



SEGELL

Registret el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024



FIRMAT PER

La persona interessada
VICENTE SEGUÍ MORENO
NIF: 19848774G
4/7/2024

UNIDAD DE ACTUACION EN SUELO URBANO "UA 18" BENICARLÓ

PROPOSICION JURÍDICO-ECONÓMICA

HARRI HEGOALDE 2 S.A.U.

VICENTE SEGUÍ MORENO. ARQUITECTO COLEGIADO COACV Nº 4791

Avda. Blasco Ibáñez 57, 5ª – Valencia 46021 - Tfno: 679.97.27.86 - e-mail: v.segui@svarq.es



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Codi Segur de Verificació: HEAA AHZX 73T2 WEHK 7WEJ

PJE JULIO 2024

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pàg. 1 de 25



SEGELL

Registret el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024

FIRMAT PER

La persona interessada
VICENTE SEGUÍ MORENO
NIF 19848774G
4/7/2024

Don Daniel Ábalos García con D.N.I./N.I.F.: 72472035R, en nombre y representación de la entidad mercantil "HARRI HEGOALDE 2 S.A.U.", domiciliada en Bilbao, Calle Ercilla nº 24, 2ª planta, C.P. 48011, a efecto de notificaciones y con C.I.F.: A-86005626, formula, la presente proposición jurídico-económica para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº18 de Suelo Urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, presentado a iniciativa de la propia mercantil junto con el Plan de Reforma Interior de la misma Unidad, para el desarrollo mediante la modalidad de gestión por propietario, y con sujeción a las determinaciones siguientes.

El 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 de la Comunidad Valenciana, (en adelante TRLOTUP), establece en el artículo 117.1 que todo programa de actuación integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica, y en el punto 4 concreta que 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 los propietarios. Regulará 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 la presente ley 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 esta ley, 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 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 el mismo 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 esta ley.
- d) Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y PROMOTOR.

Que la mercantil HARRI HEGOALDE 2 S.A.U. al amparo de lo dispuesto en los artículos 120 y 124 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, solicitó el inicio de la tramitación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº18 de suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló mediante el régimen de gestión por los propietarios.

VICENTE SEGUÍ MORENO. ARQUITECTO COLEGIADO COACV Nº 4791

Avda. Blasco Ibáñez 57, 5ª - Valencia 46021 - Tfno: 679.97.27.86 - e-mail: v.segui@svarq.es



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Codi Segur de Verificació: HEAA AHZX 73T2 WEHK 7WEJ

PJE JULIO 2024

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pàg. 2 de 25



SEPELL

Registret el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024

FIRMAT PER

La persona interessada
VICENTE SEGUÍ MORENO
NIF: 19848774G
4/7/2024

Tras los trámites oportunos, por Decreto de la Alcaldía de fecha 11 de marzo de 2020, se admitió a trámite la iniciativa de Plan de Reforma Interior y de Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº18 de suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, formulada por la sociedad mercantil HARRI HEGOALDE 2 S.A.U. para el desarrollo mediante la modalidad de gestión por propietario.

Superada la fase ambiental, habiéndose resuelto favorablemente la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) por el procedimiento simplificado, en virtud de acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 3 de mayo de 2021, procede la sociedad mercantil HARRI HEGOALDE 2 S.A.U. a presentar las correspondientes Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica.

Conforme a lo establecido en el artículo 117.1 del TRLOTUP todo Programa de Actuación Integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica. El presente documento constituye la **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº18 de suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló**, formulándose en el seno del expediente de programación de la referida Unidad de Ejecución. El presente Programa de Actuación Integrada tiene como objeto, por tanto, el desarrollo de las determinaciones contenidas en los instrumentos urbanísticos aprobados y el Plan de Reforma Interior que se está tramitando en la actualidad. Es promotor de este documento la mercantil denominada HARRI HEGOALDE 2 S.A.U., cuyos datos figuran en el encabezamiento de esta proposición.

2. CONTENIDO FORMAL DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

Según el artículo 117.4 del TRLOTUP ya citado mas arriba 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 los propietarios.

Regulará 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 la presente ley y en la legislación del Estado, y contendrá los parámetros que definimos al principio de este documento letras a) a d).

Sobre esta base, se redactará la Proposición Jurídico-Económica para el desarrollo de la programación objeto del presente Programa de Actuación Integrada, que al regirse por el sistema de gestión por los propietarios incluirá una memoria y una propuesta de convenio urbanístico, regulando las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al programa de actuación integrada y de la administración.

El costo de urbanización y gestión del Sector se repercutirá sobre la propiedad del suelo afectado por la Actuación Integrada. En este sentido, en este documento se refleja el presupuesto de las cargas de urbanización dimanantes del Proyecto de Urbanización de este Sector, al que debe incorporarse como complemento los demás gastos previstos en el artículo 150 del TRLOTUP como cargas de urbanización.

De conformidad con lo expuesto, podemos concluir que el presente Programa tiene como objeto la urbanización de la Unidad de Ejecución 18, consolidando así el fin primordial del Programa que es el de generar solares para su edificación futura, desarrollando las previsiones contenidas en el Planeamiento, mediante la tramitación y aprobación de los oportunos Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

VICENTE SEGUÍ MORENO. ARQUITECTO COLEGIADO COACV Nº 4791

Avda. Blasco Ibáñez 57, 5ª - Valencia 46021 - Tfno: 679.97.27.86 - e-mail: v.segui@svarq.es



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Codi Segur de Verificació: HEAA AHZX 73T2 WEHK 7WEJ

PJE JULIO 2024

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pàg. 3 de 25



SEGELL

Registret el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024



Así pues, y previas las consideraciones expuestas en este apartado, procedemos a desarrollar el contenido esencial de la Proposición Jurídico-Económica.

3. DETERMINACIONES DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

3.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.

El artículo 120 del TRLOTUP, establece la posibilidad de que los propietarios del suelo del ámbito de una actuación puedan gestionar el Programa de Actuación Integrada para su desarrollo. Así, viene a establecer que 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.

El procedimiento de programación en régimen de gestión por los propietarios viene regulado en el artículo 124 del TRLOTUP:

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 61 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.

VICENTE SEGUÍ MORENO. ARQUITECTO COLEGIADO COACV Nº 4791

Avda. Blasco Ibáñez 57, 5ª - Valencia 46021 - Tfno: 679.97.27.86 - e-mail: v.segui@svarq.es



FIRMAT PER

La persona interessada
VICENTE SEGUÍ MORENO
NIF: 19848774G
4/7/2024



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

PJE JULIO 2024

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Codi Segur de Verificació: HEAA AHZX 73T2 WEHK 7WEJ



SEPELL

Registret el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024



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.

De conformidad con ello la mercantil HARRI HEGOALDE 2 S.A.U. solicitó el inicio del procedimiento de programación de la Unidad de Ejecución nº18 de suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló mediante el régimen de gestión por los propietarios, y por Decreto de la Alcaldía de fecha 11 de marzo de 2020, se admitió a trámite dicha iniciativa de Plan de Reforma Interior y de Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº18 de suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, formulada por la sociedad mercantil HARRI HEGOALDE 2 S.A.U. para el desarrollo mediante la modalidad de gestión por propietario.

La mercantil HARRI HEGOALDE 2 S.A.U. es titular de una superficie de 4.851,81 m², (según levantamiento topográfico) de suelo neto aportado dentro del ámbito de la unidad, que supone el 64% de la superficie total de la misma, y que se corresponde con las siguientes fincas registrales:

REF. REGISTRAL	SUPERFICIE	DISPONIBILIDAD
4.342	3.217,02 m ²	En propiedad 100%
8.513	341,57 m ²	En propiedad 100%
7.424	373,96 m ²	En proindiviso 50%
7.370	1.572,83 m ²	En proindiviso 50%
2.345	1.850,29 m ²	En proindiviso 50%
7.700	519,36 m ²	En proindiviso 50%

Se adjuntan notas simples de las fincas que la proponente tiene en propiedad

Por lo tanto, se dan las condiciones expuestas en el artículo 120 del TRLOTUP para poder adjudicar a la mercantil HARRI HEGOALDE 2 S.A.U. la condición de agente urbanizador.

Tal y como establece el artículo 120.3 del TRLOTUP en el régimen de gestión urbanística por los propietarios, la designación del urbanizador se acuerda por la administración al aprobar el Programa de Actuación Integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos del mismo expresados en su correspondiente convenio urbanístico.

La presente proposición jurídico-económica, conforme establece el artículo 117.4 del TRLOTUP, regula las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al Programa de Actuación Integrada y de la Administración, de conformidad con lo establecido en el TRLOTUP, así como en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

VICENTE SEGUÍ MORENO. ARQUITECTO COLEGIADO COACV Nº 4791

Avda. Blasco Ibáñez 57, 5ª - Valencia 46021 - Tfno: 679.97.27.86 - e-mail: v.segui@svarq.es



FIRMAT PER

La persona interessada
VICENTE SEGUÍ MORENO
NIF: 19848774G
4/7/2024



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Codi Segur de Verificació: HEAA AHZX 73T2 WEHK 7WEJ

PJE JULIO 2024

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pàg. 5 de 25



SEGELL

Registret el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024



FIRMAT PER

La persona interessada
VICENTE SEGUÍ MORENO
NIF: 19848774G
4/7/2024

3.2. OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL URBANIZADOR.

El agente urbanizador es el sujeto responsable de ejecutar una actuación urbanística sujeta a Programa de Actuación Integrada, viniendo sus funciones contempladas en el artículo 118.2 del TRLOTUP, y son las siguientes:

- a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.
- b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.
- c) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en esta ley, gestionando su ejecución en calidad de promotor de las mismas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.
- d) Elaborar e impulsar la reparcelación.
- e) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de los propietarios adheridos al mismo.
- f) Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de los propietarios que se abstengan de participar en la reparcelación.
- g) Promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada, en los casos en que así se haya convenido por su interés social o necesidades funcionales de este.

Por otra parte, el agente urbanizador tendrá derecho a obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de los propietarios adheridos al mismo en el modo establecido en el artículo 156 del TRLOTUP.

3.3. ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

Conforme a lo establecido en el artículo 117.4.a) TRLOTUP la proposición jurídico económica debe contener: *"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 esta ley, 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"*.

Para determinar las cargas de urbanización para el desarrollo de la Unidad de Ejecución 18, el presente Programa de Actuación Integrada va a fijar las magnitudes económicas con un presupuesto global del programa de 1.098.170,05 2€ (IVA excluido).

Por tanto, se incluyen como cargas fijas de urbanización y de acuerdo con el artículo 150 de la TRLOTUP, los costes de las obras de urbanización, honorarios por coste de redacción y dirección de proyectos, gastos de gestión, beneficio del urbanizador y honorarios profesionales por informes externos.

VICENTE SEGUÍ MORENO. ARQUITECTO COLEGIADO COACV Nº 4791

Avda. Blasco Ibáñez 57, 5ª - Valencia 46021 - Tfno: 679.97.27.86 - e-mail: v.segui@svarq.es



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Codi Segur de Verificació: HEAA AHZX 73T2 WEHK 7WEJ

PJE JULIO 2024

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pàg. 6 de 25



SEGELL

Registret el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024



Las cargas de urbanización unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario (7.577,13m²) serían: 144,93 euros/m²s.

Las cargas de urbanización unitarias repercutidas por unidad de aprovechamiento serían: 58,90 €/m²t. (m²t: 19627,01 m², ua: 18.645,66 m²)

En el presente apartado se indica el importe de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de actuación.

3.3.1. Cargas fijas.

Establece el artículo 150.1 del TRLOTUP que tienen la consideración de cargas fijas de urbanización las siguientes:

- a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 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.

En la presente Proposición Jurídico-económica se fija el beneficio empresarial del urbanizador en el 10% de los conceptos definidos en el artículo 150 del TRLOTUP, y detallados más arriba.

a) Obras programadas.

Las cargas de urbanización para el desarrollo de la Unidad de Ejecución 18 del presente Programa de Actuación Integrada se estiman en 703.258,13 € de ejecución material, y un presupuesto de ejecución por contrata de 836.877,18 €, según el siguiente desglose:

- Obras de urbanización de los espacios verdes: PEM de 249.674,45 €, resultado de multiplicar la superficie de los espacios verdes (1.618,74m²), por el precio de urbanización del mismo por m². (154,24€/m²).
- Obras de urbanización de viarios: PEM de 453.583,68 € resultado de multiplicar la superficie del viario (1.765,78m²), por el precio de urbanización del mismo por m² (256,87 €/m²), que incluye coste de los derribos, así como ejecución del Centro de Transformación y Legalizaciones.

VICENTE SEGUÍ MORENO. ARQUITECTO COLEGIADO COACV Nº 4791

Avda. Blasco Ibáñez 57, 5ª – Valencia 46021 - Tfno: 679.97.27.86 - e-mail: v.segui@svarq.es



FIRMAT PER

La persona interessada
VICENTE SEGUÍ MORENO
NIF: 19848774G
4/7/2024



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

PJE JULIO 2024

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Codi Segur de Verificació: HEAA AHZX 73T2 WEHK 7WEJ



SEGELL

Registret el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024

FIRMAT PER

La persona interessada
VICENTE SEGUÍ MORENO
NIF: 19848774G
4/7/2024**b) Redacción de proyectos técnicos y dirección de obra.**

Los honorarios por la intervención de profesionales liberales a lo largo del programa que ascienden a 43.450,00 €, según el siguiente desglose:

- PAI, Proyecto de Urbanización y PR Reparcelación: 33.450,00 €
- Dirección de Obra de Urbanización: 10.000,00 €.

c) Gastos de gestión.

Conforme al artículo 150.1.c) del TRLOTUP, los gastos de gestión del urbanizador se cuantifican como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, y suponen los gastos generales y financieros, relativos a: a) el mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración; b) Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar; c) Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de la actuación.

Estos gastos de gestión ascienden a la cantidad de 104.927,08 € (un 11,92% de los gastos de las obras programadas más honorarios técnicos), conforme al siguiente desglose:

- Gastos, aranceles, tasas y honorarios de tramitación: (Se estima un 8% de los gastos de las obras más los honorarios técnicos), 70.426,17 €
- Controles de calidad y peritajes. (Se estima un 2% de los gastos de las obras más los honorarios técnicos), 17.606,54 €.
- Mantenimiento obras de urbanización hasta recepción municipal: 16.894,37€. (limpieza calles 2.565,72€, gestión de residuos 8841,12€ y mantenimiento de jardinería 5487,53€)

d) Beneficio empresarial del urbanizador.

El beneficio empresarial del urbanizador, que se calcula cómo un porcentaje (10%) del valor de la suma de todos los conceptos anteriores: obras programadas (836.877,18€), honorarios (43.450,00€) y gastos de gestión (104.927,08€). Esta suma asciende a 985.254,26 € y por lo tanto el beneficio empresarial será 98.525,43 € (10% de la suma anterior)

El total de las cargas fijas asciende a 1.083.779,69 €. En el presente Programa de Actuación Integrada se determina que la cantidad 103.876,17 €, será repercutidas a los propietarios mediante la exacción de una "Cuota 0", correspondiendo a los siguientes conceptos:

- a. La cantidad de 33.450,00 € correspondientes a gastos de proyectos técnicos.
- b. La cantidad de 70.426,17€ correspondiente a los gastos acreditados ya satisfechos.

VICENTE SEGUÍ MORENO. ARQUITECTO COLEGIADO COACV Nº 4791

Avda. Blasco Ibáñez 57, 5ª - Valencia 46021 - Tfno: 679.97.27.86 - e-mail: v.segui@svarq.es



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Codi Segur de Verificació: HEAA AHZX 73T2 WEHK 7WEJ

PJE JULIO 2024

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pàg. 8 de 25



SEGELL

Registret el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024



FIRMAT PER

La persona interessada
VICENTE SEGUÍ MORENO
NIF 19848774G
4/7/2024

3.3.2. Cargas variables de urbanización.

Junto a las cargas de urbanización anteriormente expuestas, hay que considerar que el apartado 2 del artículo 150 del TRLOTUP establece que tendrán la consideración de cargas variables de urbanización las siguientes:

- 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.
- Las indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.
- Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.
- En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 152 de esta ley.

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

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

En el presente Programa de Actuación Integrada se determinan unos gastos variables de 397.004,99€ correspondientes a indemnizaciones a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa, se han de derribar, arrancar o construir, según el siguiente desglose:

Herederos Machordom	14.390,36€
---------------------	------------

En relación a la vivienda existente an Av. Febrer Soriano nº 53, se adopta el criterio manifestado por el Ayuntamiento en su informe de fecha 24/01/2023, que literalmente dice:

"...en opinión de esta técnica no es objeto de indemnización, pues la edificación se sitúa sobre suelo con destino privado. Ni ocupa suelo que haya de ser dominio público objeto de cesión, ni es radicalmente incompatible con las obras de urbanización programadas."

Asimismo se aplicará el criterio municipal para la Casa Ganzenmüller, que no será objeto de indemnización y sí de permuta a cambio del 5% de aprovechamiento a ceder por la Unidad.

Para el cálculo del valor de permuta, siguiendo el criterio de la técnica municipal, sólo se tendrá en cuenta la edificación principal, sin considerar las edificaciones auxiliares de uso almacén, aparcamiento o deportivo.

VICENTE SEGUÍ MORENO. ARQUITECTO COLEGIADO COACV Nº 4791

Avda. Blasco Ibáñez 57, 5ª - Valencia 46021 - Tfno: 679.97.27.86 - e-mail: v.segui@svarq.es



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Codi Segur de Verificació: HEAA AHZX 73T2 WEHK 7WEJ

PJE JULIO 2024

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pàg. 9 de 25



SEGELL

Registret el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024

3.3.3. Importe de las cargas totales de urbanización.

El total de las cargas de urbanización asciende a la cantidad de 1.098.170,05 €

Adjuntamos el siguiente cuadro donde podemos observar resumidas y sintetizadas las cargas fijas y variables de urbanización previstas para este Programa.

CARGAS FIJAS:

- Obras Programadas:	836.877,18 €
- Redacción de Pr. Técnicos y Dirección	43.450,00 €
- Gastos de Gestión:	104.927,08 €
- Beneficio empresarial del urbanizador	98.525,43 €

CARGAS VARIABLES: 14.390,36 €

3.3.4. Retasación de cargas y modificación del Programa.

El importe global del presupuesto de gastos de urbanización, en que consiste la propuesta económica efectuada por el Urbanizador, no podrá ser superado, ya que la oferta se hace a riesgo y ventura del concursante, sin perjuicio de la posibilidad de retasación en caso previsto en el artículo 153 del TRLOTUP de circunstancias que alteren el precio de las obras y que objetivamente no fuesen previsibles en el momento de la adjudicación. Así, viene a establecer el referido precepto:

1. La retasación de cargas presupuestadas en el programa de actuación integrada solo 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, solo justifican la retasación si el urbanizador, con la diligencia empresarial que le es exigible, ni los puede evitar, ni los puede

VICENTE SEGUÍ MORENO. ARQUITECTO COLEGIADO COACV Nº 4791

Avda. Blasco Ibáñez 57, 5ª - Valencia 46021 - Tfno: 679.97.27.86 - e-mail: v.segui@svarq.es



FIRMAT PER

La persona interessada
VICENTE SEGUÍ MORENO
NIF: 19848774G
4/7/2024

AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Codi Segur de Verificació: HEAA AHZX 73T2 WEHK 7WEJ

PJE JULIO 2024

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pàg. 10 de 25



SEPELL

Registret el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024

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.

3.4. LICITACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Respecto a la contratación de las obras de urbanización, hay que estar al régimen general que resulta de los artículos 124.2 y 163 TRLOTUP. Sin embargo, el coste previsto de transformación del presente programa es 1.098,170,05 euros (IVA excluido)- está por debajo del umbral que establece el artículo 163.2 TRLOTUP (4.845.000 euros). De ahí que no sean de aplicación las reglas propias de la legislación de contratos del sector público (concurrencia, calificación del contratista, etc.) en el presente programa.

3.5. DESARROLLO DE LAS RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS

Modalidad o modalidades de retribución al Urbanizador

Con el resto de propietarios, las relaciones entre éste y el urbanizador se regirán por los artículos 144 a 156 del TRLOTUP.

Se sujetará, en un todo, a lo dispuesto en los artículos 85 a 102 del TRLOTUP en cuanto a la Reparcelación que, en su caso, se tramite y apruebe, así como del convenio urbanístico para el desarrollo y ejecución en régimen de gestión por propietario del programa de actuación integrada de la U.E. n.º 18 de suelo urbano del PGOU de Benicarló que se suscriba entre la mercantil HARRI HEGOALDE 2 S.A.U. y el Excmo. Ayuntamiento de BENICARLÓ.

El artículo 146 del TRLOTUP prevé que los propietarios afectados por el programa de actuación integrada pueden elegir entre adherirse al mismo de forma expresa o no adherirse.

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.

La adhesión al programa de actuación integrada implica ejercer la facultad de participar en la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo regulado en el TRLOTUP y en la legislación estatal de suelo. Los propietarios que se adhieren al programa de actuación integrada están obligados a 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.

VICENTE SEGUÍ MORENO. ARQUITECTO COLEGIADO COACV Nº 4791

Avda. Blasco Ibáñez 57, 5ª - Valencia 46021 - Tfno: 679.97.27.86 - e-mail: v.segui@svarq.es



FIRMAT PER

La persona interessada
VICENTE SEGUÍ MORENO
NIF: 19848774G
4/7/2024

AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Codi Segur de Verificació: HEAA AHZX 73T2 WEHK 7WEJ

PJE JULIO 2024

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pàg. 11 de 25



SEPELL

Registret el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 145.2 del TRLOTUP 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 93 del TRLOTUP.
- c. Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa de actuación.

Los propietarios afectados pueden cooperar con el Urbanizador mediante la compensación de las cargas de la urbanización en alguna de las siguientes modalidades, según el artículo 149 del TRLOTUP, y en el modo y forma establecidos en el artículo 156:

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 150 del TRLOTUP, 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. La retribución será en metálico cuando la consolidación del ámbito impida materialmente la retribución en terrenos.

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

3.6. RELACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.

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

Conforme establece el artículo 115.5 del TRLOTUP el plazo inicial para la ejecución de un programa de actuación no será superior a cinco años, salvo cuando concurren circunstancias que justifiquen su prórroga, que no podrá otorgarse por un plazo total adicional a superior a cinco años.

Por parte de la mercantil HARRI HEGOALDE 2 S.A.U. se proponen, en desarrollo de su propuesta, los siguientes plazos:

- **Fase administrativa previa:**

1. En el plazo máximo de SEIS MESES desde la firma del presente convenio, el agente urbanizador presentará el Proyecto de Urbanización corregido y refundido (en el caso de que así se haya previsto en el acuerdo de aprobación y adjudicación del P.A.I.), y la acreditación de la suscripción de los correspondientes convenios con las diferentes compañías suministradoras de servicios.
2. En el plazo máximo de UN MES Y MEDIO desde la firma del presente convenio, el agente urbanizador aportará la documentación necesaria para que el Ayuntamiento realice el emplazamiento a los propietarios afectados, en la

VICENTE SEGUÍ MORENO. ARQUITECTO COLEGIADO COACV Nº 4791

Avda. Blasco Ibáñez 57, 5ª - Valencia 46021 - Tfno: 679.97.27.86 - e-mail: v.segui@svarq.es



FIRMAT PER

La persona interessada
VICENTE SEGUÍ MORENO
NIF: 19848774G
4/7/2024

AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Codi Segur de Verificació: HEAA AHZX 73T2 WEHK 7WEJ

PJE JULIO 2024

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pàg. 12 de 25



SEGELL

Registret el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024



forma regulada en los artículos 147 y 148 TRLOTUP, a efectos de que decidan sobre su participación en el programa de actuación integrada. Los propietarios dispondrán de un plazo de dos meses desde que reciban la notificación para:

- Manifestar expresamente su voluntad de adhesión o no al programa.
- En caso de adhesión, deberán asimismo optar por el pago en terrenos o en metálico, y en este último caso, prestar la correspondiente garantía de retribución prevista en el artículo 160 TRLOTUP.

Dentro del primer mes de plazo, el propietario podrá solicitar ampliación de documentación o información adicional, formular queja sobre la recibida o pedir prórroga. Si así lo hiciera, el plazo se entenderá prorrogado por un tercer mes adicional, y el agente urbanizador deberá comunicar, antes de que empiece la prórroga, la información o aclaración suplementaria que proceda.

A efectos de realizar el emplazamiento, se entenderá inhábil el mes de agosto.

La adhesión se otorgará por cada propietario en documento público administrativo ante el Secretario de la corporación, en el día o días que se fijen a tal fin, o bien por otorgamiento ante Notario/a, quien remitirá de forma conjunta las adhesiones realizadas al finalizar el plazo.

3. En el plazo máximo de SEIS MESES, a contar desde el día siguiente a que finalice el plazo concedido a los propietarios para manifestar su adhesión o no al Programa, el agente urbanizador deberá alternativamente:
 - presentar proyecto de reparcelación voluntaria, instando su tramitación y aprobación en los términos del art. 100 TRLOTUP
 - presentar proyecto de reparcelación para su tramitación y aprobación de acuerdo con lo previsto en el art. 98 TRLOTUP. Al efecto, deberá acreditar de manera fehaciente, las negociaciones realizadas para alcanzar reparcelación voluntaria, y las razones de su imposibilidad.
4. Una vez firme en vía administrativa el acto administrativo de aprobación de la reparcelación, en el plazo máximo de CUATRO MESES, el agente urbanizador deberá acreditar ante el Ayuntamiento el abono o acuerdo de pago de las indemnizaciones correspondientes, en su caso, la constitución de las garantías de conversión en solar de los propietarios que retribuyen en especie y el pago de saldos a acreedores netos. Transcurrido dicho plazo, y en el plazo máximo de TRES MESES más, se presentará ante el Ayuntamiento el borrador del título para presentar ante el Registro de la Propiedad, a efectos de la inscripción registral.
5. En el plazo máximo de UN MES desde la firma del título por parte del secretario de la corporación y su traslado al Urbanizador, el agente urbanizador lo presentará ante el Registro de la Propiedad de Benicarló.
6. En el plazo de UN MES desde la fecha de notificación de la inscripción de la reparcelación en el Registro de la propiedad, se presentará ante el Ayuntamiento el documento acreditativo de dicha inscripción.

VICENTE SEGUÍ MORENO. ARQUITECTO COLEGIADO COACV Nº 4791

Avda. Blasco Ibáñez 57, 5ª - Valencia 46021 - Tfno: 679.97.27.86 - e-mail: v.segui@svarq.es



FIRMAT PER

La persona interessada
VICENTE SEGUÍ MORENO
NIF: 19848774G
4/7/2024



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Codi Segur de Verificació: HEAA AHZX 73T2 WEHK 7WEJ

PJE JULIO 2024

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pàg. 13 de 25



SEGELL

Registret el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024



Con carácter general, el agente urbanizador deberá atender cualquier requerimiento que efectúe el Ayuntamiento en el plazo previsto en el mismo de conformidad con la legislación aplicable.

- **Fase de ejecución de la urbanización:**

1. El inicio de las obras de urbanización deberá producirse en el plazo máximo de NUEVE MESES desde la firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación aprobado, acreditándose mediante acta de replanteo suscrita por la dirección de las obras y, al menos por un/a técnico/a municipal. Con carácter previo, el agente urbanizador deberá haber acreditado el pago a los acreedores netos de la cuenta de liquidación o bien la consignación de dicha cantidad en la Tesorería municipal, si fuera necesario.
2. El plazo de ejecución de las obras de urbanización será de 24 meses, a contar desde el inicio. La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente certificado final de obras expedido por la dirección facultativa.
3. En el plazo máximo de NUEVE MESES a contar desde la fecha de recepción de las obras, el agente urbanizador presentará la cuenta de liquidación definitiva, y la documentación acreditativa de los gastos realizados, para su tramitación y aprobación. Finalizadas las obras y transcurrido el plazo de garantía, se aprobará a instancia del agente urbanizador la cuenta de liquidación definitiva del P.A.I., siendo requisito necesario para la devolución de la garantía definitiva.

- **Prórroga**

Los plazos previstos anteriormente únicamente serán susceptibles de prórrogas expresas, por causa justificada, solicitadas y otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad y, cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 del TRLOTUP y de conformidad con lo dispuesto en la legislación de contratos de las administraciones públicas.

- **Suspensión**

Previo pronunciamiento favorable de la administración, el cómputo de los plazos previstos podrá suspenderse cuando por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas ajenas e insuperables a la voluntad del urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. Se entienden expresamente comprendidas entre las causas 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 de Castellón, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

Así mismo, será causa de suspensión del cómputo de los plazos cualquier dilación de la que sea responsable el ayuntamiento o cualquier otro órgano administrativo en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos que les corresponda instruir, necesarios para el desarrollo de la actuación.

VICENTE SEGUÍ MORENO. ARQUITECTO COLEGIADO COACV Nº 4791

Avda. Blasco Ibáñez 57, 5ª – Valencia 46021 - Tfno: 679.97.27.86 - e-mail: v.segui@svarq.es



FIRMAT PER

La persona interessada
VICENTE SEGUÍ MORENO
NIF: 19848774G
4/7/2024



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

PJE JULIO 2024

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Codi Segur de Verificació: HEAA AHZX 73T2 WEHK 7WEJ



SEPELL

Registret el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024



- **Plazo máximo de edificación de solares**

Los solares se edificarán en el plazo máximo permitido en el artículo 188 LOTUP, esto es, 6 años.

El plazo total de ejecución de la actuación, sin incluir el de la posible corrección del Proyecto de Urbanización, es de 58,5 meses.

3.6.2. Régimen de garantías.

La sociedad mercantil HARRI HEGOALDE 2 S.A.U. depositara en la tesorería municipal una garantía consistente en Aval Bancario, por importe de 22.255,22 €, equivalente al 2% del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada.

Tras la aprobación del proyecto de reparcelación, el Ayuntamiento de Benicarló requerirá al agente urbanizador para que en el plazo máximo de un mes hábiles complete la garantía definitiva hasta la cantidad de 55.638,05 €, equivalente al 5 % del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada, I.V.A. excluido. Esta garantía se constituye por tiempo indefinido y responde de las obligaciones generales asumidas por el agente urbanizador en virtud del presente convenio ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por esta ley en desarrollo del programa de actuación integrada que regulan los artículos 159 y siguientes del TRLOTUP.

La garantía definitiva prestada por el agente urbanizador se ampliará proporcionalmente en el supuesto de que se autorice la retasación de cargas.

La devolución de la garantía definitiva prestada por el urbanizador se efectuará cumplidas todas las obligaciones derivadas de la adjudicación del Programa en los términos descritos en el acuerdo de aprobación, una vez transcurrido el plazo de un año desde la fecha de recepción de las obras de urbanización, siempre que esté aprobada con carácter firme la cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación.

En caso de resolución del P.A.I. sólo procederá la devolución de la garantía si el incumplimiento no es culpable. En caso de concurso, la incautación de las garantías será procedente, aunque éste resulte fortuito, siempre que haya perjuicios para la administración o terceros.

3.6.3. Modificación del Programa de Actuación Integrada.

Respecto a la posibilidad de modificar el Programa de Actuación Integrada debe estarse a lo establecido en el artículo 141 del TRLOTUP, a cuyo tenor:

1. Los programas de actuación integrada solo podrán ser modificados, por razones de interés público, cuando así se haya previsto en las bases de programación. En estos casos, las bases deberán detallar de forma clara, precisa e inequívoca las condiciones en que podrá hacerse uso de la posibilidad de modificación, así como el alcance y límites de las que pueden acordarse, con expresa indicación del porcentaje máximo del coste del programa de actuación integrada al que puedan afectar, y el procedimiento que haya de seguirse para ello. Los supuestos en que podrá tener lugar la modificación deberán definirse con total concreción por referencia a circunstancias cuya concurrencia pueda verificarse de forma objetiva.

VICENTE SEGUÍ MORENO. ARQUITECTO COLEGIADO COACV Nº 4791

Avda. Blasco Ibáñez 57, 5ª - Valencia 46021 - Tfno: 679.97.27.86 - e-mail: v.segui@svarq.es



FIRMAT PER

La persona interessada
VICENTE SEGUÍ MORENO
NIF: 19848774G
4/7/2024



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

PJE JULIO 2024

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Codi Segur de Verificació: HEAA AHZX 73T2 WEHK 7WEJ



SEGELL

Registret el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024



FIRMAT PER

La persona interessada
VICENTE SEGUÍ MORENO
NIF: 19848774G
4/7/2024

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, hidrico, 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 iguallen 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.

VICENTE SEGUÍ MORENO. ARQUITECTO COLEGIADO COACV Nº 4791

Avda. Blasco Ibáñez 57, 5ª – Valencia 46021 - Tfno: 679.97.27.86 - e-mail: v.segui@svarq.es



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Codi Segur de Verificació: HEAA AHZX 73T2 WEHK 7WEJ

PJE JULIO 2024

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pàg. 16 de 25



SEPELL

Registret el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024



- 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.



FIRMAT PER

La persona interessada
VICENTE SEGUÍ MORENO
NIF: 19848774G
4/7/2024

4. FÓRMULA DE CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE CANJE (EN REFERENCIA AL ARTÍCULO 117.4.B DEL TRLOTUP).

Para el cálculo del coeficiente de canje, se ha tomado como cifra correspondiente a las cargas de urbanización, la suma total de las partidas referidas en el apartado 1, incluyendo las indemnizaciones,

El cálculo del coeficiente de canje se ha realizado conforme a la siguiente fórmula matemática:

$$K_s = C_s / (V_s + C_s)$$

K_s = Coeficiente de canje

C_s = Costes de urbanización por metro cuadrado de suelo de origen.
 $1.098.170,05 / 7.577,13 = 144,93 \text{ €/m}^2$.

V_s = Valor del metro cuadrado de suelo de origen. Según la valoración aportada, el valor total del suelo del ámbito son $2.250.000,00\text{m}^2 / 7.577,13 = 296,95 \text{ €/m}^2$.

$$K_s = 144,93 / (296,95 + 144,93) = 0,3280$$

El agente urbanizador se adjudicará el 32,80 % del suelo de los propietarios que elijan como retribución el pago en terrenos, quedando el restante 67,20 % en propiedad del propietario, a falta de ajustes en la reparcelación.

4.1. PRECIO DEL SUELO BRUTO A EFECTO DE CANJE (EXPRESADA EN METRO CUADRADO).

El precio de suelo bruto se ha establecido en $296,95 \text{ €/m}^2$, según la valoración aportada. El valor de repercusión del suelo bruto es $134,53 \text{ €}$ por unidad de aprovechamiento. ($2.250.000 \text{ €} / 16.724,35 \text{ UA}$)

VICENTE SEGUÍ MORENO. ARQUITECTO COLEGIADO COACV Nº 4791

Avda. Blasco Ibáñez 57, 5ª - Valencia 46021 - Tfno: 679.97.27.86 - e-mail: v.segui@svarq.es



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Codi Segur de Verificació: HEAA AHZX 73T2 WEHK 7WEJ

PJE JULIO 2024

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pàg. 17 de 25



SEGELL

Registret el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024



4.2 PRECIO DEL SUELO Y VALOR DE REPERCUSIÓN.NETO

El precio del suelo neto se ha establecido en 3.345.900,00 € según valoración aportada.

El valor de repercusión del suelo neto se ha establecido en 200,06 € por unidad de aprovechamiento, resultado de dividir el valor del suelo transformado, de 3.345.900,00 € entre las unidades de aprovechamiento resultantes (16.724,35 m²)

VALOR DEL PRODUCTO INMOBILIARIO					
VALOR UE	€ valor venta	M ² s-USO	€/m ² s-USO	COEF. HOMOG	m ² th VIV-LIBRE
VPO	5.018.981,09 €	4.498,20	1.115,78 €	0,85174	3.831,28
LIBRE	13.749.491,12 €	10.495,79	1.310,00 €	1	10.495,79
PK VPO	1.104.173,20 €	1.319,47	836,83 €		
PK LIBRE	602.356,91 €	2.555,50	235,71 €		
COMERC	3.140.433,62 €	3.651,67	860,00 €	0,65649	2.397,28
TOTALES	23.615.435,94 €	22.520,63	1.048,61 €		
VALOR SUELO HOMOG					
	€ VENTA	M² EDIFICABLE	€/m²th VIV-LIBRE • UA		m²th VIV-LIBRE • UA
	23.615.435,94 €	18.645,66	1.412,04		16.724,35



FIRMAT PER

La persona interessada
VICENTE SEGUÍ MORENO
NIF: 19848774G
4/7/2024

4.3 POSIBILIDAD DE OPTAR POR LA MODALIDAD DE RETRIBUCIÓN EN DINERO Y MODO, CONDICIONES Y PLAZO PURA EL EJERCICIO DE ESA OPCIÓN DE RETRIBUCIÓN.

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 146, 147 y 148 del TRLOTUP, los propietarios afectados por el programa de actuación integrada pueden elegir entre adherirse al mismo de forma expresa o no adherirse. A tal efecto antes de la aprobación de la reparcelación, se les remitirá a los propietarios afectados notificación del emplazamiento para su participación en el programa de actuación integrada, con los contenidos e información señalada en el artículo 147 TRLOTUP. Los propietarios interesados en participar en la actuación urbanística deberán manifestar expresamente su voluntad de adhesión y de asumir las consiguientes obligaciones y cargas urbanísticas, así como los correlativos derechos. A tal fin, dispondrán del plazo mínimo de dos meses para hacerlo desde que el urbanizador les notifique la aprobación del programa de actuación integrada y sus características económicas, en la forma y modo establecido en el artículo 148 TRLOTUP.

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 y deberá contener todos los requisitos que señala el artículo 148 TRLOTUP, entre otros deberá acompañar la garantía, real o financiera, bastante, que asegure el desembolso de la retribución.

4.4 PROCEDIMIENTO DE COBRO Y EJECUCIÓN DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

El artículo 156 del TRLOTUP establece la forma y modo de pago al urbanizador de la siguiente manera:

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

VICENTE SEGUÍ MORENO. ARQUITECTO COLEGIADO COACV Nº 4791

Avda. Blasco Ibáñez 57, 5ª - Valencia 46021 - Tfno: 679.97.27.86 - e-mail: v.segui@svarq.es



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Codi Segur de Verificació: HEAA AHZX 73T2 WEHK 7WEJ

PJE JULIO 2024

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pàg. 18 de 25



SEGELL

Registret el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024



FIRMAT PER

La persona interessada
VICENTE SEGUÍ MORENO
NIF: 19848774G
4/7/2024

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 periodo voluntario. La falta de pago en periodo 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 periodo 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.

4.5 PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN E IMPOSICIÓN DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 150 y 96 del TRLOTUP en el Proyecto de Reparcelación se detallarán las cantidades a satisfacer por cada propietario que deba realizar el pago en metálico.

VICENTE SEGUÍ MORENO. ARQUITECTO COLEGIADO COACV Nº 4791

Avda. Blasco Ibáñez 57, 5ª – Valencia 46021 - Tfno: 679.97.27.86 - e-mail: v.segui@svarq.es



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Codi Segur de Verificació: HEAA AHZX 73T2 WEHK 7WEJ

PJE JULIO 2024

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pàg. 19 de 25



SEPELL

Registret el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024



FIRMAT PER

La persona interessada
VICENTE SEGUÍ MORENO
NIF: 19848774G
4/7/2024

4.6 ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE LA REPERCUSIÓN UNITARIA POR METRO CUADRADO DE LOS GASTOS VARIABLES Y DE LA INDEMNIZACIÓN INDIVIDUALIZADA QUE CORRESPONDA A LOS INTERESADOS POR CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES QUE DEBAN DESAPARECER O POR OTROS CONCEPTOS.

Total indemnizaciones: 14.390,36 €.

-REPERCUSION INDEMNIZACIONES por suelo aportado: 1,90 €/m².

-REPERCUSION INDEMNIZACIONES por unidad de aprovechamiento: 0,77 €/m².

Se manifiesta en la presente Proposición, que los importes serán revisados cuando sean determinados los importes definitivos correspondientes a los gastos variables. Igualmente se hace constar la estimación preliminar de la repercusión unitaria de dichos gastos variables y de la indemnización individualizada que corresponda al interesado por construcciones y plantaciones invitando al propietario a que formule las alegaciones documentadas que tenga por conveniente.

5. MAGNITUDES URBANÍSTICAS RELEVANTES

- PARÁMETROS ORDENACIÓN ACTUAL PLAN GENERAL
 - SUPERFICIE ÁMBITO 7.410,00 m²
 - SUPERFICIE ZONA A MODIFICAR 7.410,00 m²
 - SUPERFICIE SUELO DOTACIONAL 0 m²
 - SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE 4.660,00 m²
 - M2TECHO EDIFICABLE ÁMBITO 19.781,74 m²
 - ESPACIOS VERDES 1.500 m²
 - VIARIO: 1.250 m²
 - INDICE EDIFICABILIDAD 2.6696 m²t/m²s
- PARÁMETROS ORDENACIÓN PROPUESTA
 - SUPERFICIE ÁMBITO 7.577,13 m²
 - SUPERFICIE ZONA A MODIFICAR 7.577,13 m²
 - SUPERFICIE SUELO DOTACIONAL 348,75 m²
 - SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE 3.843,86 m²
 - M2TECHO EDIFICABLE LUCRATIVO 19.627,01 m²
 - M2TECHO EDIFICADO DOTACIONAL 557,00 m²
 - ESPACIOS VERDES 1618,74 m²
 - VIARIO: 1.765,78 m²
 - INDICE EDIFICABILIDAD 2,6638 m²t/m²s
- RELACIÓN SUELO CESIÓN/EDIFICABILIDAD
 - P.G. VIGENTE Y ORDENACION PROPUESTA
 - 0,1390 M2S/M2T < 0,1679 M2S/M T

Parcela mínima:

La parcela mínima es de 250 m², como se indica en las ordenanzas del PRI de la UA 18.

VICENTE SEGUÍ MORENO. ARQUITECTO COLEGIADO COACV Nº 4791

Avda. Blasco Ibáñez 57, 5ª - Valencia 46021 - Tfno: 679.97.27.86 - e-mail: v.segui@svarq.es



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Codi Segur de Verificació: HEAA AHZX 73T2 WEHK 7WEJ

PJE JULIO 2024

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pàg. 20 de 25



SEPELL

Registat el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024



Aprovechamiento subjetivo:

El aprovechamiento subjetivo es el aprovechamiento susceptible de apropiación por las personas propietarias, que resulta de restar el aprovechamiento tipo el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración, en este caso el 5%.

El aprovechamiento tipo es $2,6638\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$. ($19627,01\text{ m}^2/7.577,13\text{ m}^2\text{s}$)

El aprovechamiento subjetivo es $2,4608\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$. ($18645,66\text{ m}^2/7.577,13\text{ m}^2\text{s}$)

Superficie mínima de terreno para resultar adjudicatario de parcela resultante o de cuota indivisa.

La superficie mínima de terreno para obtener una parcela resultante mínima será de $492,80\text{m}^2$ de suelo bruto, de tal manera que se pueda obtener una parcela resultante de al menos 250m^2 . ($7577,13/3843,86 \times 250$).

6.MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El artículo 22 del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) establece la necesidad de que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística incluyan un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se analice la disponibilidad económica de la Administración actuante en relación con su participación en el proceso de construcción y, sobre todo, en el posterior mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano.

Así viene a establecer su apartado cuarto:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Por su parte, el TRLOTUP, viene a exigir la Memoria de Sostenibilidad Económica como documento integrante de la Proposición Jurídico-económica.

El contenido de los Informes de Sostenibilidad Económica viene establecido en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo desarrolla en su artículo 3.1, que establece:

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

VICENTE SEGUÍ MORENO. ARQUITECTO COLEGIADO COACV Nº 4791

Avda. Blasco Ibáñez 57, 5ª – Valencia 46021 - Tfno: 679.97.27.86 - e-mail: v.segui@svarq.es



FIRMAT PER

La persona interessada
VICENTE SEGUÍ MORENO
NIF: 19848774G
4/7/2024



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

PJE JULIO 2024

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Codi Segur de Verificació: HEAA AHZX 73T2 WEHK 7WEJ



SEGELL

Registret el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024



Específicament i en relació amb el impacte econòmic per a la Hacienda local, se quantificaran els costos de manteniment per la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà previst en el instrumente d'ordenació, i se estimarà el importe dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de la edificació i població potencial previstes, evaluats en funció dels escenaris socio-econòmics previsibles fins que se troben finalitzades les edificacions que la actuació comporta.

Dando compliment al contingut dels preceptes esmentats se acompanya a la present Proposició Jurídico-Econòmica, Memòria de Sostenibilitat Econòmica dins de la documentació del PRI de la UA18 en la que se procedeix a avaluar el impacte que sobre la Hacienda Pública, de les diferents administracions, pot tenir la actuació a desenvolupar.

7.MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

El article 22 del citat TRLRSRU estableix la necessitat de que els instruments d'ordenació de les actuacions sobre el mitjà urbà incorporin una memòria que assegure la seva viabilitat econòmica, en termes de rentabilitat. Així veiem a establir un apartat quinte:

5. La ordenació i execució de les actuacions sobre el mitjà urbà se o no de transformació urbanística, requerirà la elaboració d'una memòria que assegure la seva viabilitat econòmica, en termes de rentabilitat, d'adequació als límits del deure legal de conservació i d'un adequat equilibri entre els beneficis i les càrregues derivats de la mateixa, per als propietaris inclosos en l'àmbit d'actuació, i contendrà, al menys, els següents elements:

- a. *Un estudi comparat dels paràmetres urbanístics existents i, en el cas, dels proposats, amb identificació de les determinacions urbanístiques bàsiques referides a edificabilitat, usos i tipologies edificatòries i xarxes públiques que hauria de modificar. La memòria analitzarà, en concret, les modificacions sobre increment de edificabilitat o densitat, o introducció de nous usos, així com la possible utilització del sòl, vol i subsòl de forma diferenciada, per aconseguir un major acostament a l'equilibri econòmic, a la rentabilitat de l'operació i a la no superació dels límits del deure legal de conservació.*
- b. *Les determinacions econòmiques bàsiques relatives als valors de repercussió de cada ús urbanístic proposat, estimació de l'import de la inversió, incloent, tant les ajudes públiques, directes i indirectes, com les indemnitzacions corresponents, així com la identificació del subjecte o subjectes responsables del deure de costejar les xarxes públiques.*
- c. *El anàlisi de la inversió que pot atraure l'actuació i la justificació de que la mateixa és capaç de generar ingressos suficients per finançar la major part del cost de la transformació física proposada, garantint el menor impacte possible en el patrimoni personal dels particulars, mesurat, en qualsevol cas, dins dels límits del deure legal de conservació.*

VICENTE SEGUÍ MORENO. ARQUITECTO COLEGIADO COACV Nº 4791

Avda. Blasco Ibáñez 57, 5ª - Valencia 46021 - Tfno: 679.97.27.86 - e-mail: v.segui@svarq.es



FIRMAT PER

La persona interessada
VICENTE SEGUÍ MORENO
NIF: 19848774G
4/7/2024



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

PJE JULIO 2024

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Codi Segur de Verificació: HEAA AHZX 73T2 WEHK 7WEJ



SEPELL

Registret el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024



El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

- d. El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*
- e. La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.*

Por su parte, el TRLOTUP, viene a exigir la Memoria de Viabilidad Económica como documento integrante de la Proposición Jurídico-económica.

Dando cumplimiento al contenido de los preceptos reseñados se acompaña a la presente Proposición Jurídico-Económica, formando parte integrante de la misma, Informe de Viabilidad Económica de la propuesta que permita garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización.

8. PROPUESTA DE CONVENIO DE PROGRAMACIÓN.

De conformidad con lo establecido en el artículo 117.5 del TRLOTUP se acompaña a la presente proposición jurídico-económica, formando parte integrante de la misma, la propuesta de convenio de programación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 18 de Benicarló.

La calificación de dotacional incluida en el PRI, no es una obligación derivada del planeamiento general (que solo exige cesión de viales, zona verde, y 5% del aprovechamiento), si no que responde al interés manifestado por el ayuntamiento para que el edificio histórico, pase a formar parte del patrimonio municipal. La concreción de su valor, establecida por tasación independiente, su relación con el valor del aprovechamiento de cesión, y las concesiones que deberán adoptarse al respecto, para hacer realidad la obtención de dicha dotación pública quedaran formalizados en el Convenio

VICENTE SEGUÍ MORENO. ARQUITECTO COLEGIADO COACV Nº 4791

Avda. Blasco Ibáñez 57, 5ª – Valencia 46021 - Tfno: 679.97.27.86 - e-mail: v.segui@svarq.es



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Codi Segur de Verificació: HEAA AHZX 73T2 WEHK 7WEJ

PJE JULIO 2024

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pàg. 23 de 25



FIRMAT PER

La persona interessada
VICENTE SEGUÍ MORENO
NIF: 19848774G
4/7/2024



SEGELL

Registret el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024



Como referencia, para considerar en el Convenio Urbanístico, se indica el valor de la Casa Ganzenmüller (calculado por el método de reposición), sin contar el valor de las construcciones auxiliares, así como el valor del 5% de aprovechamiento de cesión obligatoria:

- Valor de la Casa Ganzenmüller:	319.487,56 €
- 5% aprovechamiento de cesión obligatoria	
16.724,35 UA	
Vr/UA = 200,06 €	
16.724,35 UA X 0,05 X 200,06 = 1	167.293,67 €

9.CONCLUSIÓN.

El presente documento tiene como objeto dar cobertura formal y material a la **PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA** del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº18 de suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Benicarló, formulada por la sociedad mercantil HARRI HEGOALDE 2 S.A.U.

VICENTE SEGUÍ MORENO. ARQUITECTO COLEGIADO COACV Nº 4791

Avda. Blasco Ibáñez 57, 5ª – Valencia 46021 - Tfno: 679.97.27.86 - e-mail: v.segui@svarq.es



FIRMAT PER

La persona interessada
VICENTE SEGUÍ MORENO
NIF: 19848774G
4/7/2024



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Codi Segur de Verificació: HEAA AHZX 73T2 WEHK 7WEJ

PJE JULIO 2024

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pàg. 24 de 25



SEGELL

Registret el 4/7/2024 a les 14:19
Nº d'entrada 13683 / 2024



A tal efecto, quienes lo suscriben estiman que se adapta a las exigencias formales y materiales contempladas en el TRLOTUP, dando cumplimiento a las observaciones y recomendaciones puestas de manifiesto por el Ayuntamiento de Benicarló, sin perjuicio de los ajustes y adaptaciones que fuera necesario introducir merced a las modificaciones que el Ayuntamiento introduzca conforme al artículo 127.3 TRLOTUP.

Asimismo, a tenor de la valoración de la Unidad aportada por GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A., (Anexo nº1 a la memoria del Plan de Reforma Interior) se puede concluir que la propuesta presentada en el presente PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA permite garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la actuación.



FIRMAT PER

La persona interessada
VICENTE SEGUÍ MORENO
NIF: 19848774G
4/7/2024

En Benicarló, marzo de 2024.

Vicente Seguí Moreno
Arquitecto COACV nº 04791

VICENTE SEGUÍ MORENO. ARQUITECTO COLEGIADO COACV Nº 4791

Avda. Blasco Ibáñez 57, 5ª – Valencia 46021 - Tfno: 679.97.27.86 - e-mail: v.segui@svarq.es



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Codi Segur de Verificació: HEAA AHZX 73T2 WEHK 7WEJ

PJE JULIO 2024

La comprovació de l'autenticitat d'aquest document i la resta d'informació està disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pàg. 25 de 25