

Benidorm, a 13 de enero de 2025

LA SECRETARIA P.D.

MERCEDES
YÁÑEZ
SÁNCHEZ - DNI
27435579Y

Firmado digitalmente
por MERCEDES YÁÑEZ
SÁNCHEZ - DNI
27435579Y

SECTOR PP1/1 ENSANCHE LEVANTE PLAN GENERAL DE BENIDORM

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA SISTEMA DE GESTIÓN POR LAS PERSONAS PROPIETARIAS



PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO PP1/1

BENIDORM, DICIEMBRE 2023

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y PROMOTOR.....	3
1.1. Antecedentes.....	3
1.2. Objeto.....	3
1.3. Promotor.....	4
2. ENTORNO DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA: LA ALTERNATIVA TÉCNICA.....	5
2.1. Ámbito de la Actuación Integrada.....	5
2.2 Parámetros urbanísticos.....	7
3. CONTENIDO FORMAL DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.....	15
4. DETERMINACIONES DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.	16
4.1. Consideraciones previas.	16
4.2. Obligaciones y derechos del urbanizador.....	17
4.3. Estimación de las cargas de urbanización del programa de actuación integrada.	17
4.4. Licitación de las obras de urbanización.....	24
4.5. Relaciones con los propietarios: formas de retribución al urbanizador.....	25
4.6. Relaciones con la administración actuante.....	30
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:.....	38
9.1. INFORME DE TASACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL.....	38
9.2. INFORME DE TASACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE URBANIZADO.	38
9.3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	38
9.4. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.	38
9.5. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE PROGRAMACIÓN.	38

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y PROMOTOR.

1.1. Antecedentes.

Mediante escrito presentado en fecha 3 de abril de 2017 la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector PP1/1 del PGOU de Benidorm comunicó al Ayuntamiento de Benidorm el interés de gran parte de los propietarios del Sector de Suelo urbanizable Plan Parcial 1/1 “Armanello” del vigente Plan General, de promover un programa de actuación integrada para su desarrollo urbanístico.

Por Resolución de Alcaldía nº 65/2018, de fecha 9 de enero de 2018 se acordó:

PRIMERO: Admitir a trámite la iniciativa de programa de actuación integrada para la gestión indirecta del Sector de Suelo Urbanizable Plan parcial 1/1 “Armanello” del vigente Plan General Municipal de Ordenación, formulada el 3 de abril de 2017 por la AGRUPACION DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL SECTOR PP1/1 ARMANELLO DE BENIDORM, constituida mediante escritura de fecha 21 de diciembre de 2016 autorizada ante el Notario de Benidorm D. Ramón Rius Mestre, al número 1447 de su protocolo.

SEGUNDO: Trasladar a la AIU el Borrador de Bases Técnicas y Económicas del Programa de Actuación Integrada del Sector PP 1/1 “Armanello” fechas JULIO 2017, y las Consideraciones a tener en cuenta en la elaboración del borrador del Plan y el Documento Inicial Estratégico de la nueva ordenación del Sector PP 1/1 “Armanello” fechadas 30-09-17, redactadas por los servicios técnicos municipales.

TERCERO: Proseguir las actuaciones previstas en el artículo 1182 de la LOTUP que regula la programación en régimen de gestión por los propietarios, conforme al procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico previsto en el Capítulo II (EAE ordinario) o en el Capítulo III (EAE simplificado) del Título III del Libro I de la LOTUP, requiriendo a tal efecto a la AIU, para que en el plazo de tres meses desde la notificación de la resolución, proceda a la presentación de la documentación prevista en los artículos 50 y 51 de la LOTUP relativa al Documento Inicial Estratégico y borrador de plan.

CUARTO: Notificar la resolución que, en su caso, se adopte a la AIU, y proceder a la publicación de la misma en el Tablón de Edictos y en la web municipal, a los efectos de que los titulares catastrales de parcelas e inmuebles incluidos en el ámbito del sector y superficies adscritas, puedan, si a su interés conviene, adherirse a la AIU quedando los terrenos aportados afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes a dicha agrupación conforme al artículo 169.d) de la LOTUP.

QUINTO: Contra la presente resolución, como acto de mero trámite que no pone fin a la vía administrativa, no cabe interponer recurso alguno, todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse el que se estime pertinente.

Tras los trámites oportunos, el instrumento de planeamiento obtuvo Declaración Ambiental y Territorial Estratégica FAVORABLE que fue emitida por el órgano ambiental autonómico en sesión celebrada el 25 de mayo de 2023, habiendo sido presentada la versión final del Plan Parcial para su aprobación definitiva.

1.2. Objeto.

La presente propuesta de Programa de Actuación Integrada tiene por objeto el desarrollo urbanístico del Sector PP 1/1 del PGMOU de Benidorm (Alicante), cuya ordenación pormenorizada viene establecida en el Plan Parcial del sector.

1.3. Promotor.

Promueve la presente propuesta de Programa de Actuación Integrada la **Agrupación de Interés Urbanístico del sector PP 1/1 del Plan General de Benidorm**, con CIF V-54.978.325 y domicilio en Benidorm, calle Metge D. Miguel Martorell, nº 1, 03503, Hotel Les Dunes Comodoro, 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 la A.I.U. 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.

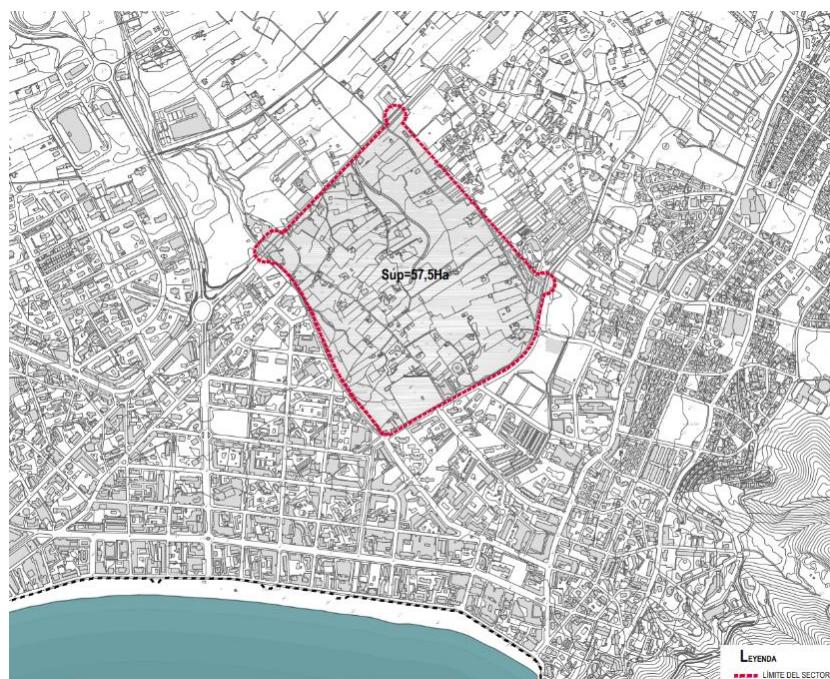
Conforme a lo establecido en el artículo 117.1 TRLOTUP todo Programa de Actuación Integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

El presente documento, junto con sus anexos, constituye la **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA** del Programa de Actuación Integrada del Sector PP 1/1 Ensanche Levante del PGOU de Benidorm, 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.

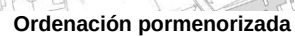
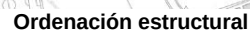
El presente Programa de Actuación Integrada tiene por objeto el desarrollo y ejecución de la Unidad de Ejecución correspondiente al Sector PP 1/1 Ensanche Levante del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm.



Localización del sector

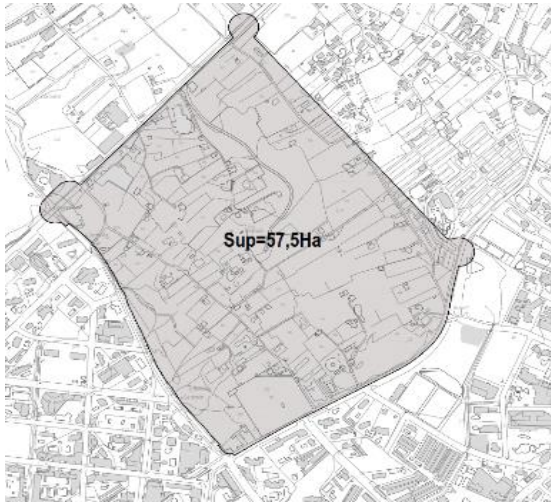


Detalle del Plano de calificación del PGMOU de Benidorm



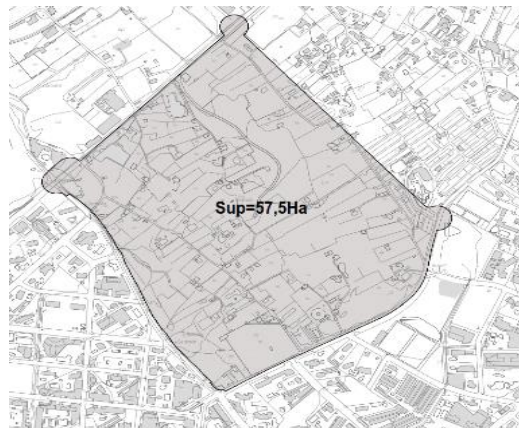
2.2 Parámetros urbanísticos.

Los parámetros urbanísticos de aplicación al ámbito de la actuación se encuentran recogidos en las fichas de planeamiento y gestión del Sector PP 1/1 Ensanche Levante.

SECTOR PP I/1 ENSANCHE LEVANTE DE BENIDORM	FICHA DE PLANEAMIENTO Y ZONA
Zona de ordenación	Zona de Nuevo Desarrollo Terciaria (ZND-TR)
Denominación sector	Sector I/1 Ensanche Levante
Clasificación del suelo	Urbanizable
Delimitación del Sector	
Superficie bruta sector	575.371 m2sb
Red Primaria Adscrita	92.600 m2sb
Vía Pecuaria	5.780 m2sb
Dominio público dentro del Sector (salvo vía pecuaria)	A determinar en expediente de reparcelación
Superficie computable sector	569.591 m2sb
Previsión Plan General Benidorm	1º.- PP. 1/1ª Armanello. Superficie: 56,50 Has. Usos: Característicos básicos: Hotelero y Residencial. Tipología de la edificación: Abierta. Aprovechamiento: 292.600 m² útiles. (0,517876 m² út./m² s.b.) Ordenación: La prevista en el Avance de este Plan General en cuanto a trazado y características de la vía parque que en dirección SE-NW discurre entre el Camino Viejo de Valencia y la CN-332. Las secciones del viario perimetral se contienen en la Memoria del Plan General. Formulación del Plan: Pública. Gestión: privada/pública.
Uso dominante	Terciario Hotelero
Usos permitidos	Residencial - Terciario Comercial - Terciario Oficinas - Terciario dotacional - Terciario Recreativo
Usos no permitidos	Industrial
Edificabilidad bruta en m2 útiles	292.600 m2u

Residencial libre	98.160 m2u
Residencial VPP	42.069 m2u
Terciario Hotelero	123.111 m2u
Terciario Comercial	29.260 m2u
IEB	0,5137 m2u/m2sb
IER	0,2462 m2u/m2sb
IET	0,2675 m2u/m2sb
Densidad	Usos terciarios: edificación aislada en parcela Usos residenciales: media densidad
Población máxima (residencial)	5.500 personas
Protecciones	Integración Vía pecuaria - En el proyecto de urbanización se analizará incorporación urbana de Sèquia Mare
Afecciones	No se detectan afecciones relevantes, más allá de la incorporación en la normativa urbanística de las determinaciones en materia de riesgo sísmico
Programas de Intervención	No se prevén
Ordenanzas generales	Ver Normas Urbanísticas
Función Territorial	
Base 1	Pieza urbana con tipología de Ensanche apta para replicarse en los sectores actuales y admitiendo su ampliación en crecimientos futuros para garantizar sostenibilidad ambiental y urbana a lo largo del siglo XXI
Base 4	Ordenación con escasa ocupación de suelo y limitación del sellado por la edificación, para favorecer la infiltración del agua, la sostenibilidad ambiental de parques y jardines, minimizando la erosión del terreno y aumentando los tiempos de concentración. La ordenación debe favorecer la minimización del impacto del cambio climático, minimizando los efectos "isla de calor" y favoreciendo el régimen de vientos y brisas marinas dominantes. Asimismo, se procurará una trama viaria densa para el peatón, y menos densa motorizada.
Base 5	El sector debe configurarse como un área de laminación para minimizar el riesgo de inundación en la zona del Ensanche de Levante, tomando como referencia períodos de retorno de 500 años
Base 6	Profundizar en la filosofía de "territorio inteligente" orientado a un modelo de turismo eficiente, industrializado y sostenible. Se tomará como referencia las estrategias de crecimiento municipales (PAES y EDUSI) así como la implantación de nuevas tecnologías de la información y comunicación (TIC), propiciando la implantación del concepto Smart City, favoreciendo estrategias de cohesión social y participación ciudadana
Criterios de integración territorial	
Vías Pecuarias	Base 8. Integración de la Colada de Soria en el Bulevar del Derramador
Riesgos territoriales	Integración del Barranco del Derramador en el nuevo trazado propuesto por el Plan Parcial, conforme a las determinaciones del informe de la CHJ y las previsiones del Plan de Avenidas. El encauzamiento del barranco y la balsa de laminación se realizarán con las características descritas en el Estudio de Inundabilidad y se ejecutarán simultáneamente al resto de las obras de urbanización. No obstante, en el Proyecto de Urbanización se podrán estudiar alternativas técnicas cuya consensuadas con el organismo de cuenca.

Criterios ambientales	
<i>Infraestructura Verde</i>	Base 08. El Plan identifica previamente los elementos de la Infraestructura Verde a nivel comarcal y municipal, y diseñará, en su caso, su red de espacios libres, equipamientos y movilidad urbana para generar nuevos elementos de infraestructura verde urbana y conectores con los externos al sector. Se refuerza la Infraestructura Verde concentrando los espacios libres estructurales en un gran parque, conectándolo con la Serra Gelada, facilitando la conectividad funcional con el corredor ecológico del Derramador, contribuyendo a homogeneizar el tejido urbano con el Ensanche de Levante. Las alternativas del Plan Parcial estudiarán la posible reducción de este borde urbano del Derramador de 80 a 50 metros, cumpliendo las funciones viarias (motorizada, peatonal, ciclo vía) y las funcionales (cauce público, infraestructura verde, drenaje, corredor biológico) además de posible alternativa de trazado de la vía pecuaria.
<i>Paisaje</i>	Base 09. El Plan incorpora un Estudio de Integración Paisajística para justificar el cumplimiento de los requisitos establecidos a estos efectos por la legislación vigente, priorizando la preservación de los hitos visuales más representativos del paisaje de Benidorm y su entorno que puedan resultar afectados por la futura ordenación del Sector (Sierra Helada, Sky Line). Se acompaña un Estudio de Integración Paisajística que justifique los objetivos de paisaje generales para los usos hotelero y residencial, así como los objetivos concretos del uso terciario comercial.
<i>Contaminación acústica</i>	Se incorpora un Estudio Acústico que justificará el cumplimiento de la normativa existente en esta materia, especialmente en lo relativo a los equipamientos docentes y sanitarios. Asimismo, se ha elaborado un Estudio de Movilidad Sostenible y un Estudio de Tráfico que toman en consideración el impacto acústico.
<i>Contaminación lumínica</i>	Se procurará la adopción de soluciones en materia de alumbrado público coherentes con las medidas adoptadas por el Ayuntamiento de Benidorm para mitigar la contaminación lumínica.
<i>Cambio climático</i>	Base 05. La ordenación del Sector tiene en consideración las recomendaciones que en esta materia se proponen en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. Se aplicarán las estrategias del PAES para conseguir objetivo de reducción del 20% de emisiones de CO2 para el año 2020. El dimensionado del alumbrado público se realizará con criterios de eficiencia energética y se fomentará la reducción del consumo de agua, el uso de gas natural y del reciclaje, así como la optimización de la recogida selectiva. Se planteará el empleo de las energías renovables.
<i>Contaminación atmosférica</i>	La ordenación del Sector propone el establecimiento de criterios de edificación y urbanización orientados a la minimización de emisiones de contaminantes a la atmósfera. La ordenanza de edificación de usos públicos y privados tendrá en consideración este aspecto, proponiendo sistemas constructivos basados en modelos de cero emisiones (Passive House) (Base 03). El Estudio de Movilidad Sostenible procura la integración del sistema de transporte público municipal en el diseño de la futura trama urbana, integrándose con el PMUS y el PES.
<i>Patrimonio cultural</i>	No existen inventariados en el ámbito de ordenación ni elementos arqueológicos ni edificios o espacios incluidos en el Catálogo de Protecciones. Sí está afectada la Colada de Soria, respecto de la cual el Plan propondrá su mantenimiento dentro de la futura ordenación, alterando su trazado y cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación de vías pecuarias (Base 08).
<i>Declaración Ambiental y Territorial Estratégica (DATE)</i>	Se seguirán las determinaciones de la DATE adoptada con fecha 25 de mayo de 2023

SECTOR PP I/1 ENSANCHE LEVANTE DE BENIDORM	FICHA DE GESTIÓN
Zona de ordenación	Zona de Nuevo Desarrollo Terciaria (ZND-TR)
Denominación del sector	Sector I/1 Ensanche Levante
Código de sector	ST
Delimitación del Sector	
Superficie bruta sector	575.371 m2sb
Red Primaria Adscrita	92.600 m2sb
Vía Pecuaria	5.780 m2sb
Dominio público dentro del Sector (salvo vía pecuaria)	A determinar en expediente de reparcelación
Superficie computable sector	569.591 m2sb
Previsión Plan General Benidorm	1º.- PP. 1/1ª Armanello. Superficie: 56,50 Has. Usos: Característicos básicos: Hotelero y Residencial. Tipología de la edificación: Abierta. Aprovechamiento: 292.600 m² útiles. (0,517876 m² út./m² s.b.) Ordenación: La prevista en el Avance de este Plan General en cuanto a trazado y características de la vía parque que en dirección SE-NW discurre entre el Camino Viejo de Valencia y la CN-332. Las secciones del viario perimetral se contienen en la Memoria del Plan General. Formulación del Plan: Pública. Gestión: privada/pública.
Uso dominante	Terciario Hotelero
Usos permitidos	Residencial - Terciario Comercial - Terciario Oficinas - Terciario dotacional - Terciario Recreativo
Usos no permitidos	Industrial
Edificabilidad bruta en m2 útiles	292.600 m2u
Residencial libre	98.160 m2u
Residencial VPP	42.069 m2u
Terciario Hotelero	123.111 m2u
Terciario Comercial	29.260 m2u
IEB	0,5137 m2u/m2sb

IER	0,2462 m2u/m2sb																																																																																
IET	0,2675 m2u/m2sb																																																																																
Área de reparto del sector (dentro primer cuatrienio PG)	662.191 m2sb																																																																																
Aprovechamiento tipo y subjetivo	Base 26. El aprovechamiento medio (tipo) es 0,284751 Uda/m2sb, y el aprovechamiento subjetivo será el 90% de éste. La edificabilidad útil (292.600 m2) equivale a 187264 udas, de las que el 10% corresponde al Ayuntamiento de Benidorm. Los sistemas generales adscritos al sector tienen vinculadas 26.380 uda. Actualmente existen reservas de aprovechamiento formalizadas de 20.952 uda de sistemas generales y de 16.768 uda correspondientes al 10%. El aprovechamiento tipo ha sido revisado en el Plan Parcial conforme a los coeficientes correctores de los diferentes usos y tipologías, si bien su determinación es <u>provisional</u>, siendo el expediente de reparcelación el momento y cauce formal para su definitiva concreción. <table><tr><th colspan="4">APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SECTOR</th></tr><tr><th>USOS</th><th>M2U</th><th>CC</th><th>AO</th></tr><tr><td>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL LIBRE</td><td>98.159,99</td><td>1,00</td><td>98.159,99</td></tr><tr><td>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VPP</td><td>42.068,57</td><td>0,28</td><td>11.868,26</td></tr><tr><td>EDIFICABILIDAD TERCARIA ALOJAMIENTO TEMPORAL ART 111</td><td>123.111,45</td><td>1,00</td><td>123.111,45</td></tr><tr><td>EDIFICABILIDAD TERCARIA COMERCIAL EN MANZANA EXCLUSIVA</td><td>7.020,38</td><td>0,73</td><td>5.155,91</td></tr><tr><td>EDIFICABILIDAD TERCARIA COMERCIAL EN MANZANAS EA</td><td>22.239,62</td><td>0,76</td><td>16.885,45</td></tr><tr><td>EDIFICABILIDAD TOTAL</td><td>292.600,00</td><td></td><td>255.181,06</td></tr><tr><th colspan="4">CÁLCULO APROVECHAMIENTO TIPO</th></tr><tr><td>APROVECHAMIENTO OBJETIVO</td><td>255.181,06</td><td>m2u/m2s</td><td></td></tr><tr><td>COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN PG</td><td>0,64</td><td></td><td></td></tr><tr><td>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO</td><td>163.315,88</td><td>udas/m2s</td><td></td></tr><tr><td>AREA DE REPARTO</td><td>667.971,20</td><td>m2s</td><td></td></tr><tr><td>APROVECHAMIENTO TIPO HOMOGENEIZADO</td><td>0,2445</td><td>uda/m2s</td><td></td></tr><tr><td>APROVECHAMIENTO TIPO SIN HOMOGENEIZAR</td><td>0,3820</td><td>m2u/m2s</td><td></td></tr><tr><th colspan="2">Reparto de UDAS según esta estimación de AT</th><th>Superficie</th><th>Aprovechamiento subjetivo</th></tr><tr><td colspan="2">Propietarios de Sistemas Generales</td><td>92.600,00</td><td>20.376,25</td></tr><tr><td colspan="2">Propietarios del sector</td><td>575.371,20</td><td>126.608,04</td></tr><tr><td colspan="2">Ayuntamiento 10%</td><td></td><td>16.331,59</td></tr><tr><td colspan="2">Total aprovechamiento objetivo</td><td></td><td>163.315,88</td></tr></table>	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SECTOR				USOS	M2U	CC	AO	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL LIBRE	98.159,99	1,00	98.159,99	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VPP	42.068,57	0,28	11.868,26	EDIFICABILIDAD TERCARIA ALOJAMIENTO TEMPORAL ART 111	123.111,45	1,00	123.111,45	EDIFICABILIDAD TERCARIA COMERCIAL EN MANZANA EXCLUSIVA	7.020,38	0,73	5.155,91	EDIFICABILIDAD TERCARIA COMERCIAL EN MANZANAS EA	22.239,62	0,76	16.885,45	EDIFICABILIDAD TOTAL	292.600,00		255.181,06	CÁLCULO APROVECHAMIENTO TIPO				APROVECHAMIENTO OBJETIVO	255.181,06	m2u/m2s		COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN PG	0,64			APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	163.315,88	udas/m2s		AREA DE REPARTO	667.971,20	m2s		APROVECHAMIENTO TIPO HOMOGENEIZADO	0,2445	uda/m2s		APROVECHAMIENTO TIPO SIN HOMOGENEIZAR	0,3820	m2u/m2s		Reparto de UDAS según esta estimación de AT		Superficie	Aprovechamiento subjetivo	Propietarios de Sistemas Generales		92.600,00	20.376,25	Propietarios del sector		575.371,20	126.608,04	Ayuntamiento 10%			16.331,59	Total aprovechamiento objetivo			163.315,88
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SECTOR																																																																																	
USOS	M2U	CC	AO																																																																														
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL LIBRE	98.159,99	1,00	98.159,99																																																																														
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VPP	42.068,57	0,28	11.868,26																																																																														
EDIFICABILIDAD TERCARIA ALOJAMIENTO TEMPORAL ART 111	123.111,45	1,00	123.111,45																																																																														
EDIFICABILIDAD TERCARIA COMERCIAL EN MANZANA EXCLUSIVA	7.020,38	0,73	5.155,91																																																																														
EDIFICABILIDAD TERCARIA COMERCIAL EN MANZANAS EA	22.239,62	0,76	16.885,45																																																																														
EDIFICABILIDAD TOTAL	292.600,00		255.181,06																																																																														
CÁLCULO APROVECHAMIENTO TIPO																																																																																	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	255.181,06	m2u/m2s																																																																															
COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN PG	0,64																																																																																
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	163.315,88	udas/m2s																																																																															
AREA DE REPARTO	667.971,20	m2s																																																																															
APROVECHAMIENTO TIPO HOMOGENEIZADO	0,2445	uda/m2s																																																																															
APROVECHAMIENTO TIPO SIN HOMOGENEIZAR	0,3820	m2u/m2s																																																																															
Reparto de UDAS según esta estimación de AT		Superficie	Aprovechamiento subjetivo																																																																														
Propietarios de Sistemas Generales		92.600,00	20.376,25																																																																														
Propietarios del sector		575.371,20	126.608,04																																																																														
Ayuntamiento 10%			16.331,59																																																																														
Total aprovechamiento objetivo			163.315,88																																																																														
Criterios de ordenación estructural																																																																																	
Base 18	Son los 4 viarios perimetrales con las cuatro rotondas en los vértices. (a) bulevar del Derramador (parte en suelo urbano colindante), (b) bulevar del Almirall Bernat de Sarria (posibilidad de sección asimétrica), (c) rotonda de unión entre estos, (d) vial noreste que conectará con vial "discotecas" y acceso a variante. Dado que el sector es de suelo urbanizable programado, no se estima reserva adicional específica en materia de Parque Público interno (sin perjuicio de lo que se dirá más adelante). El nuevo trazado del Barranco del Derramador integrado en el bulevar del mismo nombre se califica como equipamiento de red primaria.																																																																																
Criterios de ordenación pormenorizada																																																																																	
Zonas verdes públicas																																																																																	
Superficie mínima	De conformidad con los estándares previstos en el Anexo IV de la LOTUP																																																																																
Condiciones cualitativas y funcionales - Bases 19 y 22	Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. En cualquier caso se procura la generación de espacios libres que puedan realizar la función de conectar con la Infraestructura Verde Urbana. En cualquier caso, se tiene en consideración la Base 19 (Parque Central), que "cumplirá varias funciones, tanto internas del sector, como la creación de nuevas fachadas urbanas, como de esponjamiento del mismo Ensanche de Levante, como ambientales, creando un microclima de vegetación autóctona, que dote de una parte importante de la superficie del sector de capacidad drenante al suelo, además de capacidad de laminación, mediante inundación esporádica en caso de necesidad de los cauces perimetrales". El Plan Parcial contempla la "agrupación del máximo de la dotación obligatoria de espacios libres de la red secundaria en el parque central. Compatibilidad con dotaciones deportivas hasta el 50% de su superficie (art. 118.4 NNUU) computables para el cumplimiento del estándar dotacional de equipamientos de red secundaria". Asimismo, según la Base 22 (Zonas Verdes), "las áreas de juego se pueden repartir mejor incluso incorporándose en los viarios peatonales por un criterio de proximidad".																																																																																
Equipamientos públicos																																																																																	
Superficie mínima	La prevista en el Anexo 4 LOTUP																																																																																

Condiciones cualitativas y funcionales - Base 23	Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. Asignación estricta del equipamiento secundario Educativo-cultural (QE). En lo posible se asignará la máxima superficie al Dotacional múltiple (QM), por su versatilidad.
Red viaria	
Condiciones cualitativas y funcionales - Base 21	Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. Según la Base 21, los objetivos son la "creación de una malla asimétrica, con un viario de mayor anchura y jerarquía que soporte el tráfico rodado, de servicios, el transporte público y los aparcamientos, y el otro de mayor densidad, menos anchura que refuerce la movilidad peatonal, ciclista. Se estudiarán las alternativas desde el punto de vista de movilidad global y del paisaje urbano y el aparcamiento de disuasión".
Aparcamiento público	
Sistema de movilidad	El sector propone una ordenación integrada con los principios, criterios y propuestas establecidos en el PMUS municipal y en la Ordenanza Municipal de Movilidad.
Condiciones cualitativas y funcionales - Base 21	Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. Consideración de las determinaciones del Plan de Estacionamientos Sostenibles.
Suelos lucrativos	
Usos residenciales y hoteleros	Con carácter general: La ordenación de usos lucrativos se compatibiliza con la de los usos dotacionales públicos. En materia de suelo residencial y hotelero, se procura una ordenación que facilite la integración de los futuros edificios y sus parcelas con la trama urbana existente en el entorno del sector, verificando el cumplimiento de criterios bioclimáticos de orientación y disposición de los edificios. La normativa urbanística incorpora criterios de edificación orientados a la minimización de impacto ambiental, en la línea mantenida por el Ayuntamiento de Benidorm en sus ordenanzas de Movilidad y en los documentos que forman parte de su web específica http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp así como en la Fundación Instituto Valenciano de la Edificación, como http://www.five.es/descargas/archivos/Regenera/GRU_extracto.pdf
	Base 12. Bases de diseño: Los ejes geométricos de la ordenación se jerarquizan en función de los elementos físicos de referencia (tejido urbano de la Playa de Levante, desarrollo suburbano del Rincón de Loix, desarrollo en altura del rincón de Loix (UA-1), Sierra Gelada, los barrancos del Derramador, Barceló y la Av. de la Comunidad Valenciana.
	Base 13. El objetivo es que los nuevos edificios se erijan buscando soleamiento y vistas al mar como si el plano del suelo fuese una continuación de las calles y manzana actuales, y sean las calles y manzanas las que se giren para conseguir los objetivos ambientales necesarios. Directriz principal Avda. de la Comunidad, y secundaria su ortogonal, sin perjuicio de otras alternativas.
	Base 14. Escalas de la ordenación. Tres escalas: macro entre grandes piezas, mediana con súper manzanas y unidad elemental (manzana). Proponer diferentes alternativas de parque central de un 20-25% de la superficie total del sector, y dos barrios, con grandes súper manzanas de dos en dos (ídem Ensanche Levante) y la manzana asimétrica de aproximadamente 7.000 m2 (125/120 m x 60/65 m), sin perjuicio de otras alternativas.
	Base 15. Usos: Mezcla de usos reconocida como virtud en el Ensanche Levante, propiciada por la segregación física y funcional del plano de calle comercial y los edificios en altura (residencial y hotelero). Los usos deben ser repartidos a lo largo de todo el sector, evitando la segregación/concentración de un solo uso. Crear la malla viaria comercial imprescindible para mantener idénticas condiciones de uso global del Ensanche Levante. Los incentivos de aprovechamiento aplicables al uso hotelero (art. 90 PG) sólo serán aplicables a parcelas de uso hotelero exclusivo.

	Se destina a vivienda de protección pública el 30% de la edificabilidad residencial del sector Base 24. Zona de ordenación. Edificación Abierta, con los parámetros que se determinen en el Plan Parcial (IEN). Se estudiarán alternativas de subzonas de una torre por parcela y de dos por parcela. En principio el nivel de uso será el b). Se justificará anexo V LOTUP. Base 25. Ordenanzas Particulares: las de la edificación abierta Sección 6 de las Ordenanzas (artículo 25 a 29) con algunas limitaciones específicas previstas en las normas urbanísticas.
Usos terciarios - comerciales - Base 10 y 17	La ordenación de los usos terciarios responderá a los mismos criterios y principios sentados en el anterior apartado. Su disposición se realizará teniendo en cuenta el sistema de movilidad sostenible en el Plan, para minimizar en la medida de lo posible el transporte privado a estos espacios terciarios. El objetivo de la ordenación debe ser "mantener en la ordenación la disposición obligatoria en bandejas comerciales en las calles de carácter más comercial, para fomentar los establecimientos "de proximidad", para crear la suficiente "masa crítica" de peatones en la calle, y en planta baja únicamente, y con un mínimo obligatorio de techo comercial, en locales de cierto tamaño mínimo (200 m²), que resuelvan tanto el almacenamiento con el resto de las dependencias auxiliares".
Criterios de urbanización y ejecución	
Viarío	Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga.
Zonas verdes	Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga. En cualquier caso, el agua de riesgo de las zonas verdes procederá de la EDAR.
Redes de Servicios	Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga. Se tendrá en consideración el Plan Director del Ciclo Integral del Agua Municipal.
Sistema de movilidad	Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga. Base 11: la ordenación del sector priorizará mediante su trama urbana la movilidad sostenible, densificando mediante supermanzanas los itinerarios peatonales y ciclistas. Incorporación del sector al PMUS.
Condiciones de conexión e integración	Base 27. Actualización de la Cédula urbanización 2002. Carreteras del Estado: ejecución con cargo al sector de obras de mejora del acceso a la AP-7, según detalle previsto en Estudio de Tráfico y Movilidad. En cualquier caso, esta condición podrá ser revisada si, con ocasión de la formulación de planes urbanísticos en el entorno de la AP-7, fuera adoptada otra solución de manera consensuada entre el Ayuntamiento de Benidorm y la Demarcación de Carreteras del Estado. El encauzamiento del barranco y la balsa de laminación se realizarán con las características descritas en el Estudio de Inundabilidad y se ejecutarán simultáneamente al resto de las obras de urbanización. En el Proyecto de Urbanización se podrán estudiar alternativas técnicas de laminación consensuadas con la CHJ.
Criterios de sostenibilidad económica	
Densidad	La ordenación propondrá una densidad de usos residenciales y terciarios Alta, procurando cumplir con criterios de compacidad y coherencia urbana, facilitando así la generación de recursos y la adopción de intensidades de población que contribuyan de manera positiva a la sostenibilidad económica de la actuación especialmente en la fase de explotación (urbanización y edificación ya realizada y con la población y usuarios ya asentados de forma estable).

Costes de urbanización internos y suprasectoriales	Los costes de urbanización del Sector serán íntegramente asumidos por la propiedad. Se tendrá en consideración lo dispuesto en la Base 28 y en la Base 29. El objetivo a establecer en el Programa es "determinar de manera objetiva y rigurosa la carga a soportar por el Sector de los costes totales de las conexiones con las infraestructuras generales, a cargo de la actuación que permitan considerar que el Estudio de Viabilidad Económica concluya que hay escenario razonablemente cierto de ejecución del Plan por la iniciativa privada, con sus recursos propios y/o de los mercados financieros, entregando en tiempo, forma y calidad previstas, las dotaciones, las infraestructuras públicas y demás aportaciones al PMS, y que la Memoria de Sostenibilidad Económica concluya que hay un escenario razonablemente cierto de obtención de un balance positivo a largo plazo para la Hacienda Local como consecuencia de la incorporación del sector a las redes de infraestructuras y servicios públicos de la ciudad existente.
Generación plusvalías públicas	El Ayuntamiento de Benidorm recibirá el 10% del aprovechamiento tipo del sector libre de todo tipo de cargas y gravámenes.
Sistemas Generales	El Plan Parcial y el Programa de Actuación Integrada garantizarán la obtención de los sistemas generales adscritos a este sector. Su verificación y concreción se realizará siguiendo las directrices establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.
Sostenibilidad y viabilidad económica	El Estudio de Viabilidad Económica y la Memoria de Sostenibilidad Económica tendrán en cuenta los criterios orientativos expuestos en las Bases 31 y 32
Condiciones de gestión	
Sistema de gestión	Programa de Actuación Integrada en régimen de Gestión de las Personas Propietarias sin limitación temporal
Condiciones derivadas de la DATE de 25 de mayo de 2023 en materia de crecimiento de suelo	El suelo urbano APR/3 no podrá desarrollarse hasta que los sectores PP 3/1 y PP 1/1 se hayan consolidado por la edificación un total de 31,52 Ha. El suelo urbanizable PP 1/2 Discotecas no podrá desarrollarse hasta que los sectores PP 3/1 y PP 1/1 se hayan consolidado por la edificación un total de 21,30 Ha. Sin perjuicio de lo anterior, estas condiciones podrán ser revisadas y actualizadas a la vista de un estudio más pormenorizado de las premisas establecidas en la ETCV para la formulación del IMOS y el IMOSE en el término municipal de Benidorm (dinámica demográfica y de empleo, superficie de suelo sellado, factores de vertebración territorial y de flexibilidad, etc), previo informe del órgano competente en materia de ordenación del territorio.

3. CONTENIDO FORMAL DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

Según el artículo 117.4 TRLOTUP 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 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 sector PP 1/1 del PGOU de Benidorm, 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, lo que fue realizado mediante **Resolución de la Alcaldía nº 65/2018, de fecha 9 de enero de 2018 que admitió a trámite la iniciativa de programación formulada por la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector.**

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.

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 se configuran a partir de los datos marcados en la Alternativa Técnica de Programa.

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 y beneficio del urbanizador.

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.

Según el artículo 116 TRLOTUP, los Programas de Actuación Integrada deben:

- b) Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:
 - 1.º Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
 - 2.º Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

3.º Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas. La depuración de aguas residuales se hará mediante la conexión al sistema público existente o, excepcionalmente, mediante la construcción de un sistema propio.

4.º Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.

5.º Red de alumbrado público.

6.º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

Asimismo, deben incluirse los costes asociados a las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes.

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 contemplado en la Alternativa Técnica.

El **presupuesto de ejecución material** asciende a la cantidad de **48.347.375,46 €**.

El valor estimado con el porcentaje del 13% de Gastos Generales y el 6% de Beneficio industrial asciende a la cantidad de **57.533.376,80 €**.

El **presupuesto base de licitación (IVA incluido)** asciende a la cantidad de **69.615.385,92 €**.

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 **2.500.000,00 €**.

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 **6.003.337,68 €**.

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 **10%** de los conceptos descritos anteriormente, lo que supone una cantidad total de **6.603.671,45 €**.

e) Resumen de cargas de urbanización.

Por tanto, el coste de las **cargas fijas de urbanización** asciende a la cantidad de **72.640.385,92 euros**, conforme al siguiente desglose:

PRESUPUESTO DE CARGAS DE URBANIZACIÓN	
Conceptos	Importes
Demoliciones	1.207.681,30
Movimiento de tierras	1.280.917,99
Red de aguas pluviales	4.830.021,24
Red de aguas residuales	1.593.844,88
Desvío impulsión EPSAR	527.201,14
Red eléctrica y CT	8.001.959,52
Red de agua potable	2.206.638,09
Red de agua reutilizada	119.479,88
Red de gas	366.470,73
Telecomunicaciones	488.676,97
Red de riego viario	600.814,35
Pavimentación	10.305.196,33
Reposición de pavimentos exteriores	11.848,20
Jardinería viaria	695.658,80
Señalización horizontal	57.264,97
Señalización vertical	62.078,44
Mobiliario urbano	470.215,55
Parque urbano	5.686.390,34
Gestión de residuos	2.905.556,29
Seguridad y Salud	900.378,95
Paso inferior	6.029.081,50
Presupuesto de Ejecución Material	48.347.375,46
Gastos Generales y Beneficio Industrial obra (19%)	9.186.001,34
Presupuesto de Contrata	57.533.376,80
Honorarios profesionales	2.500.000,00
Gastos de gestión (10%)	6.003.337,68
Beneficio del urbanizador (10%)	6.603.671,45
Cargas fijas urbanización totales (sin IVA):	72.640.385,92

Conforme al artículo 82.1.a) TRLOTUP corresponde al Ayuntamiento de Benidorm, en su condición de administración actuante, la cesión del 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto, libre de cargas de urbanización.

Teniendo en cuenta que hay un total de 255.181,30 unidades de aprovechamiento el 10% se estima en 25.518,13 unidades, por lo que el aprovechamiento lucrativo privado sería la diferencia, esto es, 229.663,17 unidades.

Es el aprovechamiento lucrativo privado el que asume el 100% de las cargas de urbanización, de ahí que la repercusión de cargas fijas se estime en un importe de **316,29 euros** por cada unidad de aprovechamiento lucrativo privado.

REPERCUSION CARGAS UDA	
CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS	
<i>Obras programadas</i>	57.533.376,80 €
<i>Honorarios técnicos</i>	2.500.000,00 €
<i>Gastos gestión</i>	6.003.337,68 €
<i>Beneficio urbanizador</i>	6.603.671,45 €
Importe cargas urbanizacion fijas:	72.640.385,92 €
Repercusión UDA:	316,29 €

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 con aprovechamiento lucrativo privado (el aprovechamiento de cesión obligatoria municipal no soporta ningún tipo de cargas) 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.

En virtud de lo dispuesto en este precepto, las cargas variables asociadas a la urbanización por los elementos cuyo mantenimiento resulta incompatible con el planeamiento y la urbanización recogidos en el inventario preliminar que forma parte de la alternativa técnica, siendo que su estimación económica, meramente preliminar, se considera en **4.000.000,00 euros**.

Además, se establece una previsión de **1.000.000,00 euros** para satisfacer el canon a la EPSAR.

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

Estas cargas variables también se asumen por los titulares con aprovechamiento lucrativo, por lo que se estima una repercusión de **21,77 euros** cada unidad de aprovechamiento lucrativo privado.

CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES	
<i>Indemnizaciones elementos incompatibles</i>	4.000.000,00 €
<i>Canon EPSAR</i>	1.000.000,00 €
Importe cargas urbanización variables:	5.000.000,00 €
Repercusión UDA:	21,77 €

4.3.3. Importe de las cargas totales de urbanización.

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

PRESUPUESTO DE CARGAS DE URBANIZACIÓN	
Conceptos	Importes
Demoliciones	1.207.681,30
Movimiento de tierras	1.280.917,99
Red de aguas pluviales	4.830.021,24
Red de aguas residuales	1.593.844,88
Desvío impulsión EPSAR	527.201,14
Red eléctrica y CT	8.001.959,52
Red de agua potable	2.206.638,09
Red de agua reutilizada	119.479,88
Red de gas	366.470,73
Telecomunicaciones	488.676,97
Red de riego viario	600.814,35
Pavimentación	10.305.196,33
Reposición de pavimentos exteriores	11.848,20
Jardinería viaria	695.658,80
Señalización horizontal	57.264,97
Señalización vertical	62.078,44
Mobiliario urbano	470.215,55
Parque urbano	5.686.390,34
Gestión de residuos	2.905.556,29
Seguridad y Salud	900.378,95
Paso inferior	6.029.081,50
Presupuesto de Ejecución Material	48.347.375,46
Gastos Generales y Beneficio Industrial obra (19%)	9.186.001,34
Presupuesto de Contrata	57.533.376,80
Honorarios profesionales	2.500.000,00
Gastos de gestión (10%)	6.003.337,68
Beneficio del urbanizador (10%)	6.603.671,45
Cargas fijas urbanización totales (sin IVA):	72.640.385,92
Indemnizaciones	4.000.000,00
Canon EPSAR	1.000.000,00
Cargas variables de urbanización:	5.000.000,00
Cargas urbanización totales (sin IVA)	77.640.385,92

Cuadro resumen cargas de urbanización.

Las **cargas de urbanización unitarias (sin IVA)** repercutidas por la superficie del área de reparto serían: **117,25 €/m²s.**

Las **cargas de urbanización unitarias** repercutidas por unidad de aprovechamiento serían: **338,06 €/uda.**

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 proponente, 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, y toda vez que el coste previsto de transformación del presente programa supera el umbral que establece el artículo 163.2 TRLOTUP (5.350.000 euros¹), resulta de aplicación lo establecido en los artículos 124.2 y 163 TRLOTUP, estableciendo este último:

Artículo 163. La empresa constructora.

1. Se denomina empresa constructora a la responsable de ejecutar el proyecto de urbanización o proyectos de obras que desarrollen el programa de actuación integrada.
2. Cuando el presupuesto del programa de actuación aprobado sea igual o superior a 4.845.000 euros, o la cuantía que la legislación de contratos del sector público establezca respecto de los contratos de obras públicas o de concesión de obra pública sujetos a regulación armonizada, serán de aplicación las siguientes reglas:
 - a) La empresa constructora será seleccionada por el agente urbanizador en pública licitación, convocando y adjudicando mediante un procedimiento de contratación acorde con este artículo y la legislación de contratos del sector público.
 - b) El proceso de selección de la empresa constructora utilizará como presupuesto máximo y base de licitación el presupuesto de contrata establecido en la adjudicación del programa de actuación integrada, debiendo velar por lograr las mejores condiciones económicas en la ejecución de la obra, sin menoscabo de la calidad global de la

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

actuación. En el caso de una disminución sobre el presupuesto de licitación, la baja se trasladará a la parte propietaria.

c) El agente urbanizador debe justificar, ante la administración, que la selección de la empresa constructora cumple los criterios y normas que la rigen, informándole con carácter previo de las condiciones, pliegos y decisiones de contratación que se proponga adoptar y, con carácter inmediato, de las finalmente adoptadas. Como garantía de transparencia, la licitación se desarrollará bajo fe pública notarial o administrativa y la documentación acreditativa del cumplimiento de lo anterior será accesible a las personas propietarias interesadas y estará depositada en los archivos públicos.

d) El agente urbanizador asumirá, por sí mismo o por una tercera persona, la ejecución de la obra por falta de ofertas que concurran a la licitación, cumpliendo su pliego, incluida la clasificación del contratista cuando lo exija la legislación de contratos del sector público.

3. La relación el agente urbanizador y la empresa constructora tiene carácter privado, sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo. La administración solo intervendrá en esta relación por exigencia de interés público fundada en derecho. El agente urbanizador puede reservarse la posesión civil de las obras, sin perjuicio de las prerrogativas legales de la administración respecto al dominio 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.

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.

A.- Supuesto de no adhesión.

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.

En el presente supuesto, y de acuerdo con el informe de valoración del suelo en situación de rural realizado por la sociedad de tasación TINSA en fecha julio de 2023, el valor del suelo se ha calculado en **22,62 €/m²s**. Se acompaña el referido informe como **Anexo nº 1**.

B.- Supuesto de adhesión.

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:

- 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.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 148 TRLOTUP las personas propietarias interesadas en participar en la actuación urbanística deberán manifestar expresamente su voluntad de adhesión y de asumir las consiguientes obligaciones y cargas urbanísticas, así como los correlativos derechos.

A tal fin, dispondrán del plazo mínimo de dos meses desde que la administración actuante les notifique la aprobación del Programa de Actuación Integrada y sus características económicas, en la forma regulada en el artículo 147 TRLOTUP. Dentro del primer mes de plazo, la persona propietaria podrá recabar ampliación de documentación, información adicional, formular queja sobre la recibida o pedir prórroga. Si así lo hiciera, se entenderá prorrogada por un tercer mes adicional, debiéndosele comunicar, antes de que empiece la prórroga, la información o aclaración suplementaria que proceda. El plazo establecido se aplicará tanto para pronunciarse como para prestar garantías.

Se admitirá la adhesión tardía cuando, con consentimiento del urbanizador, constituya ratificación de actos o manifestaciones previas e indiciarias de la voluntad de adhesión y la extemporaneidad no perturbe el desarrollo del programa de actuación integrada.

La adhesión se otorgará en documento público administrativo ante el secretario del Ayuntamiento, o bien por otorgamiento ante notario, quien lo notificará a la administración.

La manifestación de adhesión al Programa de Actuación Integrada deberá:

- a) Identificar el domicilio y correo electrónico donde deban practicarse, en lo sucesivo, las notificaciones relativas al programa de actuación.
- b) Identificar los terrenos que son objeto de la adhesión y la actuación a que se refiere.
- c) Referir la superficie y características de la propiedad.
- d) Expresar, sin reserva o ambigüedad, que pondrá a disposición de la administración actuante la posesión de la finca cuando se necesite para poder iniciar la urbanización.
- e) Señalar que la persona propietaria conoce la obligación de la afección real de la finca al cumplimiento de las obligaciones derivadas de su participación en la reparcelación; afección que se inscribirá en el registro de la propiedad al iniciar el trámite de la reparcelación.
- f) Indicar si desea participar en la ejecución del programa de actuación mediante retribución en terrenos, en metálico, o mediante una modalidad de retribución mixta, conforme a lo establecido en esta sección.
- g) Ir acompañada de la notificación que la motiva, así como del documento expreso del título de propiedad y de los documentos justificativos de las garantías prestadas.

El otorgamiento puede efectuarse condicionado a que la administración o el agente urbanizador reconozcan y admitan o rechacen determinadas premisas o precios. Una vez admitidas o rechazadas, no se dará nuevo plazo a la persona propietaria para volver a elegir su posicionamiento.

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:

- 1) Abone -en metálico y como retribución en favor del Urbanizador- su cuota parte de las cargas de urbanización garantizando esta deuda.
- 2) 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.

3) Retribución mixta.

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.

B.1. Alternativa de pago en metálico.

La modalidad de retribución que se postula como preferente por la AIU 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.

B.2. Alternativa de pago en suelo o mixta. Concreción y determinación del coeficiente de canje.

El coeficiente de canje para determinar la retribución en especie se calcula hallando la proporción de las cargas de urbanización sobre el valor del suelo, de tal manera que:

$$K \text{ (coeficiente de canje)} = Cu \text{ (cargas de urbanización del Programa)} / VS \text{ (valor del suelo urbanizado)}$$

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 **77.640.385,92 €**.

Para determinar el valor del suelo incluido en el ámbito de la actuación se ha procedido a realizar un informe para obtener los valores de repercusión urbanizados de los usos residencial (vivienda libre y VPP), Terciario, edificio comercial y hotelero, Se acompaña el referido informe como **Anexo nº 2**.

El cálculo de los valores de repercusión, en solar urbanizado, se ha realizado atendiendo a lo dispuesto en el artículo 37 TRLS.

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:

- Valor de repercusión metro cuadrado uso **residencial libre: 443,28 euros**.
- Valor de repercusión metro cuadrado uso **residencial VPP: 220,16 euros**.
- Valor de repercusión metro cuadrado uso **hotelero: 440,88 euros**.
- Valor de repercusión metro cuadrado uso **terciario: 284,85 euros**.
- Valor de repercusión metro cuadrado uso **edificio comercial: 287,43 euros**.

Así las cosas, la valoración del suelo incluido en el ámbito de la actuación y el porcentaje

de retribución al Urbanizador por la promoción de la actuación, considerando como valor del suelo el correspondiente al 90% del aprovechamiento lucrativo privado resultante de la actuación, toda vez que conforme a lo establecido en el artículo 82.1.a) TRLOTUP, el 10% del aprovechamiento resultante será adjudicado libre de cargas a la administración, sería la siguiente:

RELACION COSTES DE URBANIZACIÓN - VALOR SUELO	
VALOR DEL SUELO (90%)	162.840.239,06 €
CARGAS DE URBANIZACIÓN	77.640.385,92 €
COEFICIENTE DE CANJE	47,68%

En consecuencia, la valoración del suelo del área de reparto sería urbanizado, de **245,91 €/m²s** y, deducidos los costes de urbanización, de **128,66 €/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 47,68%**, sin incluir el I.V.A.

Esto es, el propietario que se adhiera al Programa y opte por asumir el pago de las cargas de urbanización en especie, el 47,68% de su aprovechamiento subjetivo se destinará a la retribución de la labor urbanizadora. El restante 52,32% se adjudicará a cada propietario adherido, sin que tenga que soportar cargas de urbanización por tal concepto.

4.6. Relaciones con la administración actuante.

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

Por parte de la AIU del sector PP 1/1 del PGOU de Benidorm, se proponen, en desarrollo de su propuesta, los siguientes plazos:

- 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.
- Licitación de las obras de urbanización:** las obras de urbanización se licitarán en el plazo de **6 meses** desde la aprobación del Proyecto de reparcelación.
- 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.

- d) **Terminación de las obras de urbanización:** el plazo de ejecución de las obras será de **36 meses**, sin perjuicio de que puedan concederse las prórrogas legalmente establecidas.
- e) **Plazos de garantía:** el plazo de garantía será de 12 meses desde la recepción de las obras.
- f) **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 AIU proponente 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 **1.552.807,72 euros**, hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva hasta al menos un 5% del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada.

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 igualen 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.

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

La presente proposición jurídico-económica contiene las siguientes magnitudes:

Valor de Mercado del Suelo y Cargas de Urbanización		
Valor Total del Suelo Urbanizado (excluida cesión 10% Ayuntamiento Benidorm)	162.840.239,06	Euros
Cargas Totales de Urbanización	77.640.385,92	Euros
Valor Total del Suelo Sin Urbanizar	85.199.853,14	Euros
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Urbanizado	556,53	Euros/m2u
Cargas Unitaria Repercusión de Urbanización	265,35	Euros/m2u
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Sin Urbanizar	291,18	Euros/m2u
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Urbanizado	798,60	Euros/m2 Suelo Neto
Cargas Unitaria de Suelo Neto de Urbanización	380,77	Euros/m2 Suelo Neto
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Sin Urbanizar	417,84	Euros/m2 Suelo Neto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Urbanizado	245,91	Euros/m2 Suelo Bruto
Cargas Unitaria de Suelo Bruto de Urbanización	117,25	Euros/m2 Suelo Bruto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Sin Urbanizar	128,66	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.)	265,35	Euros/m2u
Cargas Unitaria de Suelo Neto de Urbanización (sin I.V.A.)	380,77	Euros/m2 Suelo neto
Cargas Unitaria de Suelo Bruto de Urbanización (sin I.V.A.)	117,25	Euros/m2 Suelo bruto
Coefficiente de Retribución del Urbanizador		
Cargas Totales de Urbanización	77.640.385,92	Euros
I.V.A. 21%	16.304.481,04	Euros
Cargas Totales de Urbanización con I.V.A	93.944.866,97	Euros
Valor Total del Suelo Urbanizado	162.840.239,06	Euros
Coefficiente de Retribución del Urbanizador	47,68% 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 3** 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.

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad. Así se establece en el apartado quinto del artículo 22 TRLSURU, al disponer que:

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.

El alcance concreto de la memoria se contiene actualmente en la legislación autonómica, como quiera que las letras a) a d) del citado precepto que establecían dicho contenido mínimo, han sido anuladas por La Sentencia del Tribunal Constitucional nº 143/2017, de 14 de diciembre.

Por tanto, es aplicable el apartado 1 del Anexo XIII del TRLOTUP, titulado “Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario”, que dispone:

1. Memoria de viabilidad económica.

La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

- a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.
- b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.
- c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o 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.

Por su parte, el artículo 117.4 d) del TRLOTUP indica que la proposición jurídico-económica del programa de actuación integrada contendrá una «*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*». 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 4** 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 5**, propuesta de convenio de programación del Programa de Actuación Integrada del Sector PP 1/1 del PGOU de Benidorm.

8. CONCLUSIÓN.

El presente documento tiene como objeto dar cobertura formal y material a la **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA** del Programa de Actuación Integrada del Sector PP 1/1 del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, formulado por la AGRUPACION DE INTERES URBANISTICO DEL SECTOR PP 1/1 DEL PGOU DE BENIDORM.

A tal efecto, quienes lo suscriben estiman que se adapta a las exigencias formales y materiales contempladas en el TRLOTUP, así como a las bases técnicas y económicas del Programa, 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 propuesta presentada cumple todos los requisitos exigidos por la Ley para poder resultar adjudicataria de la condición de agente urbanizador, previa tramitación conforme a lo dispuesto en el artículo 61 del TRLOTUP (exposición pública durante 45 días hábiles, notificación a interesados, petición de informes de compañías suministradoras y de administraciones afectadas), correspondiendo esta decisión al órgano competente del Ayuntamiento de Benidorm.

Benidorm, diciembre de 2023.

Por el Equipo Redactor

Fdo.- Rafael Ballester Cecilia
Abogado urbanista

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

Por el Promotor

AIU SECTOR PP 1/1 PGOU BENIDORM

9. ANEXOS:

- 9.1. INFORME DE TASACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL**
- 9.2. INFORME DE TASACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE URBANIZADO.**
- 9.3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**
- 9.4. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.**
- 9.5. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE PROGRAMACIÓN.**