

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
DEL SECTOR PARC CENTRAL 3 DE
TORRENT (VALENCIA).
3) PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

MARZO DE 2023

PROMOTOR:

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

nousespais | torrent

GRUPO DAYHE 
DEVELOPMENT & INVESTMENT

C/ En Sanç, nº 3 – Pta. 1. 46001

València. Tlf. 96 368 55 53.

<https://grupodayhe.es/>

info@grupodayhe.com

*NOUS ESPAIS TORRENT,
S.A.U.*

Plaça Major, 31.

46900 Torrent (Valencia)

Dirección y coordinación:

Alejandro Navarro Maeztu.
Arquitecto. Colegiado nº 5.614.

Juan Fco. Cruz Escribano.
Abogado. Colegiado nº 13.923.

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

Ha intervenido en la redacción del presente documento el siguiente equipo técnico:

● DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN

- Alejandro Navarro MaeztuArquitecto Urbanista. Colegiado nº 5.614.
- Juan Fco. Cruz Escribano..... Abogado Urbanista. Colegiado nº 13.923.
- José Luis Gallego Suárez ...Ingeniero Cartografía, Topografía y Geodesia. Programa IESE.

● EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

- José Fco. Bedmar del Peral..... Ingeniero Técnico Obras Públicas. Máster Gestión Calidad.
- Álvaro Yécora Bujanda Ingeniero Técnico Forestal, Licenciado en Ciencias Ambientales.
- Maria Arenas Huerta..... Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos.
- José Luis Negro ViñesIngeniero Agrónomo. Colegiado nº 2.058.
- Claudia Sofía Apráez Salazar..... Arquitecta. Colegiada nº 13.694.

Como colaboradores externos también han intervenido en la redacción del presente documento:

- Ramón Iborra Fabra Ingeniero en Topografía, Geodesia y Cartografía.
- José Ramón Ortiz González Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
- Ana López Santa-Cruz..... Arquitecta. Colegiada nº 10.125.
- Pasqual Vernich Hermano Arquitecto. Colegiado nº 12.924.
- Alfredo Ferrer Esbert Licenciado en Economía.

CONSIDERACIONES PREVIAS

El presente documento forma parte integrante del Programa de Actuación Integrada del Sector Parc Central 3 de Torrent (Valencia), todo ello en atención al artículo 117 del vigente Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.



PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PARC CENTRAL 3. TORRENT (VALENCIA) ÍNDICE GENERAL

1.	OBJETO Y ÁMBITO.....	3
2.	MODALIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA	3
3.	COMPROMISOS QUE ASUME EL URBANIZADOR	3
4.	ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.....	4
4.1.	CONSIDERACIONES GENERALES	4
4.2.	REPERCUSIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.....	5
4.3.	ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS FIJAS DE URBANIZACIÓN	5
4.3.1.	PRESUPUESTO DE LA OBRA PROGRAMADA DE URBANIZACIÓN	5
4.3.2.	COSTE DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIONES DE OBRA.....	6
4.3.3.	GASTOS DE GESTIÓN	6
4.3.4.	BENEFICIO EMPRESARIAL DEL URBANIZADOR.....	7
4.3.5.	RESUMEN TOTAL DE LAS CARGAS FIJAS DE URBANIZACIÓN	7
4.4.	ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS VARIABLES DE URBANIZACIÓN.....	8
4.4.1.	ESTIMACIÓN PRELIMINAR DEL TOTAL DE CARGAS VARIABLES DE URBANIZACIÓN	8
4.4.2.	ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE INDEMNIZACIONES Y COMPENSACIONES.....	9
4.4.3.	ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE CÁNONES DE URBANIZACIÓN	11
4.5.	RESUMEN TOTAL DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN (INCLUIDOS LOS GASTOS VARIABLES Y SIN LAS INDEMNIZACIONES)	11
5.	FORMA DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR.....	12
6.	PLAZOS QUE SE PROPONE PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA	12
6.1.	CONDICIONES GENERALES	12
6.2.	PLAZOS PROPUESTOS PARA LAS FASES DE EJECUCIÓN PORMENORIZADAS.....	13
6.3.	CÓMPUTO DE PLAZOS Y DESARROLLO ANTICIPADO DE ACTUACIONES....	14
6.4.	PRÓRROGA.....	14
6.5.	CALENDARIOS DE COBRO DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN	14
6.6.	RETASACIÓN DE CARGAS Y REVISIÓN DE PRECIOS	14
6.7.	MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA....	15
7.	NORMAS DE ACTUACIÓN	15
7.1.	ADHESIÓN DEL PROPIETARIO AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.....	15
7.2.	EMPLAZAMIENTO A LOS PROPIETARIOS PARA QUE DECIDAN SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.....	16
7.3.	MODO DE FORMALIZAR LA ADHESIÓN AL PROGRAMA	16
7.4.	OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PERSONAS PROPIETARIAS ADHERIDAS AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.....	17

7.5.	OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL AGENTE URBANIZADOR	18
7.5.1.	OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR	18
7.5.2.	DERECHOS DEL URBANIZADOR	18
8.	ANEXO I: MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	20
9.	ANEXO II: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	21



1. OBJETO Y ÁMBITO

El presente documento constituye la Proposición Jurídico-Económica de la Alternativa Técnica formulada por NOUS ESPAIS TORRENT, S.A.U. para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada del Sector "Parc Central 3".

2. MODALIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA

El presente Programa de Actuación Integrada se promueve a través de la modalidad de gestión directa por parte de NOUS ESPAIS TORRENT, S.A.U, empresa pública municipal perteneciente 100% al Ayuntamiento de Torrent; todo ello según lo previsto en los artículos 119 y 123 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, TRLOTUP).

En efecto, según dispone el artículo 119.2 del TRLOTUP: *"La condición de agente 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"*.

3. COMPROMISOS QUE ASUME EL URBANIZADOR

NOUS ESPAIS TORRENT, S.A.U. en su condición de Agente Urbanizador asume las funciones y obligaciones inherentes a ese agente, en particular, las recogidas en el artículo 118 del TRLOTUP, que se concretan en las siguientes:

- a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada.
- 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 y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de las personas propietarias 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.

4. ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

4.1. CONSIDERACIONES GENERALES

La cuantificación del coste de la obra de urbanización que plantea esta proposición jurídico-económica, en cumplimiento del artículo 117 TRLOTUP, parte de la consideración de las cargas de la urbanización que todas las personas propietarias deben retribuir en común al agente urbanizador, tal y como dispone el artículo 168 TRLOTUP.

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

- a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 del TRLOTUP.
- 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:
 - i. El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.
 - ii. Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.
 - iii. 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.

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

- e) 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.

- f) Las indemnizaciones a las personas propietarias por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.
- g) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.
- h) 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 del TRLOTUP.

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

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

4.2. REPERCUSIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU), y lo establecido en el artículo 82.1.a) TRLOTUP, el Ayuntamiento de Torrent deberá recibir el 10% de la edificabilidad media ponderada de la actuación, libre de cargas de urbanización.

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

4.3. ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS FIJAS DE URBANIZACIÓN

4.3.1. PRESUPUESTO DE LA OBRA PROGRAMADA DE URBANIZACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 183 TRLOTUP, el coste total de las obras de urbanización es de 12.864.323,58 EUROS, IVA NO INCLUIDO, siendo el presupuesto para la selección de empresario constructor el siguiente:

CONCEPTO	Importe (€)
TOTAL PRESUPUESTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	12.864.323,58
TOTAL COSTE DE OBRAS	12.864.323,58
21% IVA	2.701.507,95
TOTAL IVA INCLUIDO	15.565.831,53

Se adjunta presupuesto de obras de urbanización desglosado por capítulos:

CAPÍTULOS		Importe (€)
CA PÍTULO 1	DESVIOS, DEMOLICIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS	834.787,53
CA PÍTULO 2	RED DE PLUVIALES	1.637.382,93
CA PÍTULO 3	RED DE SANEAMIENTO	314.560,97
CA PÍTULO 4	RED DE RECOGIDA NEUMÁTICA DE RSU	934.892,99
CA PÍTULO 5	LÍNEAS ELÉCTRICAS	1.532.165,64
CA PÍTULO 6	RED DE AGUAS	396.540,25
CA PÍTULO 7	RED DE TELECOMUNICACIONES	343.869,55
CA PÍTULO 8	RED DE GAS	96.897,14
CA PÍTULO 9	ALUMBRADO PÚBLICO	732.090,46
CA PÍTULO 10	RED DE RIEGO	257.114,80
CA PÍTULO 11	AFIRMADO Y PAVIMENTACIÓN DE VIALES	2.417.616,58
CA PÍTULO 12	SEÑALIZACIÓN	26.228,58
CA PÍTULO 13	JARDINERÍA	187.283,14
CA PÍTULO 14	MOBILIARIO URBANO	433.650,84
CA PÍTULO 15	REPOSICIONES	173.970,50
CA PÍTULO 16	GESTIÓN DE RESIDUOS	356.715,69
CA PÍTULO 17	SEGURIDAD Y SALUD	134.588,36
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		10.810.355,95
	GASTOS GENERALES (13%)	1.405.346,27
	BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	648.621,36
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN (I.V.A. no incluido)		12.864.323,58

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

Por su parte, atendiendo al vigente PGOU de Torrent, en la medida en que el ámbito de actuación ni su entorno inmediato no se sitúan en ningún área de especial protección arqueológica, inicialmente no se estiman cargas para intervención arqueológica.

En consecuencia, el presupuesto de las obras programadas de urbanización es (I.V.A. no incluido): 12.864.323,58 EUROS.

4.3.2. COSTE DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIONES DE OBRA

El coste de la redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra es de 424.031,69 EUROS, IVA NO INCLUIDO.

4.3.3. GASTOS DE GESTIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 150.1.c) TRLOTUP, los gastos de gestión del agente urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, incluyen sus gastos generales y financieros relativos a:

- 1) El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.
- 2) Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

- 3) 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.

Dispone el artículo 131 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, que los gastos generales de estructura que inciden sobre el contrato se cifrarán en un porcentaje del 13 al 17 por 100 sobre el presupuesto de ejecución material.

RESUMEN DETALLE GASTOS GENERALES URBANIZADOR:		
COSTES MANTENIMIENTO OBRAS:	10.710,00 €	Costes mantenimiento mensual según proyecto, 3 meses (arts.150.1 y 168 TRLOTUP)
ASISTENCIA TECNICA DIRECCIÓN OBRAS:	232.870,00 €	Coste actualizado a 2025 equipo asistencia técnica, incluidos gastos generales y beneficio industrial, por 18 meses obras + 3 meses mantenimiento (art. 150.3 TRLOTUP)
CONTROL CALIDAD OBRAS:	82.226,88 €	Según proyecto de urbanización, 18 meses duración máxima de las obras (art. 150.3 TRLOTUP)
NOTARIA Y REGISTRO:	52.454,13 €	Importe medio sobre últimas actuaciones urbanísticas de la sociedad (inscripción registral reparcelación)
GASTOS PERSONAL:	346.796,00 €	Actualización a 2025 gastos salariales, incluida SS, según estimaciones de participación (ICCP, LD, LE, Adm), por la duración de la actuación (36 meses + 2 meses liquidación) (art. 150.2 TRLOTUP)
GASTOS GENERALES:	105.465,20 €	20% estimación gastos generales 2023 actualizados a 2025 (servicios exteriores, tributos y amortizaciones), por duración de la actuación (36 meses + 2 meses liquidación) (art. 150.2 TRLOTUP)
IMPREVISTOS:	166.104,44 €	20% sobre cantidades anteriores
	996.626,65 €	

En consecuencia, se fija como importe en concepto de gastos de gestión la cantidad de 996.626,65 EUROS, IVA NO INCLUIDO, equivalente al 7,5% de la suma del presupuesto de la obra de urbanización y el coste de los honorarios técnicos (13.288.355,27 EUROS, IVA NO INCLUIDO), según se han detallado anteriormente.

4.3.4. BENEFICIO EMPRESARIAL DEL URBANIZADOR

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 150.1 del TRLOTUP, el beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la actuación, en ningún caso podrá superar el 10 por 100 del valor de los conceptos que integran las cargas de urbanización en la categoría de fijas.

Se fija como importe en concepto de beneficio empresarial del urbanizador la cantidad de 857.098,92 EUROS, IVA NO INCLUIDO, que es el 6% de las cargas de urbanización.

4.3.5. RESUMEN TOTAL DE LAS CARGAS FIJAS DE URBANIZACIÓN

El total de cargas fijas de urbanización, sumando los conceptos anteriores, es de **15.142.080,84 EUROS**, IVA NO INCLUIDO, según el siguiente resumen:

Partida	Concepto	Importe
A	Presupuesto de licitación de la obra de urbanización.	12.864.323,58 €
B	Honorarios técnicos.	424.031,69 €
C	Gastos generales del Urbanizador (7,5% s/A+B).	996.626,65 €
D	Beneficio del Urbanizador (6% s/A+B+C).	857.098,92 €
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN		15.142.080,84 €

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

Repercusión Total Cargas urbanísticas fijas / m² suelo bruto	157,42 €/m²
Repercusión Total Cargas urbanísticas fijas / u.a.	72,74 €/uda

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

4.4. ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS VARIABLES DE URBANIZACIÓN

4.4.1. ESTIMACIÓN PRELIMINAR DEL TOTAL DE CARGAS VARIABLES DE URBANIZACIÓN

Tal y como se ha anticipado, el presupuesto indicado en el apartado 4.3 anterior incluye las obras de enlace de los servicios urbanísticos con los de la red primaria de dotaciones públicas y el resto de obras de conexión e integración de la actuación en su entorno territorial o urbano, a excepción de las cargas variables de urbanización, cuya estimación preliminar se contiene en la presente proposición y que se calculará con precisión en el Proyecto de Reparcelación.

Dicha estimación preliminar de las cargas variables de urbanización asciende a la cantidad total de 219.308,83 EUROS, IVA NO INCLUIDO, y se corresponde con los siguientes conceptos e importes:

A	Indemnizaciones y compensaciones	219.308,83 €
	Inventario preliminar de plantaciones y construcciones	219.308,83 €
	Traslado o cese actividad, arrendamientos o servidumbres	0,00 €
B	Indemnizaciones por obras ya ejecutadas	0,00 €
C	Gastos de realojo y retorno ocupantes	0,00 €
D	Cánones de urbanización	0,00 €
TOTAL		219.308,83 €
Impuesto sobre el Valor Añadido (21%)		0,00 €
TOTAL		219.308,83 €

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

Repercusión Cargas variables de urbanización / m² suelo bruto	2,28 €/m²
Repercusión Cargas variables de urbanización / u.a.	1,05 €/uda

4.4.2. ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE INDEMNIZACIONES Y COMPENSACIONES

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

La valoración de las construcciones y plantaciones existentes incompatibles con la actuación, identificadas en la alternativa técnica, es la siguiente:

Nº Orden	Referencia catastral	Valor Construcción (€)	Valor infraestructura riego (€)	Valor cítricos /frutal (€)	Valor planta /ejemplar (€)	Total indemnización
1	7574304YJ1677S0001BU	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	7574319YJ1677S0001DU	600,86	290,04	0,00	0,00	890,91
3	7775621YJ1677N0001TX					
	7574313YJ1677S0001TU	1433,40	1290,73	0,00	0,00	2724,13
4	7574318YJ1677S0001RU	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	7574305YJ1677S0001YU	414,63	1362,66	14412,06	95,95	16285,29
6	7576301YJ1677N0001EX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	7576302YJ1677N0001SX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	7878801YJ1677N0001OX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	7878809YJ1677N0001SX	9076,88	0,00	0,00	1729,91	10806,79
10	7878808YJ1677N0001EX	11139,11	0,00	0,00	708,75	11847,85
11	7878802YJ1677N0001KX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	7878807YJ1677N0001JX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	7775626YJ1677N0001RX	0,00	0,00	0,00	423,80	423,80
14	7775601YJ1677N0001JX	138,71	143,90	0,00	0,00	282,60
15	7878806YJ1677N0001IX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	7775625YJ1677N0001KX	8503,14	0,00	551,88	4525,02	13580,04

Nº Orden	Referencia catastral	Valor Construcción (€)	Valor infraestructura riego (€)	Valor cítricos /frutal (€)	Valor planta /ejemplar (€)	Total indemnización
17	7775624YJ1677N0001OX	8721,17	0,00	0,00	3779,21	12500,38
18	7775623YJ1677N0001MX	198,61	75,12	0,00	0,00	273,72
19	7775627YJ1677N0001DX 7775631YJ1677N0001XX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	7775602YJ1677N0001EX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	7775603YJ1677N0001SX	205,35	0,00	0,00	0,00	205,35
22	7775622YJ1677N0001FX	9511,92	0,00	0,00	0,00	9511,92
23	7775630YJ1677N0001DX 7574320YJ1677S0001KU	260,14	335,73	0,00	0,00	595,87
24	7775604YJ1677N0001ZX	235,40	257,54	1964,15	44,97	2502,06
25	7775619YJ1677N0001FX	0,00	35,41	0,00	0,00	35,41
26	7775618YJ1677N0001TX	0,00	108,18	0,00	0,00	108,18
27	7775617YJ1677N0001LX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28	7775616YJ1677N0001PX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29	7775629YJ1677N0001IX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30	7871340YJ1677S0001DU	0,00	0,00	0,00	5051,20	5051,20
31	7775615YJ1677N0001QX	7929,80	0,00	0,00	270,06	8199,86
32	7871301YJ1677S0001MU	54113,23	0,00	178,85	287,39	54579,47
33	7871302YJ1677S0001OU	2338,83	0,00	0,00	0,00	2338,83
34	7871337YJ1677S0001DU	74,16	740,32	0,00	0,00	814,47
35	7871303YJ1677S0001KU	3331,99	0,00	0,00	0,00	3331,99
36	7671401YJ1677S0001BU	56,21	0,00	0,00	0,00	56,21
37	7671416YJ1677S0001DU	772,58	0,00	0,00	0,00	772,58
38	7671415YJ1677S0001RU	9189,60	0,00	301,49	1258,20	10749,29
39	7671414YJ1677S0001KU	4856,30	0,00	0,00	164,62	5020,92
40	7671413YJ1677S0001OU	4993,25	0,00	232,77	0,00	5226,02
41	7671408YJ1677S0001FU	75,91	0,00	0,00	0,00	75,91

Nº Orden	Referencia catastral	Valor Construcción (€)	Valor infraestructura riego (€)	Valor cítricos /frutal (€)	Valor planta /ejemplar (€)	Total indemnización
42	7671412YJ1677S0001MU	235,96	3501,37	8190,95	71,17	11999,46
43	7573912YJ1677S0001GU	485,26	0,00	0,00	0,00	485,26
44	7573913YJ1677S0001QU	1651,22	0,00	0,00	0,00	1651,22
45	7572705YJ1677S0001SU	1845,94	0,00	0,00	0,00	1845,94
46	7572731YJ1677S0001RU	3210,61	0,00	0,00	1766,01	4976,62
47	7671402YJ1677S0001YU	1763,32	0,00	0,00	1794,37	3557,68
48	7671446YJ1677S0001KU	16001,60	0,00	0,00	0,00	16001,60
49	7576303YJ1677N0001ZX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
50	7671417YJ1677S0001XU	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
51	7671411YJ1677S0001FU	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL		164.408,23	8.629,68	25.832,15	26.739,37	225.609,43

En cualquier caso, la valoración definitiva de las indemnizaciones y compensaciones será realizada en el Proyecto de reparcelación y serán repercutidas de manera individual para cada una de las personas propietarias afectadas, compensándose entre sí.

4.4.3. ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE CÁNONES DE URBANIZACIÓN

Los cánones de urbanización se estiman en 0 €.

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

El total de cargas de urbanización, incluyendo las cargas fijas y las cargas variables es de 15.361.389,67 EUROS, IVA NO INCLUIDO, según el siguiente desglose resumido:

Partida	Concepto	Importe (€)
1	Obras programadas.	12.864.323,58
2	Proyectos técnicos y direcciones de obra.	424.031,69
3	Gastos gestión	996.626,65
4	Beneficio empresarial del Urbanizador	857.098,92
5	Indemnizaciones por construcciones y plantaciones incompatibles	219.308,83

6	Gastos de realojo y retorno de ocupantes	0,00
7	Cánones de urbanización	0,00
TOTAL CARGAS (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)		15.361.389,67

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

Repercusión Cargas de urbanización totales / m² suelo bruto	159,70 €/m²
Repercusión Cargas de urbanización totales / u.a.	73,79 €/uda

El total de cargas de urbanización, incluyendo las cargas fijas y las cargas variables, pero sin las indemnizaciones y compensaciones, es de 15.142.080,84 EUROS, IVA NO INCLUIDO, según el siguiente desglose resumido:

Partida	Concepto	Importe (€)
1	Obras programadas.	12.864.323,58
2	Proyectos técnicos y direcciones de obra.	424.031,69
3	Gastos gestión	996.626,65
4	Beneficio empresarial del Urbanizador	857.098,92
6	Gastos de realojo y retorno de ocupantes	0,00
7	Cánones de urbanización	0,00
TOTAL CARGAS (1)+(2)+(3)+(4)+(6)+(7)		15.142.080,84

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

Repercusión Cargas de urbanización totales / m² suelo bruto	157,42 €/m²
Repercusión Cargas de urbanización totales / u.a.	72,74 €/uda

5. FORMA DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR

De conformidad con el art. 149.4 TRLOTUP, la retribución de los gastos de urbanización será en metálico.

6. PLAZOS QUE SE PROPONE PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

6.1. CONDICIONES GENERALES

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

- Día inicial del cómputo: Será el de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del Acuerdo de aprobación y adjudicación definitiva del programa.
- Suspensión del cómputo del plazo: Previo pronunciamiento favorable de la Administración, el cómputo del plazo quedará suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas ajenas e insuperables a la voluntad del agente urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas.

Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas, las catástrofes naturales, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción en la provincia, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

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

6.2. PLAZOS PROPUESTOS PARA LAS FASES DE EJECUCIÓN PORMENORIZADAS

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

- **Fase preliminar**: Corresponde a la redacción del proyecto de reparcelación forzosa o voluntaria, así como de aquéllos que sean necesarios, que deberán presentarse ante el Ayuntamiento, en el plazo de **3 meses** contados desde que finalice el plazo del que disponen los propietarios para adherirse al programa.
- **Fase de ejecución del Proyecto de Urbanización**: Las obras se iniciarán una vez se produzca la inscripción registral de la reparcelación.

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

Las obras de urbanización deberán ser ejecutadas en el plazo máximo de **18 meses**, contados desde la firma y aprobación del Acta de Comprobación del Replanteo.

El Ayuntamiento designará un representante municipal para el seguimiento y control de las obras de urbanización, que tendrá libre acceso a la zona de obra y estará

puntualmente informado de su evolución, facilitándosele copia de los ensayos y del estado de ejecución de cada unidad de obra.

- **Plazo total de ejecución de la actuación:** El plazo máximo para la ejecución del programa es de **cinco años** desde su inicio, salvo que concurran circunstancias excepcionales que justifiquen su prórroga.

6.3. CÓMPUTO DE PLAZOS Y DESARROLLO ANTICIPADO DE ACTUACIONES

Para el cómputo de los plazos anteriores se estará a lo dispuesto en el apartado 6.2.

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

6.4. PRÓRROGA

El agente urbanizador, previa petición razonada y fundada, podrá solicitar al Ayuntamiento de Torrent la prórroga de los plazos antes estipulados. El Ayuntamiento resolverá lo que proceda respecto a dicha petición. No se entenderán como prórroga el mayor plazo consecuencia de las suspensiones citadas en el anterior apartado 1.

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

6.5. CALENDARIOS DE COBRO DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN

CUOTA CERO: El urbanizador girará una cuota preliminar tras la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad.

RESTO DE CUOTAS: De conformidad con el art. 156.3 TRLOTUP se cobrarán anticipadamente los gastos correspondientes a lo que se haya de ejecutar antes de 6 meses.

CUOTA DE LIQUIDACIÓN: Recibidas las obras de urbanización, el urbanizador presentará para su aprobación municipal la cuenta de liquidación definitiva, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 170 TRLOTUP.

6.6. RETASACIÓN DE CARGAS Y REVISIÓN DE PRECIOS

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

- El descubrimiento en el subsuelo de circunstancias objetivas de carácter geotécnico, arqueológico o paleontológico que inevitablemente encarezcan la actuación.

- El descubrimiento de caudales freáticos o conducciones subterráneas a desviar necesariamente.
- El encarecimiento originado por exigencias de compañías de servicios (agua, electricidad, gas, telefonía, saneamiento), organismos públicos o privados cuyos requerimientos excedan del desarrollo ordinario del Proyecto de urbanización presentado.

Las actuales circunstancias geopolíticas y económicas están induciendo en las economías occidentales un periodo de inflación elevada que afecta no solo a los productos energéticos sino también a otros materiales básicos en la construcción, advirtiendo los organismos económicos internacionales que tardará en moderarse dicha tendencia inflacionaria más tiempo del que hasta hace poco se consideraba. Resulta por ello necesario que, en este Programa, de conformidad con el artículo 153.7 TRLOTUP, se aplique la revisión de precios al presupuesto de licitación de la obra de urbanización (12.864.323,58 €) con la consiguiente actualización de los gastos generales y beneficio del urbanizador. Para la revisión de precios se hará uso de la fórmula polinómica núm. 382 “urbanización y viales en entornos urbanos” que consta en el Real Decreto 1359/2011, de 7 de octubre (BOE núm. 258/2011).

6.7. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La Memoria de viabilidad económica y la Memoria de sostenibilidad económica se incorpora como **Anexo I** y **Anexo II**.

7. NORMAS DE ACTUACIÓN

7.1. ADHESION DEL PROPIETARIO AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

Las personas propietarias que resulten afectadas por el programa de actuación integrada pueden elegir entre adherirse a él de forma expresa o no adherirse.

En caso de no adherirse al programa de actuación integrada, la reparcelación se limitará a prever, a favor de la persona propietaria, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones para la situación básica del suelo, sin perjuicio del precio que resulte de la subasta prevista en el artículo 92 TRLOTUP, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan.

La adhesión al programa de actuación integrada implica ejercer la facultad de participar en la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo regulado en este texto refundido y en la legislación estatal de suelo.

Las personas propietarias que se adhieren al programa de actuación integrada están obligadas a asumir las cargas y obligaciones establecidas en él, con el alcance necesario para cumplir los objetivos y previsiones del programa de actuación integrada; en concreto, las siguientes:

- Retribuir al agente 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.
- 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.

La adhesión al programa de actuación integrada no limita a la persona propietaria 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.

7.2. EMPLAZAMIENTO A LOS PROPIETARIOS PARA QUE DECIDAN SOBRE SU PARTICIPACIÓN EN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

Aprobado el programa de actuación integrada, la administración actuante remitirá a las personas propietarias afectadas notificación del emplazamiento para su participación en el programa de actuación integrada, con el contenido que deriva del art. 147 TRLOTUP y de las modalidades de gestión (directa) y retribución (en metálico).

7.3. MODO DE FORMALIZAR LA ADHESIÓN AL PROGRAMA

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 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 del 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.

La adhesión tardía se admitirá, con consentimiento del agente urbanizador, cuando 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:
- Identificar el domicilio y correo electrónico donde deban practicarse, en lo sucesivo, las notificaciones relativas al programa de actuación.
- Identificar los terrenos que son objeto de la adhesión y la actuación a que se refiere.
- Referir la superficie y características de la propiedad.
- 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.
- 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.
- Ir acompañada de la notificación que la motiva, así como del documento expresivo del título de propiedad.

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.

7.4. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PERSONAS PROPIETARIAS ADHERIDAS AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

La persona propietaria tiene derecho:

- A que el agente urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.
- 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.
- 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 el TRLOTUP y en la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.

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

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

7.5. OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL AGENTE URBANIZADOR

7.5.1. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

NOUS ESPAIS TORRENT, S.A.U. en su condición de Agente Urbanizador asume las funciones y obligaciones inherentes a ese agente, en particular, las recogidas en el artículo 118 del TRLOTUP, que se concretan en 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 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 correspondientes a la ejecución del programa de actuación de las personas propietarias 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.

7.5.2. DERECHOS DEL URBANIZADOR

Como contrapartida a las anteriores obligaciones, NOUS ESPAIS TORRENT, S.A.U. estará facultada para instar de la Administración actuante las siguientes actuaciones:

- a) Ejercitar sus prerrogativas públicas para asistir al Urbanizador en el cumplimiento de sus funciones para el buen fin del programa, ejerciendo las funciones de autoridad que en su caso le correspondan por ser indelegables de conformidad con las previsiones del artículo 122 del TRLOTUP.

- b) Requerir a la persona propietaria el pago o entrega de bienes previa resolución administrativa correspondiente.

8. ANEXO I: MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

9. ANEXO II: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA