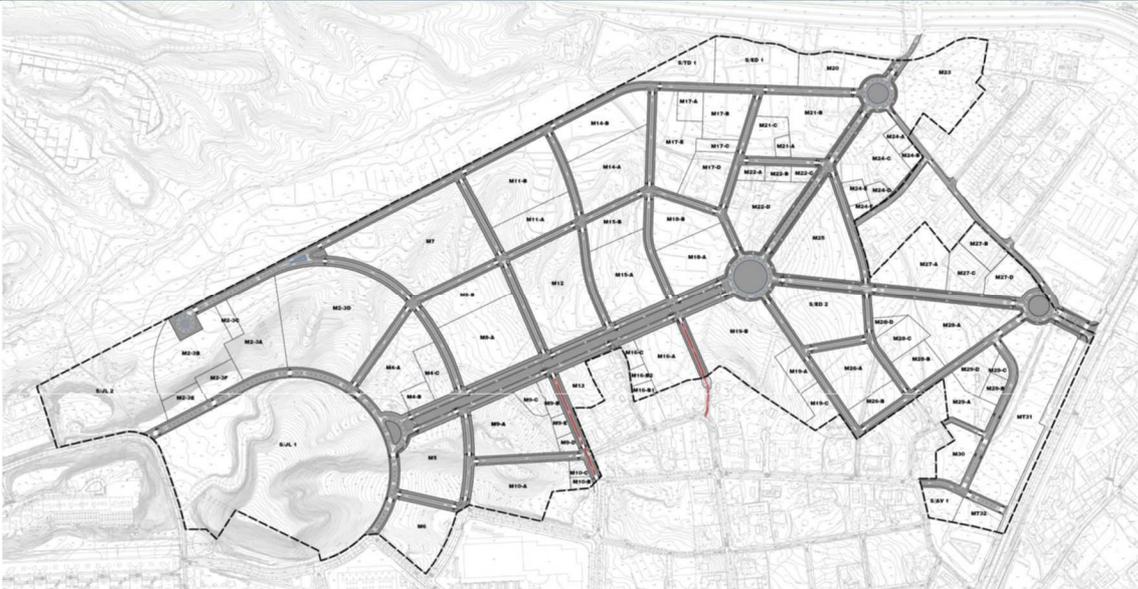


**MEMORIA RETASACIÓN DE CARGAS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PE/APA-9 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE
ORDENACIÓN DE ALICANTE**



Promotor: INMOVIST INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.

Alicante, febrero de 2023

I. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS Y ECONÓMICOS.-

En fecha **8 de noviembre de 1993** se aprobó definitivamente, por Acuerdo Plenario del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, el Plan Parcial del Sector PE/APA-9 Vistahermosa, entre cuyas determinaciones se destacó la división -a efectos de su gestión- en 17 Polígonos o Unidades de Ejecución.

Dicho Plan Parcial fue objeto de una propuesta de modificación global de la ordenación que afectaba a la parte del Sector que todavía no había sido desarrollado, presentándose a tal efecto un Programa de Actuación Integrada que se aprobaría, junto a la citada modificación de la ordenación pormenorizada, por Acuerdo Plenario de fecha **2 de diciembre de 2003** y en el que se adjudicó la condición de Agente Público Urbanizador a la mercantil ACTURA, S.L. (hoy BANKIA HABITAT, S.L.). Dicha modificación respetaba exactamente la misma delimitación y superficie del Sector que figuraba en el Plan Parcial del año 1993.

Con fecha **6 de junio de 2005** se suscribió Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y la referida mercantil.

La adjudicataria del Programa, mediante escrito presentado en el Ayuntamiento el **3 de julio de 2006**, comunicó al Ayuntamiento la cesión de la condición de Urbanizador, que fue aprobada mediante acuerdo plenario de 29 de octubre de 2010, a favor de la mercantil INMOVIST INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.

Con posterioridad, se detectó la discordancia de superficies existente entre las magnitudes previstas en el Plan Parcial aprobado en el año 2003 y las mediciones topográficas realizadas sobre el terreno en los trabajos preparatorios del Proyecto de Reparcelación, se propuso una Modificación Puntual del citado Plan Parcial, que se aprobó por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante el día **25 de julio de 2008**.

En fecha **7 de septiembre de 2010**, se presentó ante el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, la primera versión del Proyecto de Reparcelación Forzosa por la mercantil BANKIA HABITAT, S.L., y con posterioridad, tras la aprobación de la cesión de la condición de Agente Público Urbanizador a favor de INMOVIST INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., se presenta, el **15 de noviembre de 2010**, ante el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, la segunda versión del Proyecto de Reparcelación Forzosa para su tramitación municipal por la mercantil INMOVIST INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., sustituyendo íntegramente éste

último, al Proyecto formulado en fecha 7 de septiembre de 2010. Dicha sustitución obedeció a la constatación de errores materiales en la planimetría de la primera versión del Proyecto.

El correspondiente convenio urbanístico fue suscrito, entre la Concejala de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante y la persona física representante de la sociedad INMOVIST INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., el día **7 de mayo de 2014**.

El Proyecto de Reparcelación fue definitivamente aprobado por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de **20 de marzo de 2018**.

El **19 de abril de 2018** se firmó el Acta de Comprobación de Replanteo de las Obras de Urbanización del PAI del Sector PE-APA/9 Vistahermosa, en la cual se fijó como día de inicio de las obras de urbanización el 23 de abril de 2018.

En el desarrollo de las obras de urbanización por el Departamento Técnico de Urbanización se han emitido distintos informes sobre diversos proyectos técnicos que han actualizado y complementado al proyecto inicial de las obras de urbanización aprobado relativos a una serie de proyectos que INMOVIST INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., como Agente Urbanizador, ha ido presentando para su aprobación técnica:

- Proyectos de infraestructuras eléctricas correspondientes a las obras de “Urbanización del sector PE-APA/9 “Vistahermosa”: (informes técnicos DTU de fechas 1 de abril de 2020 y 2 de junio de 2020) (GES202000013).
- Proyecto Modificado nº 2 del “Proyecto de urbanización del sector PE/APA-9”. Estación de bombeo de aguas residuales. (informe técnico DTU de fecha 8 de octubre de 2020) (GES2019000080).
- Nuevos proyectos de instalaciones eléctricas (informe técnico DTU de fecha 26 de octubre de 2020) (GES2020000036).
- Proyectos complementarios de infraestructuras eléctricas correspondientes a las obras de “Urbanización del sector PE-APA/9 “Vistahermosa” (informes técnicos DTU de fecha 6 de julio de 2021, 2 de septiembre de 2021 y 1 de febrero de 2022) (GES2020000036).

Todo esto provoca que finalmente el pasado 20 de diciembre de 2021 se presentara el documento Refundido del Proyecto de Urbanización.

I.1.- Cargas del Programa.-

Las cargas de urbanización del Texto Refundido de la Proposición Económico-Financiera de la Alternativa Técnica aprobada en Pleno de 2 de diciembre de 2003 son las siguientes:

P. E. M.	17.359.127,70 Euros
19% GG+BI	3.298.234,26 Euros
1.- Presupuesto de Ejecución por Contrata	20.657.361,96 Euros
2.- Honorarios Técnicos	911.480,30 Euros
3.- Tasas, Notaría, Registro, etc.	144.621,54 Euros
4.- Infraestr. Suprasectoriales proyectadas	919.871,38 Euros
5.- Infraestr. Suprasectoriales PAU-3	220.012,28 Euros
5.- Indemnizaciones	1.235.680,89 Euros
6.- Gestión Programa	<u>967.156,08 Euros</u>
Total suma –A--	25.056.184,43 Euros
7.- Beneficio Urbanizador	1.366.913,93 Euros
8.- Gastos Financieros	<u>341.728,48 Euros</u>
TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN	26,764.826,84 Euros

Este listado de cargas de urbanización es el punto de partida para el establecimiento de la posible Retasación, en virtud de la legislación aplicable.

I.2.- Aprobación del Proyecto de Urbanización y posteriores Modificaciones.-

El Proyecto de Urbanización fue aprobado por Acuerdo de Pleno de fecha 2 de diciembre de 2003, en el que se incluían tanto las obras sectoriales como las supra sectoriales.

Con fecha 20 de septiembre de 2016 se aprobaron por la Junta de Gobierno Local los siguientes Anexos de dicho proyecto:

- Anexo del Proyecto de Urbanización del Sector PE-APA/9 de adaptación a la ordenación pormenorizada de la Modificación del Plan Puntual nº1 del Plan Parcial del sector, con un Presupuesto de Ejecución Material que asciende a la cantidad de **165.440,74 €**.
- Anexo del Proyecto de Urbanización del Sector PE/APA 9 “Vistahermosa-Alicante”, que incluye las obras de integración de las calles Alondra y Cigüeña, con un Presupuesto de Ejecución Material que asciende a la cantidad de **122.612,60 €**.

Por otra parte, y durante la ejecución de las obras de urbanización, se ha redactado el Proyecto Refundido de las obras de urbanización del sector PE-APA/9 Vistahermosa incluyendo, a efectos de justificación de las actuaciones realizadas, las Separatas que se expresan a continuación:

1. Separata nº 1: DEPÓSITO DE AGUA POTABLE Y CASETA DE LLAVES.
2. Separata nº 2: ESTACIÓN DE BOMBEO DE AGUAS RESIDUALES.
3. Separata nº 3: RED DE SANEAMIENTO.
4. Separata nº 4: RED DE RIEGO.
5. Separata nº 5: JARDINERIA.
6. Separata nº 6: RED DE TELECOMUNICACIONES, RED DE SEMÁFORICA, Y RED DE GAS.
7. Separata nº7: INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS.
8. Separata nº8: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.
9. Separata nº9: TRABAJOS DE ARQUEOLOGÍA.
10. Separata nº10: ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS

Como ya se ha citado, el Proyecto Refundido fue presentado el pasado 20 de diciembre de 2021 e informado favorablemente por los Técnicos municipales en fecha 11 de marzo de 2022, y con posterioridad a su tramitación, fue aprobado por acuerdo de Junta de Gobierno

de 21 de junio de 2022, con un PEM de **22.328.427,59 €** y, conforme a lo justificado en el citado documento y lo informado por los Técnicos municipales, da pie al planteamiento y la redacción de este documento de Retasación.

El Proyecto de Urbanización Refundido sirve de justificación del cumplimiento de los requisitos legales para la presentación, tramitación y aprobación de la presente retasación.

II. NORMATIVA APLICABLE A LA RETASACIÓN DE CARGAS. EL PROCEDIMIENTO.-

El PAI fue aprobado y adjudicado al urbanizador original, ACTURA, S.L., bajo la vigencia de la Ley Reguladora de la Actuación Urbanística, Ley 6/94 pero, como ya se justificaba, en el Convenio suscrito entre INMOVIST INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., y el Ayuntamiento de Alicante, así como lo señalado en el documento de Reparcelación Forzosa del APA-9, debemos tener en cuenta que aunque los instrumentos de planeamiento y desarrollo que precedieron al Proyecto de Reparcelación Forzosa, en concreto, el Plan Parcial del sector PE/APA 9 Vistahermosa así como la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada que lo desarrolla, fueron aprobados bajo el régimen de la ya derogada Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), el Proyecto de Reparcelación Forzosa se sometió a la LUV (Ley 16/2005, de 30 de diciembre de la Generalitat Urbanística Valenciana) y a su desarrollo reglamentario, el Reglamento de Ordenación y Gestión territorial y Urbanística (en adelante ROGTU), modificado por el Decreto 36/2007. Conforme a la Disposición Transitoria Tercera del ROGTU, que señalaba lo siguiente:

“Disposición Transitoria Tercera.-

Procedimientos de programación iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, que hayan sido objeto de aprobación definitiva. Los procedimientos de programación en los que la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica hubieran sido objeto de aprobación definitiva con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, se regirán en su cumplimiento y ejecución por lo previsto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, por la que se regirán las siguientes actuaciones: (...)

e) El contenido, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación, si ese Proyecto hubiese formado parte de la Alternativa Técnica aprobada y hubiese sido objeto de aprobación junto con ella. En otro caso, su contenido, tramitación y aprobación se regirá por la Ley Urbanística, al igual que los eventuales expedientes de retasación.”

Además, esta interpretación es refrendada por la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de la Comunidad Valenciana, de 26 de diciembre de 2018 que, en su Fundamento de derecho Sexto, señala para un asunto similar que:

“Ha de estarse, por consiguiente, a lo que establecía la disposición transitoria tercera del ROGTU, a cuyo tenor tanto el programa como el proyecto de urbanización del sector (y sus modificados: los proyectos modificativos de la red eléctrica, y los modificados de la configuración del vial "A" y de la red de pluviales) se regían por la LRAU.

Por el contrario, en aplicación de esa disposición transitoria tercera, apartado e), al proyecto de reparcelación del sector, que no formaba parte de la alternativa técnica del programa y fue aprobado definitivamente en fecha 22 de mayo de 2007, le resultaba de aplicación la LUV, al igual que al expediente de retasación de cargas, incluidas las cuotas de urbanización derivadas de dicha retasación (no lleva razón, por tanto, la sentencia de instancia cuando afirma que la imposición y cobro a los propietarios de las cuotas de urbanización dimanantes de la retasación se regía por la LRAU).”

Pues bien, atendiendo a esa circunstancia y a lo señalado en la disposición Transitoria, resulta evidente que la retasación de cargas, en cumplimiento de lo ya acordado en el expediente de Reparcelación, debe ser tramitado conforme a lo dispuesto en la LUV y en el ROGTU.

Esta es la norma que resulta aplicable al PAI, tal como, expresamente consta, además, en el convenio urbanístico que se ha citado, estipulación décima.

El régimen jurídico sustantivo y procedimental de la retasación de cargas, en la LUV, se contiene en su art. 168, que dice:

“Artículo 168. Cargas de urbanización.

1. Son cargas de la urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al urbanizador:

a) El coste de las obras enunciadas en el artículo 157, así como las obras de conexión e integración territorial, externas o internas, precisas para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa y el de conservación de las obras públicas de urbanización desde la finalización de las mismas hasta su recepción por la Administración Municipal.

No obstante, el urbanizador y los propietarios tendrán derecho a reintegrarse de los costes que sufragan para extensiones de las redes de suministros, a cargo de las compañías que prestan el servicio, excepto la parte correspondiente a las conexiones propias de la actuación. Todo esto se entiende sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio. En todo caso, la puesta a disposición de instalaciones o canalizaciones de extensión de la red a favor de compañías suministradoras privadas como consecuencia de una actuación urbanística se sujetará al convenio que celebren con el urbanizador o con la administración actuante, donde se reflejen las condiciones de garantía de calidad, competitividad y libre concurrencia en la designación del cesionario de la red de distribución y fije la contraprestación que corresponda percibir de dichas compañías por los beneficios que así obtengan.

b) Las obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestas por el Programa, sin perjuicio del derecho al reintegro, con cargo a los propietarios de aquellos, de la parte del coste imputable al contenido del deber normal de conservación.

c) El coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos. Se consideran incluidos asimismo los gastos derivados de la tramitación o inscripción de los proyectos en los registros correspondientes.

d) El beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la Actuación, que, en ningún caso, podrá superar el 10 por 100, y sus gastos de gestión por ella.

e) Los honorarios profesionales que se generen en el Ayuntamiento en el procedimiento de programación por los informes técnicos y jurídicos necesarios para adoptar los acuerdos administrativos de programación, planeamiento y gestión.

2. Son gastos que afectan de forma individualizada a cada uno de los propietarios, sin que constituya remuneración al urbanizador:

a) La parte proporcional que le corresponda de las indemnizaciones que procedan por las obras de urbanización preexistentes y que sean útiles a la actuación, así como para la extinción de derechos y destrucción de bienes a consecuencia de la ejecución del planeamiento y, entre ellas las derivadas de la destrucción de construcciones, instalaciones, plantaciones, edificaciones y cese y traslado de las actividades.

b) Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por sus correspondientes propietarios. La anterior regla se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto por el derecho estatal en materia de arrendamientos no históricos y servidumbres prediales.

c) Los gastos financieros soportados por el urbanizador como consecuencia del aplazamiento del pago de las cuotas de urbanización previsto en el artículo 181.4.

3. El importe máximo de las cargas de urbanización a que se refiere el punto 1 será el ofertado en la proposición jurídico-económica sin que pueda ser modificado al alza, salvo retasación de cargas. A tal efecto, la retasación de cargas exigirá la tramitación de un procedimiento administrativo específico con notificación y audiencia de todos los propietarios afectados. La retasación de cargas no podrá suponer modificación o incremento en la parte de ellas correspondiente al beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la actuación.

4. Sólo será motivo de retasación el transcurso de dos años desde la presentación de la proposición jurídico-económica por motivos no imputables al Urbanizador, y la aparición de circunstancias sobrevenidas que no hubieran podido preverse en el momento de la redacción de la misma.

Si el resultado de la retasación superara el 20 por 100 del importe de las cargas previsto en la Proposición jurídico-económica, la cantidad que exceda de dicho porcentaje no podrá, en ningún caso, repercutirse a los propietarios.”

A la vista de lo dispuesto en el apartado 4 del citado precepto, la retasación de cargas procede si concurren causas imprevisibles y no imputables al urbanizador, entre las que el precepto cita como ejemplos, “*el transcurso de dos años desde la presentación de la proposición jurídico-económica por motivos no imputables al Urbanizador, y la aparición de circunstancias sobrevenidas que no hubieran podido preverse en el momento de la redacción de la misma.”*

Otro aspecto derivado del citado precepto se determina en el apartado número 4 del mismo, esto es, la retasación que aquí se describe y cuantifica no podrá rebasar el límite del 20 por

100 del valor de las cargas ciertas totales según el importe del PAI aprobado.

La retasación de cargas es objeto de desarrollo pormenorizado en los arts. 321, y 389 a 393 del ROGTU, que concretan los motivos que con carácter exhaustivo autorizan la retasación de cargas (art. 389), el procedimiento a seguir para la retasación de cargas (art. 390), las discrepancias que pueden suscitarse en dicho procedimiento (art. 391), la resolución del expediente y los efectos del acuerdo de retasación de cargas (art. 393).

Así, y en cuanto a las causas de retasación de cargas, el Art. 389 del ROGTU dispone lo siguiente:

1. Sólo será motivo de retasación de cargas:

1. *El transcurso de dos años desde la presentación de la Proposición Jurídico-Económica sin que se haya iniciado la ejecución del Programa por motivos no imputables al Urbanizador. En este caso, la revisión de precios tendrá lugar automáticamente, con aplicación de lo dispuesto en el Art. 104 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.*
2. *Aunque no haya transcurrido el plazo anterior, por la aparición de circunstancias sobrevenidas que tuvieran su origen en las variaciones del Proyecto de Urbanización impuestas por las Administraciones Públicas, por causas de interés general, imprevistas o no contempladas en las Bases de programación, o por cambios legislativos.*

En cuanto a las causas que ampararían una retasación se agrupan en dos supuestos:

- a) El Art. 389.1 del ROGTU para la revisión de precios remite al Art. 104 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2000 de 16 de junio.
- b) Por la aparición de circunstancias sobrevenidas que tuvieran su origen en las variaciones del Proyecto de Urbanización impuestas por las Administraciones Públicas, por causas de interés general, imprevistas o no contempladas en las Bases de programación, o por cambios legislativos.

El artículo 168 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), tal y como hemos señalado con anterioridad, regula el procedimiento de retasación de las cargas de urbanización. Así, impone una serie de requisitos de obligado cumplimiento en todo procedimiento de retasación, que se pueden resumir en los siguientes:

1. Tramitación de un procedimiento administrativo específico, con notificación y audiencia de todos los propietarios afectados.
2. La retasación no podrá suponer modificación o incremento en la parte de ellas correspondientes al beneficio empresarial del urbanizador por la labor urbanizadora.
3. Sólo podrá ser motivo de la retasación el transcurso de dos años desde la presentación de la Proposición Jurídico-Económica por motivos no imputables al Urbanizador, y la aparición de circunstancias.
4. Si el resultado de la retasación superara el 20% del importe de las cargas previsto en la Proposición Jurídico-Económica, la cantidad que exceda de dicho porcentaje no podrá en ningún caso repercutirse a los propietarios.

II.1.- Tramitación del procedimiento de Retasación (art. 168.3 LUV).-

Como no podía ser de otra forma, el procedimiento de retasación deber ser notificado a todos los propietarios afectados por el ámbito de actuación del Sector, otorgándoles al efecto un plazo de audiencia para que puedan presentar cuantas alegaciones estimen oportunas.

En virtud de lo anterior, el Ayuntamiento procederá a notificar a todos los propietarios el inicio del procedimiento de retasación, otorgando un trámite de audiencia para que puedan alegar cuanto estimen oportuno sobre la retasación que por la presente se tramita.

II.2.- Beneficio empresarial del Urbanizador (art. 168.3 LUV).-

La retasación que se tramita mantiene el mismo coste por la labor de urbanizador que el propuesto en la propuesta económica original, esto es, **1.366.913,93 €** más IVA, por lo que

se cumple con lo dispuesto en el artículo 168.3 de la LUV.

II.3.- Transcurso del plazo de 2 años desde la presentación de la Plica. Retasación por causas no imputables al Urbanizador (art. 168.4 LUV).-

La presente retasación cumple igualmente con las condiciones impuestas por el artículo 168.4 LUV, por cuanto la misma se tramita cuando han transcurrido más de 2 años desde la presentación de la Proposición Económica Financiera y por causas no imputables al Urbanizador, dado que las obras complementarias que obligan a la retasación han venido impuestas, como se justificará en cada apartado, por cambios de criterios de ejecución de obra o imposiciones del Ayuntamiento de Alicante o de las Compañías o por cambios legislativos.

II.4.- Circunstancias sobrevenidas que no pudieron ser previstas en el momento de la redacción de la Plica (art. 168.4 LUV).-

Como ha quedado acreditado y justificado en la tramitación del Proyecto Refundido de Urbanización y se reitera en el presente documento, las circunstancias sobrevenidas que motivan la tramitación de esta retasación no pudieron ser previstas en el momento de la redacción de la Proposición Jurídico Económica, puesto que todas ellas obedecen, bien a cambios de criterios de ejecución de las obras del Ayuntamiento de Alicante, incluidas las derivadas de la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Sector PE/ APA 9, aprobada por el pleno del Ayuntamiento de Alicante el 25 de julio de 2008 y el Decreto de 4 de agosto de 2014 sobre la necesidad presentar un Anexo al Proyecto de Urbanización incluyendo las obras de integración de las calles Alondra y Cigüeña, con el fin de que las parcelas con fachada a las mismas adquieran la condición de solar, o bien a cambios técnicos de las Compañías Suministradoras, e incluso, en casos como las actuaciones arqueológicas, por decisiones o peticiones de la Conselleria competente en materia de Cultura y Patrimonio, o por cambios legislativos.

A efectos de justificación de este tipo de cambios se ha pronunciado la jurisprudencia, en Sentencias como la del TSJ de la Comunidad Valenciana de 9 de julio de 2003 (RJ 2004/222898) que admite la retasación de cargas efectuada por el Ayuntamiento de Villanueva de Castellón (Valencia) derivada de cambios introducidos por la propia Administración durante el proceso de urbanización, con objeto de adecuar las calidades de la urbanización a las existentes en otras unidades de ejecución del municipio.

El Ayuntamiento, como consta en la documentación anexa al Proyecto Refundido y como se señala en este documento, emitió numerosos Decretos, Informes y Ordenanzas en Actas de Obra que están perfectamente documentados y que justifican las variaciones de los costes de obra.

Además, esta misma interpretación se deduce de lo señalado por el mismo Tribunal en su Sentencia de 26 de diciembre de 2018, en relación con la Retasación del PAI Nou Nazareth de Sant Joan d'Alacant, que en su Fundamento Séptimo determina:

“En cuanto a las conexiones viarias del citado sector con el término municipal de Alicante (vial "A"), argumentan los apelantes que esas conexiones estaba ya previstas en el anexo a la ficha de planeamiento y gestión del sector, en la que expresamente se indicaba que "caso de no estar realizadas dichas conexiones, éstas deberán ser asumidas por el sector Nou Nazareth". Asimismo, añaden los apelantes, en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de 3 de agosto de 2005 que aprobó definitivamente el programa de actuación integrada del referido sector se fijaba como condición la asunción por el sector de tales conexiones viarias "en el caso de que el plan parcial La Condomina UE-3 no lo hubiera hecho aún". Pero se trata de un condicionante impuesto por la Administración autonómica en la fase de aprobación definitiva del PAI (cuya alternativa técnica, según ha sido antes expresado, contenía plan parcial modificativo y ante proyecto de urbanización), es decir, con posterioridad a la redacción por el urbanizador de la proposición jurídico-económica.”

Igualmente, a efectos de admisión de las alteraciones de los costes como consecuencia de cambios técnicos solicitados por las empresas suministradoras o concesionarias de servicios como causa de retasación de cargas, también se ha pronunciado favorablemente la jurisprudencia en Sentencia como la de 16 de noviembre de 2006 del TSJ Comunidad Valenciana (RJ 2007\105028), considera ajustada a derecho la retasación de cargas aprobada por el Ayuntamiento de Oropesa (Castellón) y derivadas de la emisión de un Informe por parte de la Entidad de Saneamiento de Aguas Residuales, solicitando la construcción de una EDAR y exigiéndose el importe de un canon a razón de 90 euros por habitante/equivalente.

En consecuencia, queda claro que, del expediente de aprobación del Proyecto Refundido de Urbanización del Sector, se deduce la justificación detallada de esos cambios y que, de acuerdo con la jurisprudencia señalada, los mismos son admisibles a todos los efectos y así

debe estimarse por el Ayuntamiento de Alicante. De hecho, el citado expediente del Proyecto Refundido se acompaña de todos los informes, actas de obra y comunicaciones de estos organismos que derivan en las modificaciones de obra y en consecuencia en la alteración del resto de gastos.

III. DETERMINACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LA RETASACIÓN DE CARGAS.-

Una vez analizado el ajuste legal y de la tramitación correspondiente a la retasación pretendida, es necesario determinar los elementos objeto de la misma y su calificación, partiendo de los apartados señalados en el listado de cargas de urbanización original, pero excluyendo, como ya se ha citado en este documento, el beneficio del urbanizador que se mantiene conforme a lo señalado en la legislación aplicable.

En el presente apartado se efectúa un análisis pormenorizado de cada uno de los apartados que suponen un incremento, justificado, de las cargas de urbanización, empezando por los costes de las obras de urbanización, a los que se añadirán, en su caso, la retasación de honorarios técnicos, tasas e indemnizaciones, así como de los gastos de gestión.

Evidentemente esos cambios justifican la elaboración y tramitación del presente documento.

A) COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:

Como se ha dicho, tras la aprobación del Proyecto de Urbanización y la tramitación del Anexo del Proyecto de Urbanización del Sector PE-APA/9 de adaptación a la ordenación pormenorizada de la Modificación del Plan Puntual nº1 del Plan Parcial del Sector y el Anexo del Proyecto de Urbanización del Sector PE-APA/ 9 “Vistahermosa-Alicante”, que incluye las obras de integración de las calles Alondra y Cigüeña, INMOVIST INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., presentó en el Ayuntamiento el Proyecto Refundido de las obras de urbanización del Sector PE-APA/9 Vistahermosa, en el que se incluyen a efectos de justificación de las modificaciones realizadas las diez separatas siguientes:

1. Separata nº 1: DEPÓSITO DE AGUA POTABLE Y CASETA DE LLAVES
2. Separata nº 2: ESTACIÓN DE BOMBEO DE AGUAS RESIDUALES
3. Separata nº 3: RED DE SANEAMIENTO
4. Separata nº 4: RED DE RIEGO
5. Separata nº 5: JARDINERIA

6. Separata nº 6: RED DE TELECOMUNICACIONES, RED DE SEMÁFORICA, Y RED DE GAS
7. Separata nº7: INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS
8. Separata nº8: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
9. Separata nº9: TRABAJOS DE ARQUEOLOGÍA
10. Separata nº10: ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS

Todos estos documentos, más el Anexo de demolición de edificaciones, realizado como consecuencia de la Reparcelación, incluyen todos los costes de urbanización afectados por las obras realizadas.

Previamente a evaluar la posible retasación y partiendo del listado de cargas de urbanización, parece adecuado conocer la situación inicial de los costes de las obras de urbanización, a los efectos de evaluar las alteraciones de estas, siendo las que a continuación se detallan:

OBRAS SECTORIALES

	"OBRAS SECTORIALES" PLENO 2/12/2003	PEM
CAP 1	DEMOLICIONES Y REPOSICIONES	180.340,36
CAP 2	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y EXPLANACIONES	2.357.290,68
CAP 3	RED VIARIA	3.348.941,97
CAP 4	RED DE AGUA POTABLE	2.223.346,05
CAP 5	RED DE SANEAMIENTO	3.482.597,42
CAP 6	RED DE RIEGO	1.122.670,07
CAP 7	JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	914.122,64
CAP 8	RED DE TELECOMUNICACIONES	499.291,12
CAP 9	RED DE GAS	251.190,16
CAP 10	SEÑALIZACIÓN	60.741,19
CAP 11	SEMAFORIZACIÓN	19.087,05

CAP 12 A 25	INSTALACIONES ELÉCTRICAS SEGÚN SEPARATA Nº 7	1.837.904,01
CAP 26	ALUMBRADO PUBLICO	615.184,96
CAP 27	SEGURIDAD Y SALUD	261.535,75
CAP 28	COLECTOR BÁSICO DE VISTAHERMOSA PAU-3	184.884,27
	TOTAL P.E.M. "OBRAS SECTORIALES" PLENO 2/12/2003	17.359.127,70

OBRAS SUPRASECTORIALES

	"INFRAESTRUCTURAS SUPRASECTORIALES PROYECTADAS" PLENO 2/12/2003	PEM
CAP 5	RED DE SANEAMIENTO	973.620,58
CAP 5,3	ESTACIÓN DE BOMBEO DE AGUAS RESIDUALES	360.603,43
CAP 5,4	TUBERÍA IMPULSIÓN AGUAS RESIDUALES	299.134,07
CAP 5,5	COLECTOR AVDA DENIA	313.883,08
CAP 12	R.S.M.T. 2x400 MM2.AL. ACOMETIDA	844.321,69
CAP 24	C.T.10	25.777,15
	TOTAL P.E.M. "INFRAESTRUCTURAS SUPRASECTORIALES PROYECTADAS" PLENO 2/12/2003	1.843.719,42
	"INFRAESTRUCTURAS SUPRASECTORIALES PAU-3" PLENO 2/12/2003	
CAP 1	COLECTOR BÁSICO DE VISTAHERMOSA PAU-3	184.884,27
	TOTAL P.E.M. "INFRAESTRUCTURAS SUPRASECTORIALES PAU-3" PLENO 2/12/2003	184.884,27

De estas cantidades, correspondientes a obras supra sectoriales, les correspondió asumir su abono a los propietarios del APA-9 la cuantía de **773.001,16 €**, por las obras de la Red de Saneamiento, correspondiendo el abono del resto de la cantidad, resultante de la diferencia entre 1.843.719,42 € y 773.001,16 €, a otros pagadores, y **184.884,27 €** por las infraestructuras supra sectoriales del PAU-3, tal y como consta en el listado de cargas de urbanización.

1ª) PRIMERAS MODIFICACIONES:

A los efectos de esta retasación y como parte de la misma, lo primero que hay que señalar, como alteraciones de los Costes de Urbanización, son los provocados por las siguientes aprobaciones de documentos, como el Anexo del Proyecto de Urbanización del Sector PE-APA/9 adaptación a la ordenación pormenorizada de la Modificación del Plan Puntual nº1 del Plan Parcial del sector con un Presupuesto de Ejecución Material que asciende a la cantidad de 165.440,74 €, y el Anexo del Proyecto de Urbanización del Sector PE/APA 9 "Vistahermosa-Alicante", que incluye las obras de integración de las calles Alondra y Cigüeña, con un Presupuesto de Ejecución Material que asciende a la cantidad de 122.612,60 €, aprobados, ambos, por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 20 de septiembre de 2016.

Y esta adecuación del Proyecto, conlleva los siguientes costes que son objeto de esta retasación:

ADAPTACION A LA ORDENACION PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

	"ADAPTACIÓN A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA MOD. PUNTUAL Nº1" DE 12/2011	PEM
CAP 1	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y EXPLANACIONES	9.756,53
CAP 2	PAVIMENTACIÓN	8.131,23
CAP 3	RED DE RIEGO	59.190,20
CAP 4	JARDINERÍA	84.422,18
CAP 5	SEGURIDAD Y SALUD	3.940,60
	P.E.M. "ADAPTACIÓN A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA MOD. PUNTUAL Nº1" DE 12/2011	165.440,74

ANEXO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PE-APA/9

	ANEXO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PE-	PEM
--	---	-----

	APA/9" DE 03/2015	
CAP 1	DEMOLICIONES Y REPOSICIONES	8.530,65
CAP 2	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y EXPLANACIONES	-1.865,71
CAP 3	RED VIARIA	20.985,93
CAP 4	RED DE AGUA POTABLE	45.818,98
CAP 6	RED DE RIEGO	1.272,76
CAP 7	JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO	3.664,65
CAP 8	RED DE TELECOMUNICACIONES	10.270,63
CAP 9	RED DE GAS	6.391,04
CAP 10	SEÑALIZACIÓN	1.394,06
CAP 25	R.S.B.T. 400/230 V.	23.149,25
CAP 26	ALUMBRADO PUBLICO	3.000,16
	P.E.M. "ANEXO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PE-APA/9" DE 03/2015	122.612,40

Estos costes de las modificaciones del Proyecto aprobado por la Junta de Gobierno Local de 20 de septiembre de 2016 no han sido así repercutidos a los propietarios del APA-9. Para ello se debe tramitar y aprobar esta retasación a los efectos de su repercusión a los propietarios afectados por el desarrollo del APA-9.

2ª) ALTERACIONES DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN EN EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN:

En relación con los apartados del Proyecto de Urbanización y a efectos de la justificación de este documento, se realiza un análisis detallado de las alteraciones, conforme a lo señalado en el Proyecto Refundido de Urbanización, en el que se incluyen todos los cambios que han surgido como consecuencia de la obra y en los que ya se incluyen estos costes de los dos anexos.

Las alteraciones de las obras no incluidas en los anteriores documentos se analizan a continuación, distinguiendo entre alteraciones de las obras sectoriales y de las supra

sectoriales.

1.- VARIACIONES DE LAS OBRAS SECTORIALES.-

CAPÍTULO 1. DEMOLICIONES Y REPOSICIONES.-

Este capítulo se mantiene sin modificaciones respecto al Texto Refundido de la Proposición Económico-Financiera de la Alternativa Técnica aprobada en Pleno de 2 de diciembre de 2003.

CAPÍTULO 2. MOVIMIENTO DE TIERRAS Y EXPLANACIONES.-

Este capítulo se mantiene sin modificaciones respecto al Texto Refundido de la Proposición Económico-Financiera de la Alternativa Técnica aprobada en Pleno de 2 de diciembre de 2003.

CAPÍTULO 3. RED VIARIA.-

Este capítulo se mantiene sin modificaciones respecto al Texto Refundido de la Proposición Económico-Financiera de la Alternativa Técnica aprobada en Pleno de 2 de diciembre de 2003.

CAPÍTULO 4. RED DE AGUA POTABLE.-

Este capítulo se modifica debido a los cambios introducidos en el depósito de agua potable, en la instalación del telemando, en la estación remota y en la caseta de llaves. Estas modificaciones son consecuencia de cambios en la normativa específica y de informes e indicaciones de la entidad gestora municipal de esta infraestructura, Aguas de Alicante, E.M., siendo su coste retasable, de conformidad con lo señalado en el art. 389.2 del ROGTU en relación con el art. 168.4 de la LUV y con lo dispuesto por la jurisprudencia en Sentencias como la del 16 de noviembre de 2006 del TSJ de la Comunidad Valenciana que incluye también la admisión de las alteraciones de los costes como consecuencia de cambios técnicos solicitados por empresas concesionarias.

Las modificaciones se encuentran reflejadas en la Separata número 1 que acompaña al Proyecto Refundido de las obras de urbanización del Sector PE-APA/9, aprobado por la

Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 21 de junio de 2022, y conlleva un incremento económico del PEM de **325.333,69 euros**.

CAPÍTULO 5. SANEAMIENTO.-

Este capítulo se mantiene sin modificación respecto al Texto Refundido de la Proposición Económico-Financiera de la Alternativa Técnica aprobada en Pleno de 2 de diciembre de 2003.

Sin embargo, se incorporan al mismo nuevas actuaciones no previstas que mejoran la gestión de la red municipal de esta infraestructura según indicaciones de la entidad gestora de la red de saneamiento municipal Aguas de Alicante, E.M., y que son las siguientes:

- Ejecución de 2 válvulas de primeras lluvias tele mandadas.
- Ejecución de compuerta labial en el colector de Villafranqueza, en camino Las Parras.

Estas nuevas actuaciones conllevan un incremento económico PEM de **172.373.55 euros**, encontrándose justificadas en la separata nº 3 que se adjunta al Proyecto Refundido de las obras de urbanización del Sector PE-APA/9, aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 21 de junio de 2022, encontrándose justificada la retasación de este capítulo de conformidad con lo señalado en el art. 389.2 del ROGTU, en relación con el art. 168.4 LUV.

CAPÍTULO 6. RED DE RIEGO.-

Este capítulo se modifica debido a las variaciones realizadas en la tubería de agua depurada, como consecuencia de indicaciones realizadas por la empresa encargada del mantenimiento, Aguas Municipalizadas de Alicante, Empresa Mixta, cambiando el trazado y material de la tubería. Además, respecto al subcapítulo de reposición de riego agrícola y, de conformidad con el convenio suscrito con la Comunidad de Regantes “Sindicato de Riegos de la Huerta de Alicante”, se elimina la canalización existente y la servidumbre de la citada comunidad de regantes en el sector PE-APA/9, por lo que no resulta necesaria la canalización de riego agrícola que se refleja en el proyecto aprobado. Todo esto se encuentra justificado en la separata nº 4, que se anexa al Proyecto Refundido de las obras de urbanización del Sector PE-APA/9, aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión

celebrada el 21 de junio de 2022. Resultando un incremento global PEM de **73.275,50 Euros**, como consecuencia de informes e indicaciones de la empresa concesionaria municipal, siendo su coste retasable, de conformidad con lo previsto en el art. 389.2 ROGTU, en relación con el art. 168.4 LUV y con lo dispuesto por la jurisprudencia en Sentencias como la del 16 de noviembre de 2006 del TSJ de la Comunidad Valenciana que incluye también la admisión de las alteraciones de los costes como consecuencia de cambios técnicos solicitados por empresas concesionarias.

CAPÍTULO 7. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO.-

En este capítulo se han introducido cambios debidos a la solicitud por parte de los servicios técnicos municipales de mejorar el sistema de entutorado de los árboles a plantar.

Estas variaciones se encuentran amplia y adecuadamente justificadas en la separata nº 5 que se adjunta al Proyecto Refundido de las obras de urbanización del Sector PE-APA/9, aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 21 de junio de 2022, con el resultado de un incremento económico PEM de **67.034,50 euros**, encontrándose justificada la retasación de este capítulo de conformidad con lo señalado en el art. 389.2 del ROGTU, en relación con el art. 168.4 LUV.

CAPÍTULO 8. RED DE TELECOMUNICACIONES.-

Este capítulo se modifica debido a que no se ejecuta la red prevista inicialmente para el operador ONO. Por tanto, se suprime el importe previsto en el Texto Refundido de la Proposición Económico-Financiera de la Alternativa Técnica aprobada en Pleno de 2 de diciembre de 2003. Resultando un decremento económico en el PEM de **-293.941,35 euros**.

Esta variación se encuentra justificada en la separata nº 6 que se acompaña al Proyecto Refundido de las obras de urbanización del Sector PE-APA/9, aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 21 de junio de 2022.

CAPÍTULO 9. RED DE GAS.-

Este capítulo se modifica por la necesidad de adaptar el proyecto de urbanización original al convenio suscrito, en noviembre de 2018, con el operador del servicio de distribución de gas, y ello como consecuencia de la exigencia municipal recogida en el acta de

comprobación de replanteo de las Obras de Urbanización, en la que se exigió que se presentará por el Agente Urbanizador los convenios con los diferentes operadores de servicios urbanos de Energía Eléctrica, Gas y Telecomunicaciones.

Esta adaptación ha supuesto un incremento de diversas unidades de obra, así como la aparición de nuevas unidades de obra, resultando un incremento económico del PEM de **30.156,36 euros**.

Esta variación se encuentra justificada en la separata nº 6 que se acompaña al Proyecto Refundido de las obras de urbanización del Sector PE-APA/9, aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 21 de junio de 2022, encontrándose justificada la retasación de este capítulo de conformidad con lo señalado por el art. 389.2 del ROGTU, en relación con el art. 168.4 LUV.

CAPÍTULO 10. SEÑALIZACIÓN.-

Este capítulo se mantiene sin modificación respecto al Texto Refundido de la Proposición Económico-Financiera de la Alternativa Técnica aprobada en Pleno de 2 de diciembre de 2003.

CAPÍTULO 11. SEMAFORIZACIÓN.-

Este capítulo se modifica debido al cambio de criterio municipal en la solución de giros de vehículos en la intersección de la calle conexión con la avenida de Denia, eliminándose este capítulo, al no resultar necesaria la semaforización del cruce, ejecutándose en paralelo a la red de riego un cruce consistente en arquetas y tubos de reserva. Con un resultado de decremento económico PEM de **-19.087,05 euros**.

Esta variación se encuentra justificada en la separata nº 6 que se acompaña al Proyecto Refundido de las obras de urbanización del Sector PE-APA/9, aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 21 de junio de 2022.

CAPÍTULOS 12 A 25. INSTALACIONES ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN, MEDIA TENSIÓN, CENTROS DE TRANSFORMACIÓN, CENTROS DE SECCIONAMIENTO, LINEAS DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN.-

Estos capítulos se modifican por la necesidad de adaptar el proyecto de urbanización original al convenio suscrito, en julio de 2019, con el gestor de la red de distribución eléctrica en la zona, y ello como consecuencia de la exigencia municipal recogida en el acta de comprobación de replanteo de las Obras de Urbanización, en la que se exigió que se presentará por el Agente Urbanizador los convenios con los diferentes operadores de servicios urbanos de Energía Eléctrica, Gas y Telecomunicaciones.

Estos capítulos correspondientes a las instalaciones eléctricas de abastecimiento y distribución del sector; redes de media tensión, redes de baja tensión, centros de transformación, se encuentran perfectamente detallados en los proyectos específicos redactados conforme a la normativa específica del sector, modificando algunas de las infraestructuras previstas inicialmente y añadiendo otras por condicionantes impuestos por la compañía gestora, lo que ha supuesto un incremento económico del PEM de **1.512.760,80 euros**.

Estas variaciones se encuentran justificadas en la separata nº 7 que se acompaña al Proyecto Refundido de las obras de urbanización del Sector PE-APA/9, aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 21 de junio de 2022, encontrándose justificada la retasación de estos capítulos de conformidad con lo señalado por el art. 389.2 del ROGTU, en relación con el art. 168.4 LUV.

CAPITULO 26. ALUMBRADO PÚBLICO.-

Este capítulo se modifica por la necesidad de adaptar el proyecto de urbanización original a la nueva normativa en materia de Alumbrado Público, a las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales y a las modificaciones señaladas por el Departamento Técnico de Alumbrado Público, e igualmente se varió este capítulo en cuanto a la obra civil, en las canalizaciones del proyecto de urbanización aprobado, encontrándose perfectamente detallado en el proyecto específico redactado conforme a la normativa y tecnología específica del sector, suponiendo un incremento económico del PEM de **127.687,01 euros**.

Estas variaciones se encuentran justificadas en la separata nº 8 que se acompaña al Proyecto Refundido de las obras de urbanización del Sector PE-APA/9, aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 21 de junio de 2022, encontrándose justificada la retasación de estos capítulos de conformidad con lo señalado por el art. 389.2 del ROGTU, en relación con el art. 168.4 LUV.

CAPÍTULO 27. SEGURIDAD Y SALUD.-

Este capítulo se mantiene sin modificación respecto al Texto Refundido de la Proposición Económico-Financiera de la Alternativa Técnica aprobada en Pleno de 2 de diciembre de 2003.

CAPÍTULO 28. COLECTOR BÁSICO DE VISTAHERMOSA PAU-3.-

Este capítulo se ha eliminado, debido a que esta infraestructura ya estaba ejecutada con anterioridad al inicio de las obras del APA 9, reflejándose así en la separata nº 3 del Proyecto Refundido de las obras de urbanización del Sector PE-APA/9, aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 21 de junio de 2022, conllevando un decremento económico del PEM de **-184.884,27 euros**.

CAPÍTULO. TRABAJOS DE APOYO DE ARQUEOLOGÍA.-

Para el seguimiento de los trabajos de arqueología realizados en el sector, como consecuencia de cambios normativos y de las exigencias de los Servicios Territoriales de Cultura y Deporte de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte de la Generalitat Valenciana y del Departamento de Patrimonio Integral de la Concejalía de Cultura del Ayuntamiento de Alicante, ha sido necesaria la ejecución de obra civil, lo que ha conllevado un incremento económico del PEM de **36.735,93 euros**.

Estas variaciones se encuentran justificadas en la separata nº 9 que se acompaña al Proyecto Refundido de las obras de urbanización del Sector PE-APA/9, aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 21 de junio de 2022, encontrándose justificada la retasación de estos capítulos de conformidad con lo señalado por el art. 389.2 del ROGTU, en relación con el art. 168.4 LUV.

CAPÍTULO. GESTIÓN DE RESIDUOS.-

En este apartado, se incluyen los costes derivados de la gestión de residuos ya que, en el proyecto aprobado inicialmente no se incluyó este estudio de gestión de residuos, al no ser preceptivo en aquel momento, suponiendo un incremento económico PEM de **368.902,62 euros**.

Estas variaciones se encuentran justificadas en la separata nº 10 que se acompaña al Proyecto Refundido de las obras de urbanización del Sector PE-APA/9, aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 21 de junio de 2022, encontrándose justificada la retasación de estos capítulos de conformidad con lo señalado por el art. 389.2 del ROGTU, en relación con el art. 168.4 LUV.

2.- VARIACIONES OBRAS SUPRASECTORIALES.-

RED DE SANEAMIENTO.-

Capítulo 1.1. Red de Saneamiento. Estación de Bombeo de Aguas Residuales.

Como consecuencia del tiempo transcurrido entre la aprobación municipal de proyecto de urbanización y la ejecución efectiva de las obras, se ha tenido que redactar un nuevo proyecto denominado Proyecto Modificado nº 2 del “Proyecto de Urbanización del Sector PE/APA-9”. Estación de bombeo de aguas residuales, en donde se actualiza lo proyectado con relación a esta instalación, según recomendaciones de la entidad municipal gestora de esta infraestructura, Aguas de Alicante, E.M.

Este proyecto, como consta en el expediente, dispone de informe técnico municipal favorable de fecha 8 de octubre de 2020 (GES2019000080) y conlleva un incremento económico PEM de **521.770,75 euros**. La inclusión de esta variación se encuentra amparada normativamente en lo dispuesto en el art. 389.2 ROGTU, en relación con el art. 168.4 LUV y con lo dispuesto por la jurisprudencia en Sentencias como la del 16 de noviembre de 2006 del TSJ de la Comunidad Valenciana que incluye también la admisión de las alteraciones de los costes como consecuencia de cambios técnicos solicitados por empresas concesionarias.

Capítulo 1.2. Red de Saneamiento. Tubería de impulsión de aguas residuales.

Tal y como se justificaba adecuadamente en el Proyecto Refundido de las obras de urbanización del Sector PE-APA/9, aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 21 de junio de 2022, se ha realizado una actualización tecnológica del material y de la gestión de la tubería de impulsión, consecuencia de informes y recomendaciones de

la entidad municipal gestora de esta infraestructura, Aguas de Alicante, E.M., suponiendo un incremento económico PEM de **421.856,00 euros**.

La inclusión de esta variación se encuentra amparada normativamente en lo dispuesto en el art. 389.2 ROGTU, en relación con el art. 168.4 LUV y con lo dispuesto por la jurisprudencia en Sentencias como la del 16 de noviembre de 2006 del TSJ de la Comunidad Valenciana que incluye también la admisión de las alteraciones de los costes como consecuencia de cambios técnicos solicitados por empresas concesionarias.

Capítulo 1.3. Red de Saneamiento. Colector Avenida de Denia.

Tal y como consta en el Proyecto Refundido de las obras de urbanización del Sector PE-APA/9, aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 21 de junio de 2022, la ejecución parcial de esta actuación durante la ejecución de las obras de urbanización de la Avenida de Denia ha supuesto que el coste económico PEM de este capítulo tenga un decremento de **-65.091,06 euros**.

RED DE INFRAESTRUCTURAS SUPRASECTORIAS ELÉCTRICAS.-

En la separata nº 7 del Proyecto Refundido de las obras de urbanización del Sector PE-APA/9, aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 21 de junio de 2022, se incluyen todos los proyectos eléctricos que se han redactado y tramitado como consecuencia de la necesidad de adaptar el proyecto de urbanización original a los cambios de la normativa sectorial y al convenio suscrito, en julio de 2019, con el gestor de la red de distribución eléctrica en la zona.

Las modificaciones también se corresponden con la no ejecución de los condicionantes de suministro eléctrico inicialmente proyectados como resultado del convenio suscrito por el agente urbanizador con el operador del servicio de suministro de energía eléctrica "I-E Redes Eléctricas Inteligentes, SAU" para la realización de las obras de urbanización del sector PE-APA/9.

Se trata de proyectos que disponen de informe técnico municipal, según se expone en el apartado 1 de este informe, que corresponde a:

- Proyecto de desvío y soterramiento de la LAMT doble circuito y cuádruple circuito 20 KV.
- Proyecto de instalación de un centro de transformación de cliente en edificio de otros usos para abastecer de suministro eléctrico a la EBA de la urbanización del sector PE/APA-9.
- Proyecto de instalación de un centro de seccionamiento en edificio de otros usos para conectar el CT de la EBAR de la urbanización del sector PE/APA-9 a la red de distribución eléctrica.

La parte correspondiente al cambio de condiciones iniciales de la acometida eléctrica al sector (Capítulo 12. Acometida RSMT 2x400mm² AI) supone un decremento económico PEM de **-359.600,67 euros**, siendo el incremento económico PEM de los centros de transformación y seccionamiento de la EBAR (Capítulo 24. CT10) de **102.245,52 euros**.

Esta variación y su inclusión en la Retasación, viene amparada y justificada por lo dispuesto en el art. 389.2 ROGTU, en relación con el art. 168.4 LUV y con lo dispuesto por la jurisprudencia en Sentencias como la del 16 de noviembre de 2006 del TSJ de la Comunidad Valenciana que incluye también la admisión de las alteraciones de los costes como consecuencia de cambios técnicos solicitados por empresas concesionarias.

CONCLUSIONES A LAS ALTERACIONES DE LOS CAPITULOS DEL PROYECTO ORIGINAL.

Del análisis de las variaciones de los capítulos del Proyecto original y que se incorporan en el Proyecto Refundido de las obras de urbanización del Sector PE-APA/9, aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 21 de junio de 2022, podemos señalar que las alteraciones que deben incluirse a efectos de la Retasación, como consecuencia de modificaciones impuestas por las Administraciones Públicas, por causas sobrevenidas y de interés general, o por cambios legislativos, que se han enumerado y señalado y que fueron analizadas y justificadas en el Proyecto Refundido de Urbanización aprobado, son las siguientes:

ALTERACIONES OBRAS SECTORIALES

	OBRAS SECTORIALES	PEM
CAP 4	RED DE AGUA POTABLE	

	DEPÓSITO DE AGUA POTABLE	205.032,66
	CASETA DE LLAVES	81.302,06
	TELEMANDO	38.998,97
CAP 6	RED DE RIEGO	
	ELIMINACION DE REPOSICION DE RIEGO AGRÍCOLA Y MODIFICACION TUBERÍA DE AGUA DEPURADA	73.275,00
CAP 7	JARDINERIA Y MOBILIARIO	
	SISTEMA DE ENTUTORADO DE ARBOLADO	67.034,50
CAP 8	RED DE TELECOMUNICACIONES	
	ELIMINACION DE LAS PARTIDAS CORRESPONDIENTES A LA RED DE ONO DEL PROYECTO APROBADO DE 2003	-293.941,35
CAP9	RED DE GAS	
	MODIFICACIONES NEDGIA	30.156,36
CAP 11	SEMAFORIZACION	
	ELIMINACION DE LAS PARTIDAS CORRESPONDIENTES A LA SEMAFORIZACIÓN DEL PROYECTO APROBADO DE 2003	-19.087,05
CAP 12 A 25	INSTALACIONES ELECTRICAS SEGÚN SEPARATA N°7	
	INCREMENTOS SEGÚN SEPARATA N°7	1.512.760,80
CAP 26	ALUMBRADO PÚBLICO	
	INCREMENTO ALUMBRADO PÚBLICO	127.687,01
CAP 28	COLECTOR BÁSICO DE VISTAHERMOSA PAU-3	
	ELIMINACION DEL COLECTOR BASICO DE VISTAHERMOSA PAU-3	-184.884,27
	TRABAJOS DE APOYO DE ARQUEOLOGIA	
	TRABAJOS DE OBRA CIVIL PARA APOYO DE ARQUEOLOGIA (CATAS, LIMPIEZA, ETC)	36.735,93
	GESTIÓN DE RESIDUOS	
	GESTIÓN DE RESIDUOS DE CAPÍTULOS NO INCLUIDOS EN PROYECTOS Y SEPARATAS MODIFICADAS	368.902,62
	VÁLVULAS DE PRIMERAS LLUVIAS EN GLORIETA 1 Y GLORIETA 4	
	VALVULAS DE PRIMERAS LLUVIAS EN GLORIETA 1 Y GLORIETA 4 SOLICITADAS POR AMAEM	146.884,55
	COMPUERTA LABIAL EN COLECTOR CAMINO DE LAS PARRAS	
	COMPUERTA LABIAL EN COLECTOR CAMINO DE LAS PARRAS SOLICITADA POR AMAEM	25.489,00
	TOTAL PEM OBRAS SECTORIALES	2.216.346,79

ALTERACIONES OBRAS SUPRASECTORIALES

	INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS	SUPRASECTORIALES	PEM
CAP 5	RED DE SANEAMIENTO		
	INCREMENTO EBAR		521.770,75

	INCREMENTO IMPULSIÓN	421.856,00
cap. 5.5	COLECTOR AVDA DENIA	
	MODIFICACIONES EN COLECTOR AVENIDA DE DENIA	-65.091,06
CAP 12	R.S.M.T. 2x400 MM2. AL. ACOMETIDA	
	ELIMINACION DE LAS PARTIDAS CORRESPONDIENTES A LA ACOMETIDA DEL PROYECTO DEL PROYECTO APROBADO DE 2003	-844.321,69
	65% DEL PROYECTO MODIFICADO APROBADO DEL CUÁDRUPLE Y DOBLE CIRCUITO (SIN INCLUIR SEGURIDAD Y SALUD)	484.721,02
CAP 24	C.T. 10	
	ELIMINACION DE LAS PARTIDAS CORRESPONDIENTES A LA ACOMETIDA DEL PROYECTO EL PROYECTO APROBADO DE 2003	-25.777,15
	PROYECTO MODIFICACION APROBADO DEL C.T. 10 Y CENTRO DE SECCIONAMIENTO ARCO IRIS (SIN INCLUIR SEGURIDAD Y SALUD)	128.022,67
	TOTAL PEM INFRAESTRUCTURAS SUPRASECTORIALES PROYECTADAS	621.180,54

De esta alteración de los costes de las obras supra sectoriales, y de conformidad con los Informes Técnicos municipales emitidos durante la tramitación y la aprobación del Proyecto Refundido de Urbanización, a los propietarios del APA-9 les corresponde soportar en este Proyecto de Retasación **306.759,60.-€**, al haberse modificado el porcentaje de reparto y que, de conformidad con el Proyecto original, los datos se repartirán del modo siguiente:

DISTRIBUCION DE APORTACIONES POR OBRAS SUPRASECTORIALES

A CARGO SECTOR APA/9

	€
61,00% EBAR	219.968,09
61,00% CT-10 (CT EBAR-SECCIONAMIENTO)	15.724,06
61,00% IMPULSIÓN AGUAS RESIDUALES	182.471,78
40,00% COLECTOR AVDA. DENIA	125.553,23
27,16% ACOMETIDA ELECTRICA MEDIA TENSION	229.284,00
SUMA	773.001,16

A CARGO AYUNTAMIENTO

	€
39,00% EBAR	140.635,34
39,00% EBAR	10.053,09

39,00% IMPULSIÓN AGUAS RESIDUALES	116.662,29
60,00% COLECTER AVDA. DENIA	188.329,85
SUMA	455.680,57

Mientras que, con el transcurso de la obra, sus modificaciones, y con lo justificado en el Proyecto Refundido y lo señalado en los Informes Técnicos municipales, los datos finales, con respecto a estas partidas son los siguientes:

DISTRIBUCION DE APORTACIONES POR OBRAS SUPRASECTORIALES

A CARGO SECTOR APA/9

	€
28,62% EBAR	252.535,49
28,62% CT-10 (CT EBAR-SECCIONAMIENTO)	36.640,09
28,62% IMPULSIÓN AGUAS RESIDUALES	206.347,36
40% COLECTOR AVDA. DENIA	99.516,81
100% ACOMETIDA ELECTRICA MEDIA TENSIÓN	484.721,02
SUMA	1.079.760,76

A CARGO AYUNTAMIENTO

	€
71,38% EBAR	629.838,69
71,38% EBAR	91.382,58
71,38% IMPULSIÓN AGUAS RESIDUALES	514.642,71
60% COLECTER AVDA. DENIA	149.275,21
SUMA	1.385.139,19

De estos datos, se deduce claramente que lo que corresponde abonar a los propietarios del APA-9 por esta retasación, de conformidad con el Proyecto Refundido aprobado y que ha sido reconocido y aprobado por el Ayuntamiento, asciende a **306.759,60.-€**.

B) OBRAS DE DEMOLICIÓN CONSECUENCIA DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN:

En relación con las demoliciones efectuadas en ejecución de la obra y no valoradas de origen por la Proposición Económica del Programa, tiene su justificación en que se trata de

edificaciones que en el momento de la ordenación pormenorizada y de la valoración de las cargas, no recaían en áreas con destino a dominio público por lo que no se entendía como necesaria e imprescindible su indemnización ni su derribo.

Con posterioridad, en el estudio del Proyecto de Reparcelación, se analizó y determinó la necesidad de demoler las edificaciones situadas en las parcelas resultantes M24-C, M24-D, M24-E Y M24-F, que en el Proyecto de demolición se incluyeron o señalaron como Edificación 2 y Edificación 3. La necesidad de demolición de estas dos edificaciones surge como consecuencia de su incompatibilidad con el planeamiento del sector PE-APA/9, y por invadir parcelas resultantes colindantes.

Respecto a la edificación situada en la parcela resultante M17-E, denominada en el presente proyecto como Edificación 1, también era incompatible urbanísticamente con el desarrollo del citado Plan Parcial, además de presentar una situación de riesgo para los trabajadores del centro de trabajo durante la ejecución de las obras.

La justificación y valoración de estas actuaciones se encuentra en el Anexo de demoliciones de tres edificaciones situadas en las parcelas resultantes M17-E, M24-C, M24-D, M24-E Y M24-F, aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 21 de junio de 2022, en el que se recogen las obras necesarias para eliminar dichas construcciones existentes que se consideran incompatibles con la ordenación vigente.

El citado documento fue informado favorablemente por el Jefe del Departamento Técnico de Edificación y Arquitectura y por el Servicio de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Alicante.

DEMOLICIONES EDIFICACIONES INCOMPATIBLES ORDENACIÓN	PEM
DEMOLICIÓN COZAR	111.756,02
DEMOLICIÓN MARIMON	35.120,40
DEMOLICIONES NAVE DESTELLOS	176.665,94
TOTAL PEM DEMOLICIONES	323.542,36

De conformidad con lo regulado en el art. 168.4 de la LUV, al ser una imposición sobrevenida, como consecuencia de informes municipales de documentos posteriores

aprobados por la Administración y por cuestiones de seguridad, procede la retasación, por importe de **323.542,36** (IVA no incluido), correspondiente al coste de ejecución de dichas obras de demolición de edificaciones.

CONCLUSIONES AL APARTADO DE COSTES DE URBANIZACIÓN.-

El coste de urbanización que constaba en el Texto Refundido de la Proposición Económico-Financiera de la Alternativa Técnica aprobada en Pleno de 2 de diciembre de 2003, se cuantificó **de conformidad con el presupuesto del proyecto de urbanización aprobado en ese mismo pleno, habiéndose visto incrementado con posterioridad por los costes previstos en el Anexo del Proyecto de Urbanización del Sector PE-APA/9 de adaptación a la ordenación pormenorizada de la Modificación del Plan Puntual nº1 del Plan Parcial del sector y en el Anexo del Proyecto de Urbanización del Sector PE/APA 9 “Vistahermosa-Alicante”, que incluye las obras de integración de las calles Alondra y Cigüeña, así como por el Proyecto Refundido de las obras de urbanización del Sector PE-APA/9, aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 21 de junio de 2022.** Este Refundido es consecuencia de las diferentes modificaciones y cambios de normativas y de criterios de las Administraciones y de las concesionarias.

En cualquier caso, los diferentes proyectos que integran la ejecución de las obras de urbanización contemplan los costes de dichas obras y han sido informados favorablemente por los servicios técnicos municipales. De hecho, si tenemos en cuenta las distintas aprobaciones de los Proyectos, Modificaciones y del Refundido, obtenemos lo siguiente:

CONCEPTO	PEM
INCREMENTO COSTES URBANIZACIÓN S/PROYECTO REFUNDIDO	2.216.346,79
INCREMENTO COSTES URBANIZACIÓN SUPRASECTORIALES S/PROYECTO REFUNDIDO (REPERCUSIÓN PROPIETARIOS APA 9)	306.759,60
ANEXO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PE-APA/9 DE 03/2015	122.612,40
ADAPTACIÓN A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DE 12/2011	165.440,74
OBRAS DEMOLICIÓN S/PROYECTO REPARCELACIÓN	323.542,36
TOTAL	3.134.647,13

C) HONORARIOS PROFESIONALES: TÉCNICOS Y JURÍDICOS:

Se adjuntan, como Anexo nº 1, las facturas correspondientes por los Honorarios Técnicos, de los documentos necesarios para la adecuación de estas alteraciones y que se relacionan con las partidas correspondientes de las Cargas de Urbanización y que sirven de justificación detallada en relación con la retasación por el concepto de Honorarios Técnicos y Jurídicos.

HONORARIOS PROFESIONALES	27.000
--------------------------	--------

Resulta evidente que las diferentes peticiones de modificaciones de obra realizadas por el Ayuntamiento y las concesionarias y que se ha justificado en el apartado anterior, han obligado a INMOVIST INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., también a petición del Ayuntamiento, a redactar y tramitar un Proyecto Refundido y con posterioridad este documento de Retasación, que es consecuencia de esa decisión o exigencia de la Administración y sus concesionarias y no de la decisión del Agente Urbanizador.

En estas circunstancias obligó a redactar el Refundido del Proyecto de Urbanización y la presente Retasación de Cargas de Urbanización.

Así, teniendo en cuenta que los honorarios profesionales fijados en la proposición jurídico-económica eran de 911.480,30 € y que estos ya han sido abonados, se corresponde, como consecuencia de estas exigencias de nueva documentación no prevista inicialmente la Retasación de los **27.000 €** (IVA no incluido). La afectación de esta cuantía por el concepto señalado se encuentra amparado en el art. 168.4 de la LUV, en relación con lo previsto en los apartados 1.c) y 3 de ese mismo precepto.

D) TASAS, NOTARIA, REGISTRO, ETC:

El 8 de junio de 2022 se recibió notificación del Ayuntamiento de Alicante por la que se requirió a Inmovist Inversiones Inmobiliarias, S.L. el abono de la tasa correspondiente por la tramitación de actuaciones y expedientes urbanísticos que traigan causa de la adjudicación de los programas de actuación integrada, por un importe de **105.612,60 €**. La afección de la citada tasa a la Retasación pretendida resulta conforme a lo señalado en el art. 168.4 de la LUV, en relación con lo previsto en los apartados 1.c) y 3 de ese mismo precepto.

Dicho abono se efectuó en fecha 15 de junio de 2022, lo que se justifica mediante copia de la liquidación de la tasa abonada, aportándose como Anexo nº 2.

E) INDEMNIZACIONES:

Con el fin de dotar de suministro eléctrico al sector, en fecha 11 de Julio de 2018, por parte del Agente Urbanizador se solicitó a IBERDROLA DISTRIBUCIÓN S.A.U., en su condición de gestor de la red de distribución eléctrica en la zona, las condiciones técnico-económicas para la alimentación de dicha actuación urbanística, tras lo cual IBERDROLA DISTRIBUCIÓN S.A.U. remitió al Agente Urbanizador las condiciones técnicas y económicas sobre el nivel de tensión, el punto de conexión y la solución de alimentación eléctrica para el suministro demandado.

Como consecuencia de dichas condiciones técnicas y económicas establecidas por el gestor de la red de distribución eléctrica en la zona, y de la posterior redacción, tramitación y aprobación de los correspondientes proyectos de instalaciones eléctricas de baja tensión, media tensión, centros de transformación, centros de seccionamiento, líneas de suministro y distribución, fue necesaria la implantación de dos Centros de Transformación (CT 9 Bis y CT Médicos), dos Centros de Reparto (CR 1 y CR 2) y un Centro de Seccionamiento (CSM), que no estaban previstos en el Proyecto de Urbanización inicial, aprobado en diciembre de 2003 y que se tuvieron que ubicar e implantar en determinadas parcelas (CT 9 Bis en la Parcela M 16-A y CT Médicos en la Parcela M 23; CR 1 en la Parcela M 2-3 B y CR 2 en la Parcela MT 32 y CSM en la Parcela M 7), lo que conlleva la necesidad de indemnizar a los propietarios de dichas parcelas con el mismo valor de indemnización por CT que se fijó en el Proyecto de Reparcelación aprobado.

- 3.613,56 €, en 4 parcelas de uso residencial: M 2-3 B, M 7, M 16-A y M 23
- 2.886,89 €, en 1 parcela de uso terciario: MT 32

Por lo que la cantidad a retasar en concepto de indemnizaciones por constitución de servidumbres de tenencia y mantenimiento de centros de transformación en las correspondientes fincas resultantes asciende a la cantidad de **17.341,14 €**.

F) GESTIÓN:

Según consta en la documentación existente en el expediente administrativo, ahora objeto de Retasación, los Gastos de Gestión del Programa estaban señalados como un 4% de la suma de los costes de urbanización excepto el beneficio del urbanizador y los gastos financieros.

Es decir que, según la Proposición Económica Financiera, el coste previsto para este concepto es de 967.156,08 €.

Atendiendo a que, conforme a lo justificado el incremento de los costes de obras que afectan al Sector APA-9, integrados por los incrementos correspondientes a las obras sectoriales a cargo del Sector más las infraestructuras suprasectoriales proyectadas más la adaptación a la ordenación pormenorizada de la modificación puntual nº 1 del plan parcial del Sector PE/APA-9 más el anexo del proyecto de urbanización del Sector PE/APA-9 más el anexo de demolición de edificaciones, ascienden a 3.730.295,97 €, los honorarios técnicos a 27.000 €, las tasas a 105.612,60 € y las indemnizaciones a 17.341,14 €, el incremento de la partida de gastos de gestión a efectos de retasación, que se aplica sobre la suma de dichos conceptos, se cuantifica en **155.352,11 €**.

IV. CONCLUSIÓN.-

El presente documento justifica los criterios de Retasación de las Cargas de Urbanización del Programa de Actuación Integrada de forma clara y detallada y dejando claramente señalado que la Retasación es consecuencia de causas sobrevenidas, por informes o peticiones del Ayuntamiento de Alicante, de la Conselleria de Patrimonio y de las Empresas Concesionarias, todos ellos cuestiones admitidas por el art. 168.4 LUV y conforme a lo señalado en este documento amparado por la jurisprudencia en Sentencias como la de 16 de noviembre de 2006 del TSJ Comunidad Valenciana (RJA 2007/105028) y la del 26 de diciembre de 2018 del mismo texto legal.

A efectos aclaratorios, se incluye un cuadro resumen comparativo de las cargas de urbanización que deben ser objeto de retasación, incluyendo los coincidentes con la Proposición Jurídico-Económica del Programa, las del Proyecto Refundido de Urbanización aprobado y Proyectos Anexos, así como evidentemente la valoración de la retasación.

Evidentemente esta retasación, sólo incluye, la valoración de Costes y Cargas de Urbanización que sean consecuencia de las exigencias municipales y de las concesionarias

y por los cambios de normativa que efectivamente suponga o haya provocado una evidente alteración, tal y como se detalla en la siguiente comparativa de las cargas entre el Texto Refundido de la Proposición Económico-Financiera de la Alternativa Técnica aprobada en Pleno de 2 de diciembre de 2003 y la Retasación ahora pretendida.

En definitiva, la Retasación de Cargas que en este documento se detalla y justifica, de conformidad con lo exigido en los apartados 3 y 4 del art. 168 de la Ley 16/2005 y 389.2 del ROGTU, se cuantifica en **4.035.601,10 €**, siendo la cantidad sobre la que se debe añadir el IVA correspondiente, al 21%, la de 3.929.988,50 €, que se corresponde a la cantidad anterior una vez deducido la cantidad correspondientes a aquellos conceptos no sujetos a IVA, como las Tasas. El porcentaje de la Retasación con respecto al coste inicialmente previsto es de **16,94%**, siendo este porcentaje resultado de dividir la cantidad de 4.035.601,10 €, correspondiente al total de los costes de urbanización de la retasación entre la cantidad de 23.820.503,54 €, correspondiente a la suma de las partidas de las actuales cargas de urbanización aprobadas en la Proposición Económica-Financiera que todos los propietarios deben retribuir en común al urbanizador, excepto el beneficio empresarial del urbanizador y los gastos que afectan de forma individualizada a cada propietario, como son las indemnizaciones y los gastos financieros, no superando, por lo tanto, el 20% del valor de las cargas incluidas en el Texto Refundido de la Proposición Económico-Financiera de la Alternativa Técnica aprobada en Pleno de 2 de diciembre de 2003, tal como se acredita en la siguiente tabla:

	CLP PROY REP 2018	RETASACIÓN 2022
1.- Obras Sectoriales a cargo del Sector Presupuesto de Ejecución por Contrata	20.657.361,96 €	2.637.452,68 €
Adaptación a la ordenación pormenorizada de la modificación puntual nº 1 del plan parcial del Sector PE/APA-9 Presupuesto de Ejecución por Contrata		196.874,48 €
Anexo del proyecto de urbanización del Sector PE/APA-9 Presupuesto de Ejecución por Contrata		145.908,76 €
Anexo demolición edificaciones Presupuesto de Ejecución por Contrata		385.015,41 €
2.- Honorarios Técnicos	911.480,30 €	27.000,00 €
3.- Tasas, Notaría, Registro, etc.	144.621,54 €	105.612,60 €
4.- Infraestructuras Suprasectoriales proyectadas Presupuesto de Ejecución por Contrata	919.871,38 €	365.043,93 €
5.- Infraestructuras Suprasectoriales PAU-3	220.012,28 €	
6.- Gastos Gestión Programa	967.156,08 €	155.352,11 €
Total suma cargas para cálculo porcentaje retasación	23.820.503,54 €	4.035.601,10 €
Porcentaje retasación		16,94%

Tras señalar las modificaciones impuestas en relación con los costes de urbanización del Sector APA-9, y que resultan de obedecer las decisiones municipales (obras sectoriales y supra sectoriales), bien a cambios normativos o bien a decisiones de las empresas concesionarias de servicios, constituyen cargas repercutibles a los propietarios, al estar justificada su exacción, pero sometidas al límite máximo del 20% establecido en el art. 168.4 de la LUV, que como se ha justificado adecuadamente es la normativa aplicable en el presente expediente.

V. TABLA RESUMEN COSTES RETASACIÓN.-

CLP PROY REP 2018 PROY URB REFUNDIDO 2022 CARGAS RETASADAS RETASACIÓN 2022

1.- Obras Sectoriales a cargo del Sector				
P.E.M.	17.359.127,70 €	19.575.474,49 €	19.575.474,49 €	2.216.346,79 €
GG + BI	3.298.234,26 €	3.719.340,15 €	3.719.340,15 €	421.105,89 €
Presupuesto de Ejecución por Contrata	20.657.361,96 €	23.294.814,64 €	23.294.814,64 €	2.637.452,68 €

Adaptación a la ordenación pormenorizada de la modificación puntual nº 1 del plan parcial del Sector PE/APA-9				
P.E.M.		165.440,74 €	165.440,74 €	165.440,74 €
GG + BI		31.433,74 €	31.433,74 €	31.433,74 €
Presupuesto de Ejecución por Contrata		196.874,48 €	196.874,48 €	196.874,48 €

Anexo del proyecto de urbanización del Sector PE/APA-9				
P.E.M.		122.612,40 €	122.612,40 €	122.612,40 €
GG + BI		23.296,36 €	23.296,36 €	23.296,36 €
Presupuesto de Ejecución por Contrata		145.908,76 €	145.908,76 €	145.908,76 €

Anexo demolición edificaciones				
P.E.M.		323.542,36 €	323.542,36 €	323.542,36 €
GG + BI		61.473,05 €	61.473,05 €	61.473,05 €
Presupuesto de Ejecución por Contrata		385.015,41 €	385.015,41 €	385.015,41 €

2.- Honorarios Técnicos	911.480,30 €		938.480,30 €	27.000,00 €
-------------------------	--------------	--	--------------	-------------

3.- Tasas, Notaría, Registro, etc.	144.621,54 €		250.234,14 €	105.612,60 €
------------------------------------	--------------	--	--------------	--------------

4.- Infraestructuras Suprasectoriales proyectadas				
P.E.M.	773.001,16 €	1.079.760,76 €	1.079.760,76 €	306.759,60 €
GG + BI	146.870,22 €	205.154,55 €	205.154,55 €	58.284,32 €
Presupuesto de Ejecución por Contrata	919.871,38 €	1.284.915,31 €	1.284.915,31 €	365.043,93 €

5.- Infraestructuras Suprasectoriales PAU-3	220.012,28 €		220.012,28 €	
---	--------------	--	--------------	--

5.- Indemnizaciones	1.303.430,54 €		1.320.771,68 €	17.341,14 €
---------------------	----------------	--	----------------	-------------

6.- Gastos Gestión Programa	4%	967.156,08 €	1.122.508,19 €	155.352,11 €
-----------------------------	----	--------------	----------------	--------------

Total suma -A--	25.123.934,08 €		29.159.535,18 €	4.035.601,10 €
------------------------	------------------------	--	------------------------	-----------------------

7.- Beneficio Urbanizador	1.366.913,93 €		1.366.913,93 €	
---------------------------	----------------	--	----------------	--

8.- Gastos Financieros	341.728,48 €		0,00 €	
------------------------	--------------	--	--------	--

TOTAL COSTES URBANIZACIÓN	26.832.576,49 €		30.526.449,11 €	4.035.601,10 €
----------------------------------	------------------------	--	------------------------	-----------------------

TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN RETASACIÓN sin iva			30.526.449,11 €	4.035.601,10 €
TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN RETASACIÓN SUJETOS A IVA			30.420.836,51 €	3.929.988,50 €
IVA		21%		825.297,58 €
Total costes urbanización con Iva				4.860.898,68 €

En Alicante a 14 febrero de 2023.

21447126V MIGUEL
CARRATALA (R: B53436085)

Firmado digitalmente por 21447126V
MIGUEL CARRATALA (R: B53436085)
Fecha: 2023.02.14 12:44:43 +01'00'

52775492Z VICENTE
AMADOR BLASCO (R:
B54883293)

Firmado digitalmente por
52775492Z VICENTE AMADOR
BLASCO (R: B54883293)
Fecha: 2023.02.14 13:02:09 +01'00'

Inmovist Inversiones Inmobiliarias, S.L.

Ingeniería y Asistencia Técnica Alicantina, S.L.