

**3ª MODIFICACIÓN DEL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR
TERCIARIO “LOS TRES TÉRMINOS”**

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN
INTEGRADA**

**2ª VERSIÓN CON RESOLUCIÓN DE INFORMES Y
ALEGACIONES**

TÉRMINO MUNICIPAL DE XILXES (CASTELLÓN)

ENERO 2019

COLORKER S.A.



H01 High Office 1
Botánico Cavanilles, 14, pta 14
46010 Valencia
Tel.: 96 391 77 35
e-mail: info@ho01.com

TABLA DE CONTENIDO

Introducción al Programa de Actuación Integrada	3
1. Antecedentes	4
2. Objeto y ámbito de actuación del Programa	5
2.1. Objeto	5
2.2. Ámbito de actuación	7
3. Marco jurídico de aplicación.....	7
4. Documentos que integran el Programa de Actuación integrada.....	8
4.1. Alternativa Técnica.....	8
4.2. Proposición Jurídico económica.....	8
5. Régimen de gestión por propietarios. Urbanizador. Contratación de las obras de urbanización.....	9
6. Procedimiento y tramitación	10
7. Planos	11
Proposición jurídico económica	12
1. Memoria	13
1.1. Estructura de la propiedad	13
1.2. Estimación de costes y cargas de urbanización	18
1.3. Plazos de ejecución del PAI.....	19
1.4. Garantía de promoción del PAI.....	19
1.5. Sobre el aprovechamiento del Ayuntamiento de Xilxes	20
1.6. Otros compromisos	20
2. Propuesta de Convenio Urbanístico de programación	21
3. Memoria de Viabilidad económica	22
3.1. Introducción. Objeto y contenido de la Memoria de Viabilidad Económica	22
3.2. Actuación urbanística. Parámetros urbanísticos	23
3.3. Metodología	25
3.4. Estimación de variables económicas	28
3.5. Análisis de viabilidad económica	31
Anejo. Propuesta de Convenio Urbanístico de programación	33

INTRODUCCIÓN AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

1. ANTECEDENTES

La mercantil COLORKER, S.A. formula al amparo del artículo 120 de la LOTUP iniciativa para terminar el desarrollo, la gestión y transformación y compleción del Sector Terciario “Los Tres Términos”, ubicado en el Término Municipal de Xilxes. Se trata de una iniciativa privada de **programa de actuación integrada** (en adelante, “PAI”), formulada por el **propietario único privado** del ámbito que constituye el objeto del programa. El sistema de gestión que se postula es el establecido y regulado por los artículos 113, 114 y 118 de la LOTUP, entre otros, de **programación en régimen de gestión urbanística por los propietarios**.

El Sector Terciario “Los Tres términos”, ubicado en el Término Municipal de Xilxes, tiene un planeamiento que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo (CTU) en sesión celebrada el día 21/10/1993 (DOGV Núm. 2.157 de 02/12/1993). Posteriormente se aprueban dos modificaciones: en fecha **18/12/1996** la CTU aprueba la **Modificación Puntual Nº1**, y en fecha **25/02/2016** el Pleno del Ayuntamiento de Xilxes acuerda la aprobación definitiva de la **Modificación Puntual Nº 2**.

De fecha 19/04/2017 consta la Escritura de **cesión de la condición de promotor y/o agente urbanizador** del desarrollo y gestión urbanística del Plan Parcial del Sector, otorgada por la mercantil TRES TÉRMINOS ARREGUI, S.A. a favor de la mercantil COLORKER, S.A. En este sentido, el pleno del Ayuntamiento de Xilxes, en sesión celebrada el 29 de junio de 2017, aprobó la cesión antes mencionada, lo que aporta mayores garantías para finalizar la urbanización que estaba pendiente de finalización con el anterior agente urbanizador.

El 26/10/2017, para dar inicio al procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico, el órgano promotor presenta ante el órgano sustantivo el **Borrador de la Modificación puntual Nº 3 del Plan Parcial**, junto con la **Solicitud de inicio del procedimiento** y el **Documento Inicial Estratégico**.

El 9/01/2018 la Alcaldía Presidencia resuelve emitir **Informe ambiental y territorial estratégico favorable** en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico de la Modificación puntual Nº 3, que se publica en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana DOCV nº 8223 de 30/01/2018.

Posteriormente los documentos que integran la Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial del Sector Terciario Finca de los Tres Términos se sometieron a **información pública** anunciada en la publicación del **DOGV nº 8299 de 21/05/2018**.

Las alegaciones y observaciones presentadas quedan recogidas en el **certificado expedido por Secretaría de fecha 12/11/2018**, transcrito en el **Requerimiento de subsanación del Ayuntamiento de Xilxes** de fecha 22/11/2018.

Este documento forma parte de la **2ª Versión de la Modificación Nº 3 del Plan Parcial “Los Tres Términos”** con las cambios motivados por alegaciones e informes técnicos presentados durante el período de *información pública* anunciada en el DOGV nº 8299 de 21/05/2018, el *Requerimiento de subsanación* emitido por el Ayuntamiento en fecha 22/11/2018, y las consultas realizadas a la Unidad de Carreteras de Castellón, del Ministerio de Fomento.

2. OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PROGRAMA

El PAI que se formula tiene por objeto delimitar la Unidad de Ejecución del Sector, así como desarrollar para el referido ámbito territorial, el régimen y las determinaciones contenidas en el documento de planeamiento constituido por la **Modificación nº 3 del Plan Parcial del Sector Terciario “Los Tres Términos”**.

La aprobación del presente Programa, legitima la urbanización en régimen de gestión por los propietarios, conforme establece el artículo 114.2 LOTUP, régimen que se caracteriza por ser de excepción licitatoria. No hay concurrencia para tramitar la alternativa técnica y tampoco para la selección del urbanizador. La estructura de la propiedad que justifica el expresado régimen viene identificada en la Memoria de la Proposición jurídico económica que se acompaña.

La tramitación del presente Programa se incardina procedimentalmente, conforme a lo dispuesto en el artículo 118 de la LOTUP en el propio instrumento de planeamiento que integra la alternativa técnica de este Programa. En el apartado 6 de esta Memoria se define el procedimiento a seguir para su aprobación.

2.1. OBJETO

El **objeto** del presente Programa encaja con el que es propio de estos instrumentos y delimitan los artículos 110 y 118 de la LOTUP. A saber:

- a) Redelimitar el ámbito de gestión urbanística que constituye la Unidad de Ejecución del Sector Terciario “Los Tres Términos”, para su programación y ejecución conjunta (art. 108.e) de la LOTUP).
- b) Ordenar el proceso de gestión urbanística del ámbito (art. 108.a) de la LOTUP), así como planificar la cronología y etapas para el desarrollo de las obras y actuaciones reparcelatorias (art. 108.d) de la LOTUP). El apartado 1.3 de la Memoria de la Proposición jurídico económica establece la referida cronología y los plazos para el desarrollo de la actuación, determinándose el correspondiente a las obras de urbanización.
- c) Regular las relaciones entre propietarios, urbanizador y la Administración (art. 108.b) de la LOTUP). En este supuesto de propietario único privado, el Programa prevé conforme al artículo 114 de la LOTUP la asignación de la condición de Urbanizador al mismo, bajo el régimen de gestión urbanística por los propietarios. Por esta razón, esta Memoria no regula relaciones entre propietarios ni de estos con el Urbanizador, ni fija coeficiente de retribución alguno, limitándose a regular las relaciones con la Administración actuante, esto es, el Ayuntamiento de Xilxes.
- d) Determinar los derechos y obligaciones, delimitando su contenido económico (art. 108.c) de la LOTUP). El Programa establece los costes y cargas de la urbanización en el apartado 1.2 de la Memoria de la proposición jurídico económica.
- e) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas (art. 110.a) de la LOTUP) y ordenar el reparto equitativo de beneficios y cargas (art. 110.f) de la LOTUP).

- f) Urbanizar completamente la UE del Sector Terciario, realizando las obras de urbanización que (art. 110.b) de la LOTUP) se describen en el **Proyecto de Reurbanización** que integra la Alternativa Técnica del Programa (art. 174 y 175 de la LOTUP), que comprenden:
- 1.º Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
 - 2.º Red de abastecimiento de agua potable y riego y de hidrantes contra incendios.
 - 3.º Red de saneamiento de aguas residuales y red de saneamiento de aguas pluviales.
 - 4.º Red eléctrica y de comunicaciones.
 - 5.º Red de alumbrado público.
 - 6.º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.
- g) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes (art. 110.c) de la LOTUP).
- h) Obtener gratuitamente, a favor de la Administración (art. 110.e) de la LOTUP) los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación. No existen suelos adscritos al mismo.

Debido a la situación y características concretas del Sector Terciario “Los Tres Términos” ya descritas en el apartado antecedentes (con urbanización ejecutada y puesta la misma al uso público), es evidente que los objetivos del presente Programa y de los documentos que lo conforman se ven incardinados necesariamente a culminar la urbanización de la Unidad de Ejecución referida en los términos previstos en la LOTUP (partiendo de la situación actual, resultado de la inconclusa programación precedente, pero con una nueva modificación del instrumento de planeamiento).

Así las cosas, esta iniciativa que se formula no podría ser más idónea en el momento presente, así como más acorde a los intereses generales de Xilxes, toda vez que este Programa viene a solventar una situación desde hace mucho tiempo indeseada para todos los afectados. Además, el hecho de que el urbanizador (actual cesionario) del ámbito sea de un propietario único (con solvencia acreditada ante la Administración), se constituye como una garantía del interés máximo en que la urbanización quede culminada con agilidad.

Por último, con el presente PAI la mercantil COLORKER, S.A. viene a cumplir los compromisos propuestos en el Convenio Urbanístico que se incluye en este documento.

2.2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Conforme a lo dispuesto en el artículo 108.e) de la LOTUP, el presente Programa delimita la Unidad de Ejecución del Sector Terciario “Los Tres Términos”, grafiado en el Plano de delimitación de Unidad de Ejecución denominado “PAI-2”, identificando el ámbito de actuación integrada que engloba el suelo objeto de reurbanización, cuya ordenación pormenorizada se ve alterada conforme a la Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial que acompaña al Programa.

Los parámetros de la Unidad de Ejecución se concretan en la siguiente tabla:

TITULARIDAD	ZONIFICACIÓN	CODIGO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
Privada	Oficinas-Servicios administrativos-Comercio	TBE-1	21.973,15 m ² s	14.647,90 m ² t
	Estación de Servicio	TBE-2	962,07 m ² s	540,00 m ² t
TOTAL Suelo Privado			22.935,22 m²s	15.187,90 m²t
Pública	RED PRIMARIA			
	Espacio libre de reserva viaria	ELRV	4.800,49 m ² s	
	RED SECUNDARIA			
	Uso Múltiple	SQM	13.509,48 m ² s	
	Infraest. Servicios Urbanos	SQI-1	40,13 m ² s	
		SQI-2	23,32 m ² s	
		SQI-3	478,57 m ² s	
	Jardín	SVJ	7,399,58 m ² s	
	Viario y Aparcamiento	SCV+SCA	19.346,74 m ² s	
TOTAL Suelo Público			45.598,31 m²s	
TOTAL de la UNIDAD DE EJECUCIÓN			68.533,53 m²s	15.187,90 m²t

3. MARCO JURÍDICO DE APLICACIÓN

El presente PAI se formula o redacta dentro del siguiente marco jurídico:

- 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 (LSRU).
- Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP). De los PAI's se ocupa el Título II del Libro II.
- Normas Subsidiarias del Término Municipal de Xilxes, aprobadas el 21/10/1993, y en concreto las Ordenanzas de carácter general.
- Otras disposiciones de carácter administrativo.

4. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

La documentación propia del presente Programa presenta dos singularidades: la gestión que se propone modifica la ordenación previamente aprobada, de ahí que se acompañe una propuesta de ordenación que se concreta en una Modificación nº 3 del Plan Parcial, que integra también su Alternativa Técnica o Proyecto de reurbanización. Por otro lado, al ser el sistema adoptado el de gestión por los propietarios (de un único privado), la correspondiente Proposición Jurídico-Económica se integrará de Memoria y de Convenio Urbanístico.

El contenido documental del PAI se compone, conforme al artículo 111 de la LOTUP, de alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

4.1. ALTERNATIVA TÉCNICA.

De acuerdo al artículo 111.2 de la LOTUP, la alternativa técnica incluye:

Documento de planeamiento denominado **Modificación nº 3 del Plan Parcial del Sector “Los Tres Términos”**. La posibilidad de formular modificación del plan de ordenación pormenorizada está expresamente prevista en el artículo 111.3 de la LOTUP. En este caso sus determinaciones se concretan siempre en el ámbito material de la ordenación pormenorizada. Incorpora el correspondiente Estudio de Integración Paisajística. Este plan se tramitará y aprobará junto al PAI.

Se acompaña como proyecto de las obras programadas el **Proyecto de Reurbanización**, con los contenidos propios que por un lado establecen los apartados 1º y 5º del artículo 111.2.c) de la LOTUP, y por otro los artículos 174 y 175 de la misma Ley. Contendrán incluso los Cuadros de precio descompuestos y el presupuesto de ejecución material, con detalle de las unidades de obra (apartados g) y h) del artículo 175.1 de la LOTUP) por cuanto no hay plica cerrada.

Por lo que se refiere al *“plano de ordenación del ámbito de actuación y a la memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno”* que citan respectivamente las letras a) y b) del artículo 111.2 de la LOTUP, no se entiende necesario acompañarlo a la alternativa técnica de forma individualizada, toda vez que constan en la modificación del plan parcial y en el proyecto de reurbanización que se presenta.

4.2. PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA.

De acuerdo con el artículo 111.4 d. de la LOTUP, la proposición jurídico-económica se concreta en el presente documento por una **Memoria** y una propuesta de **Convenio Urbanístico** que se adjuntan. El contenido incluirá:

- **Estimación de cargas**, esto es 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 144 de la LOTUP, 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.
- **Plazos de ejecución**, los que se proponen para la ejecución del PAI, 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 109.5 de la LOTUP.

- **Memoria de viabilidad económica**, en los términos establecidos por la legislación estatal del suelo.

El presente PAI no incluye **Informe de Sostenibilidad económica** porque la modificación que se propone no afecta negativamente a las Haciendas Públicas ya que, al no incrementarse las infraestructuras existentes ni los servicios públicos, no se requieren mayores recursos que los ya previstos en el planeamiento vigente. En lo que refiere a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, hay que indicar que esta modificación no incorpora nuevos usos al ámbito que sean diferentes a los ya implantados y/o previstos. Asimismo, no se incrementa la edificabilidad destinada a uso terciario inicialmente prevista.

Respecto a la **forma de retribución al urbanizador**, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de retribución en terreno, recordar que debido a las particularidades del presente PAI esta Memoria no regula relaciones entre propietarios ni de estos con el Urbanizador, ni fija coeficiente de retribución alguno, limitándose a regular las relaciones con la Administración actuante.

5. RÉGIMEN DE GESTIÓN POR PROPIETARIOS. URBANIZADOR. CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Se formula el presente documento por la sociedad mercantil COLORKER S.A., con C.I.F. A12050050 y domicilio a efectos de notificaciones en Ctra. Alcora, Km 21,3. 12110 Alcora (Castellón), Tfno. 964 361 616 y Fax. 964 386 432, representada por D. Manuel Ángel Murillo Fernández, con D.N.I. nº 18951532-H, en calidad de Consejero Delegado de la misma.

La expresada sociedad es la propietaria junto con la Administración actuante, en los términos que se dirá en el apartado siguiente de la Memoria, de la totalidad de los terrenos integrantes en el ámbito de la UE del Plan Parcial del Sector Terciario “Los Tres Términos”, objeto del presente PAI. Así, el Ayuntamiento de Xilxes es titular en el ámbito de la UE de los bienes de dominio público que constituye un vial incluido en la citada UE (Camí de la Sénia de la Ratlla). Se incorpora plano catastral, PAI-3.

En razón de lo antes mencionado, la propuesta cumple los requisitos materiales establecidos en el artículo 114.1 de la LOTUP para la modalidad de gestión por los propietarios, prevista en el artículo 113 de la LOTUP, al ser la mercantil proponente la propietaria única de los terrenos integrantes de la expresada UE, con la excepción de los bienes municipales a que se ha hecho referencia.

Respecto a la designación del Urbanizador, mencionar que con fecha 11/02/1992, el Ayuntamiento de Xilxes y la mercantil TRES TERMINOS ARREGUI S.A. suscribieron Convenio Urbanístico adjudicando a la citada mercantil el desarrollo urbanístico del Plan Parcial que fuera aprobado por la CTU en fecha 21/10/1993. En fecha **29/06/2017**, el Pleno del Ayuntamiento acuerda autorizar la **cesión de la condición de urbanizador** del PAI para el desarrollo de la Unidad de Ejecución del Sector Terciario “Finca de los Tres Términos” que ostentaba la mercantil TRES TÉRMINOS ARREGUI, S.A. a favor de la mercantil COLORKER, S.A.

El sistema de gestión que se propone constituye la segunda opción, después de la ejecución directa por la Administración que establece la normativa urbanística valenciana, esto es el artículo 113 de la LOTUP en el orden de preferencia. Así pues su adopción cumplidos los requisitos materiales que fija el artículo 114 de la LOTUP, es reglada y debida. Se trata pues de un sistema de gestión privada en el que se encomienda la tarea y responsabilidad del

urbanizador a los propietarios del suelo, en este supuesto a la mercantil COLORKER, S.A. El trámite de todos los documentos que integran el presente Programa, ya sean los propios de la Alternativa Técnica: Plan Parcial y Proyecto de Reurbanización; como los propios de la Proposición Jurídico-Económica: Memoria y Propuesta de Convenio, no están sujetos a concurrencia y licitación, como una de las características de este sistema de gestión.

En cuanto a la **contratación de las obras de urbanización**, hay que estar al régimen general que resulta de los artículos 118.2 y 156 de la LOTUP. Sin embargo, el coste previsto de transformación del presente Programa está por debajo del umbral que establece el artículo 156.2 LOTUP (4.845.000 €). 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.

6. PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN

Al amparo de los artículos 46.3 y 50 de la LOTUP, la mercantil COLORKER, S.A. ha iniciado la tramitación urbanística de la Modificación nº 3 del Plan Parcial del Sector Terciario “Los Tres Términos”, formulando con fecha 26/10/2017 la **solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica**, a la que se acompaña en los términos establecidos legalmente, el “*Documento Inicial Estratégico y Borrador de la Modificación nº 3 del Plan Parcial*” del citado Sector. La expresada solicitud justifica la aplicación al citado instrumento de planeamiento del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, que en cualquier caso deberá determinar el órgano ambiental y territorial, en este caso la Administración local.

El Ayuntamiento de Xilxes ha sometido la documentación a consultas de las Administraciones Públicas afectadas. Tras dicho trámite emitió en fecha 9/01/2018 el **Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable** que ha determinado que el procedimiento a seguir sea el simplificado. Por lo tanto, al amparo de los artículos 57, 111, 118 y 96 de la LOTUP, la mercantil COLORKER, S.A. formula el correspondiente **Programa de Actuación integrada** que incluye la Modificación nº 3 del Plan Parcial, Estudio de Integración Paisajística, Proyecto de Reurbanización, Proposición jurídico-económica y Propuesta de Convenio Urbanístico, y Memoria de Viabilidad económica para su tramitación conjunta.

Los documentos que integran la alternativa técnica –**Modificación nº 3 del Plan Parcial y Proyecto de reurbanización**– se sometieron al **trámite de información pública** durante el plazo de 45 días establecido en el artículo 57.1.a) de la LOTUP, al que remite el 118.2 de la LOTUP (anunciada en la publicación del **DOGV nº 8299 de 21/05/2018**). Y derivado de las alegaciones y observaciones formuladas se presenta la **2ª Versión de la Modificación Nº 3 del Plan Parcial “Los Tres Términos” y del Proyecto de reurbanización** con los cambios motivados por alegaciones e informes técnicos presentados durante el período de información pública inicial y las consultas realizadas a la Unidad de Carreteras de Castellón, del Ministerio de Fomento. Asimismo, el **Proyecto de Reparcelación**, aun teniendo carácter voluntario, se va a someter al plazo de información pública de un mes.

Una vez concluidas las anteriores actuaciones y recabados los pertinentes informes, los correspondientes órganos de gobierno del Ayuntamiento de Xilxes procederán a las aprobaciones de los expresados documentos.

En definitiva, el presente PAI debe articular el trámite y aprobación de los siguientes documentos, una vez ultimado el trámite ambiental simplificado:

- Plan Parcial de ordenación; regla procedimental del art. 57 de la LOTUP.
- Proyecto de Urbanización o reurbanización; regla procedimental del art. 175 de la LOTUP.
- Memoria y Convenio Urbanístico.

Asimismo, se tendrán en cuenta los trámites correspondientes para la aprobación del oportuno Proyecto de Reparcelación; regla procedimental de los artículos 92 y 94.3 de la LOTUP.

Se postula por razones de eficiencia y economía procedimental, al amparo de los principios que establecen los arts. 3 y 4 LRJSP, el trámite simultáneo y solapado de los documentos que integran el presente programa.

7. PLANOS

PAI-1 Situación

PAI-2 Delimitación de la Unidad de Ejecución

PAI-3 Catastro. Propiedades iniciales

PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA

1. MEMORIA

En el presente documento se formula de manera simplificada, habida cuenta de que en documento anexo se acompaña el Convenio Regulador que establece también todo el conjunto de compromisos, garantías, plazos e incidencias de la ejecución de la obra de urbanización, regulando las relaciones entre el Agente Urbanizador, la Administración y los propietarios de suelo; siendo como ahora señalaremos que la mercantil COLORKER, S.A., además de agente urbanizador, es la única propietaria privada de suelo en el ámbito afectado.

1.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La propiedad de la Unidad de ejecución objeto del presente PAI se concreta en los términos expuestos en el apartado anterior, siendo que la mercantil COLORKER S.A. ostenta la titularidad registral del 100 % de la superficie de titularidad privada del ámbito de actuación, conformada en una única parcela catastral con referencia número 1492201YK4019S0001WG y constituyendo la finca registral de Xilxes nº 1876.

Asimismo, el ámbito del Sector incluye un bien de dominio público afecto a su destinado, esto es, el denominado *Camí de la Sénia de la Ratlla*.

Pasamos a continuación a describir ambos bienes:

Parcela titularidad de COLORKER S.A. en el Sector Terciario originario incluida en la UE:

- DESCRIPCION: Naturaleza Urbana: PARCELA DE SEIS HECTÁREAS, NOVENTA Y OCHO ÁREAS Y OCHENTA Y SEIS CENTIÁREAS, cuyo suelo está calificado urbanísticamente como Terciario, destinada a complejo hotelero y que actualmente comprende las propias construcciones de explotación comercial, más otras zonas deportivas de estacionamiento, viales y jardines. La descripción completa de dicho complejo hotelero se describe a continuación, formando parte integrante de la nueva descripción de esta finca. Linda: al Norte cuyo suelo está calificado urbanísticamente como Terciario, con resto de finca matriz en términos de Vall de Uxó y Moncofa, camino de la Raya, en medio; al Sur, con parcelas 58, 57 y 373 del polígono 1 de este término municipal, camino de vecinos en medio; al Este, con Carretera N-340 y al Oeste, con la parcela 55 del polígono 1 del mismo término municipal. Su referencia catastral es 1492201K4019S0001WG.
- TITULO: Adquirida por COMPRA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON JOSÉ VICENTE MALO CONCEPCIÓN en CASTELLÓN DE LA PLANA, el día 31/07/17, bajo el número 2087 de su protocolo.
- INSCRIPCIÓN: 8ª
Inscrita en el Registro de la Propiedad de Nules nº 2, tomo 2.053, libro 148, folio 57, finca 1876.
- CARGAS: Servidumbre de uso y paso a favor de Iberdrola, S.A., de fecha 10 de julio de 1997.

Sin más cargas que al margen de las afecciones fiscales derivadas de la posible liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Los metros de esta finca incluidos en el ámbito que nos ocupan son 67.082,48 m²s

Propiedades patrimoniales y demaniales del Ayuntamiento de Xilxes incluidas en la UE

DESCRIPCION: Camí de la Sénia de la Ratlla (también denominado “Camino Raya Moncofar”). Se trata de una vía pública, destinada al uso general.

NATURALEZA: Bien de dominio público. Uso público.

ADQUISICIÓN: posesión inmemorial.

CARGAS: Sin cargas

Los metros de esta finca incluidos en el ámbito que nos ocupan son 2.248,64 m²s

Se acompaña copia de la Ficha del inventario de bienes del Ayuntamiento de Xilxes, con nº de orden “1.3.2.” relativa al Camí de la Sénia de la Ratlla (también denominado “Camino Raya Moncofar”), a la que nos remitimos y que damos por reproducida.



AYUNTAMIENTO DE
CHILCHES

1.3.2.- VÍAS PÚBLICAS - CAMINOS

Nº ORDEN 1.3.2.- 18 CAMINO RAYA MONCOFAR

F. Entrada: 23/04/2007 **Naturaleza:** BIENES DE DOMINIO PÚBLICO. USO PÚBLICO
Signatura: MUNICIPAL **Uso:** COMÚN
Destino: CARRETERAS, CAMINOS VECINALES Y VÍAS PÚBLICAS URBANAS
P.G.C.P.: 201 INFRAESTRUCTURAS Y BIENES DESTINADOS AL USO GENERAL

DESCRIPCIÓN

CAMINO RAYA MONCOFAR

Dirección:

De Km: **A Km:**

Ref. Catastral: VÍA PÚBLICA

Parcela: 0
Polígono: 0
Plano: 0

FECHAS

Alta: 31/12/2006

Modificación:

Baja:

REGIMEN JURÍDICO DE ATRIBUCIÓN

PROPIEDAD

De:

A:

DERECHOS REALES

Que gravaren finca:

Constituidos a su favor:

DERECHOS PERSONALES

DATOS REGISTRALES

Registro:

Tomo:

Folio:

Libro:

Finca:

Inscripción:

ADQUISICIÓN

F. Acuerdo: **Organo de Acuerdo:**

N. Adq. F. Adquisición Título Adquisición

Coste Adquisición

Observaciones

1

POSESIÓN INMEMORIAL

ESCRITURAS

Adq - Escr F. Escritura Protocolo

Notario

Transmitente

Observaciones

SUPERFICIE

Tipo pavimento: TIERRA (NONA NORTE)+ASFALTO (ZONA SUR)

Precio: 12,00

Longitud: 2.352,30 m.

Ancho: 8,90 m.

Superficie: 20.935,47 m.²

INVERSIONES EFECTUADAS

Motivo

Fecha

Descripción

Valor Venta



Consultas y Servicios Externos Locales S.L.

1.3.2.- 35



AYUNTAMIENTO DE
CHILCHES

1.3.2.- VÍAS PÚBLICAS - CAMINOS

Nº ORDEN 1.3.2.- 18 CAMINO RAYA MONCOFAR

VALORACIONES

Coste de Adquisición:	0,00
Valor de reposición a nuevo:	251.225,64
Importe acumulado inversiones efectuadas:	0,00
Frutos / Rentas:	0,00
Importe acumulado amortizaciones:	0,00

AMORTIZACIÓN

Ejercicio:

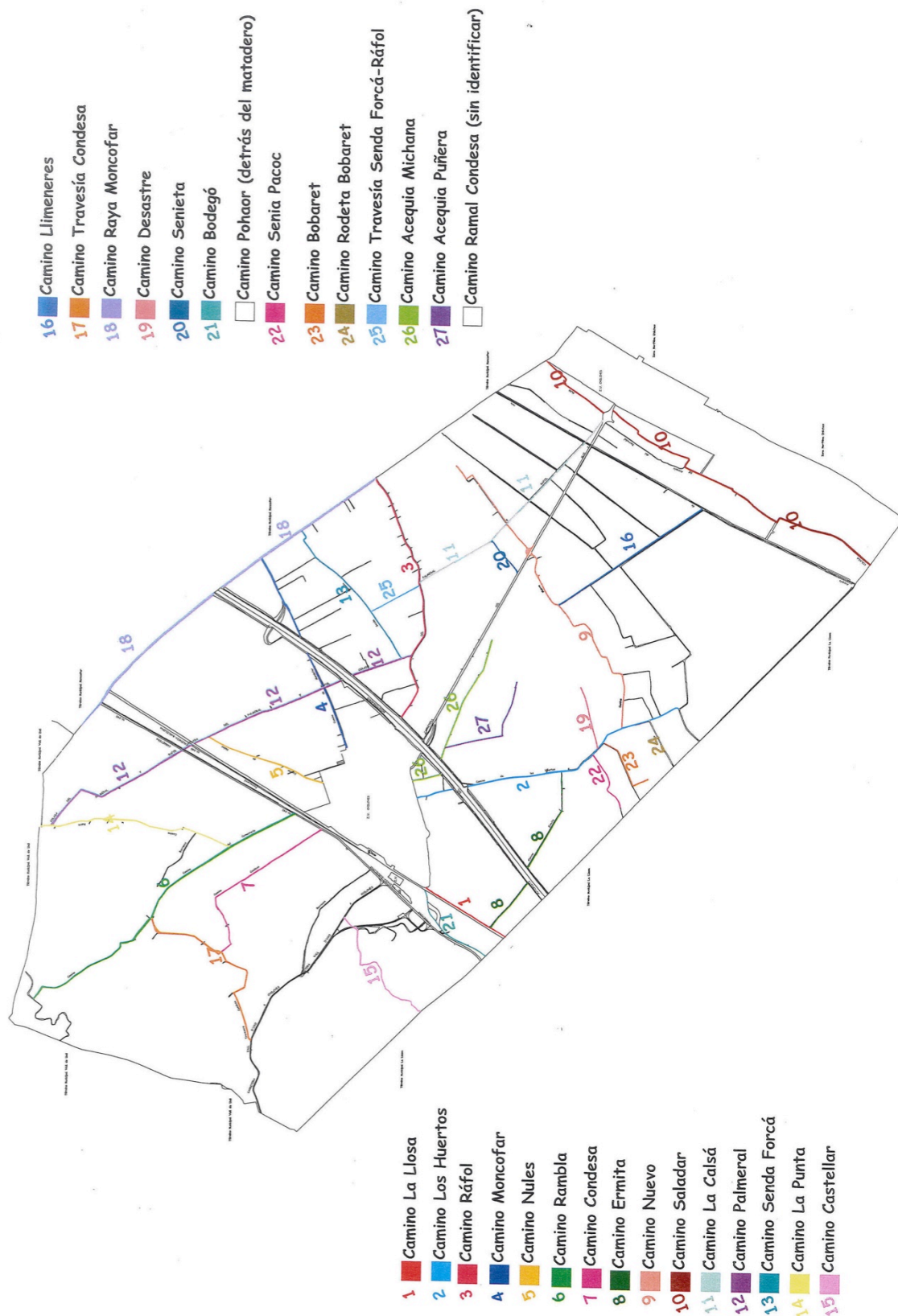
Vida útil:

% Amortización:

Amortización ejercicio:

VALOR VENTA: 251.225,64

NOTAS



1.2. ESTIMACIÓN DE COSTES Y CARGAS DE URBANIZACIÓN

De acuerdo con el artículo 114.4.a) de la LOTUP, la proposición jurídico-económica debe incorporar *“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 art. 144 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.”*

En el presente apartado se concretan los costes necesarios para el desarrollo del PAI. La relación de los mismos se acomoda a lo dispuesto en el artículo 144.1 de la LOTUP, que establece las cargas de urbanización, con la categoría de fijas. Son las siguientes:

a) Obras de reurbanización programadas

La definición de las infraestructuras y servicios de la urbanización y sus calidades, así como las características de la totalidad de las redes de servicio y viaria, vienen definidas en el Proyecto de Reurbanización formulado y presentado por la mercantil COLORKER, S.A. ante el Ayuntamiento de Xilxes.

Presupuesto de Ejecución Material	942.108,77 €
Gastos Generales (13%)	122.474,14 €
Beneficio Industrial (6%)	56.526,53 €
Presupuesto de Contrata sin IVA	1.121.109,44 €

b) Redacción de proyectos técnicos y dirección de obra

Los honorarios por la intervención de profesionales liberales, a lo largo del Programa se estiman en **120.000 €**.

c) Gastos de gestión

Conforme al artículo 144.1 c) de la LOTUP, 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: i) el mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la Administración; ii) Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar y iii) Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el PAI, 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.

Estos Gastos de Gestión ascienden a la cantidad de **124.110,94 €** (10% de la suma de a + b).

d) Beneficio empresarial del urbanizador

No se contempla beneficio empresarial dado que el urbanizador es el titular del 100% de la propiedad privada del ámbito.

e) Cargas totales de la actuación

Obras de reurbanización programadas	1.121.109,44 €
Honorarios técnicos	120.000,00 €
Gastos de gestión	124.110,94 €
Beneficio del Urbanizador	0,00 €
CARGAS FIJAS TOTALES sin IVA	1.365.220,38 €

De conformidad con el artículo 156.2 de la LOTUP, al no superar el presupuesto del programa de actuación la cantidad de 4.845.000 € no será necesario la licitación de las obras de urbanización, lo que se justifica a efectos de lo dispuesto en el artículo 118.2 de la LOTUP.

1.3. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PAI

Una vez aprobado y asignado el PAI en sede municipal, la **firma del convenio de programación** tendrá lugar en el plazo de quince (15) días hábiles a contar desde la publicación del acuerdo de programación el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana (DOCV) de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 127.1,c) de la LOTUP.

El **inicio de las obras de urbanización**, levantamiento del acta de replanteo, se realizará en el plazo máximo de **un mes** desde que se inscriba en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación.

El **plazo de ejecución de las obras de urbanización** del presente PAI se establece en **CINCO (5) MESES** desde la suscripción favorable del acta de replanteo de las citadas obras.

Sin perjuicio de lo anterior, los plazos anteriores serán susceptibles de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes la fecha prevista de caducidad de la programación y que no podrán superar un plazo total adicional de cinco años (art. 109.5 de la LOTUP).

1.4. GARANTÍA DE PROMOCIÓN DEL PAI

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 151.2 de la LOTUP, la mercantil COLORKER S.A. asegurará sus compromisos con una **garantía definitiva** del 5 % del valor de las cargas de urbanización previstas en el PAI, lo que asciende a la cantidad de **68.261,01 €**. Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la Administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por la LOTUP en desarrollo del PAI (de aportación a favor del propietario, simultaneidad de obras de urbanización y edificación y otras).

Esta garantía, debe entenderse constituida por parte de COLORKER, S.A. ante el Ayuntamiento de Xilxes, habida cuenta de que con ocasión de la cesión de la condición de agente urbanizador, en fecha 8 de junio de 2017 se depositó el Aval nº 2017/007.596, de fecha 7 de junio de 2017 y emitido por la entidad bancaria BANKIA, S.A., por importe de 200.000 €; todo ello a fin de garantizar a COLORKER, S.A. en las obligaciones urbanísticas para la finalización de las obras pendientes de ejecución de la UE del Sector Terciario “Tres Términos” de Xilxes. Consta inscrito el 7 de junio de 2017 en el Registro especial de avales con el nº 2017/007.596.

Así las cosas, existe un importe de garantía notoriamente más amplio que el exigido legalmente por la LOTUP, como muestra del compromiso, voluntad y garantía de COLORKER, S.A. para ante la Administración actuante.

1.5. SOBRE EL APROVECHAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO DE XILXES

Tal y como se estipuló en el Convenio urbanístico que fue suscrito el 11 de febrero de 1992 entre la mercantil EXTRESA (después TRES TÉRMINOS ARREGUI, S.A.) y el Ayuntamiento de Xilxes, ya se hizo efectiva, mediante indemnización en metálico, la cesión obligatoria de aprovechamiento prevista en las disposiciones normativas de aplicación.

Asimismo, si bien las obras de urbanización ejecutadas no han sido recibidas formalmente por el Ayuntamiento de Xilxes, consta acreditado que el suelo dotacional viario ha estado abierto de facto al uso público desde antaño.

1.6. OTROS COMPROMISOS

No se contemplan.

2. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE PROGRAMACIÓN

Tal y como se ha señalado anteriormente, de conformidad con lo establecido en el artículo 111.4 de la LOTUP a la Proposición Jurídico-económica debe acompañarse propuesta de Convenio urbanístico en el que se establece todo el conjunto de compromisos, garantías, plazos e incidencias de la ejecución de la obra de reurbanización, regulando las relaciones entre la Administración, el Agente Urbanizador y los propietarios del suelo.

Este Convenio resulta bastante simplificado, tal y como se ha señalado con anterioridad, dado que la sociedad COLORKER, S.A. ostenta la titularidad registral del 100% de la superficie de titularidad privada del ámbito de actuación, conformada en una única parcela catastral (referencia catastral 1492201K4019S0001WG) y finca registral (nº 1876), sin que existan, por tanto, terceros propietarios privados en el ámbito, y es el único destinatario de las adjudicaciones de parcelas privadas resultantes de la reparcelación.

A este respecto, se acompaña copia de la Propuesta de Convenio urbanístico del PAI de la Unidad de Ejecución del Sector Terciario “Los Tres Términos de Xilxes”, según el régimen y las determinaciones contenidas en el documento de planeamiento constituido por la Modificación nº 3 del Plan Parcial del citado Sector.

3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

3.1. INTRODUCCIÓN. OBJETO Y CONTENIDO DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El **art. 40 de la LOTUP** (Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje) exige la incorporación a los planes parciales de “un estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.” Lo anterior en concordancia con lo establecido en el **art. 22 del TRLSRU** (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).

Además, la Memoria de Viabilidad Económica viene exigida por el **art. 111.4 de la LOTUP** en el contexto de la Proposición Jurídico Económica del Programa, y se refiere a la identificación de los parámetros que aseguran su viabilidad económica en términos de objetiva rentabilidad.

Anteriormente, el artículo 11 de la LRRR (Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas) ya delimitaba de forma abierta el contenido de la memoria de viabilidad económica y nos ayudaba a diferenciarla de la memoria de sostenibilidad y del antiguo estudio **económico-financiero** que acompañaba al planeamiento. El mismo contenido recoge el art. 40 del vigente TRLSRU.

La LOTUP no establece un contenido preciso para este documento, razón por la que el que ahora se propone atiende al establecido en la vigente ley estatal.

Por otro lado, la LOTUP en el sistema o régimen de gestión por los propietarios (art. 113, 114 y 118) no establece especiales condicionantes en materia de solvencia, por lo que este documento hace la función de poner a la vista la viabilidad objetiva de la actuación.

En el presente caso la condición de **urbanizador** (art. 113.2 LOTUP) la insta el **propietario único** (art. 114.1.a LOTUP) de los terrenos, la compañía mercantil COLORKER S.A. Esta coincidencia de estatuto jurídico, no impide la separación de la evaluación de viabilidad de ambas posiciones, la del propietario promotor, y la del urbanizador empresario de suelo, con sus ratios de rentabilidad. No obstante, la aludida coincidencia viene a significar un factor en sí mismo de solvencia y de credibilidad.

El planeamiento originario del ámbito se aprobó con anterioridad a la Ley 8/2013 (LRRR) y la Ley autonómica 5/2014, por lo que no era legalmente exigible la incorporación de este documento económico. Además, la ordenación del planeamiento precedente se encuentra ejecutada en un alto grado, pero no finalizada razón por la cual no fue recepcionada por el Ayuntamiento de Xilxes.

Esta modificación de plan parcial, la número tres de las existentes, se basa en la mejora de la ordenación pormenorizada, optimizando el suelo terciario y dotacional. Se trata de una mera reconfiguración de manzanas sobre un sector de suelo urbanizable, sin alteración de estándares urbanísticos ni dotacionales. Cuenta además con la particularidad de tener la edificabilidad parcialmente consolidada, pues en el ámbito han sido construidas la Estación de Servicio y un edificio hotelero que se pretende reformar para el uso previsto en la modificación.

3.2. ACTUACIÓN URBANÍSTICA. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Los parámetros urbanísticos generales que recoge la modificación nº 3 del Plan Parcial del Sector “Los Tres Términos” son los siguientes:

Superficie Total = Superficie del Área de Reparto	68.533,53 m²s
Superficie computable del Sector (SCS)	68.533,53 m²s
Superficie afecta a su destino (Camí Senia de la Ratllla)	2.248,64 m ² s
Edificabilidad Total = Aprovechamiento Objetivo	15.187,90 m ² t
Índice de edificabilidad Bruta	0,226 m ² t/m ² s
Aprovechamiento Subjetivo (90% AO)	13.669,11 m ² t

El suelo público se distribuye en las siguientes superficies

		SUPERFICIE m ² s	%
Zonas Verdes	Red Primaria	0	---
	Red Secundaria	7.399,58	16,23
	Total	7.399,58	16,23
Equipamientos	Red Primaria	0	---
	Red Secundaria	14.051,50	30,81
	Total	14.051,50	30,81
Viario	Red Primaria	4.800,49	10,53
	Red Secundaria	19.346,74	42,43
	Total	24.147,23	52,96
Aparcamiento	Nº de plazas	204	
TOTAL SUELO DOTACIONAL		45.598,31	100,00

El aprovechamiento según los distintos usos, expresados en metros cuadrados de techo, que se ha obtenido en la ordenación propuesta es el siguiente:

Parcela	Uso	Superficie	IEN	Edificabilidad
TBE-1	Oficinas, Serv.Adm., Comercial	21.973,15	0,67	14.647,90
TBE-2	Estación de Servicio	962,07	0,56	540,00
	TOTAL	22.935,22		15.187,90

Además hay que tener en cuenta:

- La **Estación de servicio**, en funcionamiento, tiene una superficie construida de 111,46 m²t destinada a tienda, oficina, aseos, almacén y cuarto de instalaciones y servicios. Marquesina apoyada sobre pilares que ocupa una superficie de 407 m², la instalación mecánica de carburantes y combustibles (5 tanques de 30.000 lts y aparatos surtidores) y poste de suministro de aire-agua para vehículos.

- El **edificio hotelero**, a reformar, tiene una superficie construida sobre rasante de 7.110 m²t (los 2.629 m²t que corresponden a superficie de sótano no computa a efectos de edificabilidad, conforme al artículo 4º del plan parcial vigente que se mantiene en las ordenanzas de la modificación propuesta). A lo anterior se agrega una edificación anexa de 514 m² anteriormente destinada a zona de exposición dispuesta sobre un depósito de agua. La reforma está prevista para la adecuación del edificio existente a los usos permitidos previstos en la Modificación nº 3 del Plan Parcial (Oficinas, servicios administrativos, comercial). La **edificabilidad pendiente de materializar se estima en 7.024 m²t, y está previsto se destine al uso Almacenes.**

3.3. METODOLOGÍA

3.3.1. Condición de viabilidad

Una actuación urbanizadora se considera viable económicamente cuando es capaz de generar un excedente o beneficio por el proceso de transformación de los terrenos en solares edificables

Beneficio de producción de solares > 0

El beneficio será positivo si los ingresos derivados de la venta del producto final (solar edificable) son superiores a los costes de producción (cargas de urbanización) y el valor del suelo rústico.

Beneficio de producción = Ingreso Venta solares – Cargas de Urbanización – Valor inicial del suelo.

Por lo tanto, el beneficio de la producción de solares se identifica con la plusvalía económica o mayor valor de los terrenos tras el proceso de transformación. La legislación urbanística española atribuye a los propietarios de terrenos afectados por la actuación urbanizadora el derecho a "apropiarse" de, al menos, el 90% de la plusvalía económica, tras el cumplimiento de sus deberes urbanísticos.

En terminología de valoración inmobiliaria, el beneficio de la producción de solares edificables es la diferencia entre el valor residual de los terrenos y el valor inicial de los mismos.

Beneficio producción de solares = Valor residual suelo - Valor inicial suelo

Así, la expresión genérica de viabilidad económica de la producción de solares edificables se puede expresar:

Valor residual suelo > Valor inicial suelo

Siendo:

Valor residual suelo = Ingresos Venta solares - Cargas de Urbanización

Para realizar correctamente los cálculos debe tenerse en cuenta la participación de la Administración actuante en los derechos y cargas de la actuación urbanizadora. En la Comunidad Valenciana en el suelo clasificado como urbanizable, conforme a la LOTUP, corresponde a la Administración el 10% del aprovechamiento tipo y este porcentaje se materializará en terrenos cedidos a ésta libres de cargas de urbanización. Así, el propietario de terrenos tiene derecho al 90% del aprovechamiento, previo cumplimiento de sus obligaciones urbanizadoras.

Teniendo en cuenta la distribución de aprovechamiento entre Administración actuante y propietarios, la condición de viabilidad, en suelos urbanizables, adoptará la siguiente expresión:

90% Valor residual suelo \geq 1,4 Valor inicial suelo

Siendo:

90% Valor residual suelo = 90% Ingresos Venta solares - 90% Cargas de Urbanización

Es decir, una actuación urbanizadora en suelo urbanizable se considera viable económicamente si el **valor inicial** experimenta un incremento de valor (90% del valor residual) como consecuencia del proceso de producción de solares.

Una vez establecida la condición de viabilidad económica de la producción de solares edificables, en suelos urbanizables, la cuestión que se plantea es la determinación del umbral mínimo de rentabilidad o, lo que es lo mismo, **establecer el incremento de valor mínimo que deben experimentar los terrenos de uso rústico para que la actuación se pueda considerar viable.**

Tomando como referencia la normativa catastral, se considera que el conjunto de gastos y beneficios de la actividad inmobiliaria representa un 40% adicional al valor inicial del suelo. **De esta forma, una actividad urbanizadora será viable económicamente si los terrenos de uso rústico experimentan un incremento de valor equivalente al 40%, entendiendo que ese porcentaje incluye los gastos generales, financieros, gastos de administración de la actividad empresarial y el beneficio de la promoción inmobiliaria.** Así, la condición de viabilidad económica en suelos urbanizables, se expresará:

$90\% \text{ Valor residual suelo} \geq 1,4 \times \text{Valor inicial suelo}$
--

Siendo:

$90\% \text{ Valor residual suelo} = 90\% \text{ Ingresos Venta solares} - 90\% \text{ Cargas de Urbanización}$

Una particularidad del ámbito de actuación es que se trata de una reurbanización, es decir, no se trata de suelo rústico en sentido estricto ya que ha sido urbanizado casi en su totalidad. A falta de concluir la urbanización, ésta no fue recepcionada por la Administración local.

3.3.2. Variables económicas de la actuación urbanística

A continuación corresponde determinar el contenido específico de cada una de las variables económicas: Ingresos previsibles por la venta de los solares resultantes de la actuación y Costes de producción. Su cuantificación nos permitirá calcular el beneficio según la fórmula:

$$\text{Ingresos} - \text{Costes} = \text{Beneficios}$$

Siendo viable la actuación cuando el Beneficio es positivo.

- La identificación de los INGRESOS por venta de los solares resultantes de la actuación urbanística se realiza por **metodología residual**, a partir de la información del mercado inmobiliario de los productos finales (oficinas - servicios administrativos - comercial).
- Se identificarán dos tipos de costes:
 - CARGAS DE URBANIZACIÓN, que implica al conjunto de gastos que se asumen para transformar los terrenos en solares edificables. Los costes de la actuación urbanizadora, o costes de producción de solares edificables, se identifican con las **cargas de urbanización definidas en el artículo 144 de la LOTUP** (obras programadas, honorarios técnicos, gastos de gestión del urbanizador, beneficio empresarial). No se contemplan cargas variables.
 - Coste de las materias primas o del suelo necesario para la actuación, esto es el VALOR INICIAL DEL SUELO que, en este caso, se va a reurbanizar.

3.3.3. Cuantificación de la Plusvalía Urbanística por el Método estático. Criterio de viabilidad.

Para poder estimar el importe del beneficio de la actividad inmobiliaria se utiliza como referente la normativa catastral (Norma 16 del R.D. 1020/1993). En la misma se establece que la formación del precio de un producto inmobiliario resulta de incrementar un 40% el conjunto de costes y componentes para su producción:

$$\text{Valor de venta del producto Inmobiliario} = 1,40 \times (\text{V.suelo} + \text{V.construcción})$$

De lo anterior, podría aducirse que **una actuación urbanizadora es viable económicamente si** el valor residual del suelo aportado urbanizado es, al menos, un 40% superior al valor inicial de los mismos.

Finalmente el Criterio de viabilidad según el cual se evalúa la actuación urbanística que se propone es que:

$$\text{Valor residual suelo aportado urbanizado} \geq 1,4 \text{ Valor inicial del suelo}$$

3.4. ESTIMACIÓN DE VARIABLES ECONÓMICAS

3.4.1. Valor inicial del suelo

Como valor de venta del m² de suelo inicial se adopta el valor del solar estimado en la Tasación del inmueble ligado al Hotel, realizada por Tinsa en agosto de 2017, que asciende a **40,12€/m²**.

3.4.2. Valor de venta del producto inmobiliario. Ingresos.

Según promedio de muestras aleatorias, en este informe se consideran los siguientes valores de:

Tabla 1. Estudio de Mercado. Provincia de Castellón.

Nº	EDIFICIO	USO	ESTADO	SUPF. CONSTR. (m ² t)	PRECIO de MERCADO (€)	Vv (€/m ² t)
3	C/Ciudad de Eibar, 11, Fuente del Jarro, Paterna	Oficina	BUEN ESTADO	3.086	3.100.000	1.005
1	C/Botiguers 3, Fuente del Jarro Paterna.	Oficina	BUEN ESTADO	1.803	2.983.000	1.654
2	Sant Francesc, Valencia	Oficina	BUEN ESTADO	1.200	1.500.000	1.250
MEDIA OFICINA-COMERCIAL						1.303 €/m²t
1	Av de Abril - 9 de octubre. Puerto Sagunto	Nave	BUEN ESTADO	2.843	1.955.511	688
2	Jaume I, s/n Massalfassar	Nave	BUEN ESTADO	4.846	3.500.000	722
3	Massalfassar	Nave	BUEN ESTADO	4.000	3.500.000	875
MEDIA NAVE/ALMACÉN						762 €/m²t
1	Ref. 1.703 Castellón – gran tráfico. Libre de abanderamiento	Estación de Serv.+Tienda	BUEN ESTADO Venta anual 3mill. Lts	Aprox. 500	950.000	1.900
1	Ref. 1.407. Castellón. Urbana. Libre de abanderamiento	Estación de Serv.+Tienda	BUEN ESTADO Venta anual 2,3 mill Lts	Aprox. 500	650.000	1.300
MEDIA ESTACIÓN DE SERVICIO						1.600 €/m²t

3.4.3. Valor de repercusión medio de los solares urbanizados

El valor de repercusión del suelo urbanizado, del uso considerado, se determinará por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión, recogida en el art. 22 del Reglamento de Valoraciones (RD 1492/2011):

$$\text{VRS (€/m}^2\text{t del uso considerado)} = \text{Vv/K} - \text{Vc}$$

Siendo:

- a) VRS = **Valor de repercusión del suelo urbanizado**, en €/m²t del uso considerado.
- b) Vv = **Valor en venta** del producto material acabado según el uso considerado, en €/m²t, calculado sobre la base del estudio de mercado realizado, cuyas cifras se recogen en el apartado 5.2.
- c) Vc = **Valor de la construcción**, en €/m²t del uso considerado.

Considerando que la actuación prevé la reforma del edificio hotelero existente para destinarlo a uso Oficina-Servicios administrativos-Comercial, en este documento se estima, conforme a las previsiones de gasto del promotor, un coste unitario de ejecución (CUE) de 260 €/m²t

En cuanto a la edificabilidad pendiente de materialización, prevista para uso de almacenamiento, el Valor de Construcción se obtendrá tomando como referencia las estimaciones del coste unitario de ejecución (CUE) de edificación del Instituto Valenciano de la Edificación. Esta metodología recurre al Módulo Básico de edificación (586€/m² construido), vigente desde noviembre de 2016, corregidos según el uso y características de la edificación. Del mismo modo, se adopta la misma metodología para estimar el valor de reposición de la Estación de Servicio, edificio existente en el cual no se prevén actuaciones.

La siguiente tabla resume los valores adoptados para los usos contemplados:

USO	CUE (€/m ² t)
Oficina. Reforma de edificio existente	260,00
Naves de almacenamiento.	293,00
Estación de servicio.	732,50

El valor se corresponde con los precios para la obtención del Presupuesto de ejecución material (PEM), y por lo tanto debe mayorarse de acuerdo a lo indicado en el Reglamento de Valoraciones, teniendo en cuenta los Gastos Generales (13% s/PEM) y el Beneficio Industrial (6% s/PEM) del constructo, resultando un **Precio de Contrata (PEC)**.

A dicho valor se le agregan otros gastos necesarios para la construcción del inmueble como son los Honorarios Técnicos (en la presente se ha considerado 8% s/PEM), y aranceles, impuestos, tasas y licencias (2% s/PEM).

USO	PEM (€/m ² t)	PEC	Valor de Construcción
Oficina. Reforma de edificio existente	260,00	309,40	335,40
Naves de almacenamiento	293,00	348,67	377,97
Estación de servicio	732,50	871,68	944,93

- d) K= **Coefficiente de ponderación de gastos generales** (financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la actividad).

Con carácter general, de acuerdo con el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, tendrá un valor de 1,40 que no obstante podrá reducirse hasta un mínimo de **1,20 “en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona”**.

Este último será el valor adoptado por la presente valoración.

Por aplicación de la fórmula $V_v/K - V_c$, y considerando todos los valores expuestos, se obtiene el Valor de Repercusión del suelo:

USO	Vv	k	Vv/k (€/m ² t)	Vc (€/m ² t)	VRS (€/m ² t)
Oficina. Reforma de edificio existente	1.303,00	1,4	930,71	335,40	595,31
Naves de almacenamiento.	762,00	1,4	544,29	377,97	166,32
Estación de Servicio	1.600,00	1,4	1142,86	944,93	197,93

3.4.4. Costes de producción de la actuación urbanizadora

Las obras que se verán afectadas por la actuación propuesta son meramente internas. No se afecta de ninguna forma obras de urbanización correspondiente a conexiones externas del sector.359

Coste de la actuación urbanizadora = Cargas de urbanización definidas en el art. 144 LOTUP

1	Obras programadas	1.121.109,44 €
2	Honorarios técnicos y jurídicos	120.000,00 €
3	Gastos de gestión (10% de 1+2)	124.110,94 €
4	Beneficio del urbanizador	0,00 €
	CARGAS FIJAS TOTALES SIN IVA	1.365.220,38 €

1. Obras programadas

Presupuesto Ejecución Material	942.108,77 €
Gastos Generales (13%)	122.474,14 €
Beneficio Industrial (6%)	56.526,53 €
PRESUPUESTO CONTRATA SIN IVA	1.121.109,44 €

2. Redacción de proyectos técnicos y dirección de obra

Los honorarios por la intervención de profesionales liberales, a lo largo del Programa se estiman en **120.000 €**.

3. Gastos de Gestión (porcentaje aprox. 10% de la suma de los dos conceptos anteriores, y suponen gastos generales y financieros relativos a i) mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración; ii) gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar; y iii) controles de calidad y peritajes presupuestados en el PAI, 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.

Estos Gastos de Gestión ascienden a la cantidad de **124.110,94 €** (10% de la suma de 1+ 2)

4. Beneficio empresarial del urbanizador.

No se contempla beneficio empresarial dado que el urbanizador es el titular del 100% de la propiedad privada del ámbito.

3.5. ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Por aplicación de los datos y fórmulas del método anteriormente explicado se obtienen los resultados expresados en la siguiente tabla, correspondientes al Suelo Urbanizable.

A la vista de los resultados, **SE PUEDE CONCLUIR QUE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA PROPUESTAS POR EL PGOU ES VIABLE**, pues se cumplen la condición de viabilidad:

Valor residual unitario del suelo aportado urbanizado > 1,40 Valor inicial del suelo aportado

UNIDAD DE EJECUCIÓN del SECTOR TERCIARIO “LOS TRES TÉRMINOS”	UE-1
DATOS	
Superficie de la U.E.	68.533,53 m²s
Superficie Viario	24.147,23 m ² s
Superficie zona verde	7.399,58 m ² s
Edificabilidad Total	15.187,90 m²t
Edificabilidad Oficina-Serv.Adm-Comercio	7.624 m ² t
Edificabilidad Almacén	7.024 m ² t
Edificabilidad Estación de Servicio	540 m ² t
Valor inicial del suelo (Vis)	40,12 €/m ² s
VRs (Oficina)	595,31 €/m ² t
VRs (Almacén)	166,32 €/m ² t
VRs (Estación de Servicio)	197,93 €/m ² t
1 Costes de urbanización interior del Sector	1.121.109,44 €
2 Honorarios técnicos y jurídicos	120.000,00 €
3 Gastos de gestión del Urbanizador (10% de 1 +2) 10%	124.110,94 €
4 Beneficio empresarial del Urbanizador	0,00 €
Costes totales de la urbanización (CU)	1.365.220,38 €

ANÁLISIS de VIABILIDAD		
Valor Suelo reurbanizado (Vs)=	$VRs * Edif.$	5.813.761,05 €
Costes totales de la urbanización (CU)=		1.365.220,38 €
Valor del suelo sin reurbanizar (Vs')=	$Vs - CU$	4.448.540,67 €
90% Vs'		4.003.686,60 €
Valor residual unitario suelo aportado urbanizado (Vu) =	$(0,9 * Vs') / S$	58,42 €/m²
1,4 Vis		56,17 €/m²

Firmado en Valencia, Enero de 2019

High Office Uno SLP.

Broseta Abogados

ANEJO. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE PROGRAMACIÓN

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO REGULADOR

PROPUESTO POR LA SOCIEDAD COLORKER, S.A. PARA LA PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA 3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR TERCIARIO “LOS TRES TÉRMINOS” DE XILXES (CASTELLÓN), CON LA FINALIDAD DE ESTABLECER EL MARCO DE RELACIONES Y COMPROMISOS ENTRE EL AGENTE URBANIZADOR, LA ADMINISTRACIÓN Y LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.

CONVENIO REGULADOR PARA LA PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR TERCIARIO “LOS TRES TÉRMINOS” DE XILXES (CASTELLÓN) ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE XILXES Y LA SOCIEDAD COLORKER, S.A.

INTERVIENEN

De una parte, en calidad de Administración actuante: El Ayuntamiento de Xilxes, y en su nombre y representación [****]

De otra parte, en calidad de Agente Urbanizador: don [***] mayor de edad, con D.N.I. nº [***], en calidad de [***] de la mercantil “**COLORKER, S.A.**”, con C.I.F. nº A-12-050.050 y domiciliada en Alcora (Castellón), Ctra. Alcora, km. 21,3., Agente Urbanizador del Sector Terciario “Los Tres Términos” en el término municipal de Xilxes (Castellón).

Todas las partes intervinientes se reconocen mutua competencia y capacidad para el otorgamiento del presente **CONVENIO REGULADOR**, a cuyos efectos de mutuo acuerdo,

EXPONEN

I.- Que, en fecha 11 de febrero de 1992, el Ayuntamiento de Xilxes suscribió un Convenio con la mercantil EXATRESA (en su momento titular de la parcela de 69.880 m2), en el que se establecían diferentes compromisos a los efectos de la materialización del Proyecto de Construcción del *“Área de Servicio Singular junto a la N-340, a su paso por el Término Municipal de Xilxes”*.

Así, con base en dicho Convenio, el Ayuntamiento de Xilxes debía llevar cabo una revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio y modificar la clasificación urbanística del terreno sobre el que se iba a asentar el Proyecto, pasando de ser un suelo no urbanizable a suelo apto para urbanizar de uso terciario.

Asimismo, la sociedad promotora tenía la obligación de formular y elaborar los correspondientes planes de desarrollo para su aprobación simultánea, aportando asimismo en concepto de cesión obligatoria para el Ayuntamiento de Xilxes una indemnización económica por importe de aquel entonces de 35.000.000 pesetas.

II.- Que, en este sentido, la revisión de las citadas Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Xilxes fueron aprobadas el 21 de octubre de 1993, calificando el Sector como suelo apto para urbanizar de uso terciario y se preveía su desarrollo mediante un plan parcial.

Por su parte, el Ayuntamiento de Xilxes aprobó inicialmente el Proyecto (con Memoria, Planos de información y ordenación, Ordenanzas, Plan de Etapas y Estudio económico-financiero), el 29 de julio de 1992, y tras someterlo a información pública, lo aprobó provisionalmente el 11 de marzo de 1993. Así pues, el Plan Parcial “Los Tres Términos” en el que se contenía el desarrollo del Sector terciario fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón de 21 de octubre de 1993.

III.- Que, posteriormente, y tras presentarse un Proyecto para la modificación del Plan Parcial “Los Tres Términos”, y aprobarse provisionalmente éste, el 13 de septiembre de 1996 por parte del Ayuntamiento de Xilxes, mediante Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, de fecha 18 de diciembre de 1996, se aprobó definitivamente la Modificación Puntual nº 1 del citado Plan Parcial Tres Términos, la cual tuvo por objeto una reubicación de los usos pormenorizados (sin cambiar el uso global ni la edificabilidad máxima previstas) del Sector motivada por el cambio parcial del acceso al mismo de la carretera N-340. También se modificaba la solución prevista en el Plan para el abastecimiento de agua y para la red de saneamiento.

IV.- Que, mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Xilxes, de 13 de febrero de 1997, se aprobó el Proyecto de *“Urbanización del Área de Servicio en TM. de Xilxes”*. Al respecto, se emitió Certificado Final de Obra en fecha 23 de febrero de 1998, siendo visado por el Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos el 5 de marzo de 1998.

V.- Que, por Escritura del Notario D. Fernando Márquez Lerga, de fecha 1 de abril de 1998, se otorgó la Declaración de Obra Nueva de la edificación realizada (hotel y estación de servicio) a los efectos de su inmatriculación en el Registro de la Propiedad. Previamente, por Resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de Xilxes, de fecha 24 de marzo de 1998, se autorizó a la mercantil Tres Términos Arregui, S.A.¹ (anterior Agente Urbanizador) para la apertura del Hotel denominado “Simba”.

VI.- Que, mediante escrito de 25 de febrero de 2015, la sociedad “Tres Términos Arregui, S.A.” solicitó al Ayuntamiento de Xilxes que se iniciara el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial Tres Términos, adjuntando el documento inicial estratégico, el borrador de la Modificación y los planos correspondientes. La modificación propuesta consistía en la reorganización y/o reubicación de parte de los usos pormenorizados del Sector para agrupar los equipamientos, espacios libres públicos y parte del suelo lucrativo, manteniendo el equilibrio de las dotaciones públicas y sin incrementar el aprovechamiento lucrativo global previsto en el Plan. Además, dicha Modificación tenía como finalidad regularizar la situación generada con motivo de la ocupación de uno de los espacios libres públicos del Sector, y la construcción destinada a uso recreativo anexo al hotel (piscina), lo cual fue autorizado por el Ayuntamiento de Xilxes en Decreto de Alcaldía de 13 de julio de 1999.

Seguida la tramitación correspondiente, la citada Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial “Los Tres Términos” fue sometida a Evaluación Ambiental Estratégica y con relación a la misma, la Comisión de Evaluación Ambiental de la Conselleria competente, en sesión celebrada el 12 de junio de 2015, emitió favorablemente el correspondiente Informe Ambiental y Territorial. Asimismo, fue informado favorablemente por el Arquitecto Municipal y posteriormente, el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana emitió el Dictamen nº 341/2016, con base en el cual, refiriéndose a la segunda Modificación Puntual nº 2, concluye que se cumple con el estándar dotacional mínimo para las zonas verdes en sectores de uso dominante terciario, no existiendo ningún impedimento para que la Administración urbanística competente proceda a su aprobación definitiva.

¹ La empresa “Tres Términos Arregui, S.A.” se subrogó en la condición de agente urbanizador, mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Xilxes de 13 de febrero de 1997.

VII.- Que, así las cosas, por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de 25 de febrero de 2016, se aprobó definitivamente la citada Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial Tres Términos.

VIII.- Que, en fecha 30 de junio de 2016, el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana emitió informe favorable, previa comprobación del cumplimiento del estándar dotacional mínimo que para las zonas verdes en sectores de uso dominante terciario prevé el artículo 36.2 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, “LOTUP”).

IX.- Que, en fecha 19 de abril de 2017, se otorgó ante el Notario Don José Vicente Malo Concepción, Escritura Pública (nº 971 de su protocolo) de cesión de la condición de promotor y/o agente urbanizador del desarrollo y gestión urbanística del Plan Parcial del Sector, por la mercantil Tres Términos Arregui, S.A. a favor de la mercantil Colorker, S.A.

Por Acuerdo del Pleno Ayuntamiento de Xilxes, de fecha 29 de junio de 2017, se aprobó la cesión antes mencionada, lo que aporta mayores garantías para finalizar la urbanización que estaba pendiente con el anterior agente urbanizador. En este sentido, y con el fin de cumplirse por la Administración el cometido legal previsto en la normativa urbanística, cumplirse las previsiones del planeamiento urbanístico y propiciar que queden re-urbanizadas las obras del Sector para la plena funcionalidad del mismo existe un compromiso de las partes de llevarlo a cabo y solventarse así una situación indeseada desde hace mucho tiempo.

X.- Que, en fecha 26 de octubre de 2017, la mercantil Colorker, S.A. presenta ante el Ayuntamiento de Xilxes (como órgano sustantivo) la Solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica, adjuntando el Borrador del Plan y el Documento Inicial Estratégico para la 3ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector terciario “Los Tres Términos”.

XI.- Que, en fecha 9 de enero de 2018, la Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de Xilxes resuelve emitir Informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico de la Modificación puntual Nº 3 del Plan Parcial, que se publica en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana, nº 8223 de 30 de enero de 2018.

XII.- Que, atendiendo a lo anterior, la mercantil COLORKER, S.A. en su condición de propietaria única de la UE del Sector “Los Tres Términos” formuló el correspondiente Programa de actuación integrada, por el régimen de gestión urbanística de propietarios previsto en el artículo 113.2 de la LOTUP, al cumplir los requisitos materiales establecidos en el artículo 114 de la citada Ley.

XIII.- Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 114.2 la designación del urbanizador en los supuestos de gestión urbanística por propietarios se acuerda por la Administración al aprobar el programa de actuación integrada en régimen de excepción licitatoria, según los términos del mismo y del presente Convenio.

XIV.- Que en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 111.4 de la LOTUP, se otorga el presente Convenio que viene a concretar y sistematizar los compromisos y obligaciones dimanantes del Programa de la UE del Sector “Los Tres Términos”, estableciendo esencialmente las obligaciones recíprocas entre el urbanizador, Colorker, S.A. y el Ayuntamiento de Xilxes.

XV.- Que, de acuerdo con lo anteriormente expuesto, para el desarrollo y ejecución de dicha actuación, las partes acuerdan otorgar el presente Convenio, en base a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO Y ÁMBITO

Constituye el objeto del presente Convenio la Unidad de Ejecución del Sector Terciario “Los Tres Términos” que delimita el programa de actuación integrada, que engloba el suelo objeto de desarrollo resultante de la Modificación puntual nº 3 del Plan Parcial del citado Sector de Xilxes, con urbanización preexistente parcial. En este caso, el desarrollo de la gestión urbanística pendiente en este ámbito requiere la suscripción del presente Convenio.

SEGUNDA.- MODALIDAD DE GESTIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114 de la LOTUP, la Administración actuante podrá designar al propietario único de la totalidad del ámbito del programa de actuación integrado, la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística por los propietarios.

Así pues, el desarrollo y ejecución de la U.E. del Sector Terciario “Los Tres Términos” se gestiona bajo el régimen de gestión por los propietarios, confiando la actividad pública de urbanizar a los propietarios del suelo privado del ámbito de la actuación, en este caso, la mercantil Colorker, S.A., en base al régimen que integra el presente convenio.

TERCERA.- SELECCIÓN DEL URBANIZADOR

Se selecciona como agente urbanizador a la compañía mercantil Colorker, S.A., en su condición de propietario único privado del ámbito de actuación (artículo 114.1.a) de la LOTUP), junto a la administración actuante, lo que se justifica en el programa.

CUARTA.- OBLIGACIONES ESENCIALES Y COMPROMISOS DEL URBANIZADOR

El urbanizador es el responsable del desarrollo y ejecución de las actuaciones urbanísticas. En este sentido, las obligaciones que asume el urbanizador de la UE del Sector Terciario “Los Tres Términos” se determinan en virtud de lo dispuesto en el artículo 112.2 de la LOTUP, siendo que comprenderán la redacción y gestión del proyecto de reparcelación voluntaria e instrumentos necesarios para la ejecución de las obras de reurbanización del ámbito objeto de este Convenio, tal y como se identifican en el proyecto de urbanización que forma parte de la alternativa técnica; dirigiendo en definitiva todas las actuaciones necesarias hasta liquidar la actuación objeto del presente.

QUINTA.- PLAZOS ASUMIDOS POR EL URBANIZADOR

Las obras de urbanización deberán finalizarse en el plazo máximo de cinco (5) meses desde su inicio después de haberse suscrito acta favorable de replanteo de las mismas por las personas designadas a tales efectos y con competencia para ello. Dicha acta deberá realizarse dentro del plazo máximo de un mes desde la inscripción del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad.

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

Por su parte, el cómputo de los plazos podrá quedar suspendido siempre que medie justificación escrita y acreditada de fuerza mayor, caso fortuito o circunstancias imprevistas ajenas y no imputables al urbanizador, entendiéndose incluidas las circunstancias reflejadas en el artículo 135.2 de la LOTUP. Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas, las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas; las catástrofes naturales, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción en la provincia de Castellón, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

Asimismo será causa de suspensión del cómputo del plazo, mediante resolución municipal, cualquier dilación, respecto a los plazos legalmente establecidos, de la que sean responsables las compañías suministradoras, la administración actuante o cualquier otro organismo administrativo, en la incoación, tramite o resolución de los procedimientos administrativos que les corresponda instruir para el mejor desarrollo de la actuación programada.

Para la suspensión del cómputo del plazo por cualquiera de las anteriores causas señaladas, deberá producirse previamente pronunciamiento favorable por la Administración actuante. Asimismo será causa de suspensión del cómputo del plazo antes señalado, cualquier dilación, respecto a los plazos legalmente establecidos, de la que sea responsable la Administración actuante o cualquier otro organismo administrativo, en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales que les corresponda instruir para el mejor desarrollo de la Actuación programada.

Asimismo, los plazos anteriores serán susceptibles de prórrogas, por causa justificada y tras petición o declaración razonada y fundada, otorgadas expresamente o por silencio administrativo antes de la fecha prevista de caducidad de la programación y que no podrán superar un plazo total adicional de cinco años (art. 109.5 de la LOTUP).

SEXTA.- OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE XILXES

El Ayuntamiento de Xilxes realizara todas las actuaciones y ejercitara todas las potestades que sean necesarias para garantizar que el Sector sea plenamente funcional, desde el punto de vista de las infraestructuras públicas –incluida la urbanización interior y las conexiones exteriores necesarias- y para que, en consecuencia, pueda autorizarse la implantación en dicho Sector de los usos permitidos por el planeamiento urbanístico derivado de la modificación puntual nº 3, incluido el de uso administrativo y comercial.

El Ayuntamiento de Xilxes y el Urbanizador colaborarán legalmente para la mejor y más ágil consecución de las finalidades de este Convenio. En este sentido, el Ayuntamiento de Xilxes se compromete a aplicar los criterios de eficiencia y celeridad en los expedientes que traen causa del presente programa, en especial los de la modificación del plan parcial, reurbanización y reparcelación. De la misma manera, el Ayuntamiento de Xilxes se compromete a prestar la máxima colaboración y asistencia al urbanizador en sus relaciones con otras administraciones sectoriales y a prestar colaboración suficiente al urbanizador en sus relaciones con las compañías suministradoras y concesionarias.

SÉPTIMA.- OBRAS DE REURBANIZACIÓN DEL PROGRAMA, CARGAS Y COSTES

Las obras de reurbanización que deberán ser acometidas son las expresamente previstas en el Proyecto de Reurbanización de la Modificación Puntual Nº 3 del Plan Parcial del Sector Terciario "Los Tres Términos" aprobado por el Ayuntamiento de Xilxes, así como las modificaciones técnicas o suplementos de dicho Proyecto que resulten necesarias para el mejor desarrollo de la actuación, de conformidad con las directrices de la Administración actuante.

Conforme a lo establecido en el Proyecto de Reurbanización, se llevará a cabo la reforma de las instalaciones de aguas potables, saneamiento y alumbrado, y la mejora de los acabados superficiales, atendiendo a las necesidades de la población favoreciendo el tránsito peatonal.

Las obras de urbanización, gestión y cargas del Programa de desarrollo de la UE del Sector Terciario "Los Tres Términos" alcanzan la cantidad total de 1.365.220,38 €, IVA excluido. El referido importe se entiende como máximo de las cargas de urbanización establecido en la Proposición Jurídico-Económica presentada, sin que pueda ser modificada al alza, salvo los supuestos derivados de las condiciones impuestas por las Administraciones, debidamente justificadas y cuantificadas, si no son causa expresa de retasación de cargas.

OCTAVA.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE REURBANIZACIÓN

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 156 de la LOTUP, el Urbanizador contratará a su libre elección un empresario constructor para la ejecución material de las obras definidas en el Proyecto, siendo todas las obras financiadas íntegramente por éste, sin perjuicio de su derecho a alegar los recursos que sean precisos con crédito prestado por terceros.

Asimismo, el Urbanizador podrá subcontratar con terceros de su elección la realización de prestaciones auxiliares de la ejecución del presente Programa, comunicando previamente a la Administración actuante dicha circunstancia.

Las relaciones contractuales que el Urbanizador promueva con terceras personas, ya sea por éste o por otro concepto, no implicarán la transmisión a éstos de las obligaciones contraídas por el propio Urbanizador, en virtud del presente Convenio, ni conllevarán alteración alguna de los compromisos y responsabilidades asumidas en este documento.

Corresponde al Urbanizador designar el técnico o técnico competentes en la materia para la dirección de las obras de reurbanización contempladas en el presente Proyecto.

Por su parte, el Ayuntamiento de Xilxes designará un representante municipal quien deberá llevar a cabo el seguimiento y control de las obras de reurbanización, a través de los servicios técnicos municipales en ejercicio de las atribuciones y responsabilidades que legalmente le corresponden.

NOVENA.- GARANTÍAS

Para el exacto cumplimiento de los compromisos expuestos frente al Ayuntamiento de Xilxes, la mercantil Colorker, S.A. constituyó en fecha 8 de junio de 2017 garantía en forma de aval por importe de DOSCIENTOS MIL EUROS (200.000 €), el cual se encuentra depositado en el departamento de Tesorería de la propia Administración. El importe de dicha garantía supera ampliamente la cantidad mínima exigible legalmente, en relación con el valor de las cargas de urbanización del programa de actuación.

No obstante, la misma podrá ser prestada o, en su caso, sustituida por otras de carácter real sobre fincas titularidad del Agente Urbanizador en el ámbito del Programa.

La devolución de la garantía definitiva prestada por el Urbanizador se efectuara finalizado el periodo de garantía previsto en el artículo 161 de la LOTUP, tras previamente haberse producido la recepción definitiva de las obras de reurbanización. Todo ello sin perjuicio, de su cancelación de forma progresiva, conforme a supuestos de recepción parcial de las obras de urbanización

DÉCIMA.- CESIONES DE TERRENOS Y OBRAS

De acuerdo con la 3ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Terciario “Los Tres Términos” en el término municipal de Xilxes, el intercambio de terrenos privados y públicos deberá realizarse mediante un proyecto de reparcelación voluntaria.

La operación de reparcelación afecta exclusivamente a la mercantil COLORKEL, S.A. y al Ayuntamiento de Xilxes.

El Proyecto de Reparcelación incluirá los terrenos necesarios para desarrollar el planeamiento definido en la citada Modificación. A tal efecto, el área reparcelable coincidirá, con el Sector “Los Tres término” de Xilxes delimitado. La citada reparcelación será promovida por la mercantil Colorker, S.A., en su calidad de única titular de fincas aportadas privadas. El Proyecto de Reparcelación se redactará con el fin de dar cumplimiento al conjunto de las normas e instrumentos de planeamiento, operando de este modo la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

Corresponderá Ayuntamiento de Xilxes aprobar, previos los trámites pertinentes, el Proyecto de Reparcelación que el Urbanizador eleve, con ese fin, a su consideración.

DÉCIMO PRIMERA.- INCUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS POR EL URBANIZADOR Y SUS PENALIZACIONES.

El incumplimiento por parte del Urbanizador del plazo de ejecución del Programa, determinará, salvo suspensión o prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la Adjudicación, lo que comportará las compensaciones económicas que procedan, con cargo, en primer término, a las garantías constituidas por el Urbanizador.

En caso de incumplimiento de plazos parciales, o si a pesar del incumplimiento del plazo total, se concede prórroga justificada del plazo total, la Corporación podrá optar por imponer (por acuerdo plenario y con audiencia previa del Urbanizador) las penalidades establecidas en la legislación en materia de Contratos del Sector Público. Las demás incidencias se registrarán por lo dispuesto en la LOTUP.

DÉCIMO SEGUNDA.- MODIFICACIONES DEL CONVENIO

El precio global de urbanización se considera precio cerrado, a riesgo y ventura del Urbanizador, de forma que única y exclusivamente podrán formularse modificaciones cuando se justifique suficientemente la concurrencia de la alguna de las circunstancias previstas en la LOTUP y en la legislación en materia de Contratos del Sector Público.

El Urbanizador tendrá derecho a las compensación correspondientes comprendidas en la legislación general de Contratación Administrativa si la Administración acordara la revocación anticipada del contrato de programación por causa no imputable a la conducta del Urbanizador, o cuando el inadecuado ejercicio de sus potestades públicas impida el normal desarrollo de la actuación.

Si se produjera la suspensión, tácita o expresa, por la Administración actuante de las obras o actuaciones necesarias para la buena ejecución del presente Convenio durante plazo superior a seis meses, el Urbanizador podrá solicitar la resolución anticipada, reclamando las compensaciones que procedan a su favor.

En todos los supuestos el urbanizador podrá exigir, desde el mismo momento de la resolución administrativa y como medida provisional, la devolución de las garantías prestadas, así como la cancelación de todos los efectos registrales que la actuación hubiera podido producir en sus propiedades y derechos afectados.

DÉCIMO TERCERA.- CONCLUSIÓN DEL PROGRAMA, RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PLAZOS DE EDIFICACIÓN

13.1. Finalización normal del PAI

El programa de actuación integrada concluye con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización.

13.2. Recepción y conservación de las obras de urbanización

La recepción de las obras de urbanización se producirá en los términos y plazos previstos por el artículo 161 de la LOTUP. La conservación de las obras de urbanización, una vez recibidas, será

por cuenta de la Administración, siendo antes del Urbanizador, salvo la reparación de vicios constructivos.

Desde el momento en que se entiendan recibidas quedarán en periodo de garantía durante el tiempo que dispone la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en los que el Urbanizador responderá de los efectos constructivos que se manifiesten.

13.3. Plazos de edificación de los solares resultantes

De acuerdo con lo previsto en el artículo 179 de la LOTUP, se establece un plazo de seis (6) años desde la recepción definitiva de las obras de urbanización, para solicitar licencia de edificación en los solares vacantes que resultan del presente Programa.

Las partes podrán pactar expresamente la posibilidad de edificación simultánea con la urbanización.

DÉCIMO CUARTA.- CESIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

En virtud del artículo 158 de la LOTUP, el Urbanizador, previa autorización expresa de la Administración actuante y mediante escritura pública, puede ceder dicha condición en favor de tercero que se subroga en sus derechos y obligaciones.

El nuevo Urbanizador cesionario deberá subrogarse en las obligaciones y derechos del primitivo, prestando las garantías que fueran precisas para ello, y deberá reunir los mismos requisitos y méritos que le fueron exigidos al cedente.

DÉCIMO QUINTA.- EFECTIVIDAD DEL CONVENIO Y RÉGIMEN JURÍDICO

El presente Convenio, previos los trámites correspondientes, será aprobado por el Ayuntamiento de Xilxes y firmado por las partes, incorporándose como Anexo al Programa e instrumento de planeamiento presentado por la sociedad Colorker, S.A. para su constancia en la tramitación de los documentos de planeamiento urbanístico.

El presente Convenio, con naturaleza administrativa especial, se rige por el derecho público, siendo las normas que implementan su contenido y aplicación:

- Normas Subsidiarias del Término Municipal de Xilxes, aprobadas el 21/10/1993, y en concreto las Ordenanzas de carácter general.
- Alternativa técnica y el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución del Sector Terciario “Los Tres Términos”, resultante de la Modificación puntual nº 3 del Plan Parcial del citado Sector.
- Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP).
- Legislación en materia de contratos del Sector Público.

- 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 (LSRU).
- Otras disposiciones de carácter administrativo y que resulten de aplicación.

Se entenderá por no puesta cualquiera cláusula o condición que se oponga a lo dispuesto en el acuerdo plenario de aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Integrada, y a la normativa en que le resulte.

Para resolver cualquier cuestión, incidencia o controversia que se derive de la interpretación y ejecución del presente Convenio, las partes que lo suscriben se someten expresamente a la jurisdicción y legislación contencioso-administrativa. De los litigios que pudieren surgir en la interpretación del Convenio, conocerá la jurisdicción Contencioso Administrativa competente en el ámbito territorial del municipio de Xilxes.

Y en prueba de conformidad con lo anterior, los comparecientes, en la representación que ostentan, firman el presente documento por triplicado ejemplar en el lugar y fecha arriba indicados.

[***]

AYUNTAMIENTO DE XILXES

[***]

COLORKER, S.A.