

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE. C/ CASTELL DE MONTESA DE CANALS (VALENCIA)



PROMOTOR:

MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.

ENCARNA BOSCH FERRER

*Arquitecta urbanista
Especialista Universitaria en Regeneración Urbana*

JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAYUD

Abogado Urbanista

JOSÉ ANDRÉS SANCHIS BLAY

*Licenciado en Ciencias Ambientales (nº col. 342)
Ingeniero Técnico Agrícola*

Enero, 2023

Contenido

I.	OBJETIVOS DE PROGRAMA DE ACUTACION INTEGRADA	2
II.	CONTENIDO Y BASE LEGAL DE LA PROGRAMACIÓN	3
II.1	OBJETO	3
II.2	FORMA DE GESTIÓN ELEGIDA	5
II.3	REGIMEN JURÍDICO DEL AGENTE URBANIZADOR	6
II.4	PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL PROGRAMA	9
III.	ALTERNATIVA TÉCNICA, ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN.	12
IV.	PROPOSICIÓN JURIDICO ECONOMICA	13
IV.1	CONSIDERACIONES PREVIAS	13
IV.2	COMPROMISOS, OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL URBANIZADOR.	14
IV.3	ESTIMACION DE LOS COSTES Y CARGAS DE URBANIZACIO (Art. 117-4-a 150 TRLOTUP)	15
IV.3.1	CARGAS FIJAS	15
IV.3.1.1	OBRAS PROGRAMADAS	16
IV.3.1.2	REDACCIÓN DE PROYECTOS Y DIRECCIÓN DE OBRA NECESARIOS	16
IV.3.1.3	GASTOS DE GESTIÓN	17
IV.3.1.4	BENEFICIO EMPRESARIAL DEL URBANIZADOR	18
IV.3.2	CARGAS VARIABLES DE URBANIZACION	18
IV.3.3	IMPORTE TOTAL DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN	19
IV.3.4	RETASACIÓN DE CARGAS Y MADIFICACIÓN DEL PROGRAMA	20
IV.3.5	LICITACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	22
IV.4	RELACIÓN ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS	22
IV.4.1	REGULACIÓN LEGAL	22
IV.4.2	DETERMINACION DE LOS DERECHOS INICIALES CONFORME AL RÉGIMEN URBANISTICO APLICABLE A LOS PROPIETARIOS AFECTADOS POR EL PROGRAMA	25
IV.4.3	MODALIDADES DE RETRIBUCIÓN	26
IV.5	RELACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.	28
IV.5.1	PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA	28
IV.5.2	CESION DE EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO	29
IV.5.3	REGIMEN DE GARANTIAS	31
V.	MEMORIAS DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	32

I. OBJETIVOS DE PROGRAMA DE ACUTACION INTEGRADA

Se actúa sobre una manzana situada en el borde urbano oeste de la población, a partir de la Avda. Corts Valencianes, cuya clasificación urbanística es la de suelo urbano residencial Ensanche, según el vigente PGOU de Canals.

Dispone de una urbanización parcial de los viarios que la conforman, y está ocupada también parcialmente por naves industriales o almacenes hoy en día en su mayoría sin uso. El progresivo abandono de la industria y lo inacabado de la urbanización otorgan al espacio un aspecto degradado inadecuado. Correctamente armonizados en el espacio pueden convivir los usos residenciales existentes o que se puedan implantar, con las actividades comerciales pretendidas.

A través del Programa se pretende urbanizar la Unidad ejecutando las previsiones del PGOU, a los efectos de poder instalar los usos residenciales y comerciales compatibles. Se ha redactado a estos efectos la Proposición Jurídico Económica y una Proposición Técnica con un Proyecto de Urbanización y un Estudio de Detalle (en adelante ED) a los efectos de:

- Definir y remodelar los volúmenes y alineaciones,
- definir geométricamente los viarios perimetrales que se mantienen, y crear un viario y una rotonda nuevos que mejoren la movilidad,
- y establecer medidas de integración paisajística que faciliten la convivencia armónica entre los usos pretendidos, y el suelo rural colindante.

Al edificio residencial existente, ya consolidado y colindante con el caso urbano, se le dotaría de un viario trasero, manteniendo la situación de luces y vistas que actualmente disfruta, y quedando excluido de la delimitación de la UE, por su estado de consolidación al haber materializado su derecho a edificar y contar con todos los servicios urbanísticos, no teniendo obligación de contribuir en las cargas de urbanización, aunque los viarios circundantes mejoren su estado actual.

Los objetivos del Programa serán:

- Delimitar una Unidad de Ejecución dentro del suelo urbano, que permita la urbanización completa de la manzana, otorgando la condición de solar edificable a la totalidad de las parcelas de la misma.
- Dotarla de una conexión a la Avda. Corts valencianes que permita, con plena seguridad vial, una entrada eficiente tanto para los vehículos particulares como para los camiones de proveedores de los usos a implantar, sin perder calidad urbana y la accesibilidad propia de los entornos residenciales actuales.
- Delimitar con exactitud las dimensiones y georreferenciar los viales circundantes de la manzana, determinando y posteriormente ejecutando los viales con los servicios necesarios para completar de forma íntegra la urbanización, plenamente acorde con los criterios de calidad paisajística, accesibilidad y perspectiva de género.
- Se tramitará un Estudio de Detalle, a los efectos de fijar con exactitud los volúmenes, superficies y usos permitidos en cada zona, así como los viarios circundantes y la conexión de la manzana con el casco urbano.

No se altera el régimen de usos, ni densidades edificatorias, no se afectan a dotaciones de la red primaria. Simplemente se delimitan con exactitud los viarios, la forma del conexón al casco urbano, y se delimitan los volúmenes edificatorios para conseguir una más armónica coexistencia de los usos previstos entre sí y del borde urbano con el suelo no urbanizable.

-Se aprobará y ejecutará el **Proyecto de Urbanización** que acompaña a este documento que definirá las unidades de obra exactas a ejecutar para completar la urbanización y dotarla de servicio, que junto con el ET constituirá la **Proposición Técnica del PAI**

-Se acompaña igualmente **Proposición Jurídico-Económica** que establecerá el régimen jurídico de la actuación, los costes de la urbanización, la forma de distribuir y satisfacer estos costes, regulando los derechos y obligaciones de los propietarios, la administración y el agente urbanizador. Todo ello tras su aprobación, se plasmará a su vez en un Convenio Urbanístico.

-Se redactará y aprobará un **Proyecto de Reparcelación** en la que se definirán con exactitud los solares que se adjudican a cada propietario, con los derechos edificatorios de los mismos y las cargas de urbanización que se obligan a soportar. Así como las dotaciones que quedan en propiedad del Ayuntamiento.

La urbanización se ejecutará efectivamente, hasta la entrega de los suelos dotacionales creados al Ayuntamiento. Se permitirá la solicitud de licencias de obra y actividad simultáneas a la urbanización, de forma que, a la finalización de la misma, sea inmediata la apertura de establecimientos.

II. CONTENIDO Y BASE LEGAL DE LA PROGRAMACIÓN

II.1 OBJETO

Se regula en el Título II del Libro II del Texto Refundido de la ley de ordenación del territorio Urbanismo y Paisaje (En adelante TRLOTUP) del que se extraen las normas básicas que se reproducen seguidamente.

Artículo 114. Objeto del programa de actuación.

Los programas de actuación tendrán por objeto:

- a) Ordenar el proceso de gestión urbanística*
- b) Regular las relaciones entre personas propietarias, agente urbanizador y administración.*
- c) Determinar los derechos y obligaciones de las personas afectadas, delimitando su contenido económico.*
- d) Planificar la cronología y etapas para el desarrollo de las obras y actuaciones reparcelatorias.*

- e) Delimitar o redelimitar unidades de ejecución.*
- f) Concretar reservas de terrenos para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.*
- g) En su caso, programar la edificación de solares o la rehabilitación de edificios.*

Artículo 115. Tipos y ámbito territorial y temporal de los programas de actuación.

- 1. Los programas de actuación podrán tener por objeto una actuación integrada o aislada.*
- 2. El programa de actuación integrada comprenderá una o varias unidades de ejecución, planificando su urbanización y gestión, pudiendo delimitar su ámbito o redelimitar el ámbito anteriormente previsto en otros planes para asegurar la correcta integración de la actuación en su entorno.*
- 5. El plazo inicial para la ejecución de un programa de actuación no será superior a cinco años, salvo cuando concurran circunstancias excepcionales que justifiquen su prórroga. Las prórrogas no podrán otorgarse por un plazo total adicional superior a cinco años.*

El artículo 116 de la vigente TRLOTUP regula Los Objetivos legales del programa de actuación integrada.

Los programas de actuación integrada tendrán los siguientes objetivos legales:

- a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.*
- 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.*
- c) Ejecutar 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.*

d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.

e) Obtener gratuitamente, a favor de la administración: 1.º Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma por el planeamiento. 2.º Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo. La adscripción de cesiones externas deberá cumplir las reglas de equidistribución del planeamiento.

f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

g) Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en esta ley.

h) Para garantizar el derecho al realojo de las personas residentes afectadas por una actuación, .../...

En el presente caso se va a Programar la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución definida en el Estudio de Detalle a los efectos de:

- Completar su urbanización (pavimentos, ajardinamientos y servicios urbanísticos) y se dotará de una correcta conexión con el resto del suelo urbano.
- Establecer los plazos de ejecución
- Fijar los costes de la urbanización y repartirlos entre los propietarios en función del suelo del que dispongan y los solares finalmente adjudicados.
- Determinar la forma de pago de estos costes definiendo los derechos y obligaciones de los propietarios, administración y agente urbanizador.
- Nombrar al Agente Urbanizador.
- Determinar las garantías a prestar por el urbanizador y los propietarios.

II.2 FORMA DE GESTIÓN ELEGIDA

La gestión del programa puede ser asumida por la propia administración, por los propietarios del suelo o por un Agente Urbanizador ajeno a la unidad de acuerdo con el artículo 119

Artículo 119. Modalidades de la gestión urbanística.

1. La condición de urbanizador prioritariamente deberá asumirla en ejercicio directo de sus competencias, la propia administración o sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, en régimen de gestión directa del programa de actuación integrada.

*2. 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 acuerdo***

motivado de asignación de la gestión urbanística del programa de actuación integrada a los propietarios del suelo del ámbito de la actuación.

3. En ausencia de gestión directa por la administración y de gestión por los propietarios, la condición de urbanizador podrá atribuirse, siempre que se aprecie la viabilidad de la actuación, en régimen de gestión indirecta, a un particular o empresa mixta mediante procedimiento de pública concurrencia.

En el presente caso, se va a gestionar por parte de los propietarios de suelo, ante la escasez de medios técnicos del Ayuntamiento para conseguir una gestión ágil.

II.3 REGIMEN JURÍDICO DEL AGENTE URBANIZADOR

El Agente Urbanizador aun siendo propietario de la mayoría del suelo afectado, es un concesionario público de la administración actuante, en este caso el Ayuntamiento que siempre va a mantener sus funciones de tutela del cumplimiento de la legalidad y de los proyectos por él aprobados. Ejercerá sin posible delegación las funciones de autoridad de acuerdo con el artículo 122 del Texto Refundido.

Artículo 122. Carácter indelegable de las funciones de autoridad.

- 1. Las funciones de autoridad que corresponden a la administración actuante son indelegables. Si el agente urbanizador es una empresa o entidad pública sin potestad expropiatoria, dichas funciones corresponderán a su administración tutelar.*
- 2. El agente urbanizador solo puede requerir a la persona propietaria el pago o entrega de bienes previa resolución administrativa correspondiente. Para compeler al cumplimiento forzoso de órdenes, es necesaria la mediación, intervención o presencia de los órganos públicos o personas funcionarias competentes y las garantías previstas en derecho, ello sin perjuicio de las relaciones voluntarias de derecho privado entre las partes afectadas.*
- 3. Las notificaciones del agente urbanizador, para emplazar al cumplimiento o ejercicio de deberes y acciones de derecho público, han de consignar el texto literal de la resolución administrativa que las ampara, con su fundamento legal, motivación, parte dispositiva y expresión de recursos.*

El AU, es por lo tanto un “gestor” que tiene la obligación de cumplir las obligaciones legales, los mandatos del Ayuntamiento a los efectos de ejecutar los objetivos y contenidos del programa. Las obligaciones las concreta el artículo 118 del TRLOTUP.

Artículo 118. El agente urbanizador: concepto y funciones.

- 1. El agente urbanizador es responsable de ejecutar una actuación urbanística sujeta a programa de actuación integrada. Todo programa de actuación integrada ha de designar a su agente urbanizador y regular sus compromisos, obligaciones y derechos.*

2. Son funciones del agente urbanizador:

- 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 este texto refundido, gestionando su ejecución en calidad de parte promotora de ellas 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 adheridas.*
- 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 las personas propietarias 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 por sus necesidades funcionales.*

Todas estas funciones, cuando se asumen la condición de AU por persona distinta de la administración, se hacen bajo su riesgo y ventura operacional de acuerdo con lo estipulado en el artículo 119.5.

5. En todo caso, la adquisición, por el procedimiento y en las condiciones previstas en el presente texto refundido, de la condición de urbanizadora por persona distinta de la propia administración urbanística o sus entidades instrumentales, será siempre a riesgo y ventura del agente urbanizador y comportará la transferencia del riesgo operacional inherente a la realización del conjunto de actuaciones que incorpore la adjudicación.

De acuerdo con el artículo 120 del TRLOTUP, los Requisitos para la asignación de la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística por los propietarios es la siguiente:

“1. La administración actuante podrá asignar la condición de urbanizador, en régimen de gestión urbanística por propietarios, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) El propietario único o los propietarios de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación integrada.*

b) Los propietarios 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) Los propietarios 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.

MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT S.L., dispone de legitimación subjetiva de acuerdo con el artículo 120.1.b a los efectos de optar a la autogestión del programa por los propietarios al disponer de 16.893,74 m², del total de la superficie del ámbito que es 25.376,25 m², descontada la superficie aproximada de caminos, adscritos al uso (3.188,34 m²), tal y como establece el artículo 120.1.b), un porcentaje del 76,14%, con las siguientes parcelas catastrales:

Nº	Ref. Catastral	Super. Catastro (m ²)	Super. afectada PROGRAMA (m ²)	% Super. PROGRAMA
1	9054108YJ0195S	259	259,35	1,17%
2	9054109YJ0195S	774	774,4	3,49%
3	9054110YJ0195S	1065	707,14	3,19%
4	9054113YJ0195S	1151	1150,74	5,19%
5	9054115YJ0195S	2053	1748,32	7,88%
6	9054116YJ0195S	2666	2665,97	12,02%
7	9054117YJ0195S	2900	2691,36	12,13%
8	9054121YJ0195S	831	830,94	3,75%
9	9054122YJ0195S	2155	2155,28	9,71%
10	9054123YJ0195S	1508	1508,35	6,80%
11	9054124YJ0195S	1508	1508,22	6,80%
12	9054125YJ0195S	243	243,19	1,10%
13	9054126YJ0195S	483	482,74	2,18%
14	9054127YJ0195S	168	167,74	0,76%
Totales.....			16.893,74	76,14%

Por ello procede aplicar el artículo 120.3 TRLOTUP cuando indica:

3. En los supuestos anteriormente indicados, 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.

No es necesaria por lo tanto licitación pública para la designación al actual promotor, la condición de Agente urbanizador.

II.4 PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL PROGRAMA

El procedimiento a seguir para la tramitación y aprobación del programa viene determinado por el artículo 124 de la misma ley:

“Artículo 124. Procedimiento de programación en régimen de gestión por los propietarios.

1. Los propietarios de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en esta ley, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por los propietarios se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y éste haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a la presente ley, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 57 de esta ley, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 52 y 53. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 163 de esta ley respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.

3. En concreto, para estos programas los propietarios iniciarán la tramitación del procedimiento según lo previsto en el artículo 127 de esta ley. Solo será de aplicación lo previsto en el artículo 127, apartado 4, último párrafo, en caso de que sea necesario un instrumento de planeamiento, a los efectos de la realización de actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 52 y 53 de esta ley.

4. Admitida a trámite la iniciativa o recibido el documento ambiental en el supuesto de que la propuesta incorpore un documento de planeamiento, el alcalde efectuará las siguientes actuaciones:

a) Requerirá al aspirante a agente urbanizador para que en el plazo máximo de tres meses presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico-económica.

b) Establecerá el importe de la garantía provisional en aquellos supuestos en los que resulte exigible”.

En el presente caso, el promotor ya presentó la solicitud exigida por el 127 del Texto Refundido, se acompañó posteriormente el Documento Inicial Estratégico para la evaluación ambiental del Estudio de Detalle, así como el borrador del mismo, con lo que el pasado día 2 de diciembre de 2022 se emitió por el Ayuntamiento el Informe Ambiental y Territorial Estratégico, que se ha notificado a esta parte con el mandato de que en tres meses, aportemos la documentación completa de la alternativa técnica y la proposición jurídico económica, para su aprobación municipal previo informe de los técnicos municipales y exposición pública.

El ayuntamiento deberá tramitar de acuerdo con lo previsto en los artículos 61 y 183 del Texto refundido

Artículo 61. Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.

1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido, se seguirán los siguientes trámites:

a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 de este texto refundido. El plazo mínimo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 de este texto refundido. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

d) **Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda.** Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a

la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico

.../...

Artículo 183. Documentación y tramitación de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.*
- b) Planos de información, de situación en relación con el conjunto urbano, de proyecto y de detalle.*
- c) Pliego de condiciones técnicas.*
- d) Mediciones.*
- e) Plan de etapas o fases de la obra de urbanización, estableciendo las condiciones necesarias para, cuando sea posible, recibir parcialmente cada fase.*
- f) Los informes ambientales y contramedidas propuestas sobre la incidencia ambiental, en su entorno, de las actuaciones propiamente dichas y de las que se tengan que tomar durante el período de obras, todo ello conforme con el principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves.*
- g) Cuadros de precios descompuestos.*
- h) Presupuesto de ejecución material, con detalle de las unidades de obra.*

Los proyectos de urbanización que formen parte de la alternativa técnica de un programa de actuación no incluirán los documentos referidos en los párrafos g) y h), debiendo ser incluidos en la proposición jurídico-económica del programa.

2. Los proyectos de urbanización que se formulen independientemente de un programa se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido para los estudios de detalle en los términos que recoge el artículo 61 del presente texto refundido, sin que estén sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica.

En el presente caso, tanto el Estudio de Detalle como el Proyecto de Urbanización se tramitan junto con el resto de las determinaciones del Programa, por lo tanto será necesaria una exposición pública de 45 días, durante los cuales además se requerirá informe a las administraciones y departamentos del Ayuntamiento, con competencias afectadas y se notificará a los propietarios afectados, a los efectos de salvaguardar sus derechos sin duda alguna.

Las alegaciones deberán ser contestadas, y de acuerdo con las que sean estimadas y a la vista de los informes se elaborará la versión definitiva del programa, el cual deberá ser aprobado por el pleno municipal.

III. ALTERNATIVA TÉCNICA, ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

El contenido documental de la Alternativa Técnica viene fijado en el artículo 117 del TRLOTUP, en el presente caso la conforman el Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización, ambos documentos se acompañan como ANEXO I y II del presente programa. Ambos documentos justifican el cumplimiento estricto de lo exigido por el precepto que se reproduce.

Artículo 117. Contenido documental del programa de actuación integrada. Alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

1. Todo programa de actuación integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

2. La alternativa técnica incluye, al menos:

a) Plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.

b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.

c) Proyecto de las obras programadas, con:

1.º Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.

2.º Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.

3.º El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan a la empresa contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.

4.º Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.

5.º El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.

6.º Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.

d) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.

3. En ausencia de ordenación pormenorizada, o cuando esta o la ordenación estructural pretenda modificarse, el programa de actuación integrada se acompañará de un plan parcial, plan de reforma interior, estudio de detalle o modificación del plan de ordenación

IV. PROPOSICIÓN JURIDICO ECONOMICA

IV.1 CONSIDERACIONES PREVIAS

Conforme se establece en el artículo 117.4 del TRLOTUP, la proposición jurídico económica 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.

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

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

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

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

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

Conforme se establece en los artículos 148 y 149 del TRLOTUP, los propietarios pueden participar con la actuación, optando por la retribución de 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.

En la presente proposición jurídico-económica se desarrolla el régimen propuesto para las relaciones entre Urbanizador y Ayuntamiento en esta materia. En el desarrollo posterior del documento se establece el régimen propuesto en esta materia.

Es necesario en primera instancia concretar el importe de las cargas de urbanización para así poder establecer el coeficiente de canje para el caso de que el propietario opte por retribuir las cargas de urbanización en especie, previa valoración del suelo conforme a la normativa vigente.

Dado el alto porcentaje sobre la propiedad de los terrenos de los proponentes, se facilita la gestión y las determinaciones económicas del Programa

IV.2 COMPROMISOS, OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL URBANIZADOR.

El art 118 de la TRLOTUP establece los compromisos, obligaciones y derechos del urbanizador:

1. El urbanizador es el responsable de ejecutar una actuación urbanística sujeta a programa de actuación integrada. Todo programa de actuación integrada ha de designar a su urbanizador y regular sus compromisos, obligaciones y derechos.

2. Son funciones del urbanizador:

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 éste.

El 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 149 del TRLOTUP.

IV.3 ESTIMACION DE LOS COSTES Y CARGAS DE URBANIZACION (Art. 117-4-a 150 TRLOTUP)

Vienen determinadas en el artículo 150 del TRLOTUP, que diferencia entre las cargas fijas (que se satisfarán por igual a todos los propietarios en proporción a sus derechos determinados por la edificabilidad finalmente recibida) y cargas variables (que dependerán de la situación concreta de cada propietario.

IV.3.1 CARGAS FIJAS

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 esta ley:

a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 110 de esta ley.

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

c) Los gastos de gestión del 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 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 urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

IV.3.1.1 OBRAS PROGRAMADAS

La definición de las infraestructuras y servicios de la urbanización y sus calidades, así como las características de la totalidad de las redes de servicio y viaria, vienen definidos en el Proyecto de Urbanización. Las cargas de urbanización previstas en el presente documento son consecuencia de los datos establecidos en la Alternativa Técnica de programa. Dicha Alternativa, incluye el proyecto de urbanización completo con su correspondiente presupuesto.

CAPITULO	PEM
DEMOLICIONES	156.257,16
ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	203.546,73
ESTRUCTURAS	19.872,60
FIRMES Y PAVIMENTOS URBANOS	363.430,87
INSTALACIONES	371.022,25
JARDINERÍA	2.808,30
EQUIPAMIENTO URBANO	1.316,84
GESTIÓN DE RESIDUOS	24.192,24
SEGURIDAD Y SALUD	11.345,00
CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS	11.424,47
TOTAL PEM	1.165.216,46
13% GASTOS GENERALES	151.478,14
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	69.912,99
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA	1.386.607,59
A DEDUCIR COSTES DESCONTAMINACIÓN DEMOLICIONES	53.363,02
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA	1.333.244,57

IV.3.1.2 REDACCIÓN DE PROYECTOS Y DIRECCIÓN DE OBRA NECESARIOS

En este apartado se contemplan los honorarios técnicos y jurídicos, además de otros complementarios de otros profesionales como topógrafos, notarios, etc. Los honorarios por la intervención de profesionales liberales, a lo largo del Programa son los siguientes:

LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS Y REPLANTEOS	5.000,00
REDACCION ESTUDIO DE DETALLE	7.000,00
REDACCION ESTUDIO DE INUNDABILIDAD	3.100,00
REDACCION ALTERNATIVA TECNICA	5.000,00
REDACCION PROYECTO DE REPARCELACION	5.000,00
REDACCION PROYECTOS DE URBANIZACIÓN T ESTUDIOS DE SEGURIDAD	25.000,00
DIRECCION DE LAS OBRAS Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD	25.000,00
ASESORIA JURÍDICA, NOTARIA Y OTROS	18.000,00
TOTAL COSTES PROYECTOS	93.100,00

IV.3.1.3 GASTOS DE GESTIÓN

Conforme al artículo 150.1.c de la TRLOTUP, estos gastos de gestión se cuantifican en un porcentaje del importe del presupuesto de ejecución por contrata y de los gastos de proyectos y dirección de obra. Incluida en esta partida la tasa municipal de gestión de Programas, según ordenanza fiscal vigente, en cumplimiento del precepto indicado:

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.

Se considera un porcentaje bajo el 5%, dado que el tiempo de ejecución de obra no será larga ni la gestión de especial complejidad. Ascendiendo a la cantidad de **71.317,23 €** (5% s/ (1.333.244,57+93.100)).

IV.3.1.4 BENEFICIO EMPRESARIAL DEL URBANIZADOR

Conforme al artículo 150.1.d del TRLOTUP, se prevé una partida que contempla el beneficio empresarial del urbanizador del 6% del valor de los conceptos descritos en los apartados anteriores.

Ascendiendo a la cantidad de **89.859,71 €** (6% s/ (1.333.244,57+93.100+71.317,23)).

IV.3.2 CARGAS VARIABLES DE URBANIZACION

El art 150.2 del TRLOTUP establece las cargas fijas de urbanización del programa de actuación integrada:

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

.../...

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 propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.

c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.

d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 146 de esta ley.

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

Los únicos costes variable previstos en la actuación, serán los correspondientes a la letras a) demoliciones de construcciones preexistentes. La cuantía se determinará en el Proyecto de reparcelación, dado que las edificaciones que finalmente sean incompatibles con la ordenación, va a depender entre otras cosas de la delimitación final de los solares resultantes en dicha reparcelación, y de que los mismos puedan albergar las construcciones preexistentes. Dado que su configuración es compatible con los usos previstos por el Plan.

IV.3.3 IMPORTE TOTAL DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

A continuación, se incluye un cuadro resumen con la estimación de las cargas totales del presente PAI, que aúna las cantidades correspondientes a los conceptos detallados en los apartados anteriores.

a PRESUPUESTO DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN.

CAPITULO	PEM
DEMOLICIONES	156.257,16
ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	203.546,73
ESTRUCTURAS	19.872,60
FIRMES Y PAVIMENTOS URBANOS	363.430,87
INSTALACIONES	371.022,25
JARDINERÍA	2.808,30
EQUIPAMIENTO URBANO	1.316,84
GESTIÓN DE RESIDUOS	24.192,24
SEGURIDAD Y SALUD	11.345,00
CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS	11.424,47,00
TOTAL PEM	1.165.216,46
13% GASTOS GENERALES	151.478,14
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	69.912,99
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA	1.386.607,59
DEDUCCIÓN COSTES DESCONTAMINACIÓN DEMOLICIONES	53.363,02
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA	1.333.244,57

b COSTES DE PROYECTOS

LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS Y REPLANTEOS	5.000,00
REDACCION ESTUDIO DE DETALLE	7.000,00
REDACCION ESTUDIO DE DETALLE	3.100,00
REDACCION ALTERNATIVA TECNICA	5.000,00
REDACCION PROYECTO DE REPARCELACION	5.000,00
REDACCION PROYECTOS DE URBANIZACIÓN T ESTUDIOS DE SEGURIDAD	25.000,00
DIRECCION DE LAS OBRAS Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD	25.000,00
ASESORIA JURÍDICA, NOTARIA Y OTROS	18.000,00
TOTAL COSTES PROYECTOS	93.100,00

SUBTOTAL 1 **1.426.344,57**

c GASTOS DE GESTION

5% S/ EJECUCION POR CONTRATA Y GASTOS DE PROYECTO	71.317,23
SUBTOTAL 2	1.497.661,80

d BENEFICIO DEL URBANIZADOR

6% S/ EJECUCION POR CONTRATA, GASTOS DE PROYECTO Y GESTIÓN	89.859,71
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN SIN IVA	1.587.521,51

IV.3.4 RETASACIÓN DE CARGAS Y MADIFICACIÓN DEL PROGRAMA

El Importe total de las cargas de urbanización recogido en el apartado anterior, no podrá ser superado, ya que la oferta se hace a riesgo y ventura del urbanizador, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 147 del TRLOTUP que establece la retasación de cargas y revisión de precios:

- 1. La retasación de cargas presupuestadas en el programa de actuación integrada sólo procede por causas imprevisibles y no imputables al 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 urbanizador.*
 - 3. La tramitación de la retasación de cargas podrá iniciarse de oficio o a instancia del urbanizador, exige audiencia de los afectados, 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 los propietarios, el urbanizador podrá renunciar a su encomienda, salvo renuncia a percibir el exceso sobre dicho veinte por cien.*
 - 5. Los propietarios que retribuyan en suelo, después de haberlo aportado, pagarán la retasación de cargas en metálico, salvo acuerdo con el 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 un tercero, como compañías suministradoras, sólo justifican la retasación si el 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.*

Respecto a la Modificación del Programa, el art 141 del TRLOTUP establece la Modificación de los programas de actuación integrada:

- 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 las mismas.

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 la documentación preparatoria del mismo.

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 cien del precio de adjudicación; en el caso de modificaciones sucesivas, el conjunto de ellas no podrá superar este límite.

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 otros interesados, o que los licitadores que tomaron parte en el mismo hubieran presentado alternativas técnicas o proposiciones jurídico-económicas sustancialmente diferentes a las formuladas.

4. Las modificaciones acordadas por la administración serán obligatorias para el 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 esta ley.

IV.3.5 LICITACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

De conformidad con el artículo 163.2 del TRLOTUP: al no superar el presupuesto del programa de actuación la cantidad de 4.845.000 € 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, No será necesario la licitación de las obras de urbanización, lo que se justifica a efectos de lo dispuesto en el artículo 124.2 del TRLOTUP.

IV.4 RELACIÓN ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS

IV.4.1 REGULACIÓN LEGAL

Determinada por los artículos 144 y siguientes del TRLOTUP que se reproducen para facilitar su consulta. El artículo 144 establece el principio de libertad de pactos:

Las relaciones entre los propietarios y el urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan. En defecto de acuerdo voluntario, regirán las reglas establecidas en esta ley. 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.

El art 145 de TRLOTUP establece los derechos y deberes básicos del propietario:

1. El propietario tiene derecho:

- a) A que el urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.*
- b) A obtener del 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 de la presente ley, 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 esta ley y en la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.*

2. Los propietarios afectados 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 urbanizador por su tarea.*
- b) Proporcionar información sobre su propiedad, conforme al artículo 87 de esta ley.*
- c) Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa de actuación.*

El art 146 del TRLOTUP establece las **posiciones básicas del propietario** ante el programa de actuación integrada y sus efectos:

1. Los propietarios afectados por el programa de actuación integrada pueden elegir entre adherirse al mismo de forma expresa o no adherirse.

2. En caso de no adherirse al programa de actuación integrada, 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.

3. 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 esta ley y en la legislación estatal de suelo. Los propietarios que se adhieren al programa de actuación integrada están obligados a asumir las cargas y obligaciones establecidas en el mismo, con el alcance necesario para cumplir los objetivos y previsiones del programa de actuación integrada; en concreto, las siguientes:

- a) Retribuir al urbanizador por el coste de las obras, proyectos y gestiones necesarias para realizar el programa de actuación integrada, en justa proporción al valor de los solares*

adjudicados en la reparcelación y compensando las indemnizaciones que se les adeuden en su cuenta de liquidación.

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

4. La adhesión al programa de actuación integrada no limita al propietario su facultad de ejercer acciones fundadas en derecho para depurar la legalidad del programa de actuación integrada, del instrumento de planeamiento que lo acompaña o de sus actos de ejecución. Ello no exonera del cumplimiento de las obligaciones derivadas del programa de actuación integrada.

El art 149 del TRLOTUP establece las **modalidades de retribución al urbanizador**:

1. Los propietarios retribuyen al urbanizador en metálico o en terrenos, o en la modalidad de retribución mixta, según manifiesten en su escrito de adhesión al programa de actuación integrada, los gastos presupuestados en el mismo como máximo, conforme al artículo 144 de esta ley, sin perjuicio de la retasación de cargas. La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el programa de actuación integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre los interesados.

2. La retribución será en metálico cuando la consolidación del ámbito impida materialmente la retribución en terrenos.

3. La retribución en terrenos puede ser establecida con carácter forzoso cuando los terrenos que así sean adquiridos por un urbanizador público correspondan a la reserva legal destinada a viviendas de protección pública y se valoren conforme al precio máximo que se siga de esa vinculación.

4. En gestión directa, la administración actuante determinará en la aprobación del programa de actuación si los propietarios y titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora abonan los gastos de urbanización en metálico o en terrenos.

5. En gestión indirecta y en gestión por propietarios, se presume escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada. Esta circunstancia deberá notificarse por el urbanizador a la administración y al propietario.

6. Las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación se retribuirán en metálico.

El art 156 del TRLOTUP establece el **pago de la retribución al urbanizador**:

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

2. Cuando el propietario opte por la retribución al urbanizador en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del 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 urbanizador, previa autorización administrativa de cobro. Ésta 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 urbanizador.

3. Las cuotas de urbanización se devengarán a medida que el 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 sólo 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 los afectados antes de su aprobación administrativa. En el supuesto de retasación de cargas o cambios en el programa, el 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 urbanizador al propietario, 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 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 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.

IV.4.2 DETERMINACION DE LOS DERECHOS INICIALES CONFORME AL RÉGIMEN URBANISTICO APLICABLE A LOS PROPIETARIOS AFECTADOS POR EL PROGRAMA

USOS		SUPERFICIE m ²	EDIIFICABILIDAD m ² t/m ²
LUCRATIVO	M 1.1 (EIU)	1.030,38	3.091,14
	M 1.2 (ENS)	15.769,96	33.567,52
VIALES Y ESPACIOS LIBRES		8.576,29	--
TOTAL		25.376,25	36.658,66

Descontando las cargas por descontaminación de las edificaciones que se van a demoler

Total cargas de urbanización:	1.587.521,52.-€
Cargas de urbanización sobre m ² suelo bruto (descontando suelo adscrito a su uso 3.188,34):	71,55.- €/m ²
Cargas de urbanización sobre m ² techo:	43,31.- €/m ² t

IV.4.3 MODALIDADES DE RETRIBUCIÓN

Conforme al artículo 149.1 del TRLOTUP los propietarios afectados por una Actuación Integrada pueden participar en ella, aportando su suelo sin urbanizar y recibiendo parcelas edificables urbanizadas, estableciéndose tres modalidades posibles de cooperación:

- ALTERNATIVA DE PAGO EN METALICO
- ALTERNATIVA DE PAGO EN SUELO
- ALTERNATIVA DE PAGO EN SUELO O MIXTA

En gestión por propietarios, se presume escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada. Esta circunstancia deberá notificarse por el urbanizador a la administración y al propietario.

Sin embargo, en el presente caso, va a resultar muy complicada la retribución en terreno, dado que los propietarios privados al margen del agente urbanizador disponen de parcelas muy pequeñas y edificadas, con lo que la elección de este modo de retribución equivaldría a la adjudicación de una parcela inferior a la mínima.

A. ALTERNATIVA DE PAGO EN TERRENO

Conforme al artículo 117 del TRLOTUP, La proposición jurídico-económica con-tendrá la forma de retribución al urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.

El coeficiente de Canje establece la correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo, salvo otro acuerdo entre los interesados.

1. VALOR DEL SUELO

Para la valoración del suelo inicial, se acompaña al presente documento como ANEXO IV: TASACION.

De la tasación aportada, el valor unitario del suelo sin urbanizar seria: **24,58 €/m²**

2. COEFICIENTE DE CANJE

Los propietarios que opten por contribuir con las cargas de urbanización mediante pago en suelo se les aplicara el coeficiente de canje conforme al cálculo:

DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE DE CANJE

Valor del área reparcelable de la U.E. sin urbanizar (1): $22.187,97 \times 24,58 = 545.480,86 \text{ €}$

Importe de las Cargas de Urbanización (2) ...1.587.521,52 €

Valor del suelo del Sector urbanizado ($2+1=3$)...2.133.002,37 €

Coeficiente de canje (2) / (3) ...**0,7443**

B) ALTERNATIVA DE PAGO EN METÁLICO

La Alternativa de pago en metálico es la modalidad de retribución 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 del artículo 149 del TRLOTUP.

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.

C) ALTERNATIVA DE PAGO MIXTA

El art 149 del TRLOTUP establece las modalidades de retribución al urbanizador, permitiendo la mixta que dependería de la elección de los propietarios:

1. Los propietarios retribuyen al urbanizador en metálico o en terrenos, o en la modalidad de retribución mixta, según manifiesten en su escrito de adhesión al programa de actuación integrada, los gastos presupuestados en el mismo como máximo, con-forme al artículo 144 de esta ley, sin perjuicio de la retasación de cargas. La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el programa de actuación integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre los interesados.

Como se ha indicado anteriormente va a resultar muy complicado el pago en terrenos o mixta, debido a la estructura de propiedad de la Unidad de Ejecución, ello no obstante, en la Proposición jurídico Económica debemos reproducir la posibilidad que la ley contempla.

IV.5 RELACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.

IV.5.1 PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

La regulación de la entrada en vigor y vigencia de los programas está regulado en los art **133.3 del TRLOTUP** establece:

3. Los programas desplegarán sus efectos a los quince días de la publicación en el boletín oficial de la provincia del texto íntegro del convenio de programación o normas de

actuación. En esta publicación, se deberá expresar el número de registro y la fecha de inscripción en el Registro de Programas de Actuación.

De acuerdo con lo dispuesto, una vez aprobado y asignado el PAI en sede municipal, el plazo para la firma del convenio de programación será de quince días hábiles a contar desde la publicación de la resolución aprobatoria y del convenio de programación en el “Diari Oficial de la Generalitat Valenciana” tal y como se establece en el artículo 133.1.c) del TRLOTUP.

El Urbanizador contara con un plazo de cuatro meses desde el día de la suscripción del convenio, para presentar, en sede municipal, la Cuenta de liquidación Provisional del PAI para su tramitación.

Tras la aprobación por el Ayuntamiento de Canals de la Cuenta de liquidación Provisional del PAI, se establecen tres meses de plazo desde la citada aprobación para levantar el acta de replanteo de las obras de urbanización.

Para la realización de las obras de urbanización del PAI, se establece un plazo máximo de 18 meses desde la firma del acta de replanteo.

Los plazos establecidos con anterioridad serán susceptibles de ser prorrogados conforme a lo establecido en el artículo 115.5 del TRLOTUP:

5. El plazo inicial para la ejecución de un programa de actuación no será superior a cinco años, salvo cuando concurren circunstancias excepcionales que justifiquen su prórroga. Las prórrogas no podrán otorgarse por un plazo total adicional superior a cinco años.

IV.5.2 CESION DE EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO AYUNTAMIENTO

La existencia, porcentaje y cesión a la administración actuante de excedente de aprovechamiento está Regulado en el artículo 82 del TRLOTUP que seguidamente se reproduce, de acuerdo con el mismo:

- En suelo urbanizable el excedente de urbanización es del 10% y puede incrementarse hasta el 20% de acuerdo con el informe de Viabilidad económica que acredite la existencia de una rentabilidad excepcional del del sector, por su posición cercana a la costa o a espacios que los haga especialmente interesantes.
- En suelo urbano se considerará un 5% en unidades de ejecución en estado inicial rural, sin edificaciones previas y delimitadas por el planeamiento general a los efectos de su urbanización.
- Los suelos urbanos no integrados en unidades de ejecución, que pueden ser ejecutados a través de actuaciones aisladas, el aprovechamiento subjetivo, coincide con el objetivo, teniendo la obligación los propietarios que completar la urbanización y ceder los dotacionales necesarios para otorgar la condición de solar a las parcelas donde se materializa el aprovechamiento subjetivo.

Entendemos que ésta es la situación en que se encuentra el suelo objeto de esta gestión urbanística porque se encuentran parcialmente urbanizados incluso edificados. Por otra parte el

planeamiento no preveía para los mismos ninguna unidad de ejecución, considerando patrimonializados los derechos edificatorios de los mismos, pudiéndose edificar a través de actuaciones aisladas, sin más obligaciones que el completar la urbanización existente, de esa forma se han otorgado ya las licencias de obra y actividad de los edificios preexistentes. La delimitación de la Unidad de Ejecución mediante este programa se efectúa a los meros efectos de facilitar la equidistribución de beneficios y cargas, y facilitar la integración de usos terciarios y residenciales a través del Estudio de Detalle acompañado a la alternativa técnica. Esta delimitación meramente instrumental de la unidad para facilitar la urbanización no implica una disminución de los derechos edificatorios ya previamente patrimonializados, y que en ningún caso se incrementan o modifican en sus usos con el cambio de planeamiento propuesto.

Artículo 82. Aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento. Modalidades.

1. El aprovechamiento resultante que le corresponde al ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, se materializará en terrenos cedidos a estas, libres de cargas de urbanización y cuantificado de la forma siguiente:

a) En sectores de suelo urbanizable, con carácter general, será el 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenezcan. No obstante, excepcionalmente, este porcentaje se podrá incrementar hasta el 20 % del aprovechamiento tipo del área de reparto si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada uno de los sectores con relación a las rentabilidades resultantes del resto de ellos que dispongan del mismo uso global es sensiblemente superior.

b) En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10 % de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 %, o incrementarse hasta el 20 % si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior.

Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación.

c) En el suelo urbano, no urbanizado, incluido en unidades de ejecución para su transformación urbanística, sin que exista incremento de aprovechamiento respecto de la

ordenación vigente, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la Administración es del 5 % del aprovechamiento tipo.

Excepcionalmente, en las actuaciones de renovación urbana que afecten a áreas preferentes o ámbitos considerados como vulnerables, podrán ser exoneradas de la participación por parte de la administración actuante en el aprovechamiento urbanístico resultante, en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento o empleadas en la mejora de la reurbanización del espacio público o de la infraestructura verde urbana de ese ámbito u otro inmediato.

IV.5.3 REGIMEN DE GARANTIAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158.2 del TRLOTUP, la PROMOTORA asegurará sus compromisos con una garantía definitiva del cinco por cien (5%) del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada.

Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por el TRLOTUP en desarrollo del programa de actuación integrada (de aportación a favor del propietario, simultaneidad de obras de urbanización y edificación y otras). Conforme a lo establecido en el presente documento, las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada se fijan en 1.587.521,51 € por lo que el 5% asciende a la cantidad de 79.376,08 €.

Artículo 160. Garantía de retribución al urbanizador.

1. Al optar un propietario por la retribución en metálico al urbanizador, los terrenos de su propiedad incluidos en el ámbito de la actuación, y los adscritos a ella, están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes urbanísticos, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal de suelo. La afección real podrá sustituirse por garantía financiera o garantía hipotecaria, de acuerdo con el artículo 150 de esta ley y en los términos de la legislación estatal de suelo respecto de las obligaciones derivadas de la cuenta de liquidación provisional. No obstante, deberá mantenerse la afección real o, en su caso, la garantía financiera o hipotecaria que se establezca por el urbanizador y apruebe por la administración, respecto de la diferencia entre la liquidación provisional y la definitiva.

2. La afección real de la propiedad de quienes retribuyan en terrenos desaparecerá tras la aprobación de la reparcelación.

3. Una vez aprobada la cuenta de liquidación definitiva, podrá cancelarse la afección real a instancia del titular del dominio o cualquier otro derecho real sobre la finca, acompañando a la solicitud certificación del órgano actuante expresiva de haber sido garantizado mediante fianza la cuenta de liquidación definitiva referente a la finca de que se trate. Igualmente, y salvo tercero protegido por el artículo 34 de la Ley hipotecaria, podrá practicarse la nota de afección real en sustitución de la fianza anteriormente constituida.

En el momento en que se apruebe la Cuenta de Liquidación de la programación, se efectuará real de las fincas. Si los propietarios lo prefieren esta afección real puede ser sustituida por la garantía hipotecaria.

V. MEMORIAS DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

En documento a parte obran estas memorias, cuyo contenido viene fijado en el ANEXO XIII de la TRLOTUP

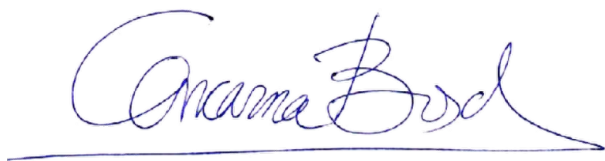
*1. **Memoria de viabilidad económica.** La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:*

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.

*2. **Informe de sostenibilidad económica.** El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.*

Se acompañan como ANEXO I y II a la presente memoria estos dos documentos que justifican la rentabilidad económica de la actuación para los propietarios, y la viabilidad para el Ayuntamiento del mantenimiento de las dotaciones públicas a crear.

Enero, 2023



Fdo. Encarna Bosch Ferrer
Arquitecta urbanista
Espec. Univ. en Regeneración Urbana

Fdo. José Andrés Sanchis Blay
Lic. Ciencias ambientales e ing. téc. agrícola

Fdo. Josep Lluís Ferrando i Calatayud
Abogado urbanista