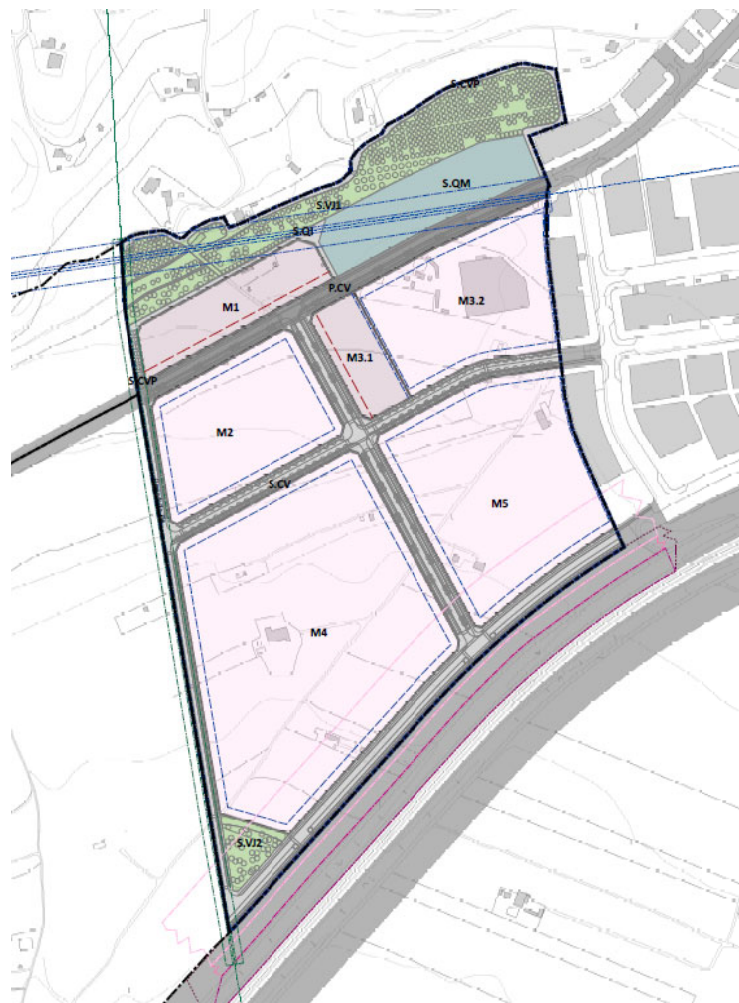




**ALTERNATIVA TÉCNICA Y PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA
DEL PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA, POR GESTIÓN DIRECTA MUNICIPAL,
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR NP I-1.5 DEL PGOU D'IBI
(Artículo 117 TRLOTUP)**





1. ANTECEDENTES Y OBJETO.

1.1. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ibi, fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión celebrada el día 3 de febrero del 2000, y su publicación se verificó en el BOP de Alicante núm. 120, de 26 de mayo de 2000.

El citado PGOU delimitaba, en el ámbito del suelo urbanizable no pormenorizado, un suelo industrial denominado NP-I.5, situado en el límite oeste del término municipal y al norte de la autovía A-7, con la que linda. Este sector, de uso global industrial, tenía una superficie de 1.086.048m² y una edificabilidad bruta de 0,65m²s/m²t.

Mediante la **Modificación Puntual nº 27 del PGOU**, aprobada definitivamente por la CTU de Alicante en sesión celebrada el día 26 de noviembre de 2019 (publicada en el BOP de Alicante núm. 237, de 13 de diciembre de 2019), el citado sector se subdividió en los siguientes tres sectores:

- **Sector NPI-5.1** con un uso global industrial, una superficie computable de 317.458m², un índice de edificabilidad bruta de 0,65m²t/m²s, lo que arroja una edificabilidad de 206.347m²t.
- **Sector NPI-5.2** con un uso global industrial, una superficie computable de 443.380m², un índice de edificabilidad bruta de 0,65m²t/m²s, lo que arroja una edificabilidad de 288.197m²t.
- **Sector NPI-5.3** con un uso global industrial, una superficie computable de 325.210m², un índice de edificabilidad bruta de 0,65m²t/m²s, lo que arroja una edificabilidad de 211.386m²t.

La superficie del Sector NP I-5.1, que de acuerdo con la ficha contenida en la Modificación Puntual nº 27 del PGOU era de 317.485 m², se ha ajustado al resultado del levantamiento topográfico realizado con motivo de la tramitación del Plan Parcial, resultando una superficie total de 328.992,57 m²:

	ficha	P.P.
SUPERFICIE DEL SECTOR(m ²)	317.458	328.992,57
EDIFICABILIDAD MÁXIMA(m ² t)	206.347	213.845,17
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA(m ² t/m ² s)	0,65	0,65

El presente programa tiene por objeto el desarrollo del Sector NP-I.5.1, delimitado mediante la citada Modificación Puntual nº 27 del PGOU.



1.2. MARCO NORMATIVO.

El marco normativo al que se ha de ajustar la actuación programada está formado por las siguientes normas y disposiciones generales:

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante TRLOTUP).
- 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.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- El Plan General de Ordenación Urbana de Ibi, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión celebrada el día 3 de febrero del 2000 y la Modificación Puntual nº 27 de dicho plan aprobada definitivamente por la CTU de Alicante en sesión celebrada el día 26 de noviembre de 2019.
- Modificación Puntual nº 27 del PGOU, aprobada definitivamente por la CTU de Alicante en sesión celebrada el día 26 de noviembre de 2019 (publicada en el BOP de Alicante núm. 237, de 13 de diciembre de 2019).

1.3. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

El Ayuntamiento de Ibi, en el ejercicio de su potestad de planeamiento, ha promovido la redacción y aprobación del Plan Parcial del Sector NP I-5.1, con el objeto de ordenar pormenorizadamente dicho sector, habiéndose culminado los siguientes trámites:

A) EVALUACION AMBIENTAL ESTRATÉGICA POR EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO.

- Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 29 de junio de 2021, se emitió informe ambiental y territorial estratégico favorable, en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan Parcial del Sector NP I-5.1 del PGOU de Ibi.

La publicación del informe ambiental se verificó en el DOGV núm. 35737 de fecha 6 de agosto de 2021.

B) TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR NP I-5.1.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 28 de julio de 2021, acordó someter a información pública la propuesta de Plan Parcial del sector NPI-5.1, del Plan general de ordenación urbana de este municipio, comprensivo de la siguiente documentación:

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA:

- Memoria informativa y justificativa



- Documentación gráfica. Planos de información
- Participación pública y consultas
- Estudio de integración paisajística
- Inventario de edificaciones existentes
- Memoria de sostenibilidad económica
- Memoria de viabilidad económica

PARTE CON EFICIENCIA NORMATIVA:

- Documentación gráfica. Planos de ordenación
- Ordenanzas

ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS:

- Incidencia en el régimen de corrientes
- Estudio de recursos hídricos
- Estudio de movilidad
- Estudio acústico
- Informe área industrial
- Informe de perspectiva de género

La información pública se verificó mediante anuncio publicado en el DOGV núm. 36370 de fecha 13 de agosto de 2021, así como en el portal web municipal del Ayuntamiento de Ibi: <https://www.ibi.es/es/ciudadania/urbanismo/exposicion-publica/sector-npi5>

La aprobación definitiva del Plan Parcial del sector NPI-5.1 se ha producido por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 9 de febrero de 2022 y ratificado por el mismo Pleno el 1 de junio de 2022.

1.4. OBJETIVOS Y CONTENIDO DEL PAI

Conforme dispone el artículo 116 TRLOTUP, los programas de actuación integrada tendrán los siguientes objetivos legales:

Artículo 116. Objetivos legales del programa de actuación integrada.

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:

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

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

3º 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.

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

5º Red de alumbrado público.

6º 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:

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

2º 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.

g) Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en este texto refundido.

(...)

En cumplimiento de las determinaciones de los artículos 114 y 116 del TRLOTUP el objeto principal del presente Programa de Actuación es culminar la gestión urbanística del Sector NPI-5.1 del PGOU de Ibi y su urbanización.

En cuanto al contenido documental del Programa de Actuación Integrada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 117 del TRLOTUP, es el siguiente:

Artículo 117. Contenido documental del programa de actuación integrada. Alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

1. 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:

1º 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.

2º 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.

3º 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.

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

5º 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.

6º 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.

(...)

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.

1.5. MODALIDAD DE GESTIÓN: PROGRAMA DE GESTIÓN DIRECTA MUNICIPAL

El programa de actuación del Sector NP I-5.1 del PGOU de Ibi se tramita por gestión directa del Ajuntament d'Ibi al amparo de lo dispuesto en el artículo 123 TRLOTUP:

Artículo 123. Procedimiento de programación en régimen de gestión directa y órganos competentes para promoverla.

1. Las administraciones públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias, por sí mismas o a través de organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, mediante gestión directa, pueden promover programas de actuación integrada, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión directa 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 al presente texto refundido, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 de este texto refundido, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 52 y 53.

3. Mediante suscripción del convenio urbanístico correspondiente, las personas propietarias constituidas en una agrupación de interés urbanístico, podrán colaborar con la administración actuante en la ejecución de la actuación urbanizadora, en los términos que se establezcan reglamentariamente.



2. ALTERNATIVA TÉCNICA

3.1. DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación se circunscribe al Sector NP I-5.1, cuya ficha de planeamiento y gestión es la siguiente:

SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO	SECTOR NP I-5.1
FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	

SUELO:		URBANIZABLE SECTORIAL
USO GLOBAL:	INDUSTRIAL (debe destinarse a este uso un mínimo de un 75% del suelo edificable)	Zona de nuevo desarrollo industrial ZND-IN7/III
USOS COMPATIBLES:	Los definidos en el art.9.7.2 de las Normas Urbanísticas.	
USOS INCOMPATIBLES:	RESIDENCIAL	
ÁREA DE REPARTO:		SECTOR NP I-5.1
APROVECHAMIENTO TIPO:		0,65 m ² /m ²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA:		0,65 IFR
EJECIBILIDAD MÁXIMA:		206,347 m ²
SUPERFICIE TOTAL m ² :		317,458 A
SUPERFICIE COMPUTABLE m ² :		317,458 B
DENSIDAD:	Las zonas de edificación aislada o adosada se definirán en función del tamaño de las parcelas según Plan Parcial y su desarrollo pormenorizado.	

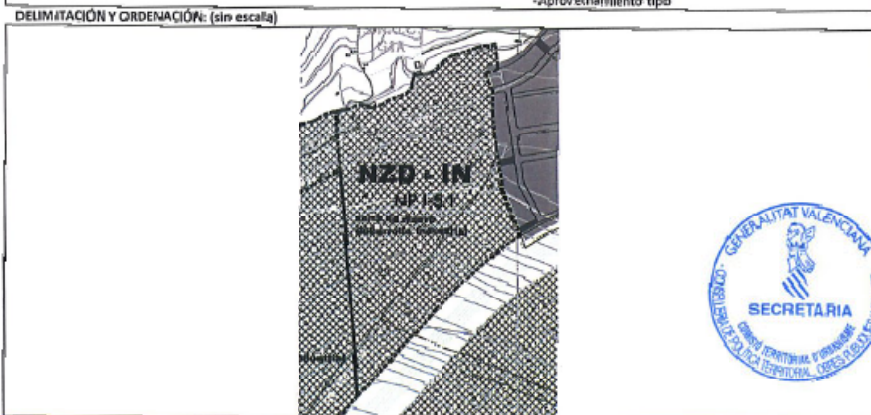
FIGURA DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Plan Parcial
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	- Programa De Actuación Integrada (P.O.A.I.) - Se establece por la modificación nº27 un desarrollo secuencial de los sectores NP I-5.1, NP I-5.2 y NP I-5.3, según el artículo 7.4 modificado del PGOU de Ibì. - Los costes del desarrollo del nudo de conexión del Sector NP I-5.3 con la CV-806, será repartido de forma proporcional entre los sectores NP I-5.1, NP I-5.2 y NP I-5.3, y según las regulaciones que se establezcan en las Bases de Programación.

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

ADICIONES: - El Sector está afectado por el paso del Gaseoducto, el cual deberá respetarse y tenerse en cuenta para el desarrollo del mismo, debiendo tener la solución adoptada continuidad y coherencia con el desarrollo de los posteriores sectores.
- El Sector está atravesado por el Camino Viejo de Castilla, el cual se adaptará a su trazado, constituyéndose como un elemento viario de la red estructural, continuidad del sistema viario del suelo urbano colindante ya desarrollado (Polígono Industrial Alfac III). Deberá tenerse en cuenta en la propuesta final del planeamiento, así como en el desarrollo y solución con los sectores colindantes.

CONEXIONES:
- La conexión del Sector NP I-5.1 con el sistema general viario será posible a través del límite con el polígono industrial colindante Alfac III, atendiendo el Estudio de Tráfico (mayo 2019) que forma parte del documento de Modificación Parcial Nº 27 del PGOU.
- La conexión consistente en un nudo situado en la vía de comunicación CV-806, cuya ejecución se garantizará en el desarrollo del Sector NP I-5.3, será servicio a los tres sectores de suelo industrial NP I-5.1, NP I-5.2 y NP I-5.3, cuyos costes de ejecución y de obtención de los terrenos, se repartirán sobre los tres Sectores de forma proporcional al aprovechamiento urbanístico asignado a cada uno de ellos, mediante el establecimiento de la participación económica proporcional como carga de cada uno de los Programas, quedando determinada la cantidad en el correspondiente expediente de desarrollo urbanístico de los Sectores.
- Se deberá garantizar el cumplimiento del artículo de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y a los Reales Decretos que la desarrollan y en especial su artículo 20, según las indicaciones de la resolución de la Dirección y General de Carreteras del Ministerio de Fomento (mayo 2019).
"2. No podrán expedirse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de limitación medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicable.
2. Los ayuntamientos, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en el mencionado, siempre que se satisficgan los objetivos establecidos para el espacio interior.
Los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y, en su caso, en la normativa autonómica o local, serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección acústica estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público".

Condiciones no modificables por el planeamiento posterior: -Uso global e incompatibles
-Aprovechamiento tipo



3.2. DOCUMENTOS DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA

Tratándose de un ámbito que ya ha sido ordenado pormenorizadamente mediante el Plan Parcial del Sector NP I-5.1, la alternativa técnica comprende los siguientes documentos conforme determina el artículo 117.2 TRLOTUP.

- a) **Plano de ordenación** del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle, se adjunta como Anexo al programa el siguiente plano
- b) .



Plano de ordenación pormenorizada del sector

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

Conforme consta en la memoria justificativa del Plan Parcial del Sector NP I-5.1, la ordenación propuesta parte la ordenación estructural, definida en la Modificación Puntual nº27 del PGOU de Ibi y guarda coherencia con el sector P-Alfaç-III colindante, por lo que los viales de ambos tendrán continuidad.



Asimismo, el programa garantizará la ejecución de 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.

Las obras de conexión se desarrollan en **Anejo** de la Memoria de Programa.

c) Proyecto de las obras programadas(proyecto de urbanización regulado en el artículo 183 TRLOTUP más un estudio de seguridad y salud), con el siguiente contenido:

1º 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.

2º 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.

3º 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.

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

5º 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.

Dadas las características del proyecto y de conformidad con la legislación vigente:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en su Anexo II. Proyectos sometidos a la evaluación ambiental simplificada regulada en el título II, capítulo II, sección 2.ª; Grupo 7. Proyectos de infraestructuras: a) Proyectos de urbanizaciones de polígonos industriales.

El proyecto debe someterse a **evaluación ambiental simplificada**.

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

En el Plan Parcial del Sector NP I-5.1, conforme determina el artículo 40 TRLOTUP, figura un inventario de las plantaciones y edificaciones existentes en el ámbito del sector con el detalle suficiente para su identificación.

A tal efecto, de cada una de las fincas se incluye una ficha con los siguientes apartados:

- Referencia catastral.
- Datos del inmueble:
 - Año de construcción
 - Uso principal
 - Superficie
 - Superficie construida
 - Estado de conservación
 - Vuelo
 - Otros elementos
- Documentación gráfica:
 - Imágenes del inmueble y de su ubicación en el ámbito del plan parcial

Se incluye, a título de ejemplo, una ficha mediante su inserción:

INVENTARIO INDIVIDUALIZADO				
"PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR NP15"				
PROVINCIA :	ALICANTE	MUNICIPIO :	IBI	
<hr/>				
FINCA	003	DATOS CATASTRALES		Sup. Aportada (m ²)
		POLIGONO	12	7.443,13
		PARCELA	43	
		REF. CATASTRAL	03079A01200043	
		USO ACTUAL	Varios	
DERECHO	%_DERECHO	PROPIETARIO		
NUDA PROPIEDAD	0,00%	JOSE PEREZ ALEMAN		

2.- OTROS ELEMENTOS		
Cantidad	Unidades	Descripción
2,00	ud	Higuera.
1,00	ud	Puerta de perfiles cuadrados de acero galvanizado de 350x200 cm, de apertura manual y una hoja
0,00	ml	Muro de cerramiento bloques de hormigón de 0,80 metros de altura en un estado regular de conservación .

1.- VUELO		
CANTIDAD	Ud	Descripción
5.430,61	m ²	Vuelo olivos seco semi incultos
2.012,52	---	

3.- EDIFICACIONES
Descripción
Vivienda de 144 m ² y estado de conservación Normal. Año de construcción 1995.
Porche de 128 m ² y estado de conservación Normal. Año de construcción 1995.
Almacén de 63 m ² y estado de conservación Normal. Año de construcción 1995.

3.3. VARIANTES DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA:

La alternativa técnica del Programa asume las distintas opciones para las redes de evacuación de aguas residuales y pluviales que se contemplan y analizan en el Proyecto de Urbanización y en su Estudio de Impacto Ambiental.

En consecuencia, la presenta alternativa técnica acoge a los efectos de información al público a todos los propietarios afectados en cada una de las variantes contempladas para evitar indefensión y, sobretodo, garantizar el derecho de información, participación y defensa a todo posible afectado con independencia de quien de ellos resulte finalmente incluido en la solución que se apruebe.





3. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

3.1. REGULACIÓN: ART. 117.4 TRLOTUP

Conforme determina el artículo 117.4 TRLOTUP:

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.

3.2. PROGRAMA DE GESTION DIRECTA MUNICIPAL

3.2.1. Justificación de la modalidad de gestión directa

Conforme dispone el artículo 119 TRLOUP, corresponde a la administración actuante elegir razonadamente la modalidad de gestión pública, directa o indirecta, al programar cada actuación.

La condición de agente urbanizador prioritariamente deberá asumirla, en ejercicio directo de sus competencias, la propia administración o sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, en régimen de gestión directa del programa de actuación integrada.

La decisión acerca de gestionar directa o indirectamente una actuación integrada no es un acto reglado, sino discrecional, no exento por ello de motivación. En efecto, la ley no establece unos supuestos en los que procede una u otra modalidad de gestión, sino que la decisión recae en la



Administración, en quien reside, en régimen de exclusividad, la competencia para la tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y los de ejecución de éstos.

En este punto, cabe mencionar la jurisprudencia del Tribunal superior de Justicia de la Comunitat Valenciana (TSJCV), que en sentencia de núm. 473/05, de 27 de Abril declara que:

La actividad urbanística es una función pública y corresponde a la Administración definir la política urbanística, que se expresa en la elaboración, revisión o modificación de Planes y Programas: la iniciativa privada tiene la facultad de redactar y promover proyectos de Planes o Programas, pero excede de su derecho el obtener una concreta clasificación, sectorización, calificación o programación; Administración Local: facultad de rechazar razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, resolviendo la no programación del terreno o programarlo, sin adjudicación, optando por su gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para los intereses públicos municipales. La aprobación por el Ayuntamiento del Programa de Actuación Integrada, o de alguna de las alternativas presentadas, no se rige estrictamente por el principio de legalidad, no tiene carácter reglado como sucede como supuesto típico con las licencias de edificación, sino que existe un amplio margen de discrecionalidad, atendiendo, por lo que ahora interesa, al principio de oportunidad.

En otro orden de cosas, el procedimiento previsto en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, de aprobación del texto refundido de la LOTUP, para la aprobación de un PAI, por gestión indirecta, precisa de una tramitación —tanto a nivel municipal como del propio aspirante a agente urbanizador— compleja y dilatada en el tiempo, toda vez que es necesario aprobar unas bases de programación distinguiendo dos fases o procedimientos de licitación: una fase de selección de la alternativa técnica y otra fase para la adjudicación de la condición de agente urbanizador, sin perjuicio de la posterior selección del empresario constructor.

Frente a dicho procedimiento, la gestión directa tiene una tramitación más sencilla, sin que por ello se mermen las garantías de los propietarios.

A ello hay que añadir, que los propietarios afectados por la actuación, que han de satisfacer las correspondientes cuotas urbanísticas, se pueden beneficiar de un menor coste de ejecución del PAI toda vez que la Administración no puede repercutir cargas de urbanización en concepto de beneficio industrial que, en el caso de los programas en régimen de gestión indirecta, puede alcanzar hasta un 10% de los conceptos referidos en el artículo 150.1, letras a), b) y c) TRLOTUP.

3.2.2. Contenido de la proposición jurídico-económica.

Tratándose de un programa de gestión directa municipal, la proposición jurídico-económica se formalizará en una **memoria** y unas **normas de actuación** tal y como dispone el citado artículo 117.4 TRLOTUP.

A) MEMORIA

La programación del Sector NP I-5.1, viene motivada por la voluntad de desarrollar urbanísticamente el ámbito de dicho sector, dada la demanda de suelo industrial en el municipio y



la alta consolidación del suelo industrial urbano ya existente, que se encuentra prácticamente colmatado.

La situación de colindancia del Sector NP I-5.1 con el Suelo Industrial ya existente, como es el Polígono del Sector Alfaç III, es coherente con la secuencia lógica de programación y posibilita la continuidad de la trama urbana del suelo industrial del municipio.

Para atender la demanda prevista se prevén dos tipologías industriales en el Sector: adosada y aislada. La primera en parcelas de menor tamaño, destinadas a industrias o talleres que requieran menor espacio; y la segunda, en parcelas de grandes dimensiones, para industria de mayor envergadura y usos logísticos.

B) NORMAS DE ACTUACIÓN

1ª. Modalidad de retribución de las cargas de urbanización.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 149.4 TRLOTU, se establece como modalidad de retribución de las cargas de urbanización el **pago en metálico**.

El pago de los importes que corresponda a cada propietario se llevará a efecto mediante la aprobación de una Memoria y Cuenta Detallada de Cuotas de urbanización.

2ª. Cargas de urbanización.

Conforme determina el artículo 150 TRLOTUP, son cargas de urbanización, en la categoría de **cargas fijas**:

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

b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.

c) Los gastos de gestión del agente urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:

1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

Este concepto no se incluye entre las cargas de urbanización, ya que al ejecutarse las obras de urbanización por gestión directa municipal, no hay recepción, porpíamente dicha, de la urbanización, correspondiendo su mantenimiento y conservación a la administración desde la recepción de las obras conforme a lo dispuesto en el artículo 243 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.



2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del agente urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

d) El beneficio empresarial del agente urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

Este concepto no se incluye entre las cargas de urbanización, ya que al ejecutarse las obras de urbanización por gestión directa municipal no existe beneficio empresarial.

Son cargas de urbanización, en la categoría de **cargas variables**, las siguientes:

a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.

Se ha realizado una estimación de los costes de indemnización al no haber podido acceder a los inmuebles para comprobar su estado, calida constructiva y superficie real. Las indemnizaciones se restudiaran cuando se pueda tener acceso a los inmuebles a valorar.

b) Las indemnizaciones a las personas propietarias por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.

c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.

d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 152 de este texto refundido.

Son cargas de la actuación que serán a cuenta de la propiedad de cada finca y no imputables al programa de actuación integrada –artículo 151 TRLOTUP–:

a) Los costes de descontaminación y limpieza de suelo, en los términos previstos por la legislación ambiental aplicable.

b) Los costes de extinción de derechos reales y levantamiento de cargas incompatibles con el planeamiento, excepto las servidumbres prediales.

c) Los costes por rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta.



d) Los costes de servicios de mediación, peritaje o arbitraje previstos en el programa de actuación integrada devengados a instancia de una persona propietaria individual, salvo que correspondan al agente urbanizador o al programa de actuación integrada.

3ª. Inaplicabilidad del principio de riesgo y ventura.

En la ejecución del programa no resulta aplicable el principio de riesgo y ventura dado que la Administración ejecuta directamente la actuación y asume la condición de agente urbanizador. Por ello, el importe de las cuotas urbanísticas que se liquiden será de carácter provisional, sin perjuicio de que una vez ejecutada la actuación urbanística, el ayuntamiento aprueba la cuenta de liquidación definitiva practicando la correspondiente liquidación y exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

4ª. Garantía de promoción del programa de actuación integrada.

Para asumir mediante gestión directa el desarrollo de un programa de actuación, bastará con que el Ayuntamiento comprometa crédito, con cargo a su presupuesto municipal, por el importe equivalente a un 5 % del coste total de las cargas del programa, tal y como determina el artículo 158.3 TRLOTUP.

5ª. Resumen del importe estimado de las cargas del programa.

CARGAS FIJAS:					
Obras Sector NPI 5.1		PEM	PEC	€/m2 bruto	€/m2 neto
Demolición y actuaciones previas		89.103,48 €			
Acondicionamiento del terreno		1.006.174,11 €			
Firmes y pavimentos urbanos		2.304.399,65 €			
Señalización viaria		22.429,72 €			
Instalaciones		4.861.697,64 €			
Jardinería		366.887,83 €			
Equipamiento urbano		145.625,60 €			
Control de Calidad		185.000,00 €			
Gestión de residuos		316.542,64 €			
Seguridad y salud		122.677,02 €			
Obras de conexión		111.044,17 €			
Total		9.531.581,86 €			
GG+BI (19%)		1.811.000,55 €			
			11.342.582,41 €	34,48	52,04
Honorarios Técnicos					



	Plan Parcial	23.688,00 €			
	Programa de Actuación Integrada	13.818,00 €			
	Proyecto de Urbanización	104.622,00 €			
	Proyecto de Reparcelación	55.272,00 €			
	Dirección de Obra	157.271,00 €			
	Total		354.671,00 €	1,08	1,63
Gastos de Gestión					
	Notaria y registro	81.227,92 €			
	Publicaciones	2.150,00 €			
			83.377,92 €		
				0,25	0,38
Rotonda CV					
			PEC		
	PEM	260.000,00 €			
	GG + BI (19%)	49.400,00 €			
	% NPI 5.1	29,23%			
			90.437,76 €		
				0,27	0,41
Expropiación del suelo (sin IVA)					
	Superficie (m2)	3500			
	Valor +Afección 5% (€/m2)	1,008			
	% NPI 5.1	29,23%	1.031,24 €		
				0,003	0,005
Canon de conexión EPSAR (sin IVA)					
	Canon		125.605,15 €		
GASTOS CON IVA					
			11.871.069,10 €		
	IVA (21%)		2.492.924,51 €		
GASTOS SIN IVA					
			126.636,39 €		
	TOTAL CARGAS FIJAS PROGRAMA		11.997.705,48 €	36,47	55,05
	TOTAL IVA		2.492.924,51 €		
ESTIMACIÓN CARGAS VARIABLES					
	Indemnizaciones		983.353,70 €	2,99 €	4,51 €



6ª. Calendario de ejecución del Programa.

Los plazos que aquí se exponen son máximos y el más crítico, el de la ejecución de las obras de urbanización será objeto de reducción en el concurso para la contratación de la obra.

Desde la aprobación del programa; 4 meses para presentar el Proyecto de Reparcelación.

Desde la aprobación de la reparcelación; 4 meses para la adjudicación de las obras de urbanización y 2 meses más para el inicio de las obras de urbanización.

Desde el inicio de las obras de urbanización, 30 meses para la finalización de las obras.

7ª. Modalidad de retribución de las cargas del programa: pago en metálico.

Tratándose de un programa en el que el Ayuntamiento de Ibi asume la gestión directa del Sector NPI-5.1 y, por tanto, la condición de agente urbanizador, se establece, el pago en metálico como modalidad de retribución de las cargas del programa conforme a lo dispuesto en el artículo 149.4 TRLOTUP:

Artículo 149. Modalidades de retribución al agente urbanizador.

4. En la gestión directa, la administración actuante determinará en la aprobación del programa de actuación si las personas propietarias y titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora abonan los gastos de urbanización en metálico o en terrenos.

De igual forma y conforme a lo establecido en el apartado 6 del citado artículo, las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación se retribuirán en metálico.

8ª. Cobro de las cuotas urbanísticas.

En los programas de actuación integrada en régimen de gestión indirecta y en régimen de gestión por los propietarios, las cuotas de urbanización se devengarán a medida que el agente urbanizador presente ante la administración las correlativas certificaciones de obra o facturas justificativas, tal y como dispone el artículo 156.3 TRLOTUP.

Sin embargo, en los programas de gestión directa, se permite, conforme señala el citado precepto, el cobro anticipado de inversiones futuras, *“pero solo tratándose de gastos previamente comprometidos y a ejecutar antes de seis meses y siempre que se haya inscrito la reparcelación en el registro de la propiedad.*

En todo caso, antes del inicio de las obras y después de la aprobación de la reparcelación, podrán girarse cuotas a cuenta del coste de los proyectos y de las indemnizaciones, según los documentos de programación aprobados.”

Por lo que se refiere al **plazo de ingreso de las cuotas urbanísticas en periodo voluntario**, el apartado 5 del citado artículo 156, se indica que *“los requerimientos de pago de las cuotas de urbanización, del agente urbanizador a la persona propietaria, establecerán los plazos y revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en periodo voluntario”.*



Por tanto, y dada la remisión expresa que realiza el texto refundido de la LOTUP a los actos de recaudación tributaria, los plazos de cobro serán los establecidos en el artículo 62.2 de la Ley General Tributaria para las deudas resultantes de una liquidación practicada por la Administración, es decir:

- a) Si la notificación de la liquidación se realiza entre los días uno y 15 de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 20 del mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.
- b) Si la notificación de la liquidación se realiza entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día cinco del segundo mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

La falta de pago en período voluntario determinará su **cobro en vía ejecutiva**, con la exigencia del **recargo de apremio más el interés de demora** en los términos regulados en los artículos 26.6 y 28 de la Ley General Tributaria:

Artículo 26. Interés de demora.

.../...

6. El interés de demora será el interés legal del dinero vigente a lo largo del período en el que aquél resulte exigible, incrementado en un 25 por ciento, salvo que la Ley de Presupuestos Generales del Estado establezca otro diferente.

No obstante, en los supuestos de aplazamiento, fraccionamiento o suspensión de deudas garantizadas en su totalidad mediante aval solidario de entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca o mediante certificado de seguro de caución, el interés de demora exigible será el interés legal.

Artículo 28. Recargos del período ejecutivo.

1. Los recargos del período ejecutivo se devengan con el inicio de dicho período, de acuerdo con lo establecido en el artículo 161 de esta ley.

Los recargos del período ejecutivo son de tres tipos: recargo ejecutivo, recargo de apremio reducido y recargo de apremio ordinario.

Dichos recargos son incompatibles entre sí y se calculan sobre la totalidad de la deuda no ingresada en período voluntario.

2. El **recargo ejecutivo** será del cinco por ciento y se aplicará cuando se satisfaga la totalidad de la deuda no ingresada en período voluntario antes de la notificación de la providencia de apremio.

3. El **recargo de apremio reducido** será del 10 por ciento y se aplicará cuando se satisfaga la totalidad de la deuda no ingresada en período voluntario y el propio recargo antes de la finalización del plazo previsto en el apartado 5 del artículo 62 de esta ley para las deudas apremiadas.

4. El **recargo de apremio ordinario** será del 20 por ciento y será aplicable cuando no concurren las circunstancias a las que se refieren los apartados 2 y 3 de este artículo.



5. El recargo de apremio ordinario es compatible con los intereses de demora. Cuando resulte exigible el recargo ejecutivo o el recargo de apremio reducido no se exigirán los intereses de demora devengados desde el inicio del período ejecutivo.

9ª. Afección real de las parcelas de resultado al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

De acuerdo con el artículo 160 TRLOTUP, en la modalidad de retribución en metálico, los terrenos de las personas propietarias incluidos en el ámbito de la actuación, y los adscritos a ella, están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes urbanísticos, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal de suelo.

A este respecto, el artículo 19 del RD 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, dispone:

Quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección. Dicha afección se inscribirá en el Registro de acuerdo con las siguientes reglas:

1. En la inscripción de cada finca de resultado sujeta a la afección se hará constar lo siguiente:

a) Que la finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.

b) El importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.

La afección real podrá sustituirse por garantía financiera o garantía hipotecaria, de acuerdo con el artículo 157 TRLOTUP y en los términos de la legislación estatal de suelo respecto de las obligaciones derivadas de la cuenta de liquidación provisional. No obstante, deberá mantenerse la afección real o, en su caso, la garantía financiera o hipotecaria que se establezca por el agente urbanizador y apruebe por la administración, respecto de la diferencia entre la liquidación provisional y la definitiva.