

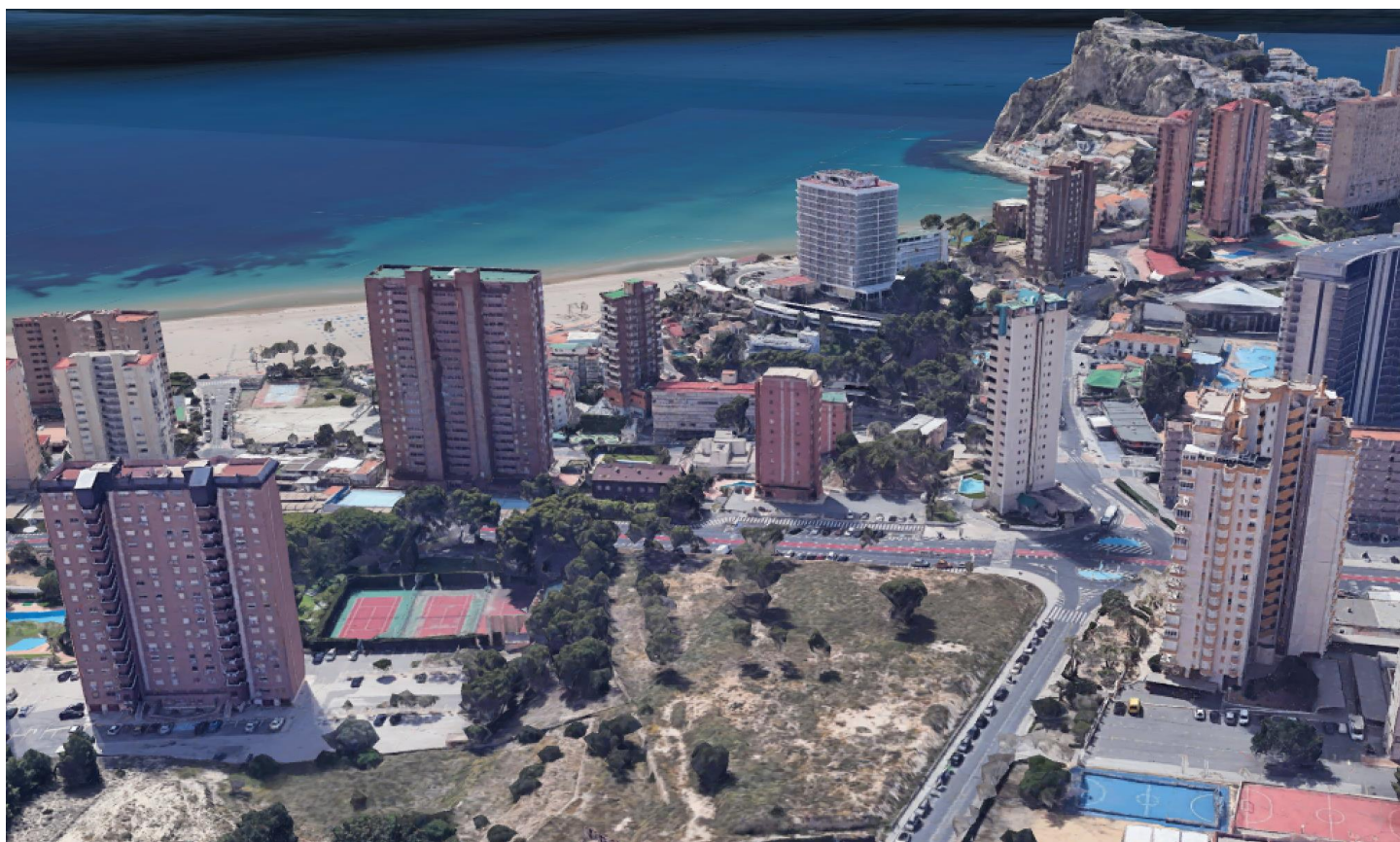
MERCEDES
YÁÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

Firmado digitalmente
por MERCEDES YÁÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA

ÁMBITO:

**PARCELA "A" SECTOR "SINTO SENTELLA" APA/PE 4
APR Nº 2 – ESTUDIO DE DETALLE "HOTEL BRISTOL PARK"**



MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

PROMOTOR:

ALIBUILDING BENIDORM BEACH I, S.L.

Agosto de 2022

PÉREZ  SEGURA
ASOCIADOS

H U L O T
ARCH. STUDIO

Redactores del presente documento:

Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS.
Ernesto López de Atalaya Alberola. Abogado urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS.
Pedro Palencia Soriano. Arquitecto.

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y PROMOTOR.....	4
2. OBLIGACIÓN DEL PROMOTOR DE COSTEAR TOTALMENTE LA EJECUCIÓN.....	5
3. ACREDITACIÓN DE LA DISPONIBILIDAD CIVIL DE LOS TERRENOS.....	6
4. DESARROLLO DE LAS RELACIONES ENTRE EL ADJUDICATARIO Y LA PROPIEDAD DE LA FINCA.....	8
4.1. Acuerdos ya alcanzados.	8
4.2. Disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución de la persona adjudicataria.	8
5. ESTIMACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.	9
5.1. Cargas variables de urbanización.	10
5.2. Importe de las cargas totales de urbanización.	10
5.3. Plazos para la ejecución del Programa de Actuación Integrada.	12
5.4. Régimen de garantías.	12
6. AVANCE DE LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.	13
7. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	14
8. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	15
9. CONCLUSIÓN.....	16
10. ANEXOS.....	17

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y PROMOTOR.

La presente documentación contiene una propuesta de PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA de iniciativa privada, para su aprobación por el Ayuntamiento de Benidorm, cuyo objeto primordial es, por un lado, propone la definición de un aprovechamiento para uso terciario-alojamiento turístico en el ámbito de la Parcela A del Sector Sinto Sentella. Y por otro lado, consolidar la edificabilidad de la parcela APR Nº2 coincidente con el Estudio de Detalle, hotel Bristol Park.

Pues bien, el Programa se promueve por iniciativa de la mercantil ALIBUILDING BENIDORM BEACH I, S.L., con CIF B-42.531.061 y domicilio en Sant Joan d'Alacant (Alicante), Avda. de la Rambla, nº 56, Entresuelo A.

La propuesta que se presenta ha sido redactada conforme a lo establecido en los artículos 174, 175 y 176 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).

2. OBLIGACIÓN DEL PROMOTOR DE COSTEAR TOTALMENTE LA EJECUCIÓN.

Dispone el art. 175 TRLOTUP que el contenido del programa de actuación aislada debe adecuarse a las especificidades de su objeto y, en concreto, a la obligación del promotor o promotora de costear totalmente la ejecución.

En este sentido, la mercantil **ALIBUILDING BENIDORM BEACH I, S.L.**, con CIF nº B-42.531.061 **MANIFIESTA**, de forma expresa, su **COMPROMISO Y OBLIGACIÓN** de costear totalmente la ejecución de la actuación aislada conforme a la documentación integrante del presente Programa de Actuación Aislada.

3. ACREDITACIÓN DE LA DISPONIBILIDAD CIVIL DE LOS TERRENOS.

Conforme a lo establecido en el art. 174.3 TRLOTUP el promotor de una iniciativa de programa de actuación aislada deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela, y que lo hará en el plazo inferior a tres años.

Y continúa señalando, en el párrafo cuarto, que "A los efectos de este texto refundido, tiene la disponibilidad civil quien ostente poder de disposición sobre propiedades que sean suficientes para ser persona o entidad adjudicataria de finca resultante en la reparcelación, con características adecuadas para su edificación. En suelo urbano de centros históricos delimitados, se considerará acreditada la disponibilidad civil sobre terrenos cuando se tenga la titularidad de por lo menos el diez por cien de la propiedad".

En este sentido, la mercantil proponente cumple los requisitos legalmente establecidos para poder activar el sistema de gestión por las personas propietarias, toda vez que ostenta la propiedad de la totalidad de los terrenos que integran el ámbito de la actuación.

Así, es propietaria de la siguiente finca registral:

- **Finca registral nº 40897 del Registro de la Propiedad de Benidorm número 1**, cuya descripción registral es la siguiente:

URBANA.- Parcela edificable perteneciente al Plan Parcial "Sinto Sentella", designada con la letra A.- Terreno de forme irregular, con una superficie de QUINCE MIL CUATROCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS, una edificabilidad de 49.826 metros cúbicos en viviendas más mil cinco metros cúbicos de equipamiento comercial, lo que da un cúbico total de 50.831; y la posibilidad de construir un máximo de 196 viviendas y hasta 335 metros cuadrados comerciales.- Linda: por el Norte con escuela de Hostelería y área de juego y recreo de niños, por el Sur, con zona de influencia de la antigua carretera nacional 332, actualmente Avenida de la Villajoyosa y con edificios Coblanca 21, por el Este, con los nombrados edificios Coblanca 21 y con parcela destinada a jardines, número dos, y por el Oeste, con Avenida de Benissa.- Con una coeficiente de participación en el Plan parcial de 56,89%

Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro, a los efectos del Artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria en redacción dada por Ley 13/2005 de 24 de Junio.-

Referencia catastral: 7792102YH4679S0001GQ

Por tanto, la mercantil proponente es propietaria de una superficie de **15.407 m²s**, siendo el resto de superficie suelo público afecto a su destino, por lo que ostenta la disponibilidad del 100% de la superficie del ámbito de la actuación, cumpliendo, por tanto, los requisitos legalmente establecidos para promover el presente programa de actuación aislada por el sistema de gestión por las personas propietarias, quedando acreditada la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que se edificará la parcela en plazo inferior a tres años, conforme a lo establecido en los artículos 173 y 174 TRLOTUP.

Se aporta como **anexo nº 1** documentación acreditativa de la disponibilidad de los terrenos.

Asimismo, para completar la edificabilidad contemplada en el Plan de Reforma Interior en el que se apoya el presente Programa de Actuación Aislada, la mercantil proponente ha alcanzado un acuerdo de adquisición del excedente de aprovechamiento generado en el ámbito del APR nº 2 coincidente con el Estudio de Detalle "Hotel Bristol Park", tal como se justifica en el Proyecto de Reparcelación Voluntaria en el que se materializa la verificación del cumplimiento de los requisitos de equidistribución de cargas y beneficios.

4. DESARROLLO DE LAS RELACIONES ENTRE EL ADJUDICATARIO Y LA PROPIEDAD DE LA FINCA.

4.1. Acuerdos ya alcanzados.

Como se ha indicado, la mercantil proponente es propietaria de la totalidad de los terrenos integrantes del ámbito de la actuación, siendo el resto de los terrenos que conforma la misma de titularidad municipal, tratándose de bienes de dominio público afectos a su destino, por lo que no resulta procedente la formalización de acuerdos.

También ha alcanzado, como hemos señalado, acuerdo con el titular del excedente de aprovechamiento que, procedente del sector APR-2 en el ámbito del Estudio de Detalle "HOTEL BRISTOL PARK", se materializará en este Programa para alcanzar el aprovechamiento objeto del Plan de Reforma Interior que está siendo objeto de desarrollo.

4.2. Disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución de la persona adjudicataria.

Considerando que la mercantil aspirante a la adjudicación de la condición de agente urbanizador es propietaria de la totalidad del ámbito de la actuación, excluidos los terrenos de titularidad pública municipal, la financiación de la actuación será íntegramente a cargo del agente urbanizador, por lo que no procede la repercusión de cuotas de urbanización ni a la administración ni a terceros.

Asimismo, la mercantil proponente cederá a la Administración de forma gratuita y libre de cargas los terrenos dotacionales de su propiedad previstos en el planeamiento vigente cuya cesión resulta necesaria para que la parcela adquiera la condición de solar.

5. ESTIMACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Los costes de ejecución de la actuación se distribuyen en las siguientes partidas:

a) Obras programadas.

La definición de la dotación viaria prevista en el programa viene definida en el Proyecto de Urbanización.

El resumen del presupuesto de ejecución material es el siguiente:

RESUMEN DEL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

1 TRABAJOS PREVIOS Y DEMOLICIONES	16.212,28 €
2 RED DE ALUMBRADO Y RESERVA MUNICIPAL	12.546,79 €
3 RED DE RIEGO Y JARDINERÍA	5.784,19 €
4 RED DE PLUVIALES	81.385,43 €
4.1.- TRABAJOS PREVIOS Y DEMOLICIONES	7.237,77 €
4.2.- COLECTOR POR GRAVEDAD	47.622,89 €
4.3.- ARQUETÓN DE RECOGIDA DE AGUAS	9.270,11 €
4.4.- ACOMETIDA RED DE PLUVIALES	3.136,38 €
4.5.- OTROS	14.118,28 €
5 PAVIMENTACIÓN	86.211,58 €
6 SEÑALIZACIÓN	2.555,15 €
7 GESTIÓN DE RESÍDUOS	14.925,77 €
8 SEGURIDAD Y SALUD	6.544,59 €
Total	226.165,78 €

Asciende el Presupuesto de Ejecución Material a la expresada cantidad de DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL CIENTO SESENTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS. 226.165,78 €

Concretándose el presupuesto de ejecución material en 226.156,78 euros.

b) Redacción de proyectos técnicos y dirección de obra.

Los honorarios por la intervención de profesionales y técnicos (redacción de Programa, Plan de Reforma Interior, Estudio de Integración Paisajística, Proyecto de Urbanización, Anteproyecto de Edificación, Memorias Económicas de Viabilidad y Sostenibilidad, Estudio de Género) necesarios para la ejecución y desarrollo del Programa se fijan en **100.000,00 euros**.

c) Gastos de gestión.

Conforme al artículo 144.1.c) de la LOTUP, 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 **9.728,82 € euros**, correspondientes a un 10% de la partida de obras programadas.

d) Beneficio empresarial del urbanizador.

Conforme al artículo 144.1.d) de la LOTUP constituye carga fija el beneficio empresarial del urbanizador hasta un porcentaje del 10% del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

En la presente actuación no se contempla beneficio por parte del agente urbanizador.

5.1. Cargas variables de urbanización.

Junto a las cargas de urbanización anteriormente expuestas, hay que considerar que el apartado 2 del artículo 144 de la LOTUP establece que tendrán la consideración de cargas variables de urbanización 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 propietarios 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 146 de esta ley.

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 144.3 LOTUP).

A este respecto, en la presente actuación **no** se contempla la existencia de elementos incompatibles que deban ser indemnizados.

5.2. 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.

CUADRO BÁSICO DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

PRESUPUESTO DE CARGAS DE URBANIZACIÓN	
Conceptos	Importes
1 Trabajos previos, demoliciones y movimientos de tierras	16.212,28 €
2 Red de alumbrado y reserva municipal	12.546,79 €
3 Red de riego y jardinería	5.784,19 €
4 Red de pluviales	81.385,43 €
4.1 trabajos previos y demoliciones.	7.237,77 €
4.2 colector por gravedad	47.622,89 €
4.3 arquetón de recogida de aguas.	92.770,11 €
4.4 acometida red de pluviales.	3.136,38 €
4.5 otros.	14.118,28 €
5 pavimentación	86.211,58 €
6 Señalización	2.555,15 €
7 Gestión de residuos	14.925,77 €
8 Seguridad y salud	6.544,59 €
Presupuesto de Ejecución Material	226.165,78 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial obra (19%)	42.971,50 €
Presupuesto de Contrata	269.137,28 €
Beneficio del Urbanizador (0%)	0,00 €
Gastos de Gestión (10%)	26.913,73 €
Honorarios profesionales	100.000,00 €
Indemnizaciones (gasto variable)	0,00 €
Cargas de urbanización totales (sin IVA)	396.051,01 €

Asimismo, "ALIBUILDING BENIDORM BEACH I, S.L." ha incorporado en el Proyecto de urbanización las mejoras en la red de pluviales en el área en la que se localiza la Parcela "A" del Plan Parcial "Sinto Sentella" con el fin de minorar la incidencia del riego de inundación en la zona, de conformidad con el informe técnico emitido por la Jefatura de Ingeniería Municipal de fecha 15 de julio de 2022 obrante en el expediente administrativo.

De igual modo, de conformidad al informe técnico meritado se incluye en el Proyecto, una separata con una memoria valorada de ejecución de la glorieta, cuya ejecución no irá a cargo de los gastos de urbanización del PRI, comprometiéndonos a presentar el proyecto de ejecución en cualquier caso antes de la petición de licencia.

El conclusión, el presupuesto total de la **urbanización asciende a 396.051,01 euros.**

6. RELACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.

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

Se proponen, los siguientes plazos de ejecución del Programa de Actuación Aislada:

- **Cesión de los suelos propiedad de la mercantil proponente con destino dotacional:** en el seno del expediente de reparcelación que se integra en la alternativa técnica del presente Programa.
- **Inicio de las obras de urbanización:** en el plazo de quince días desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación.
- **Finalización de las obras de urbanización:** las obras de urbanización deberán finalizarse en el plazo de 6 meses.
- **Presentación de proyecto básico de edificación y solicitud de licencia urbanística:** El proyecto básico de edificación deberá presentarse en el plazo de 6 meses desde la recepción de las obras de urbanización por la administración, bien desde la firma del acta de recepción de obras, o bien desde el momento de su apertura para el uso público, sin perjuicio de la posibilidad de simultanear las obras de edificación con las obras de urbanización.
- **Presentación de proyecto de ejecución de la edificación:** El proyecto de ejecución de la edificación se presentará en el plazo de tres meses desde la presentación del proyecto básico.
- **Finalización de las obras de edificación:** Deberá presentarse en el Ayuntamiento el certificado de la dirección técnica facultativa de la finalización de las obras de edificación en el plazo de tres años desde que se autorice el inicio de las obras, pudiéndose prorrogar el referido plazo conforme a lo establecido en el TRLOTUP.

5.4. Régimen de garantías.

El Urbanizador asegurará el cumplimiento de sus compromisos adquiridos en su condición de tal, con una garantía del cinco por cien (5%) del valor de las cargas de urbanización previstas en el Programa de Actuación Aislada.

La garantía de promoción se podrá constituir por el Urbanizador por cualquiera de los medios y formas previstos en el artículo 157 TRLOTUP.

6. AVANCE DE LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

En aplicación del artículo 82 del TRLOTUP, el PRI prevé la cesión al Ayuntamiento del 20% del incremento de aprovechamiento lucrativo.

Este aprovechamiento es de $378,18 \times 20 / 100 = 75,636 \text{ m}^2$ útiles.

El valor unitario de dicho aprovechamiento es, como antes se justificaba (VRS Urbanizado Alojamiento Turístico - Edificación Abierta - Sinto Sentella) de 1.432,13 € / m^2 útil.

Para el cálculo de la sustitución económica de la cesión del 20% de techo lucrativo, de conformidad con el informe emitido por la Asistencia Técnica Municipal referido (REGING-5888) arroja un total del valor de la sustitución de la cesión del techo lucrativo por importe de:

$V (20\%) (\text{Euros}) = 108.320,58-\text{€} (2)$

En consecuencia el valor del aprovechamiento correspondiente a la Administración es de $1.432,13 \times 75,636 = 108.320,58 \text{ €}$.

Por tanto la carga económica sustitutiva total a contemplar en el Convenio Urbanístico del PRI (1+2) asciende a: - 65.652,54-€

Dicho saldo a favor de "ALIBUILDING BENIDORM BEACH I, S.L", se propone saldar a cero, asumiendo una carga urbanística de idéntica cantidad, como coste de la acometida de media tensión gestionado por el Ayuntamiento, conforme al informe del Arquitecto Municipal de 8 de julio de 2022.

En consecuencia, la mercantil proponente procederá a la cesión gratuita a la Administración del viario incluido en el ámbito de la actuación que el planeamiento destina a dominio público.

En cualquier caso, estas determinaciones se incorporan en el Proyecto de Reparcelación que se integra en la Alternativa Técnica del presente Programa.

7. ESTUDIO 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, en su artículo 175.c) viene a exigir la Memoria de Viabilidad Económica como documento integrante de la Proposición Jurídico-económica, si bien, en el marco del presente Programa, se incluye dentro de la Alternativa técnica, la versión definitiva del Plan de Reforma Interior, por lo que se ha considerado más oportuno incluir la viabilidad económica como documento anexo al meritado plan.

8. ESTUDIO 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 art. 175.c).4 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.

Por su parte, el TRLOTUP, viene a exigir la Memoria de Sostenibilidad Económica como documento integrante de la Proposición Jurídico-económica, si bien, en el marco del presente programa, se incluye dentro de la Alternativa técnica, la versión definitiva del Plan de Reforma Interior, por lo que se ha considerado más oportuno incluir la viabilidad económica como documento anexo al meritado plan.

9. CONCLUSIÓN.


El presente documento tiene como objeto dar cobertura formal y material a la **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA** del Programa de Actuación Aislada para la edificación de la Parcela "A" del Sector "Sinto Sentella" formulado por la mercantil ALIBUILDING BENIDORM BEACH I, S.L..


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 la Administración actuante considere oportunas, con las condiciones y limitaciones legalmente establecidas.

Benidorm, agosto de 2022.

Por el equipo redactor:


Pedro Palencia Soriano
Arquitecto


Rafael Ballester Cecilia
Abogado urbanista


Fdo.- Ernesto López de Atalaya Alberola
Abogado Urbanista

Por el Promotor:

ALIBUILDING BENIDORM BEACH I, S.L

10. ANEXOS.