

MEMORIA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE LAS MANZANAS 1 Y 2 DEL SUELO URBANO INDUSTRIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

PRIMERO.- ANTECEDENTES.

I.- El Ayuntamiento de Moncofa, mediante sesión plenaria de carácter ordinaria celebrada el día 20 de noviembre de 2017, acordó entre otros, el siguiente acuerdo:

*“**Primero.-** Desestimar la solicitud/alegación efectuada por D. Carlos Arnal Coll en calidad de administrador concursal de la mercantil urbanizadora Cuatre Carreres, S.I., en virtud de escrito número de registro de entrada E-RE 100 de fecha 27 de abril.*

***Segundo.-** Declarar resuelto el programa de actuación integrada denominado “Manzanas 01 y 02 del Polígono Industrial Casablanca de la Unidad de Ejecución 01 del Sector SU-I”, adjudicado a la mercantil Urbanizadora Cuatre Carreres, S.I. y resolver la condición de Agente Urbanizador del mismo por la coetánea concurrencia de las siguientes de resolución:*

- *Demora en el cumplimiento de los plazos.*
- *El incumplimiento de las restantes obligaciones esenciales.*
- *Aquellas que se establezcan expresamente en el contrato.*

***Tercero.-** Incautar la garantía prestada por la mercantil Urbanizadora Cuatre Carreres, S.I. consistente en aval bancario de fecha 24 de enero de 2005 otorgado por la Caja de Ahorro de Castilla y La Mancha que asciende a la cantidad de 102.616,76 €.*

***Cuarto.-** Comunicar a quienes aparezcan interesados en el presente procedimiento la recepción del dictamen del Consell Juridic Consultiu de la Comunitat Valenciana de fecha 15 de noviembre de 2017.*

***Quinto.-** Incluir las Manzanas 01 y 02 del Polígono Industrial Casablanca de la Unidad de Ejecución 01 del Sector SU-I, objeto del presente, en el régimen propio de Actuación Integrada, declarándose la sujeción del ámbito*

de la actuación al régimen de suelo urbano incluido en Unidad de Ejecución, sin programación.

Sexto.- (...)”.

II.- Qué, por acuerdo pleno del Ayuntamiento de 30 de noviembre de 2023, por parte del mismos se adoptó acuerdo, en virtud del cual:

“Primero.- *Aprobar definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias de Moncofa, objeto de las presentes actuaciones cuyo objeto constituye la Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada de las NN.SS, de las Manzanas 1 y 2 del suelo Urbano Industrial.*

Segundo.- *Remitir una copia digital del Plan a la Consellería competente en materia de Urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico conforme dispone el artículo 4.1, del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial, y ello con carácter previo a la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia junto con las normas urbanísticas, así como en la web municipal.*

Tercero.- *Comunicar el presente acuerdo a los Servicios Municipales cuyas competencias puedan resultar afectadas y notificarlos a todos aquellos interesados que consten en el expediente, así como a aquellos organismos o administraciones que hayan intervenido en el mismo, así como al Consell Juridic Consultiu de la Comunidad Valenciana.*

Cuarta.- *Extinguir la suspensión adoptada en virtud del apartado resolutivo cuarto del acuerdo plenario de fecha 23 de febrero de 2023, para la tramitación y otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y/o demás instrumentos, declaraciones responsables o comunicaciones previas de edificación, usos y actividades, así como la de los acuerdos aprobatorios de nuevos programas de actuación para el ámbito constituido por el presente ámbito de actuación.*

Quinto.- (...)”.

Los parámetros urbanísticos esenciales derivados de la modificación de planeamiento aprobada, son los siguientes:

Superficie total de la Unidad..... 124.488,60 m2.

Superficie neta edificable.....	86.338,66 m2.
Superficie de cesión.....	38.149.94 m2.
- Superficie de ZV.....	8.568,84 m2.
- Superficie de Equipamientos.....	15.549,00 m2.
- Superficie Viaria.....	14.032,10 m2.
Superficie afecta a su destino.....	—
Edificabilidad Total.....	690.709,28 m3.
Aprovechamiento tipo.....	5, 548373747 m3/m2.

III.- La modificación puntual referida en el antecedente anterior, junto con sus correspondientes normas urbanísticas fueron objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, de fecha 21 de diciembre de 2023, número 156. Así mismo fue inscrito en el registro autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico en fecha 19 de diciembre de 2023, bajo el número de registro 12077-1101.

IV.- En fecha 21 de diciembre de 2023, con registro de entrada en el Ayuntamiento nº 8373, la sociedad mercantil Cerámicas Tesany, S.L. , conforme lo dispuesto en el artículo 127.2, del TRLOTUP, interesó del Ayuntamiento de Moncofa, pronunciamiento municipal en relación al desarrollo urbanístico de la U.E. de las Manzanas 1 y 2 del suelo urbano industrial de las Normas Subsidiarias de planeamiento urbanístico, a través del procedimiento de programación en régimen de gestión por las personas propietarias, al ostentar la condición de propietario único del indicado ámbito.

Por parte del Ayuntamiento, en fecha 26 de febrero de 2024, se dictó requerimiento de subsanación de deficiencias, siendo subsanadas las mismas, a través de escrito con registro de entrada número 1856, de fecha 5 de marzo de 2024, con lo cual quedó verificada la consulta previa de programación prevista en el art. 127 del TRLOTUP.

V.- Así mismo, a través de escrito de 19 de junio de 2024, con registro de entrada nº 4405, Cerámicas Tesany, S.L., aportó la documentación registral

acreditativa de la titularidad de la totalidad de las parcelas incluidas dentro del perímetro del citado ámbito urbanístico.

VI.- Conforme lo dispuesto en el antes citado art. 127, del TRLOTUP, la consulta previa de programación formulada por Cerámicas Tesany, S.L., las características esenciales de la propuesta, quedaban referidas en el informe del Arquitecto Municipal de fecha 20 de junio de 2024, quedando concretadas en lo esencial en las siguientes:

“a) El objetivo y ámbito del programa es el desarrollo de la Unidad de Ejecución de las Manzanas 1 y 2 del Polígono Industrial Casablanca, delimitada según la modificación puntual de las Normas Subsidiarias aprobada definitivamente por acuerdo plenario de 30 de noviembre de 2023.

b) La Alternativa que se propondrá no alterará los parámetros urbanísticos, ni la ordenación urbanística, previstos en el planeamiento vigente.

c) El proponente manifiesta que aportará la documentación completa de la Alternativa Técnica comprometiéndose a aportar simultáneamente, tanto la Memoria del Programa de Actuación Integrada que incluya la propuesta económica, junto con el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación.

Se establece un plazo de desarrollo de 18 meses desde la aprobación del PAI, simultáneamente al Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

d) El territorio coincide con el ámbito urbanístico de la Unidad de Ejecución 01 y Manzanas 1 y 2, del P.I. Casablanca, con la ordenación aprobada mediante acuerdo plenario de 30 de noviembre de 2023.

e) Con el desarrollo de la U.E. se completará y consolidará la urbanización del área norte del suelo Urbano del Polígono Industrial Casablanca, no previéndose efectos negativos sobre el medio ambiente y elementos estratégicos del territorio.

f) el ámbito de actuación que se pretende coincide con la delimitación prevista en el planeamiento municipal y no supone una modificación de la ordenación vigente, por lo que la iniciativa no viene acompañada de instrumento de planeamiento.

Además, el proponente aporta escrituras de propiedad y notas simples registrales actualizadas de los terrenos incluidos en el ámbito del programa, resultando ser propietario único”.

VII.- Una vez efectuada la tramitación administrativa prevista legalmente, a través de Decreto número 2276/2024, de fecha 26 de junio de 2024, el Alcalde, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.- Admitir a trámite la iniciativa formulada por D. Juan Carlos Barberá Ubeda, manifestando actuar en representación de la mercantil Cerámicas Tesany, S.L. mediante escrito con número de registro de entrada 8373 de fecha 21 de diciembre de 2023 modificada en virtud de escrito con número de registro de entrada 1856, de fecha 5 de marzo de 2024, en los estrictos términos y único alcance previstos en el presente y con reserva de introducir las modificaciones que sean pertinentes de acuerdo con el interés general municipal mediante el dictado de un acto administrativo posterior al presente e inadmitir la petición de dictado de acto asumiendo la gestión urbanística bien de manera directa bien mediante su asignación a los propietarios.

Segundo.- Requerir a la mercantil Cerámicas Tesany, S.L. para que en el plazo máximo de tres meses presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico económica.

Tercero.- Requerir a la mercantil Cerámicas Tesany, S.L. a fin de que aporte al expediente notas simples actualizadas, expedidas por el Registro de la Propiedad, al momento de la presentación de la documentación a la que hace referencia el ordinal anterior, de todas aquellas parcelas sobre las que invoca su propiedad que formen parte del presente ámbito de actuación.

Cuarto.- (...).

Quinto.- Dar cuenta al plano de la Corporación en la próxima sesión ordinaria que se celebre.”

El indicado pleno tuvo lugar el pasado día 31 de julio de 2024.

SEGUNDO.- OBJETIVOS Y PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO A SEGUIR, DE LA PROGRAMACIÓN PROPUESTA, EN RÉGIMEN DE GESTIÓN POR PROPIETARIO ÚNICO

I.- OBJETIVOS.-

De conformidad con lo dispuesto en el acuerdo adoptado por Decreto del Alcalde de Moncofa, nº 2276, de fecha 26 de junio de 2024, ratificado por el pleno del Ayuntamiento de fecha 31 de julio de 2024, *“se admite a trámite la iniciativa formulada por D. Juan Carlos Barberá Ubeda, manifestando actuar en representación de la mercantil Cerámicas Tesany, S.L. (...)”*.

Así mismo en el citado acuerdo, en su parte dispositiva segunda, se requiere a Cerámicas Tesany, S.L., *“para que en el plazo máximo de tres meses presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico económica”*.

Así se establece en el artículo 124, del TRLOTUP, el cual dispone:

“1. Las personas propietarias de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en este texto refundido, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por las personas propietarias se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a el presente texto refundido, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 de este texto refundido, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 52 y 53. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 163 de este texto refundido respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.

3. En concreto, para estos programas las personas propietarias iniciarán la tramitación del procedimiento según lo previsto en el artículo 127 de este texto refundido. Solo será de aplicación lo previsto en el artículo 127, apartado 4, último párrafo, en caso de que sea necesario un instrumento de planeamiento, a los efectos de la realización de actuaciones de evaluación

ambiental estratégica previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido.

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

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

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

A tal fin, y en cumplimiento del requerimiento efectuado por el Ayuntamiento, por efecto o consecuencia de la admisión a trámite de la iniciativa de programación formulada, a través del presente documento Memoria, junto con los anexos que se indicarán, se formula la propuesta de **PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE LAS MANZANAS 1 Y 2 DEL SUELO URBANO INDUSTRIAL CASABLANCA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

El citado Programa, conforme lo establecido en el art. 116, del TRLOTUP, y, también, conforme lo expuesto en la “Consulta Previa”, admitida a trámite por el Ayuntamiento, los objetivos legales de la programación que se formula, son los siguientes:

“a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.

b) Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:

1.º Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.

2.º Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

3.º Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas. La depuración de aguas residuales se hará mediante la conexión al sistema público existente o, excepcionalmente, mediante la construcción de un sistema propio.

4.º Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.

5.º Red de alumbrado público.

6.º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes.

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

e) Obtener gratuitamente, a favor de la administración:

1.º Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a ella por el planeamiento.

2.º Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo. La adscripción de cesiones externas deberá cumplir las reglas de equidistribución del planeamiento.

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

Y de forma específica, al formularse la programación sobre un suelo de uso industrial, conforme lo dispuesto en el art. 114 del TRLOTUP, tiene como objetivos legales complementarios los siguientes:

“a) Ordenar el proceso de gestión urbanística.

b) Regular las relaciones entre personas propietarias, agente urbanizador y administración.

c) Determinar los derechos y obligaciones de las personas afectadas, delimitando su contenido económico.

d) Planificar la cronología y etapas para el desarrollo de las obras y actuaciones reparcelatorias.

e) Delimitar o redelimitar unidades de ejecución

(....)”.

En definitiva, pues, se trata de formular el desarrollo urbanístico del ámbito urbanístico definido por el planeamiento vigente a través de una Actuación Integrada de uso industrial y con gestión por propietarios, al ostentar mi representada la condición de propietario único.

Como es obvio, al ser propietario único de la totalidad del territorio incluido en la Unidad de Ejecución prevista en el planeamiento, no son objetos de la programación, las finalidades contenidas en el antes citado artículo 116, apartados f) y g).

II.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO EN RELACIÓN A LA TRAMITACIÓN DEL PRORGAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA, EN RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA POR LAS PERSONAS PROPIETARIAS (PROPIETARIO ÚNICO).

Conforme se expuso en la “*Consulta Previa*” admitida a trámite, el ámbito urbanístico a desarrollar se ajusta íntegramente a la Unidad de Ejecución Manzana 1 y 2 del Suelo Urbano Industrial, Polígono Casablanca, y conforme a los parámetros urbanísticos previstos en la Ficha de Planeamiento y de Gestión de la misma, así conforme a los propios planos de ordenación, todo ello determinado y definido en la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de Ordenación Pormenorizada NN.SS. Manzanas 1 y 2 del Suelo Urbano Industrial, acordada por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de 30 de noviembre de 2023.

El contenido de la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica, que se propone, se conforma de acuerdo a las previsiones contenidas en el art. 117 del TRLOTUP, sin que se proponga ninguna alteración de los parámetros urbanísticos contenidos en la antes referida Ficha de Planeamiento y Gestión, ni modificación alguna en la ordenación urbanística, zonificación o emplazamiento de las dotaciones públicas y manzanas susceptibles de materializar los usos urbanísticos privativos de carácter lucrativo.

La Ficha de Planeamiento y Gestión, vigente en el planeamiento contiene:

B.2. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

UNIDAD DE EJECUCIÓN MANZANA 1 Y 2 DEL SUELO URBANO INDUSTRIAL			
REGIMEN URBANÍSTICO			
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano	SUP. TOTAL DE LA UNIDAD	124.488,60 m2
USO CARACTERÍSTICO	Industrial	SUP. NETA EDIFICABLE	86.338,66 m2
SISTEMA DE ORDENACIÓN	Edificación Aislada	SUP. DE CESIÓN	38.149,94 m2
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Nave Exenta	SUP. ZV	8.568,84 m2
ORDENANZA DE APLICACIÓN		SUP. EQUIPAMIENTOS	15.549,00 m2
SU-I POLÍGONO INDUSTRIAL junto "Camí de Cabres"		SUP. VIARIA	14.032,10 m2
		SUP. DOT. AFECTA A SU DESTINO	-
		EDIFICABILIDAD TOTAL	690.709,28 m3
		APROVECHAMIENTO TIPO	5,548373747 m3/m2
EMPLAZAMIENTO / PLANO CATASTRAL			
CONDICIONES DE GESTION, CONEXIÓN E INTEGRACIÓN			
- El desarrollo de la Unidad de Ejecución será en régimen de actuaciones Integradas o en su caso, a través del régimen que sea oportuno conforme a la legislación vigente - La Unidad de Ejecución no está condicionada al desarrollo simultáneo o previo de ninguna otra. - Se deberá ejecutar la conexión a los servicios públicos esenciales de Suministro eléctrico, Abastecimiento de agua, Redes de saneamiento y/o alcantarillado y alumbrado público. - En cualquier caso, la urbanización contemplará el acabado y conexión con los viales y/o espacios públicos adyacentes. - El Camí de Cabres se adecuará en la totalidad de su anchura, a lo largo de todo el frente de este camino con la Unidad de Ejecución. - La integración efectiva de la vía pecuaria nº 1 Colada del Camino de Cabra, de ancho legal 10m, como paseo-alameda se llevará a cabo durante el desarrollo del Sector 2, colindante al noreste. - Eliminación de las servidumbres de las líneas eléctricas de alta tensión que cruzan la Unidad de Ejecución.			



El equipo redactor

Agustín Lozano Molés
Arquitecto Municipal

Por tanto, la tramitación procedimental de la programación, al no modificarse el planeamiento vigente y al haberse llevado a cabo la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, de la modificación puntual aprobada por acuerdo pleno de Ayuntamiento de 30 de noviembre de 2023 (publicado en el BOP nº 156, de 21 de diciembre de 2023) y sustentarse únicamente en su programación en el desarrollo urbanístico de la ordenación pormenorizada vigente, debe de seguirse el procedimiento administrativo previsto en el artículo conforme lo dispuesto en el artículo 124.2, del TRLOTUP, disponiendo el mismo:

“(…)

2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por las personas propietarias se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a el presente texto refundido, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 de este texto refundido, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 52 y 53. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 163 de este texto refundido respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.

(…)”.

III.- CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

Conforme lo dispuesto en el art. 117, del TRLOTUP, “todo programa de actuación integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico económica”.

“2. La alternativa técnica incluye, al menos:

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

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

c) Proyecto de las obras programadas, con:

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

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

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

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

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

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

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

3. En ausencia de ordenación pormenorizada, o cuando esta o la ordenación estructural pretenda modificarse, el programa de actuación integrada se acompañará de un plan parcial, plan de reforma interior, estudio de detalle o modificación del plan de ordenación pormenorizada. Estos planes establecerán, completarán o remodelarán la ordenación pormenorizada o estructural, en todos o algunos de sus aspectos, y se tramitarán y aprobarán junto al programa de actuación integrada.

Cuando el programa se gestione de forma indirecta por agente urbanizador o por las personas propietarias y salvo las especificidades establecidas en el artículo 36.4 de este texto refundido para las actuaciones integradas en suelo urbano, los instrumentos de planeamiento que acompañen a dicho programa no podrán:

- a) Cambiar la clasificación de más de un 10 % de la superficie del suelo a gestionar en el programa.
- b) Modificar el uso predominante que el planeamiento prevea para los suelos urbanizables objeto de la programación.
- c) Aumentar o disminuir en más de un 10 % la edificabilidad prevista en el planeamiento para los suelos afectados.

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

- a) **Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 150 de este texto refundido, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.**
- b) La forma de retribución al agente urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.

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

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

Conforme el contenido de precepto antes transcrito, se adjunta como parte documental del Programa de Actuación Integrada, los siguientes:

A.- ALTERNATIVA TÉCNICA, que acompaña a la presente Memoria del Programa como **ANEXO I**, la cual se compone de los siguientes documentos:

- **A.I.- Plano de ordenación del ámbito de actuación**, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada a desarrollar y ejecutar a través del Programa de Actuación Integrada (A-I.)
- **A.II.- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.**
- **A.III.- Proyecto de las obras programadas**, que se corresponde con el **Proyecto de Urbanización** de la totalidad del ámbito, redactado conforme al contenido previsto en el antes citado art. 117.2.c) y determinaciones que previenen los arts. 182 y 183, todos ellos del TRLOTUP.
- **A.IV.- Proyecto de Reparcelación de carácter voluntario**, conforme lo dispuesto en el art. 100, del TRLOTUP, al ser propiedad de la proponente la totalidad de las fincas afectas al instrumento reparcelatorio, el cual comprende la totalidad del suelo afecto al Programa de Actuación Integrada.

B.- PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA, la cual se acompaña a la presente Memoria de Programa de Actuación Integrada, como **ANEXO II**, con el siguiente contenido documental:

B- I.- Memoria a través de la cual se determinan el importe total de las cargas de urbanización para el desarrollo y ejecución de la Unidad de Ejecución, al objeto de convertir el suelo afecto a la programación en un suelo donde queden implantados la totalidad de los servicios urbanísticos que sean necesarios para transformar los mismos para alcanzar la condición de solar, todo ello, de conformidad con la ordenación pormenorizada vigente en el ámbito sujeto a su programación, tomando en consideración para establecer las cargas de urbanización el propio Proyecto de Urbanización que se acompaña como documento que forma parte de la Alternativa Técnica del Programa.

B-II.- Propuesta de Convenio Urbanístico, con el contenido previsto en el antes citado art. 117.4, del TRLOTUP.

B-III.- Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, conforme los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

IV.- EFECTOS URBANÍSTICOS CONSECUENCIA DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

Con la urbanización íntegra de la totalidad del ámbito urbanístico objeto de desarrollo, se completará la urbanización de una parte importante del Polígono Industrial donde se emplaza la misma, colmatando la urbanización de las siguientes superficies:

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



	ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	124.488,60 m2
MANZANAS INDUSTRIALES		86.338,66 m2
	ZUR - IN - ZONA INDUSTRIAL	86.338,66 m2
	ALINEACIÓN EXTERIOR	
EQUIPAMIENTOS		15.549,00 m2
	SGD - DEPORTIVO - RECREATIVO	8.127,00 m2
	SGE - EDUCATIVO - CULTURAL	3.711,00 m2
	SGI - INFRAESTRUCTURA - SERVICIO URBANO	3.711,00 m2
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		8.568,84 m2
	SVJ - JARDINES	8.568,84 m2
	SVJ - 1	5.245,43 m2
	SVJ - 2	3.323,41 m2
COMUNICACIONES		14.032,10 m2
	SCV - RED VIARIA	14.032,10 m2

-
- VÍA PECUARIA - COLADA DEL CAMINO DE CABRA - ANCHURA LEGAL 10 m,
-
- PLATAFORMA CICLO-PEATONAL (USO COMPATIBLE Y COMPLEMENTARIO DE LA COLADA DEL CAMINO DE CABRA)

Puede señalarse que la ordenación urbanística actual, se corresponde con la prevista en la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del planeamiento urbanístico en relación al ámbito de la Unidad de Ejecución 01 Unidad de Ejecución de las Manzanas 1 y 2, del Polígono Casablanca, aprobada definitivamente a través del acuerdo pleno de 30 de noviembre de 2023, la cual ha sido evaluada ambiental y territorial estratégica.

En consecuencia, a parte de los efectos positivos en orden a la consolidación del suelo urbano, a través de su urbanización, no se producen efectos negativos en el medio ambiente, ni tampoco en los elementos estratégicos del territorio, conforme ya se expuso en la Consulta Previa.

Por otro lado, conforme se ha expuesto, el citado ámbito de urbanización, con el desarrollo completo del mismo se alcanzará la condición de solar de las parcelas privativas susceptibles de materializar la edificabilidad industrial, junto con la urbanización completa de las dotaciones públicas, con todo ello, se obtiene un complejo industrial implantado en suelo urbano completamente urbanizado, cumpliéndose el desarrollo urbanístico previsto en el planeamiento vigente.

En la ciudad de Moncofa a mayo de 2026.