

ANEXOS I y II.- ALTERNATIVA TÉCNICA Y PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA, DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 01, DE LAS MANZANAS 01 Y 02 DEL POLÍGONO CASABLANCA.

ANEXO I.- ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PAI MANZANAS 1 Y 2 TESSANY.

A.I.- Plano de ordenación del ámbito de actuación que comprende el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 01, de las Manzanas 01 y 02 del Polígono Casablanca.



	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)

A.II.- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración del entorno.

La propuesta de desarrollo contenida en el Programa de Actuación Integrada que se formula, tiene la finalidad urbanística de formular el desarrollo urbanístico de la totalidad del ámbito ya definido en el planeamiento vigente, ejecutando la totalidad de las obras de urbanización que sean necesarias y contenidas en la alternativa técnica que se formula y con ello, completar la urbanización de una gran parte del polígono industrial, de forma que, la colmatación de la totalidad de los servicios urbanísticos previstos en el Proyecto de Urbanización, la conexión e integración con el suelo urbano colindante conformará en su conjunto un ámbito urbanístico consolidado en su urbanización y con ello, las parcelas susceptibles de materializar los usos lucrativos de carácter industrial adquieren la condición de solar, conforme las condiciones urbanísticas exigidas por el art. 186 del TRLOTUP.

Así mismo, la Ficha de Planeamiento y Gestión de la Unidad de Ejecución vigente contiene los siguientes parámetros urbanísticos:

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
		SUP. VIARIA	14.032,10 m2
		SUP. DOT. AFECTA A SU DESTINO	-
		EDIFICABILIDAD TOTAL	690.709,28 m3
		APROVECHAMIENTO TIPO	5,548373747 m3/m2
SU-I POLÍGONO INDUSTRIAL junto "Camí de Cabres"			
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

Conforme la misma y en relación a las Condiciones de Gestión, Conexión e Integración, previstas en la misma, quedan justificada la integración al entorno, referido a:

(*) *“En relación a la determinación del deber de ejecutar la conexión a los servicios públicos esenciales de suministro eléctrico, abastecimiento de agua, redes de saneamiento y/o alcantarillado y alumbrado público”.*

A través del Proyecto de Urbanización que forma parte de la Alternativa Técnica, se prevén la ejecución de todos los indicados servicios e infraestructuras públicas y con las magnitudes necesarias para dar servicio al uso industrial previsto y ello, en relación a los caudales apropiados para tal finalidad urbanística, conforme se determina en el art. 154, del TRLOTUP.

(**) *“En cualquier caso, la urbanización contemplará el acabado y conexión con los viales y/o espacios públicos adyacentes”.*

Así, mismo el proyecto de urbanización prevé tanto los acabados de las obras de urbanización, de las dotaciones públicas viarias y zonas verdes, de forma que las mismas queden integradas en la ordenación conforme la previsión del emplazamiento definido en el planeamiento e integradas con las conexiones a los servicios e infraestructuras, que el propio Proyecto de Urbanización contiene.

(***) *“El Camí Cabres se adecuará en la totalidad de su anchura, a lo largo de todo el frente de este camino con la Unidad de Ejecución” .*

Así consta previsto en el Proyecto de Urbanización, quedando el mismo integrado como frente de fachada de la actuación en las condiciones de urbanización adecuadas para su tránsito y uso efectivo, formando parte integrante de la propia actuación, con un ancho de 10 m.

(****) *“La integración efectiva de la vía pecuaria nº 1, Colada del Camino de Cabres, de ancho legal 10 m., como paseo alameda se llevará cabo durante el desarrollo del Sector 2, colindante al noroeste”.*

Conforme se ha expuesto, el propio Proyecto de Urbanización prevé y contempla para las obras de urbanización que deban de realizarse y que afecten al “Camí Cabres”, tales condiciones, con la previsión de las obras que en un futuro deban de realizarse en ejecución y desarrollo del Sector 2 adyacente, al noroeste de la actuación urbanística ahora propuesta.

(*****) *“Eliminación de las servidumbres eléctricas de alta tensión que cruzan la Unidad de ejecución”.*

La previsión contenida en el Proyecto de Urbanización, es el soterramiento de las redes eléctricas, por lo cual, una vez llevadas las obras de urbanización, las servidumbres eléctricas de alta tensión que cruzan la Unidad de Ejecución quedarán eliminadas.

A.III.- Proyecto de Urbanización.

Se adjunta al presente documento.

A.IV.- Proyecto de Reparcelación de carácter voluntario.

Se adjunta al presente documento.

A.V.- Inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se pueden ver afectadas.

No existen ya en el ámbito del programa ninguna construcción ni plantación.

ANEXO II.-, PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

Memoria

Conforme lo dispuesto en el artículo 117 del TRLOTUP, todo programa de actuación integrada comprende dos documentos: alternativa técnica (la cual consta en el Anexo I) y la proposición jurídico-económica (la cual se incorpora en el presente Anexo II).

La presente proposición jurídico-económica, al tratarse de una gestión por propietarios, se formalizará en una memoria y un convenio urbanístico, en los que se regularán las obligaciones y derechos del Promotor / Agente Urbanizador y de la Administración, en este caso, el Ayuntamiento de Moncofa.

De conformidad con lo establecido en el precitado artículo 117 del TRLOTUP, en concreto, en su apartado 4º, dichos documentos deberán contener:

- 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”.*

Ello, se desarrolla en el apartado B-I. del presente documento, denominado *“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”.*

- 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”.*

En el caso que nos ocupa, al tratarse de un Programa de Actuación Integrada en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias, en concreto, por propietario único, no se considera pertinente retribución alguna al Agente Urbanizador.

- 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”.*

Las fases de ejecución del presenta programa serán las siguientes:

- **Firma del Convenio:** 15 días desde la aprobación del PAI.
- **Inicio de las Obras de Urbanización:** 2 meses desde la firma del Convenio.
- **Ejecución de las Obras de Urbanización:** 12 meses desde el inicio de las obras.

Ello, asimismo, queda establecido en la propuesta de Convenio Urbanístico.

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”.*

La misma conta en el apartado *“B-III.- Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica”.*

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto de Alcaldía número 2272/24, de fecha 26 de junio de 2024, habiendo tomado en consideración el Ayuntamiento de Moncofa, las circunstancias concurrentes y siendo una potestad de la Administración pública, la exigencia de la garantía provisional, habiendo concluido el propio Ayuntamiento, su innecesariedad, no procede la constitución de la misma.

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.

El importe total de las cargas correspondientes al desarrollo y ejecución de la Unidad de Ejecución, obtenidas en base al presupuesto del Proyecto de Urbanización Adjunto y al resto de costes de Honorarios Técnicos y Gestiones para el completo desarrollo de la actuación será el siguiente:

Costes Obras de Urbanización	
Ejecución Obras de Urbanización (PEC)	1.643.664,09 €
Honorarios y Gestión	224.431,65 €
Total Coste Urbanización	1.868.095,74 €

Este Coste Total de Urbanización, para la superficie original susceptible de aprovechamiento del ámbito del PAI, que se corresponde con las parcelas de suelo industrial aportadas PA-1 a PA-6 con una superficie de 88.498,68 m2, representa una carga unitaria de 21,11 €/m2.

Este Coste Total de Urbanización, para las unidades de aprovechamiento del ámbito del PAI, que son 690.709,28 m3t, que se corresponde con la edificabilidad total de la Unidad de Ejecución, representa una carga unitaria de 2,70 €/m3.

Este Coste Total de Urbanización, para la superficie adjudicada total susceptible de aprovechamiento del ámbito del PAI, excluida la parcela adjudicada a la Administración, en concepto de aprovechamiento, al estar libre de cargas, y que se corresponde con la parcela de suelo industrial de resultado PR-1 con una superficie de 82.021,73 m2, representa una carga unitaria de 22,78 €/m2.

Dada la naturaleza del Programa, con un propietario único, no se establece ningún tipo de Beneficio de Urbanización.

B-II.- Propuesta de Convenio Urbanístico.

Ref: Exp. -----.

"PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA GESTIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 01, DE LAS MANZANAS 01 Y 02 DEL POLÍGONO CASABLANCA".

En Moncofa a.....de ----- de 2026

PREÁMBULO

El presente Convenio se formaliza en cumplimiento de lo previsto en el artículo 117.4, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, en adelante TRLOTUP, que establece el contenido documental del Programa de Actuación Integrada y de lo acordado en aplicación de la misma, por Acuerdo de 27 de octubre de 2023, en relación a la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico Económica. Así mismo se sustenta en el acuerdo del Ayuntamiento de Moncofa, adoptado a través de Decreto de Alcaldía nº 2276/2024, de 26 de junio de 2024, ratificado por el plenario del Ayuntamiento de fecha 31 de julio de 2024.

En el citado acuerdo el Ayuntamiento, en su parte dispositiva, entre otros, resolvió:

"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.*

(....)”

Este Convenio tiene por objeto regular las relaciones y obligaciones recíprocas que contraen las partes que lo suscriben, para el desarrollo de la mencionada Actuación Integrada en régimen de gestión por propietarios, conforme lo dispuesto en el art. 120, del TRLOTUP, al cumplirse los requisitos y condiciones previstos en el mismo, estableciéndose en el presente documento, los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación, actuando cada una de ellas en la respectiva condición legal que se hace constar a continuación.

COMPARECEN:

De una parte, D. JUAN CARLOS BARBERÁ ÚBEDA, actuando en representación de la sociedad mercantil CERÁMICAS TESANY, S.L.....-

De otra parte, D. WENCESLAO ALÓS VALLS, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Moncofa..... en cuyo nombre y representación actúa conforme a lo dispuesto en el artículo 21.1 b) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Y Don/Doña..... en su condición de Secretario/a General del Ayuntamiento de Moncofa.

De otra parte,

INTERVIENEN:

D. WENCESLAO ALÓS VALLS, en su calidad de Alcalde del Ayuntamiento de Moncofa.

D. JUAN CARLOS BARBERÁ ÚBEDA, actuando en representación de la sociedad mercantil CERÁMICAS TESANY, S.L.....-

Dº/Dª, en su condición de Secretario/a General del Ayuntamiento de Moncofa, y a los efectos de dar fe del acto, a tenor de lo establecido en el artículo 3.2.i) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

MANIFIESTAN:

I.- Que el Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada eladoptó, entre otros acuerdos, la aprobación definitiva del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo y ejecución urbanística del ámbito "MANZANAS 01 Y 02 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL CASABLANCA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 01 DEL SECTOR SU-I", debiendo formalizarse un Convenio Urbanístico en el que, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 133.1.b) del TRLOTUP consten los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación, se identifique la forma de gestión de la actuación y en el que el promotor garantice, en su caso, el coste de las indemnizaciones y justiprecios, los gastos del plan de realojo y retorno y la totalidad del coste de las obras de urbanización, si hubiera que realizarlas.

II.- La sociedad mercantil CEWRÁMICAS TESANY, S.L., es propietaria de la totalidad de las parcelas incluidas dentro del ámbito de actuación "MANZANAS 01 Y 02 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL CASABLANCA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 01 DEL SECTOR SU-I".

III.- *En cumplimiento de la mencionada adjudicación se formaliza el presente Convenio con arreglo a las siguientes:*

ESTIPULACIONES:

Primera.- Objeto y Ámbito.

El presente convenio tiene como objeto regular las relaciones jurídicas y económicas que, como consecuencia del proceso de desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución "Manzanas 01 y 02 del Polígono Industrial Casablanca, de la Unidad de Ejecución 01 del Sector SU-I", van a derivarse para los propietarios adheridos al Programa de Actuación Integrada, para el urbanizador y para el Ayuntamiento de este Municipio conforme al acuerdo plenario de fecha – de – de 2026.

El ámbito que comprende este Programa es la totalidad de los terrenos que conforman la Unidad de Ejecución denominada "Manzanas 01 y 02 del Polígono Industrial Casablanca, de la Unidad de Ejecución 01 del Sector SU-I" de Moncofa delimitada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes en el municipio tras la modificación operada a través del acuerdo plenario de fecha 30 de noviembre de 2023 (BOP núm. 156 de fecha 21 de diciembre de 2023).

Segunda.- Legislación de aplicación.

Al presente Programa de Actuación Integrada le serán de aplicación las previsiones del presente Convenio, las condiciones de programación aprobadas por el Ayuntamiento de Moncofa en virtud de acuerdo plenario de fecha – de – de 2026 y la legislación urbanística, contractual y administrativa que resulte de aplicación.

En lo no previsto en el presente Convenio deberá estarse a lo dispuesto en las disposiciones contenidas en el Decreto Legislativo 1/2021 Texto Refundido de la ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante TRLOTUP) y, con carácter supletorio, las disposiciones contenidas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP).

Corresponde a este Ayuntamiento la interpretación de la documentación que constituye el presente programa y la ordenación de la que éste trae causa, la resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento y su modificación tanto de oficio como a instancia de parte por razones de interés público.

Tercera. Obras de urbanización.

Son las previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Moncofa como parte integrante del presente programa en virtud de acuerdo plenario de fecha --- de --- de 2026, así como las modificaciones técnicas, suplementos, complementos o adendas de dicho Proyecto que resulten necesarias para el desarrollo de la actuación, de conformidad con las directrices de la administración actuante.

Cuarta.- Compromisos y Obligaciones esenciales del agente urbanizador.

El agente urbanizador es el responsable de ejecutar la actuación urbanística sujeta al Programa de Actuación Integrada cuyos objetivos son los previstos en el Art. 116 TR-LOTUP y demás que establezca la legislación urbanística y aquella que le resulte de aplicación, para lo cual, asume como obligaciones esenciales las funciones previstas en el Art. 118 del TR-LOTUP, a saber:

4.1) Promover, gestionar y financiar la actuación programada a su riesgo y ventura.

La promoción y gestión la realizará en los términos y condiciones previstas en este Convenio.

Le corresponde al urbanizador asumir íntegramente la financiación necesaria para la finalización del PAI.

El eventual incumplimiento de sus obligaciones urbanísticas por los propietarios no exonera al urbanizador de su compromiso, ante el Ayuntamiento, de financiar las obras de urbanización.

Las obras de urbanización que se compromete a financiar son todas las que le corresponde promover según este convenio y del acuerdo plenario de fecha --- de --- de 2026, incluyendo la elaboración de los proyectos, memorias o convenios necesarios para ello.

4.2) Promover la redacción de los Proyectos Técnicos necesarios para ello y entre ellos:

- a) Los proyectos de reparcelación, voluntaria o forzosa, y cuantos otros documentos de gestión resulten necesarios para ejecutar la actuación.*
- b) Las modificaciones técnicas o suplementos del Proyecto de Urbanización que, eventualmente, resultaren necesarias para el mejor desarrollo de la presente actuación, de acuerdo con las directrices de la administración actuante y las previsiones de este convenio.*
- c) Los presupuestos de cargas adjuntos a modificaciones del Proyecto de Urbanización que, en su caso, hubieran de elaborarse para el mejor desarrollo de la Actuación Programada.*
- d) La cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación.*
- e) Deslinde y amojonamiento de las parcelas resultantes tanto públicas como privadas debidamente identificadas.*

f) *En su caso, descripción/ajuste y realización de los documentos de las parcelas resultantes tanto públicas como privadas para su completa inscripción o rectificación en el Registro de la Propiedad una vez finalizadas las obras de urbanización.*

4.3) Contratar las obras públicas que comprenda la actuación de acuerdo, gestionando su ejecución en calidad de parte promotora de ellas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.

Las relaciones contractuales que el urbanizador entable con terceras personas, ya sea por éste o por otro concepto, no implicarán transmisión a dichos terceros de las obligaciones que contrae, en virtud de este convenio, con la administración, ni conllevarán alteración alguna de los compromisos y responsabilidades asumidas en este documento.

Corresponde al urbanizador designar el técnico o técnicos competentes en la materia para llevar a cabo la dirección de las obras de urbanización, de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores.

El urbanizador garantizará al representante municipal designado para el seguimiento y control de las obras de urbanización, el libre acceso a la zona de obras y le mantendrá puntualmente informado de su evolución, facilitándole copia de los ensayos y del estado de ejecución de cada unidad de obra. En aquellas unidades de obra que no queden vistas, obtendrá la conformidad expresa del representante municipal, por escrito en el libro de órdenes dispuesto al efecto, antes de proceder a la ejecución de las obras que las ocultan.

No superando el presupuesto de actuación aprobado, ni igualando el importe previsto en el art. 163.2 TRLOTUP, el agente urbanizador, no queda obligado a seguir el

procedimiento previsto en el mismo, no obstante deberá informar al Ayuntamiento de Moncofa de la identificación y contacto de la empresa constructora seleccionada.

En todo caso, la relación el agente urbanizador y la empresa constructora tiene carácter privado.

La administración solo intervendrá en esta relación por exigencia de interés público fundada en derecho.

4.4) Elaborar e impulsar la reparcelación.

El urbanizador debe investigar las titularidades de las fincas, bienes y derechos afectados por la actuación con razonable diligencia profesional, conforme a lo regulado al respecto en la legislación sobre expropiación forzosa.

Tras la aprobación definitiva de la reparcelación le corresponde al urbanizador, previo al pago de las indemnizaciones y constitución de la garantía de conversión que en su caso procedan, realizar los trámites necesarios para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad y aportar al Ayuntamiento justificante acreditativo de la inscripción realizada.

Del mismo modo, corresponderá al agente urbanizador la realización de cuantas actuaciones y gastos resulten necesarias la inscripción en el Registro de la Propiedad de cuantas afecciones o inscripciones vengan contempladas en la legislación que regula la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, así como la cancelación de las mismas una vez cumplida su finalidad.

4.5) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las

retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de las personas propietarias adheridas.

El agente urbanizador asumirá la totalidad del coste de las obras que forman parte del desarrollo del presente programa, estableciéndose una única cuota de urbanización de 1.868.095,74 €, más el IVA correspondiente (CUOTA 1). A satisfacer en el momento de la finalización de las obras de urbanización, y con carácter previo a la recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Moncofa.

Esta cuota de urbanización es a cargo del propietario único y agente urbanizador, Cerámicas Tesany, S.L.U, no correspondiente al Ayuntamiento pago de cuota alguna por ningún concepto.

Quinta.- Compromisos y Obligaciones asumidas por el Ayuntamiento de Moncofa.

El Ayuntamiento de Moncofa interviene como administración actuante con plena observancia de los principios generales previstos en el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del Sector Público.

En especial el Ayuntamiento de Moncofa se compromete a ejercitar sus prerrogativas públicas para asistir al urbanizador en el cumplimiento de sus funciones para el buen fin del desarrollo del presente programa, ejerciendo las funciones de autoridad que en su caso le correspondan por ser indelegables de conformidad con las previsiones del Art. 122 TRLOTUP.

El Ayuntamiento tramitará la reparcelación elaborada por el agente urbanizador, pudiendo exigir subsanaciones o en su caso rechazarla siendo causa de resolución del presente programa.

Designará un representante municipal para el seguimiento y control de las obras de urbanización.

Recibirá las obras de urbanización sin dilaciones innecesarias una vez ejecutadas con plena sujeción al Proyecto de Urbanización del presente programa, al acuerdo plenario de fecha --- de --- de 2026 y al presente convenio.

La conservación de las obras de urbanización una vez recibidas corresponde a la administración en los términos del Art. 169 TR-LOTUP.

Finalizadas las obras y transcurrido el plazo de garantía, se aprobará, a instancia del urbanizador, la cuenta de liquidación definitiva del programa, siendo éste requisito necesario para la devolución de la garantía de promoción.

Sexta.- Derechos y Deberes de los Propietarios.

Encontrándonos ante un programa de actuación integrada en régimen de gestión por las personas propietarias, y siendo que la propiedad la ostenta la propia mercantil Cerámicas Tesany, S.L quien a su vez es el agente urbanizador, huelga la inclusión de clausulado al respecto más allá de las previsiones que a los efectos de los derechos y obligaciones en el seno de los programas de actuación integrada recoge la legislación urbanística en su más amplio término, a la que cabrá remitirse al respecto.

No obstante, en el caso de que durante la tramitación del presente programa aparecieran otras titularidades distintas a la del propietario único, se aplicará al respecto el régimen que al respecto establece el TR-LOTUP.

Séptima.- Plazos de ejecución del Programa.

7.1) Emplazamiento a los propietarios.

Encontrándonos ante un programa de actuación integrada en régimen de gestión por las personas propietarias, y siendo que la propiedad la ostenta la propia mercantil Cerámicas Tesany, S.L quien a su vez es el agente urbanizador, huelga el emplazamiento al que hace referencia el Art. 147 TR-LOTUP o precepto que le sustituya.

No obstante, en el caso de que durante la tramitación del presente programa aparecieran otras titularidades distintas a la del propietario único, se aplicará al respecto el régimen que al respecto establece el TR-LOTUP.

7.2) Proyecto de Reparcelación.

Forma parte del presente programa el proyecto de reparcelación voluntaria presentado por el agente urbanizador, pudiéndose tramitar conjuntamente con el resto de documentos que forman parte del programa.

Si como resultado del período de información pública y/o audiencia hubieran modificaciones en el programa de actuación integrada, el proyecto de reparcelación deberá modificarse recogiendo los mismos.

7.3) Otros Plazos.

Con carácter general el urbanizador deberá atender cualquier requerimiento que efectúe la administración en el plazo previsto en el mismo de conformidad con la legislación aplicable o en el que en su defecto establezca la administración en la correspondiente resolución.

7.4) Fases de Ejecución de las obras de urbanización.

El acta de replanteo e inicio de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución podrá suscribirse a partir del momento en que la reparcelación sea presentada ante el Registro de la Propiedad para su inscripción, y como máximo deberán iniciarse las obras

dentro de los tres meses siguientes a la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad.

El plazo del que dispone el urbanizador para finalizar la obra de urbanización a la que se refiere la cláusula cuarta de este convenio es de doce meses a contar desde su inicio.

Las fases de la ejecución y duración de las mismas serán las que consten en el Proyecto de Urbanización. Este plazo será susceptible de prórroga expresa, por causa justificada.

7.5.- Recepción de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización serán recibidas por acto expreso en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal por parte del agente urbanizador.

A la solicitud de recepción de las obras de urbanización formulada por el Agente Urbanizador se acompañará la siguiente documentación:

- Planos definitivos de las obras de urbanización finalmente ejecutadas.*
- Certificación Última de las obras ejecutadas*
- Certificado Final de las Obras emitido por la Dirección Facultativa*
- Aceptación de las instalaciones por las compañías suministradoras.*
- Actas de ensayos y pruebas realizadas conforme a las previsiones del proyecto de urbanización.*
- Levantamiento topográfico y georreferenciado de las parcelas definitivas, una vez amojonados los límites de cada una de ellas.*

Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público se inicia el periodo de garantía de doce meses en el que el urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten.

El urbanizador, transcurrido el plazo de garantía, presentará la documentación necesaria para que por la administración proceda a la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva.

Octava.- Suspensión de plazos y prórrogas.

Prevía resolución favorable del Ayuntamiento de Moncofa, el cómputo del plazo podrá suspenderse cuando por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas ajenas e insuperables a la voluntad del urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas.

Se entienden expresamente comprendidas entre las causas 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 de los plazos cualquier dilación de los plazos establecidos, de la que sea responsable la administración actuante o cualquier otro órgano administrativo en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales que les corresponda instruir para el desarrollo de la actuación.

El agente urbanizador, previa petición razonada y fundada, podrá solicitar al Ayuntamiento de Moncofa la prórroga de los plazos antes estipulados, debiendo presentar la solicitud con antelación al vencimiento de los mismos.

Novena.- Garantía Definitiva.

La mercantil Cerámicas Tesany, S.L deberá garantizar mediante el ingreso en la Tesorería Municipal de fianza en metálico/aval por importe de ____ euros (equivalente al 5% de las cargas fijas de urbanización, IVA excluido), el conjunto de obligaciones asumidas en su condición de urbanizador del presente programa de actuación integrada.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 158 TR-LOTUP, en el plazo máximo de los 15 días siguientes a aquel en que le sea notificado el acuerdo de adjudicación y/o aprobación del programa.

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

La devolución de la garantía definitiva prestada por el urbanizador se efectuará cumplidas las obligaciones derivadas de la adjudicación del Programa en los términos descritos en el acuerdo de aprobación una vez transcurrido el plazo de garantía, en el Convenio Urbanístico y en la legislación que resulte de aplicación siempre que esté aprobada con carácter firme la cuenta de liquidación definitiva de la Reparcelación y no exista ningún procedimiento judicial o administrativo pendiente.

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

Décima.- Principio de riesgo y ventura.

La ejecución del programa de actuación integrada se realizará a riesgo y ventura del agente urbanizador, sin perjuicio de lo establecido en el TR-LOTUP respecto de los casos de fuerza mayor y de retasación de cargas.

Undécima.- Finalización anormal del programa.

La administración acordará la finalización anormal del Programa cuando se produzca la caducidad o concurran los supuestos y con los requisitos establecidos en los Arts. 171 y siguientes TR-LOTUP y en la legislación sobre contratos del sector público.

Duodécima.- Cesión de la condición de agente urbanizador y Subcontratación de las obras de urbanización.

Dado que el presente programa se ejecuta mediante gestión por propietarios no será admisible la cesión de la condición de agente urbanizador, salvo que el cesionario ostente las condiciones exigidas en el Art. 120.1 TR-LOTUP, se subroga en todas las obligaciones asumidas ante la administración actuante y medie, en todo caso, previa aprobación municipal; todo ello con el objeto de no conculcar el principio de excepción licitatoria.

No obstante lo anterior, el agente urbanizador podrá subcontratar con terceras personas de su elección la realización de prestaciones auxiliares de la ejecución del programa de actuación integrada.

En todo caso, debe comunicar anticipadamente a la administración la identidad de su empresariado colaborador, abstenerse de contratar con aquellas personas que estén legalmente incapacitadas o inhabilitadas para el desempeño de tales funciones y nunca dispensarles condiciones más desfavorables de las que, por ley, protegen a los y las subcontratistas del sector público.

Los subcontratistas quedarán obligados ante el agente urbanizador, que asumirá la total responsabilidad de la gestión del programa ante la administración.

Décimo Tercera.- Modificación del programa de actuación integrada a instancia del agente urbanizador.

La modificación del presente programa de actuación integrada a instancia del agente urbanizador se acordará en la forma establecida en el presente convenio, y en su defecto, en el modo establecido en el TR-LOTUP y en defecto de ésta según las previsiones contenidas en la legislación sobre contratos de las administraciones públicas.

Décimo Cuarta.- Interpretación del programa de actuación integrada.

El Ayuntamiento de Moncofa ostenta las prerrogativas de interpretar el presente convenio de programación, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, así como las demás facultades y prerrogativas que específicamente le reconozca la legislación.

En Moncofa a de de 2026."

B-III.- Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica.

I. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

I.1.- INTRODUCCIÓN

La realización económica en el planeamiento está regulada en el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).

En su apartado 4, se dispone que toda actuación de transformación del suelo que se sustente en los previos instrumentos de ordenación, en estos se deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderara, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Asimismo, en el apartado 5, del mismo precepto, también se dispone que en las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística se deberá elaborar y contener el instrumento de ordenación que las sustente un estudio de viabilidad económica, en relación a los términos de rentabilidad y adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de las misma.

El referido estudio de viabilidad económica, según disponía el citado precepto en su apartado 5, debía de contener una serie de elementos o consideraciones que debían tomarse en consideración a la hora de elaborar el estudio y que se incluían dentro de los apartados a) a e), ambos inclusive. El contenido de tales recomendaciones o consideraciones fue anulado por Sentencia del Tribunal Constitucional nº 143 de 2017, de 14 de diciembre (BOE A.2018/605).

No obstante, se considerada adecuada tomar en consideración tales elementos como método de trabajo al objeto de llevar a cabo el indicado estudio de viabilidad, siendo los apartados que se van a tomar en cuenta los siguientes:

- a) Estudio comparado de los parámetros urbanísticos propuestos por el planeamiento vigente y el propuesto.
- b) Estimación del importe de la inversión en la obra de urbanización.
- c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la transformación urbanística, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares.
- d) El horizonte temporal que en su caso sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
- e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

I.2.- . VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

I.2.1. Sobre la Viabilidad Económica.

En relación a la viabilidad económica, conforme se ha indicado en el apartado anterior, debemos tomar en consideración los apartados siguientes:

- a) Estudio comparado de los parámetros urbanísticos propuestos por el planeamiento vigente y el propuesto.

Conforme se ha expuesto en los cuadros comparativos tanto de edificabilidades y de dotaciones públicas de la memoria informativa y justificativa, de la modificación del planeamiento que ha dado lugar a la ordenación vigente, la programación que se propone no modifica los parámetros urbanísticos previstos en el planeamiento vigente, manteniendo el equilibrio entre el aprovechamiento urbanísticos y las dotaciones públicas que se generarán con la transformación urbanística, por cuanto el objeto de la programación se extiende únicamente en desarrollar y ejecutar el planeamiento a través de llevar a cabo las obras de urbanización previstas en el programa y con ello, convertir las parcelas privadas susceptibles de materializar el aprovechamiento urbanístico lucrativo en solar y las superficies dotacionales y equipamientos con destino al uso público, con dicho proceso de urbanización son susceptibles de alcanzar el uso efectivo en beneficio del ciudadano.

Por otra parte, los viales, dotaciones y equipamientos a ejecutar y a implantar, en el ámbito urbanístico objeto de programación se han emplazado en el territorio en una forma y extensión más racional en concordancia con las a las necesidades pública, conforme se justifica en el planeamiento vigente, con lo cual, las obras de urbanización a ejecutar a costa del urbanizador – propietario único, además de la viabilidad económica al ser asumida la totalidad de la carga de urbanización por el mismo

(sin cargo alguno para el Ayuntamiento), se conseguirá, una vez ultimada la programación, una evidente eficacia en el uso de las indicadas superficies dotacionales.

b) Estimación del importe de la inversión en la obra de urbanización.

La obra de urbanización de la totalidad de las dotaciones públicas será satisfecha por el promotor de la actuación urbanística (que en este caso, correspondería con la propiedad de la totalidad de las parcelas lucrativas), sin que por parte del Ayuntamiento tenga que sufragar importe alguno.

Conforme al Proyecto de Urbanización que se adjunta como parte de la alternativa técnica del programa y conforme la Pro-posición Jurídico Económica, que asimismo se anexa como parte del mismo, el total de las cargas de urbanización suman un total de 1.720.642,68 €, (sin IVA) los cuales serán asumidos de forma íntegra por el Agente Urbanizador – Propietario Único, sin que sea repercutible ningún importe a terceros, ni al propio Ayuntamiento, con lo cual, la programación que en su momento se apruebe no tendrá ninguna incidencia en su Hacienda Pública.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la transformación urbanística, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares.

Como se ha expuesto y consta a lo largo del presente documento de Memoria del Programa de Actuación Integrada, por gestión de propietario, la programación conllevará la transformación urbanística del ámbito de actuación y se posibilitará la construcción de una planta de fabricación cerámica de un total de hasta 86.333,66 m²t, aproximadamente.

Por ello, y dado que la urbanización efectiva del ámbito tiene un objetivo finalista, y no especulativo. Es decir, persigue la ampliación de la planta de producción cerámica colindante, y no la generación de suelo industrial para una posterior venta. Esta inversión es necesaria para el desarrollo de este fin. Y será asumida íntegramente por el propietario único del ámbito. En consecuencia, pues, queda totalmente justificada, y así, la real materialización de la inversión, que en forma de ampliación de la industria colindante, compensa el cumplimiento de la obligación legal de urbanizar y ceder los suelos dotacionales y equipamientos en favor de la Administración actuante, patrimonializando el propietario único su derecho urbanístico cuyo efecto directo es, el derecho a poder edificar, obteniendo las correspondientes plusvalías urbanísticas a través de la misma.

- d) El horizonte temporal que en su caso sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

Como se ha expuesto en el apartado anterior, el desarrollo del ámbito cuya modificación se plantea, persigue la implantación real y efectiva de una ampliación de la industria colindante, propiedad del titular único de los terrenos. Por lo que dicha ampliación supondría la rápida amortización de las inversiones necesarias para el desarrollo del ámbito previsto.

Del mismo modo, la solvencia del grupo cerámico que promovería el desarrollo de la actuación, segundo productor cerámico de Europa y octavo a nivel mundial, y con fábricas ya instaladas en el propio ámbito del polígono Industrial Casablanca, garantizaría sobradamente la financiación de la operación.

- e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Como se ha expuesto anteriormente la red viaria y zonas verdes que se ejecutan y que son cedidas en favor del Ayuntamiento, el cual, se hará cargo de su conservación y mantenimiento y en tal sentido, la indicada obligación municipal, que es propia de su función pública que le es atribuida por Ley, debe financiarse por los correspondientes impuestos municipales y fundamentalmente por el Impuesto de Bienes Inmuebles.

En tal sentido, tomando en consideración el valor catastral atribuido al m²t, en relación al ámbito colindante su importe asciende a 0,88 €/ m²t/m²s por lo que, tomando en consideración los 86,333,66 m²t, susceptibles de ser edificados, el importe global del IBI, **ascenderá a un total de 76.100,33 €, aproximadamente, de acuerdo a los valores de referencia.**

(*) Valor de referencia parcela catastral: 1892603YK4019S0001RG.

Por otro lado, los costes de mantenimiento y de conservación de viales y zonas verdes, pueden establecerse en los siguientes:

(*) Gasto derivado del coste de conservación de **Viario**, conforme a los siguientes módulos:

- a) Mantenimiento alumbrado público y semaforización.....0,35 €/m².
- b) Mantenimiento de aceras y calzadas..... 0,65 €/m².
- c) Mantenimiento señalización y mobiliario.....0,45 €/m².

Total por mantenimiento de red viaria:**1,20 €/m².**

Total superficie viaria **14.032,10 m² x 1,20 €/m² =16.838,52 € /ANUAL.**

(**) Gasto derivado del coste de conservación de las **Zonas Verdes**, conforme los siguientes módulos (revisión de bocas de riego, bombas y sistemas de instalación, arrancado de malas hierbas, podas, replantado de árboles y arbustos):

- a) Mantenimiento de red de riego.....0,70 €/m2.
- b) Mantenimiento arbolado.....1,10 €/m2

Total mantenimiento de Zonas Verdes: 1,80 €/m2.

Total superficie **Zonas Verdes** 8.568,84 m2 x 1,80 €/m2 = **15.423,92 € /ANUAL.**

(***) Gasto derivado de conservación de la **Red de Saneamiento y Agua Potable**, conforme al siguiente módulo:

- Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado, referenciado a m2 de viario: 0,50 €/m2.

Total superficie referenciada a m2 de viario 14.032,10 m2 x 0,50 €/m2 = 7.016,05 €/ANUAL.

(****) Gasto derivado de tratamiento de plagas en zonas públicas, incluido la red de alcantarillado, conforme al siguiente módulo: **0,18 €/m2.**

Total superficie 22.600,94 m2 de Red Viaria y Zonas Verdes 22.600,94 m2 x 0,18 €/m2 = 4.068,17 €/ANUAL.

TOTAL IMPORTE DE GASTOS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACION ESTIMADOS POR AÑO: 43.346,66 €/AÑO.

En consecuencia ingresando por el concepto de IBI, un total anual de 76.100,33 €, menos 43.346,66 €, en concepto de gastos de mantenimiento y conservación, el balance para las arcas municipales, se estima en un superávit de 32.753,67 €.

I.2.2.- Sobre la sostenibilidad económica.

Conforme se ha expuesto en los apartados anteriores, el presente documento no modifica apenas, los parámetros urbanísticos previstos en no se dan “inputs” negativos para las arcas municipales, en relación a los costes que se derivan del mantenimiento y conservación de las dotaciones públicas municipales emplazadas en el ámbito objeto del programa de actuación integrada que se propone.

Por ello, se entiende que la programación que se pretende, es equivalente y no altera, la sostenibilidad económica de la ejecución del planeamiento vigente.

En Moncofa a septiembre de 2026