

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UE 07.2b DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE L'ALCÚDIA (VALENCIA) PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

TEXTO REFUNDIDO. ENERO DE 2022

PROMOTOR:

AGRUPACIÓN DE INTERÉS
URBANÍSTICO DE LA UE07.2B DEL
PGOU DE L'ALCÚDIA

Av. de Guadassuar, nº 1-2º
46250 L'Alcúdia (Valencia)
Tlf. 96 299 60 39

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

GRUPO DAYHE
DEVELOPMENT & INVESTMENT 

Coordinador del programa

C/ En Sanç, nº 3 - puerta 1.

46001 València

Telf. 96 368 55 53 / 663 394 757.

<https://grupodayhe.es/>
info@grupodayhe.com

 **ORTIZ AGUADO**
INGENIERÍA Y GESTIÓN, S.L.

José Ramón Ortiz González
Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos.
Colegiado nº 6.343

PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

UE-07.2b DEL PGOU DE L'ALCÚDIA L'ALCÚDIA (VALENCIA) ÍNDICE GENERAL

0.	OBJETO Y ÁMBITO	2
1.	COMPROMISOS QUE ASUME EL AGENTE URBANIZADOR	3
2.	ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	3
2.1.	Consideraciones generales	3
2.2.	Repercusión de las cargas de urbanización.....	5
2.3.	Estimación de las cargas fijas de urbanización	5
2.4.	Estimación preliminar de la repercusión unitaria por metro cuadrado de las cargas variables de urbanización	8
2.5.	Resumen total de las cargas de urbanización (incluidos los gastos variables y sin las indemnizaciones)	10
3.	FORMA DE RETRIBUCIÓN AL AGENTE URBANIZADOR.....	11
3.1.	Coeficiente de canje. Valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.	11
3.2.	Condiciones de financiación. Presentación de avales	12
3.3.	Relaciones entre el agente urbanizador y las personas propietarias.....	13
3.4.	Relaciones del agente urbanizador con el Ayuntamiento	14
3.5.	Garantías	15
4.	PLAZOS QUE SE PROPONEN PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.....	15
4.1.	Consideraciones generales	15
4.2.	Plazos propuestos para las fases de ejecución pormenorizadas	16
4.3.	Cómputo de plazos y desarrollo anticipado de actuaciones	17
4.4.	Prórroga	17
4.5.	Calendarios de cobro de cuotas de urbanización	17
4.6.	Retasación de cargas	18
5.	MEMORIA DE VIABILIDAD Y/O SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	18
5.1.	Informe de sostenibilidad económica	18
5.2.	Memoria de viabilidad económica	19

Anexo I: Valor del suelo considerado a los efectos del coeficiente de canje.

Anexo II: Memoria de viabilidad económica.

Anexo III: Propuesta de convenio urbanístico.

0. OBJETO Y ÁMBITO

El presente documento constituye la Proposición Jurídico-Económica a la Alternativa Técnica formulada por la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO UNIDAD DE EJECUCIÓN 07.2b DEL PGOU DE L'ALCÚDIA (en adelante AIU), para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada (en adelante PAI) de la Unidad de Ejecución 07.2b del PGOU de L'Alcúdia (Valencia), que presenta esta misma AIU ante el Ajuntament de L'Alcúdia, como aspirante a agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias, según lo previsto en los artículos 119, 120 y 124 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP), para lo que solicitó al propio Ajuntament de L'Alcúdia en fecha 27/04/2021, el inicio del procedimiento de programación de la actuación, adjuntando a dicha solicitud el borrador del programa y la escritura de constitución de la AIU.

En contestación a dicha solicitud, y mediante Decreto de Alcaldía 1195/2021, de 28 de junio, se resolvió *“Admetre a tràmit la iniciativa de programació de la Agrupació d'Interès Urbanístic de la Unitat d'Execució 07.2b del PGOU de L'Alcúdia (CIF V05311030), amb totes les condicions recollides en el present acord i els seus fonaments jurídics”*, requiriendo igualmente a la AIU *“perquè en el termini de tres mesos presenten la documentació completa de l'alternativa tècnica del programa d'actuació integrada i proposició jurídic-econòmica”*, documentación que fue presentada el 23 de septiembre de 2021 y que ahora se presenta nuevamente refundida para incorporar, en primer lugar, los informes municipales y, en segundo, los informes de las compañías de servicios emitidos hasta el momento.

Según lo dispuesto en el artículo 117.4 TRLOTUP, esta proposición *“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”.*

1. COMPROMISOS QUE ASUME EL AGENTE URBANIZADOR

La AIU se constituirá como agente urbanizador responsable de ejecutar la actuación, según lo dispuesto en el artículo 118 TRLOTUP.

La AIU, en caso de resultar agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias, se compromete a cumplir los objetivos legales del programa establecidos en el artículo 116 TRLOTUP, así como los objetivos complementarios previstos en la Alternativa técnica.

Así, de resultar adjudicataria del PAI la AIU procederá a la redacción de los proyectos o documentos que pudieran faltar para la realización de las obras de urbanización, los elevará al Ajuntament de L'Alcúdia y, en caso de resultar aprobados, procederá a la contratación de las obras y a su financiación.

2. ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

2.1. CONSIDERACIONES GENERALES

La cuantificación del coste de la obra de urbanización que plantea esta proposición jurídico-económica, en cumplimiento del artículo 117 TRLOTUP, parte de la consideración de las cargas de la urbanización que todas las personas propietarias deben retribuir en común al agente urbanizador, tal y como dispone el artículo 150 TRLOTUP.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 150.1 TRLOTUP, **son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas**, que todas las personas propietarias deben retribuir en común al agente urbanizador:

- a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del PAI enunciados en el artículo 116 TRLOTUP. No obstante, atendiendo al artículo 154 TRLOTUP:
1. Las redes de servicio de agua, gas, electricidad, telefonía, cable óptico y otras análogas construidas por gestión del agente urbanizador y sufragadas por las personas propietarias se cederán al ayuntamiento en los términos establecidos en la legislación sectorial aplicable. El ayuntamiento optará bien por la gestión directa de estos servicios o bien por su asignación a las empresas suministradoras previo reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicio con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que prevé esta legislación.
 2. La aportación de materiales y la ejecución de instalaciones, gratuita y a cargo o cuenta de una compañía suministradora, se deducirá proporcionalmente del valor de la prestación que le es exigible conforme al apartado anterior.
 3. En ningún caso se exigirán por cuenta o cargo de una actuación urbanística instalaciones de las redes de servicios que excedan sus necesidades propias.

- 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 PAI, 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 PAI, 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.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 150.2 TRLOTUP, **son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables**, que todas las personas propietarias deben retribuir en común al agente urbanizador:

- a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del PAI 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 TRLOTUP.

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.

De acuerdo con los conceptos previstos en los preceptos indicados, la estimación preliminar y provisional de las cargas de urbanización se detalla pormenorizadamente a continuación.

2.2. REPERCUSIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.1.b) 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 TRLSRU), y lo establecido en el artículo 82.1.a) TRLOTUP, el Ajuntament de L'Alcúdia deberá recibir el 10% de la edificabilidad media ponderada de la actuación, libre de cargas de urbanización.

En consecuencia, la repercusión de las cargas de urbanización previstas en la presente proposición jurídico-económica se efectuará sobre el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenezcan y del 100% de la superficie.

2.3. ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS FIJAS DE URBANIZACIÓN

2.3.1. PRESUPUESTO DE LA OBRA PROGRAMADA DE URBANIZACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 183 TRLOTUP, el coste total de las obras de urbanización es de **499.800,00 EUROS**, IVA NO INCLUIDO, siendo el presupuesto para la selección de la empresa constructora el siguiente:

CONCEPTO		Importe (€)
TOTAL PRESUPUESTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN		499.800,00
TOTAL COSTE DE OBRAS		499.800,00
21% IVA		104.958,00
TOTAL IVA INCLUIDO		604.758,00

Lo que equivale a una repercusión (IVA no incluido) de:

Repercusión Obras de urbanización / m² suelo bruto	36,41 €/m²
Repercusión Obras de urbanización / u.a.	45,28 €/uda

Se adjunta presupuesto de obras de urbanización desglosado por capítulos:

CAPÍTULOS		Importe (€)
CAPÍTULO 1:	ACTUACIONES PREVIAS. MOVIMIENTO DE TIERRAS	39.166,31
CAPÍTULO 2:	FIRMES Y PAVIMENTOS	88.842,21
CAPÍTULO 3:	SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL Y VERTICAL	7.498,52
CAPÍTULO 4:	INFRAESTRUCTURA VERDE	2.905,16
CAPÍTULO 5:	RED DE AGUAS FECALES	28.706,95
CAPÍTULO 6:	RED DE DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES	30.747,61
CAPÍTULO 7:	RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS	10.048,96
CAPÍTULO 8:	RED DE TELECOMUNICACIONES	10.500,25
CAPÍTULO 9:	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	108.163,11
CAPÍTULO 10:	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	28.938,23
CAPÍTULO 11:	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	54.371,22
CAPÍTULO 12:	GESTIÓN DE RESIDUOS	1.683,31
CAPÍTULO 13:	SEGURIDAD Y SALUD	8.428,16
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		420.000,00
	GASTOS GENERALES (13%)	54.600,00
	BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	25.200,00
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN (I.V.A. no incluido)		499.800,00

Dicho presupuesto NO incluye las cargas variables de urbanización, cuya estimación preliminar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 150.2 TRLOTUP, se refleja posteriormente en la presente proposición jurídico-económica.

Por su parte, atendiendo al vigente PGOU de L'Alcúdia, en particular, a su plano A.1 Classificació del Sòl, A.2 Xarxa Primària i A3 Utilitzacions Globals, el ámbito de actuación ni en su entorno inmediato se sitúa en ningún Área de especial protección arqueológica, por lo que inicialmente no se estiman cargas para intervención arqueológica.

En consecuencia, el presupuesto de las obras programadas de urbanización es (I.V.A. no incluido):

1. Obras programadas		499.800,00
(1.1) Obras de urbanización		499.800,00
(1.2) Presupuesto intervención arqueológica		0,00

Por otra parte, considerando el valor de dicho presupuesto no resultan de aplicación las reglas establecidas en el artículo 163.2 TRLOTUP respecto a la empresa constructora y su selección por el agente urbanizador. En cualquier caso, la AIU informará al Ayuntamiento de L'Alcúdia de las gestiones realizadas para la selección de la empresa constructora.

2.3.2. COSTE DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIONES DE OBRA

El coste de la redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra se desglosa a continuación:

2. Proyectos técnicos y Dirección de Obra		74.800,00
2.1. Proyectos técnicos		61.200,00
Topografía		1.900,00
Estudio geotécnico		1.800,00
Borrador del programa. Doc. inicial impacto ambiental		4.000,00
Alternativa Técnica. Memoria		3.000,00
Alternativa Técnica. Estudios anexos		4.500,00
Proposición Jurídico-Económica		4.800,00
Proposición Jurídico-Económica. Estudios anexos		6.200,00
Proyecto de Urbanización		15.500,00
Proyectos de Instalaciones Eléctricas		6.000,00
Proyecto de Reparcelación		13.500,00
2.2. Dirección de obra		13.600,00
Dirección de obra de urbanización		7.200,00
Coordinación de seguridad y salud		2.800,00
Dirección de obra eléctrica y legalización		3.600,00

Lo que resulta un total de **74.800,00 EUROS**, IVA NO INCLUIDO, para el total de costes de proyectos técnicos y dirección, lo que equivale a una repercusión de:

Repercusión Honorarios Técnicos / m² suelo bruto		5,45 €/m²
Repercusión Honorarios Técnicos / u.a.		6,78 €/uda

2.3.3. GASTOS DE GESTIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 150.1.c) TRLOTUP, los gastos de gestión del agente urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, 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 PAI, 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.

Partida autónoma de las cargas de urbanización la constituyen los gastos de gestión, tanto a contratar con terceros como costes estructurales internos del agente urbanizador, que ascienden a la cantidad de 70.440,00 EUROS, IVA NO INCLUIDO. A dicha partida autónoma se le añaden los gastos directos incurridos por el agente urbanizador en concepto de gastos de protocolización de documentos, registro de la propiedad, anuncios y publicaciones que asciende a un total de 6.360,00 EUROS, IVA NO INCLUIDO, ascendiendo, por tanto, la cifra total de gastos de gestión a **76.800,00 EUROS**, IVA NO INCLUIDO, lo que representan el 13,37% de las partidas correspondientes al presupuesto de las obras de urbanización y del coste de los proyectos técnicos. Lo que equivale a una repercusión de:

Repercusión Gestión / m² suelo bruto		5,59 €/m²
Repercusión Gestión / u.a.		6,96 €/uda

2.3.4. BENEFICIO DEL URBANIZADOR

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 150.1.d) TRLOTUP, se incluye entre las cargas fijas de urbanización en la presente proposición jurídico-económica el **beneficio del urbanizador**, beneficio empresarial propio al que la AIU, como agente público urbanizador, tiene derecho por el cometido legal de promover y financiar la actuación integrada, gestionando las operaciones materiales y jurídicas precisas para dotar al ámbito programado de las infraestructuras de urbanización, y asumiendo el riesgo empresarial de su actividad económica como promotor inmobiliario.

Este beneficio empresarial propio, y en atención asimismo a los costes de urbanización y gastos de gestión propios, como gestor de la función pública urbanizadora, se cifran en **9.192,00 EUROS**, IVA NO INCLUIDO, equivalente aproximadamente al 1,41% de la suma de las partidas de Obras, coste de proyectos y gastos de gestión, es decir:

Beneficio del urbanizador = 9.192,00 EUROS, IVA NO INCLUIDO.

Lo que equivale a una repercusión de:

Repercusión Beneficio urbanizador / m² suelo bruto		0,67 €/m²
Repercusión Beneficio urbanizador / u.a.		0,83 €/uda

2.3.5. RESUMEN TOTAL DE LAS CARGAS FIJAS DE URBANIZACIÓN

El total de cargas fijas de urbanización, sumando los conceptos anteriores, es de **660.592,00 EUROS**, IVA NO INCLUIDO, según el siguiente resumen:

CARGAS FIJAS DEL PROGRAMA		
CONCEPTO	%	Importe (€)
1. Obras programadas		499.800,00
(1.1) Obras de urbanización		499.800,00
(1.2) Presupuesto intervención arqueológica		0,00
2. Proyectos técnicos y Dirección de Obra		74.800,00
2.1. Proyectos técnicos		61.200,00
2.2. Dirección de obra		13.600,00
Subtotal (1) + (2)		574.600,00
3. Gastos de gestión s/ (1) +(2)	13,37%	76.800,00
Subtotal (1) + (2) + (3)		651.400,00
4. Beneficio del urbanizador s/ (1) + (2) + (3)	1,41%	9.192,00
Total Cargas fijas de urbanización (1) + (2) + (3) + (4)		660.592,00
21% IVA	21,00%	138.724,32
Total Cargas IVA INCLUIDO		799.316,32

Lo que equivale a una repercusión (IVA no incluido) de:

Repercusión Total Cargas urbanísticas fijas / m² suelo bruto	48,12 €/m²
Repercusión Total Cargas urbanísticas fijas / u.a.	59,84 €/uda

Los referidos importes de las cargas fijas de urbanización podrán ser modificados en los supuestos y con los requisitos establecidos en el vigente TRLOTUP.

2.4. ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE LA REPERCUSIÓN UNITARIA POR METRO CUADRADO DE LAS CARGAS VARIABLES DE URBANIZACIÓN

2.4.1. ESTIMACIÓN PRELIMINAR DEL TOTAL DE CARGAS VARIABLES DE URBANIZACIÓN

Tal y como se ha anticipado, el presupuesto indicado en el apartado 2.3 anterior incluye las obras de enlace de los servicios urbanísticos con los de la red primaria de dotaciones públicas y el resto de obras de conexión e integración de la actuación en su entorno territorial o urbano, a excepción de las cargas variables de urbanización, cuya estimación preliminar se contiene en la presente proposición jurídico-económica y que se calculará con precisión en el Proyecto de Reparcelación.

Dicha estimación preliminar de las cargas variables de urbanización asciende a la cantidad de **9.811,31 EUROS**, IVA NO INCLUIDO, y se corresponde con los siguientes conceptos e importes:

ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES		
CONCEPTO	%	Importe (€)
5. Indemnizaciones y compensaciones [150.2.a]		0,00
Inventario preliminar plantaciones y construcciones		0,00
Traslado o cese actividad, arrendamientos o servidumbres		0,00
6. Indemnizaciones por obras ya ejecutadas [150.2.b]		0,00
7. Gastos de realojo y retorno ocupantes [150.2.c]		0,00
8. Cánones de urbanización [150.2.d]		9.811,31
Total Estimación Preliminar de Gastos Variables		9.811,31
21% IVA	21,00%	2.060,38
Total Estimación Preliminar de Gastos Variables IVA INCLUIDO		11.871,69

Lo que equivale a una repercusión (IVA no incluido) de:

Repercusión Cargas variables de urbanización / m² suelo bruto	0,71 €/m²
Repercusión Cargas variables de urbanización / u.a.	0,89 €/uda

Los importes aquí descritos NO son susceptibles de pago en terrenos ya que, en algunos casos, su determinación resulta imposible antes del inicio del proceso reparcelatorio y, en otros casos como el de los cánones de urbanización, el agente urbanizador es un mero gestor de los cobros, debiendo ser estos satisfechos en metálico por cada una de las personas propietarias de la actuación.

2.4.2. ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE INDEMNIZACIONES Y COMPENSACIONES

Las anteriores cargas variables de urbanización incluyen, en aplicación del artículo 150.2.a) TRLOTUP, el coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del PAI, 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.

Tal y como se justifica en la alternativa técnica del PAI su coste se estima inicialmente nulo, puesto que no existen elementos a indemnizar. En cualquier caso, su valor final se concretará en el momento de redactar el correspondiente Proyecto de reparcelación y serán repercutidas de manera individual para cada una de las personas propietarias afectadas, compensándose entre sí.

2.4.3. ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE CÁNONES DE URBANIZACIÓN

Las anteriores cargas variables de urbanización incluyen, en aplicación del artículo 150.2.d) TRLOTUP, 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.

En este caso se considera de aplicación, en primer lugar, el canon por el suplemento de infraestructuras de saneamiento, establecido por la Entidad de Saneamiento de Aguas en el año 2002, de acuerdo con lo entonces dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística, Real Decreto 3288/1978, en su Artículo 59.1.b) (Posteriormente recogido en el II Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunitat Valenciana aprobado por Decreto 197/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat; y en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana, en su art. 124.1.d) y en el artículo 349 del Reglamento de Gestión Urbanística [Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell,

por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, modificado por el Decreto 36/2007, de 13 de abril, y por el Decreto 46/2008, de 11 de abril]). La legislación aplicable vigente es el TRLOTUP, en su artículo 116.

Inicialmente, para el cálculo de su importe se tomó como base el coste medio de una EDAR de tamaño superior a los 100.000 habitantes equivalentes, resultando un importe de 90 € por habitante equivalente; siendo un habitante equivalente aquel que genera 200 litros de agua residual al día, o que genera una contaminación de 60 g de DBO₅ por día. Dicho importe se ha ido revisando anualmente en función de las obras finalizadas y de la variación que experimenta el IPC de la Comunitat Valenciana en cada periodo anterior, por lo que el 3 de abril de 2009 el Consejo de Administración de la Entidad de Saneamiento aprobó un importe de 202,10 €/he, actualmente vigente.

Si se aplica dicha cantidad a los 40 habitantes potenciales previstos para la UE-07.2b (resultantes de considerar las 16 viviendas unifamiliares inicialmente previstas y una dotación de 2,5 habitantes por vivienda, según lo establecido en el artículo 22.1 TRLOTUP), el canon por el suplemento de infraestructuras de saneamiento asciende a la cantidad de 8.084,00 €, IVA NO INCLUIDO. En cualquier caso, su valor final se concretará en el momento de redactar el correspondiente Proyecto de reparcelación y serán repercutidos a cada una de las personas propietarias afectadas.

En segundo lugar, resultan también de aplicación los trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación, reforma o modificación de las instalaciones de la red eléctrica de distribución existente en servicio que son necesarios para incorporar las nuevas instalaciones eléctricas de la UE-07.2b programada y que, de acuerdo a la normativa vigente, por razones de seguridad, fiabilidad y calidad de suministro, deben ser realizados obligatoriamente por la compañía distribuidora de energía eléctrica y con cargo al PAI de la UE-07.2b del PGOU de L'Alcúdia.

Así, atendiendo al informe emitido por i-DE (Grupo Iberdrola) en fecha 14 de octubre de 2021 (y que se adjunta al Proyecto de urbanización incluido en el PAI), estos trabajos ascienden preliminarmente a la cantidad total de 1.727,31 €, IVA NO INCLUIDO. En cualquier caso, su valor final se concretará en el momento de redactar el correspondiente Proyecto de reparcelación, una vez adjudicada a la AIU la condición de agente urbanizador y suscrito el correspondiente convenio con la compañía distribuidora de energía eléctrica, concretándose entonces esta carga variable. Al igual que el canon de la EPSAR, esta carga será repercutida a cada una de las personas propietarias afectadas.

2.5. RESUMEN TOTAL DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN (INCLUIDOS LOS GASTOS VARIABLES Y SIN LAS INDEMNIZACIONES)

El total de cargas de urbanización, incluyendo las cargas fijas y las cargas variables, pero sin las indemnizaciones y compensaciones, es de **670.403,31 EUROS**, IVA NO INCLUIDO, según el siguiente desglose resumido:

ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE CARGAS DE URBANIZACIÓN TOTALES (SIN INDEMNIZACIONES)		
CONCEPTO	%	Importe (€)
1. Obras programadas		499.800,00
2. Proyectos técnicos y Direcciones de obra		74.800,00
3. Gastos de gestión		76.800,00
4. Beneficio del urbanizador		9.192,00
6. Indemnizaciones por obras ya ejecutadas [150.2.b]		0,00
7. Gastos de realojo y retorno ocupantes [150.2.c]		0,00
8. Cánones de urbanización [150.2.d]		9.811,31
Total Cargas de urbanización (1) + (2) + (3) + (4) + (6) + (7) + (8)		670.403,31
21% IVA	21,00%	140.784,70
Total Cargas IVA INCLUIDO		811.188,01

Lo que equivale a una repercusión (IVA no incluido) de:

Repercusión Cargas de urbanización totales / m² suelo bruto	48,83 €/m²
Repercusión Cargas de urbanización totales / u.a.	60,73 €/uda

3. FORMA DE RETRIBUCIÓN AL AGENTE URBANIZADOR

3.1. COEFICIENTE DE CANJE. VALORACIÓN DEL SUELO A EFECTOS DE LA RETRIBUCIÓN EN TERRENO

La AIU, como aspirante a agente urbanizador del PAI, asume la responsabilidad de promover, financiar, gestionar y realizar la urbanización y, consecuentemente, el desarrollo de la Unidad de Ejecución 07.2b del PGOU de L'Alcúdia.

Para fijar la retribución al agente urbanizador, conforme al artículo 149.1 TRLOTUP, se procede a calcular el coeficiente de intercambio o canje.

En este caso, las cargas de urbanización, incluyendo las cargas variables sin las indemnizaciones y compensaciones, tal cual han sido definidas en esta proposición jurídico económica, ascienden a la cifra de **670.403,31 EUROS**, IVA NO INCLUIDO. Del total de dichas cargas de urbanización, la parte correspondiente a los cánones y cargas variables de urbanización se abonará en metálico ya que, en algunos casos, su determinación resulta imposible antes del inicio del proceso reparcelatorio y, en otros casos como el de los cánones de urbanización, el agente urbanizador es un mero gestor de los cobros, debiendo ser estos satisfechos en metálico por cada uno de las personas propietarias de la actuación.

Para el cálculo de esta retribución (coeficiente de canje), se aplicará la siguiente fórmula:

$$Kt = Ct / (Vt + Ct)$$

- Kt= Coeficiente de canje.
- Ct= Costes de urbanización por unidad de aprovechamiento.
- Vt= Valor de la unidad de aprovechamiento sin urbanizar.

Para la determinación de los costes de urbanización se considera el total de cargas de urbanización y el aprovechamiento subjetivo de la actuación, cifrado éste último en el 90% del aprovechamiento objetivo

total. Considerando, asimismo, que el aprovechamiento objetivo coincide con la edificabilidad total de la actuación, se tiene:

- Cargas totales de urbanización = 670.403,31 €.
- Edificabilidad total de la actuación = 4.460 m².
- Coeficiente de ponderación = 2,75 (zona AIS-1, PGOU de L'Alcúdia y modificación 8).
- Aprovechamiento objetivo = Edificabilidad total * Coeficiente ponderación. 4.460 m² * 2,75 uda/m² = 12.265,00 uda.
- Aprovechamiento subjetivo = 0,90 * Aprovechamiento objetivo = 11.038,50 uda.¹
- Ct = 670.403,31 € / 11.038,50 uda = 60,73 € / uda.

Para la determinación del valor del suelo se ha considerado lo dispuesto en los artículos 34 a 41 TRLSRU, así como el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante RVLS), cuando tiene por objeto entre otros, la verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas, o bien otras operaciones que sean precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o derechos propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todas las personas propietarias afectadas.

- Vt = 50,46 € / uda (según informe realizado que incorpora estudio de mercado, véase anexo I a la presente proposición jurídico-económica).

Considerando lo anterior, el coeficiente de canje resulta ser:

$$Kt = 60,73 \text{ €/uda} / (50,46 \text{ €/uda} + 60,73 \text{ €/uda}) = 60,73 \text{ €/uda} / 111,20 \text{ €/uda} = \mathbf{0,546180}$$

Las personas propietarias que opten por la retribución en especie al agente urbanizador de aquellas cargas susceptibles de pago en terrenos (todas salvo cánones y cargas variables) obtendrán su aprovechamiento urbanístico en parcelas libres de cargas de acuerdo la siguiente expresión: $1 - Kt$, de la que se le descontará adicionalmente el 10% municipal libre de cargas siendo, por tanto, el coeficiente resultante aplicable de $0,90 - Kt$, por lo que el coeficiente de canje resulta ser:

$$K = 0,90000 - 0,546180 = \mathbf{0,353820}$$

3.2. CONDICIONES DE FINANCIACIÓN. PRESENTACIÓN DE AVALES

Las personas propietarias que deseen pagar en metálico las cargas de urbanización, han de presentar avales para garantizar las cuotas urbanísticas, pudiendo disminuir el importe de los mismos a medida que se producen los pagos en metálico.

¹ Atendiendo a la Ficha de Gestión de la UE-07.2b dicha unidad tiene un defecto de aprovechamiento (cuantificado en 819 uda), puesto que el aprovechamiento tipo objetivo disponible en la unidad es de 0,8934 uda/m², mientras que el establecido por el PGOU de L'Alcúdia para el área de reparto AR-1 en la que se sitúa es de 0,9531 uda/m². Por tanto, en el momento de desarrollar alguna de las otras 3 unidades de ejecución que conforman el Sector 7 y que cuenten con excedente de aprovechamiento (la denominada UE-07.2a), se dispondrá de dicho defecto de aprovechamiento de la UE-07.2b en el Proyecto de reparcelación de la citada UE-07.2a excedentaria.

3.3. RELACIONES ENTRE EL AGENTE URBANIZADOR Y LAS PERSONAS PROPIETARIAS

3.3.1. CONSIDERACIONES GENERALES

De conformidad con el artículo 144 TRLOTUP, las relaciones entre las personas propietarias y el agente urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan.

Las personas propietarias tendrán todos los derechos y deberes reconocidos por la legislación urbanística vigente y, en particular, los establecidos en el artículo 145 TRLOTUP.

En cualquier fase de la tramitación o ejecución del programa, las personas propietarias tendrán acceso a la documentación y derecho a recibir información acerca de la ejecución del programa. Dicho derecho podrá ser ejercitado ante el Ajuntament de L'Alcúdia y el agente urbanizador.

En los apartados siguientes se contiene la información suficiente que permite a las personas propietarias conocer las consecuencias económicas que comporta para ellos la propuesta y la elección de cada modalidad de retribución, con el contenido establecido en el artículo 147 TRLOTUP. En todo caso, con carácter previo a la reparcelación el agente urbanizador comunicará fehaciente e individualmente a las personas propietarias la aprobación del PAI, incorporando a dicha comunicación los contenidos exigidos por el artículo 147 TRLOTUP.

Las relaciones entre el agente urbanizador y las personas propietarias se regirán por lo dispuesto en el presente programa y las previsiones del TRLOTUP, sin perjuicio de los acuerdos que libremente puedan convenirse, siempre con pleno respeto a la ordenación urbanística y programación aprobada.

3.3.2. TRATAMIENTO PARA LAS EDIFICACIONES CONSOLIDADAS

No es de aplicación al presente PAI en tanto que no se localiza edificación alguna dentro de su ámbito, así tampoco en su entorno directamente afectado por el programa.

3.3.3. MAGNITUDES URBANÍSTICAS RELEVANTES

Atendiendo al artículo 147 TRLOTUP, son magnitudes urbanísticas relevantes establecidas por la Unidad de Ejecución 07.2b del PGOU de L'Alcúdia y que inciden en la determinación de los derechos de adjudicación de las personas propietarias, las siguientes:

- Coeficiente de canje = 0,546180.
- Valor del suelo considerado a los efectos del canje = 50,46 € / uda.
- Cargas totales de urbanización (sin indemnizaciones) = 670.413,31 €.
- Parcela mínima de resultado: 400 m²s.
- Índice de edificabilidad Bruta (sobre superficie privada inicial): 0,324883 m²t/m².
- Índice de edificabilidad Neto: 0,50000 m²t/m²s.
- Aprovechamiento Tipo: 0,893429 uda/m².

- Aprovechamiento subjetivo: 90% del aprovechamiento tipo: 0,804087 uda/m².

3.3.4. MODO DE RETRIBUIR LA URBANIZACIÓN

En cuanto al modo de retribuir a la AIU en el caso que se le adjudique la condición de agente urbanizador, la modalidad elegida entre las previstas en el artículo 149.1 TRLOTUP es la de retribución en metálico. En cualquier caso, las personas propietarias interesadas en participar en la actuación urbanística deberán retribuir al agente urbanizador en metálico o en terrenos, o en la modalidad de retribución mixta, según manifiesten en su escrito de adhesión al PAI, los gastos presupuestados en la presente proposición jurídico-económica, conforme al artículo 150 TRLOTUP, sin perjuicio de una retasación de cargas. Atendiendo al artículo 149.5 TRLOTUP se presume escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada. Esta circunstancia deberá notificarse por el agente urbanizador, a la administración y la persona propietaria.

No obstante, en aplicación del artículo 149.2 TRLOTUP, la retribución será en metálico cuando la consolidación del ámbito impida materialmente la retribución en terrenos.

3.3.5. POSICIONES BÁSICAS DE LAS PERSONAS PROPIETARIAS ANTE EL PROGRAMA

De conformidad con el artículo 146.1 TRLOTUP, las personas propietarias afectadas por el PAI integrada pueden elegir entre adherirse al mismo de forma expresa o no adherirse:

- En caso de no adherirse al programa la reparcelación se limitará a prever, a favor de la persona propietaria, 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 implica ejercer la facultad de participar en la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo regulado en este texto refundido y en la legislación estatal de suelo. Las personas propietarias que se adhieren al PAI están obligadas a asumir las cargas y obligaciones establecidas en él, con el alcance necesario para cumplir los objetivos y previsiones del PAI; en concreto, las siguientes:
 - a) Retribuir al agente urbanizador por el coste de las obras, proyectos y gestiones necesarias para realizar el PAI, 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.

3.4. RELACIONES DEL AGENTE URBANIZADOR CON EL AYUNTAMIENTO

Las relaciones del agente urbanizador con el Ayto. de L'Alcúdia se regirán por las siguientes reglas:

- 1) La AIU se compromete a ejecutar la Alternativa Técnica de programa con el fin de acometer de forma integrada la urbanización de la Unidad de Ejecución 07.2b del PGOU de L'Alcúdia, en los plazos previstos en la presente proposición jurídico-económica.
- 2) Asimismo, se compromete al cumplimiento estricto del resto de compromisos incluidos en la presente proposición jurídico-económica.
- 3) Tal y como se establece en el artículo 140 TRLOTUP, el Ayuntamiento de L'Alcúdia, en su condición de administración actuante, ostenta la prerrogativa de interpretar los programas de actuación integrada, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta.

3.5. GARANTÍAS

La AIU, en caso de resultar adjudicataria del programa, se compromete a presentar las garantías definitivas previstas en el artículo 158.2 TRLOTUP, con el fin de asegurar la completa y total urbanización de la actuación y el cumplimiento de los compromisos voluntariamente asumidos en esta proposición jurídico-económica. Dichas garantías serán prestadas antes de la aprobación del proyecto de reparcelación.

Por tanto, presentará aval por importe equivalente al 5 por ciento del valor total de las cargas de urbanización, IVA no incluido.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 168.1 TRLOTUP, se establece un período de garantía de 12 meses desde la recepción expresa o desde que las obras de urbanización queden abiertas al uso público, en los que el agente urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten. Finalizado este periodo procederá la devolución de las garantías del PAI.

En relación a la recepción, las obras de urbanización públicas serán recibidas por acto expreso de la administración en el plazo de 3 meses desde su ofrecimiento formal. No obstante, transcurridos 3 meses desde éste sin que medie resolución expresa de la administración, las obras se entenderán recibidas.

4. PLAZOS QUE SE PROPONEN PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

4.1. CONSIDERACIONES GENERALES

Para el correcto cómputo de los plazos de los que dispone el agente urbanizador para llevar a cabo las actuaciones administrativas y finalizar las obras de urbanización, se observarán las siguientes previsiones:

DÍA INICIAL DEL CÓMPUTO

Será el de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del Acuerdo de aprobación y adjudicación definitiva del PAI.

SUSPENSIÓN DEL CÓMPUTO DEL PLAZO

Previo pronunciamiento favorable de la Administración, el cómputo del plazo quedará suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas ajenas e insuperables a la voluntad del agente urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas, las catástrofes naturales, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción en la provincia, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

Del mismo modo, será causa de suspensión del cómputo del plazo antes señalado cualquier dilación respecto de los plazos legalmente establecidos, de la que resulte responsable la Administración actuante, o cualquier otro organismo administrativo, en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales que les corresponda instruir para el mejor desarrollo de la actuación programada.

4.2. PLAZOS PROPUESTOS PARA LAS FASES DE EJECUCIÓN PORMENORIZADAS

El agente urbanizador se obliga adicionalmente a cumplir las siguientes fases pormenorizadas en la ejecución de la obra de urbanización:

- **Fase preliminar:** Corresponde a la redacción del Proyecto de Reparcelación, forzosa o voluntaria, así como de aquellos que sean necesarios, que deberán presentarse ante el Ajuntament de L'Alcúdia dentro del plazo de **12 meses** contado desde la firma del convenio urbanístico.
- **Fase de ejecución del Proyecto de Urbanización:** Las obras se iniciarán una vez se produzca la inscripción registral de la reparcelación.

Antes del inicio de las obras de urbanización se procederá a realizar su replanteo, dejándose constancia del mismo en la correspondiente Acta de Comprobación del Replanteo. Será firmada por el Técnico Municipal designado al efecto. El plazo de ejecución de las obras de urbanización se iniciará al día siguiente de la firma de dicha Acta.

Las obras de urbanización deberán ser ejecutadas en el plazo máximo de **9 meses**, contados desde la firma y aprobación del Acta de Comprobación del Replanteo de las obras.

El Ayuntamiento designará un representante municipal para el seguimiento y control de las obras de urbanización, que tendrá libre acceso a la zona de obra y estará puntualmente informado de su evolución, facilitándosele copia de los ensayos y del estado de ejecución de cada unidad de obra.

En todo caso, una vez finalizadas las obras de urbanización se realizará el replanteo final de todas y cada una de las parcelas resultantes, levantando la correspondiente acta con las diferentes personas propietarias afectadas y con fijación de picas en el terreno para la

señalización de las distintas parcelas, trasladando al Ayuntamiento de L'Alcúdia copia de los planos y las diferentes actas.

- **Plazo total de ejecución de la actuación:** El plazo inicial estimado para el desarrollo del PAI es de 3 años. Este 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 TRLOTUP (máximo de 5 años).

4.3. CÓMPUTO DE PLAZOS Y DESARROLLO ANTICIPADO DE ACTUACIONES

Para el cómputo de los plazos anteriores se estará a lo dispuesto en el apartado 4.1.

El agente urbanizador, sin perjuicio de su obligación de ir cumpliendo las fases antes estipuladas, podrá anticipar el desarrollo de cualesquiera de las actuaciones programadas, e incluso simultanear actuaciones propias de fases posteriores al tiempo de realizar las anteriores.

4.4. PRÓRROGA

El agente urbanizador, previa petición razonada y fundada, podrá solicitar al Ajuntament de L'Alcúdia la prórroga de los plazos antes estipulados. El Ayuntamiento, previo informe del Consejo Superior de Urbanismo u organismo equivalente, resolverá lo que proceda respecto a dicha petición. No se entenderán como prórroga el mayor plazo consecuencia de las suspensiones citadas en el apartado 4.1.

Mientras no le sea notificada resolución expresa al respecto, el agente urbanizador podrá continuar sus tareas en orden a la ejecución del PAI.

4.5. CALENDARIOS DE COBRO DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN

CUOTA CERO: El agente urbanizador girará una cuota preliminar a la aprobación municipal del Proyecto de reparcelación, que incluirá:

- Todos los gastos que no constituyan retribución del agente urbanizador que ya se hubieran devengado en dicho momento y, en particular, el importe de los saldos acreedores netos de la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de reparcelación.
- El coste de los proyectos técnicos y el 50% de los gastos de gestión, aplicando la parte proporcional del beneficio del urbanizador.

RESTO DE CUOTAS: Se girarán cuotas de urbanización mensualmente según el grado de avance de las obras de urbanización, mediante la presentación de las certificaciones parciales de la obra emitidas y suscritas por el Director Facultativo de las obras, aplicando la parte proporcional de gastos de gestión no incluidos en la cuota cero y la parte proporcional del beneficio del urbanizador, resultando un máximo de nueve cuotas adicionales por ejecución de obras de urbanización.

CUOTAS ESPECIALES: Con independencia de las anteriores, se girarán cuotas especiales a medida que se devenguen cualesquiera cánones o cargas variables que resulten exigibles para el desarrollo y ejecución de la actuación.

CUOTA DE LIQUIDACIÓN: El agente urbanizador girará una última cuota de urbanización, para el caso en que debieran regularizarse desviaciones de los costes de urbanización a favor o en contra de las personas propietarias de la actuación, una vez finalizada la ejecución de las obras de urbanización.

4.6. RETASACIÓN DE CARGAS

Se estará a lo dispuesto en el TRLOTUP. A título enunciativo no limitativo, se consideran incluidas en todo caso entre las circunstancias sobrevenidas que dan lugar a la retasación de cargas las siguientes:

- 1) El descubrimiento en el subsuelo de circunstancias objetivas de carácter geotécnico, arqueológico o paleontológico que inevitablemente encarezcan la actuación.
- 2) El descubrimiento de caudales freáticos o conducciones subterráneas a desviar necesariamente.
- 3) El encarecimiento originado por exigencias de compañías de servicios (agua, electricidad, gas, telefonía, saneamiento), organismos públicos o privados cuyos requerimientos excedan del desarrollo ordinario del Proyecto de urbanización presentado.

En particular, la previsión de cargas contenida en la presente proposición jurídico-económica tendrá una vigencia de 2 años, transcurridos los cuales se procederá a la actualización de los precios contenidos en la misma, con arreglo a las fórmulas de revisión de precios correspondientes en la legislación de contratos del sector público.

A los efectos del artículo 153.4 TRLOTUP, no se considerarán para el cómputo del límite del 20% la alteración del importe de las cargas de urbanización que se derive de las modificaciones impuestas por las Administraciones Públicas competentes, sus concesionarios o las compañías suministradoras de servicios, o cualesquiera otras que le vengan impuestas al agente urbanizador, así como tampoco las que sean consecuencia de la concreción de las cargas variables del programa, ya que en el momento de elaborar la proposición jurídico-económica no son conocidas por el aspirante a agente urbanizador, ni ha podido ser objeto de valoración estimada en su correspondiente apartado.

En este caso, la revisión de las cargas de urbanización dará lugar a la actualización de la retribución del urbanizador en la misma proporción que aquéllas.

5. MEMORIA DE VIABILIDAD Y/O SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

5.1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En aplicación del artículo 22.4 TRLSRU *“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 productivo”*.

Dado que la presente propuesta de programación de la UE-07.2b de L'Alcúdia persigue su desarrollo urbanístico según los parámetros establecidos por la vigente modificación nº 8 del PGOU de L'Alcúdia (aprobada por el Ayuntamiento de L'Alcúdia, en sesión de Pleno de fecha 7 de julio de 2009, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 27 de octubre de 2010), sin alterar por tanto las determinaciones establecidas en la ordenación urbanística vigente, no es necesario acompañar la propuesta del citado Informe de sostenibilidad económica.

5.2. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

En aplicación del artículo 22.5 TRLSRU *“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.”*

Atendiendo a lo anterior, se redacta Memoria de viabilidad económica de la actuación, que se incorpora en el Anexo II a la presente proposición jurídico-económica.



En L'Alcúdia, enero de 2022:

Por el equipo redactor:

Por la AIU:



José Ramón Ortiz González
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 6.343.

Silvia Ortiz Aguado
Presidenta AIU UE-07.2b
C.I.F. V-053111030