



FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA URBANIZAR LOS VIALES
ENRIQUE REIG, POETA LLORENTE Y PINTOR BENEDITO DE
PAIPORTA (VALENCIA)**

AJUNTAMENT DE
PAIPORTA 

**EQUIPO REDACTOR
CONTRATISTA Y DIRECTOR DEL EQUIPO**

**D. José H. Garrido Pérez
Arquitecto**

COLABORADORES

**D. Jorge Lorente Pinazo
D^a Josefina Selma Calpe
D^a María Garrido Algás
Abogados**

**D. Gaspar Castellano Garay
Ingeniero industrial**

**D^a M^a José Bataller Gomar
Aparejadora**



SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

JOSÉ H. GARRIDO PÉREZ, arquitecto.

Marzo 2024

Conde de Altea, 41 46005-Valencia
Tel.: 963 330 213 Fax: 963 748 441
C.E. jhgarrido@jhgarrido.es





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA URBANIZAR LOS VIALES
ENRIQUE REIG, POETA LLORENTE Y PINTOR BENEDITO DE
PAIPORTA (VALENCIA)**

AJUNTAMENT DE
PAIPORTA 

ÍNDICE

JOSÉ H. GARRIDO PÉREZ, arquitecto.
Conde de Altea, 41 46005-Valencia
Tel.: 963 330 213 Fax: 963 748 441
C.E. jhgarrido@jhgarrido.es

Marzo 2024





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

INDICE

0.- INTRODUCCIÓN.

0.1.- ANTECEDENTES.

0.2.- ENCAJE LEGAL DEL PROGRAMA.

0.2.1.- Objeto legal.

0.2.2.- Tipo de programa.

0.2.3.- Objetivos del programa.

0.3.- AGENTE URBANIZADOR. GESTIÓN DIRECTA MUNICIPAL.

0.4.- CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROGRAMA.

1.- ALTERNATIVA TÉCNICA.

1.1.- OBJETO DEL PROGRAMA.

1.2.- EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA (EATE).

1.3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO.

1.3.1.- Situación actual de los terrenos.

1.3.2.- Condiciones de integración con el entorno.

1.3.3.- Ámbito. Delimitación de Unidad de Ejecución.

1.3.4.- Lindes.

1.3.5.- Superficies y edificabilidad.

1.3.6.- Ordenación y previsiones urbanísticas del planeamiento vigente.

1.3.7.- Edificabilidad y excedente de aprovechamiento.

1.4.- PROYECTO DE LAS OBRAS PROGRAMADAS.

1.4.1.- Proyecto de urbanización.

1.4.2.- Obras de conexión y suplemento de infraestructuras externas.

1.5.- CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES QUE SE PUEDAN VER AFECTADAS.

3.- PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA: MEMORIA Y NORMAS DE ACTUACIÓN.

3.1.- 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 LOS ARTÍCULOS 150 y 151 DEL TRLOTUP, DESGLOSANDO PARA CADA UNO DE ELLOS: LOS COSTES POR FASES Y PARTIDAS; LAS CARGAS GLOBALES MÁXIMAS; Y LAS CARGAS UNITARIAS





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

REPERCUTIDAS POR METRO CUADRADO DE TERRENO ORIGINARIO Y POR UNIDAD DE APROVECHAMIENTO.

3.2.- FORMA DE RETRIBUCIÓN AL AGENTE URBANIZADOR, INCLUYENDO EL COEFICIENTE DE CANJE Y LA CORRELATIVA VALORACIÓN DEL SUELO A EFECTOS DE RETRIBUCIÓN EN TERRENOS.

3.3.- PLAZOS QUE SE PROPONEN PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA, FASES EN QUE SE REALIZARÁN LAS OBLIGACIONES, COMPROMISOS ESTABLECIDOS EN EL MISMO, Y PLAZO TOTAL DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

3.3.1.- Obras de urbanización.

3.3.2.- Obras de edificación.

3.3.3.- Cuotas de urbanización.

3.4.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS POR LA LEGISLACIÓN DEL ESTADO SOBRE EL SUELO Y SOBRE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.

3.4.1. Memoria de viabilidad económica.

- a) Valor en venta (Vv).
- b) Valor de la construcción (Vc).
- c) Valor de repercusión del suelo (VRS).

3.4.2.- Informe de sostenibilidad económica.

- a) Aprovechamiento adjudicado.
- b) Estimación de ingresos corrientes derivados del desarrollo de la nueva ordenación.
 - b.1) *Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana (IBIU).*
 - b.2) *Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y Tasa por licencias urbanísticas.*
 - b.3) *Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).*
 - b.4) *Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).*
- c) Estimación de la inversión pública derivada de la ejecución del Plan.
- d) Análisis del Incremento Patrimonial.
- e) Estimación de los gastos corrientes de la Hacienda Municipal.

3.4.3.- Conclusiones.





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA URBANIZAR LOS VIALES
ENRIQUE REIG, POETA LLORENTE Y PINTOR BENEDITO DE
PAIPORTA (VALENCIA)**



0. INTRODUCCIÓN



SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

JOSÉ H. GARRIDO PÉREZ, arquitecto.

Marzo 2024

Conde de Altea, 41 46005-Valencia
Tel.: 963 330 213 Fax: 963 748 441
C.E. jhgarrido@jhgarrido.es





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

0.- INTRODUCCIÓN.

0.1.- ANTECEDENTES.

En mayo de 2021 el equipo técnico contratado por el Ayuntamiento de Paiporta, encabezado por el Arquitecto D. José Hilario Garrido Pérez, que suscribe el presente documento, presentó ante el Ayuntamiento un programa de actuación integrada (en adelante PAI) para urbanizar los tramos pendientes de los viales Enric Reig, Poeta Llorente y Pintor Benedito, del suelo urbano, junto con proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

En el presente documento se subsanan los sucesivos informes técnicos y jurídicos emitidos por los servicios municipales.

Este documento constituye el PAI para urbanizar los citados tramos de los viales Enric Reig, Poeta Llorente y Pintor Benedito, en el que se han incorporado los cambios derivados de los informes citados, con adaptación al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (DOGV nº 9129, de 16 de julio de 2021) y en vigor desde el 17 de julio de 2021 (en adelante TRLOTUP), que ha derogado la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP) con la que estaban redactados los documentos de mayo de 2021.

Los cambios materiales entre la LOTUP y el TRLOTUP son prácticamente inexistentes, tanto en general, como a los efectos del presente documento, de la reparcelación y del proyecto de urbanización.

No obstante, procede la adaptación formal al TRLOTUP.

0.2.- ENCAJE LEGAL DEL PROGRAMA.

0.2.1.- Objeto legal.

El artículo 114 del TRLOTUP (anterior artículo 108 de la LOTUP) establece el objeto de los PAI:

“Los programas de actuación tendrán por objeto:

a) Ordenar el proceso de gestión urbanística.

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

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





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

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

e) *Delimitar o redelimitar unidades de ejecución.*

f) *Concretar reservas de terrenos para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.*

g) *En su caso, programar la edificación de solares o la rehabilitación de edificios.”*

El presente programa se tiene por objeto el contenido señalado en este artículo 114 del TRLOTUP, como veremos en la alternativa técnica.

0.2.2.- Tipo de programa.

El artículo 115 del TRLOTUP (anterior artículo 109 de la LOTUP) regula los tipos de PAI y su ámbito territorial:

“1. Los programas de actuación podrán tener por objeto una actuación integrada o aislada.

2. El programa de actuación integrada comprenderá una o varias unidades de ejecución, planificando su urbanización y gestión, pudiendo delimitar su ámbito o redelimitar el ámbito anteriormente previsto en otros planes para asegurar la correcta integración de la actuación en su entorno.

3. La actuación podrá extenderse a nuevos terrenos viarios de conexión, ampliando la unidad de ejecución, en la que también se incluirán las parcelas adyacentes que queden así dotadas de la condición de solar, salvo que, por consolidación, resulte imposible reparcelarlas. Estas ampliaciones respetarán las reglas de equidistribución del plan general estructural, sin alterar el aprovechamiento subjetivo de las partes afectadas. Quienes soporten voluntariamente el exceso dotacional tendrán derecho a reservarse el aprovechamiento del suelo cedido de más para transferirlo a otras reparcelaciones con excedente de aprovechamiento. (...)”

En nuestro caso el objeto del PAI, en el sentido del artículo 115 del TRLOTUP, es una actuación integrada.

0.2.3.- Objetivos del programa.

El artículo 116 del TRLOTUP (anterior artículo 110 de la LOTUP) establece los objetivos legales de los PAI, y son concretamente los siguientes:





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

- a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.*
- b) Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:*
- 1.º Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.*
 - 2.º Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.*
 - 3.º Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales, y sistema de evacuación de aguas pluviales, mediante redes separativas. La depuración de aguas residuales se hará mediante la conexión al sistema público o, excepcionalmente, mediante la construcción de un sistema propio.*
 - 4.º Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.*
 - 5.º Red de alumbrado público.*
 - 6.º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.*
- c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con la red viaria y de movilidad, y con las redes de infraestructuras, de energía, de comunicaciones y de servicios públicos existentes.*
- d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.*
- e) Obtener gratuitamente, a favor de la administración:*
- 1.º Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma por el planeamiento.*
 - 2.º Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo. La adscripción de cesiones externas deberá cumplir las reglas de equidistribución del planeamiento.*
- f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.*
- g) Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en este texto refundido.*





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

h) Para garantizar el derecho al realojo de las personas residentes afectadas por una actuación, la parte promotora de la actuación urbanística está obligada a ofrecer una vivienda de sustitución que tenga las condiciones de habitabilidad propias de una vivienda de protección oficial. La vivienda de sustitución deberá estar situada preferentemente en el mismo barrio, excepto acuerdo explícito entre la persona afectada y la parte promotora o justificación de la imposibilidad de cumplir este requisito, según los términos que se establezcan reglamentariamente. En este último caso la vivienda de sustitución deberá estar situada en el lugar más próximo posible a la residencia afectada.”

El presente PAI persigue todos los objetivos legales anteriormente enumerados, que se sustancian en el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización que se adjuntan, incluyendo, este último, la ejecución de obras de conexión e integración adecuadas con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes, que son obras de urbanización externas a la Unidad de Ejecución, dando cumplimiento así al objetivo legal de conexión e integración del ámbito.

Las obras externas al ámbito del PAI serán sufragadas por el Ayuntamiento, con la excepción del Centro de Transformación que se proyecta en el Proyecto de Urbanización, como veremos, por exigencia de la compañía suministradora y que será sufragado por el conjunto de propietarios, incluido el Ayuntamiento de Paiporta.

0.3.- AGENTE URBANIZADOR. GESTIÓN DIRECTA MUNICIPAL.

En cuanto al agente urbanizador, el artículo 118 del TRLOTUP (anterior artículo 112 de la LOTUP) establece:

"1. El agente urbanizador es responsable de ejecutar una actuación urbanística sujeta a programa de actuación integrada. Todo programa de actuación integrada ha de designar a su agente urbanizador y regular sus compromisos, obligaciones y derechos.

2. Son funciones del agente urbanizador:

- a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.*
- b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.*
- c) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en este texto refundido, 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.*
- d) Elaborar e impulsar la reparcelación.*





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

e) *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.*

f) *Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de las personas propietarias que se abstengan de participar en la parcelación.*

g) *Promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada, en los casos en que así se haya convenido por su interés social o por sus necesidades funcionales."*

Respecto del régimen de gestión, el artículo 119 del TRLOTUP (anterior artículo 113 de la LOTUP) establece:

"1. Corresponde a la administración actuante elegir razonadamente la modalidad de gestión pública, directa o indirecta, al programar cada actuación.

2. 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.

3. Cuando la administración, por razones de insuficiencia de medios personales o materiales u otras circunstancias que habrán de quedar justificadas en el expediente, decida no hacerse cargo de la gestión directa de la función urbanizadora, podrá adoptar un acuerdo motivado de asignación de la gestión urbanística del programa de actuación integrada a las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación.

4. En ausencia de gestión directa por la administración y de gestión por las personas propietarias, la condición de agente urbanizador podrá atribuirse, siempre que se aprecie la viabilidad de la actuación, en régimen de gestión indirecta, a una persona o empresa mixta mediante procedimiento de pública concurrencia.

5. En todo caso, la adquisición, por el procedimiento y en las condiciones previstas en el presente texto refundido, de la condición de urbanizadora por persona distinta de la propia administración urbanística o sus entidades instrumentales, será siempre a riesgo y ventura del agente urbanizador y comportará la transferencia del riesgo operacional inherente a la realización del conjunto de actuaciones que incorpore la adjudicación."

El artículo 123 del TRLOTUP (anterior artículo 117 de la LOTUP) establece:





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

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 a el presente texto refundido, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 de este texto refundido, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental 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."*

La condición de agente urbanizador corresponde prioritariamente a la Administración, en ejercicio directo de sus competencias, en régimen de gestión directa del programa. A diferencia de lo establecido en la legislación urbanística anterior a la LOTUP (sobre todo anterior a la modificación de esta última operada por le Ley 1/2019, de 5 de febrero) y por supuesto, anterior al TRLOTUP, en la actualidad, la gestión en principio debe ser siempre directa, pudiendo ser indirecta solo en casos justificados, por razones de insuficiencia de medios personales o materiales u otras circunstancias que habrán de quedar acreditadas en el expediente, circunstancias que no concurren en el PAI que nos ocupa.

En cumplimiento de este precepto, sobre la preferencia del régimen de gestión directa, se plantea este programa considerando que asume la condición de agente urbanizador directamente el Ayuntamiento de Paiporta.

0.4.- CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROGRAMA.

El artículo 117 del TRLOTUP (anterior artículo 111 de la LOTUP) establece el contenido documental del PAI:

"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.*





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

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

c) *Proyecto de las obras programadas, con:*

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

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

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

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

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

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

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

(...)

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:





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

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 el mismo y el plazo total de ejecución de la actuación.*

Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 de este texto refundido.

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

En el caso presente, al tratarse de gestión directa municipal, los documentos anteriormente enumerados, alternativa técnica y proposición jurídico-económica, se presentan unidos, en un solo documento de programa, con la especificidad de que la proposición jurídico-económica se formaliza mediante una memoria y unas normas de actuación, como veremos, sin convenio de urbanización al no plantearse la figura de ningún agente urbanizador por gestión indirecta ni de propietarios.

Al PAI se acompañan, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA URBANIZAR LOS VIALES
ENRIQUE REIG, POETA LLORENTE Y PINTOR BENEDITO DE
PAIPORTA (VALENCIA)**



1. ALTERNATIVA TÉCNICA

JOSÉ H. GARRIDO PÉREZ, arquitecto.

Marzo 2014

Conde de Altea, 41 46005-Valencia
Tel.: 963 330 213 Fax: 963 748 441
C.E. jhgarrido@jhgarrido.es





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

1.- ALTERNATIVA TÉCNICA.

1.1.- OBJETO DEL PROGRAMA.

El municipio de Paiporta cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión celebrada el 5 de noviembre de 1998 y publicado en el DOGV de 15 de febrero de 1999 (en adelante también PGOU). El PGOU contiene la ordenación estructural y pormenorizada completa, con todas sus determinaciones, del ámbito del PAI.

Con este PAI no se altera ningún parámetro material de ordenación del PGOU vigente, sino que se pretende una actuación de gestión, a desarrollar por Gestión Directa, cuya finalidad es la apertura y urbanización de los tramos sin urbanizar de las calles Poeta Llorente y Pintor Benedito, así como completar la urbanización del tramo oeste de la calle Poeta Llorente, hasta su encuentro con la calle San Francisco; de los tramos norte y sur de la calle Pintor Benedito, hasta su encuentro con las calles Maestro Serrano y Palleter, respectivamente; y el tramo norte de la calle Enric Reig, entre las calles Poeta Llorente y Maestro Serrano. A estos efectos se redacta el presente PAI acompañado de Proyecto de Reparcelación, para la equidistribución de los derechos y deberes de los propietarios del ámbito, con Proyecto de Urbanización y aquellos otros documentos sectoriales que, en su caso, fuesen necesarios de conformidad con el TRLOTUP.

Como objetivo complementario del PAI se plantea la adjudicación en terrenos edificables del aprovechamiento que le corresponda al Ayuntamiento de Paiporta, tanto como titular de terrenos como por el porcentaje de aprovechamiento que le corresponde en concepto de excedente respecto del subjetivo, por aplicación del TRLOTUP, intentando evitar diferencias de adjudicación. Este mismo criterio en cuanto a evitar diferencias de adjudicación se establece para las personas propietarias particulares.

Como veremos más adelante, el artículo 82.1.c) del TRLOTUP (anterior artículo 77.1.c) de la LOTUP, introducido por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la LOTUP) establece lo siguiente:

“1. El aprovechamiento resultante que le corresponde al ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento se materializará en terrenos cedidos a estas, libres de cargas de urbanización y cuantificado de la forma siguiente: (...)

c) En el suelo urbano, no urbanizado, incluido en unidades de ejecución para su transformación urbanística, sin que exista incremento de aprovechamiento respecto de la ordenación vigente, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la Administración es del 5 % del aprovechamiento tipo.”

Y, por otro lado, de conformidad con el artículo 88 del TRLOTUP (anterior artículo 83 de la LOTUP), la adquisición onerosa de los viales otorga al Ayuntamiento el derecho a adjudicación, en la proporción que corresponda, por la aportación del aprovechamiento urbanístico que corresponde a los mismos, y que en este caso se





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

explica de forma detallada en la Sentencia 1383/2017 de la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso Administrativo, como luego veremos.

Por lo tanto, por un lado, el Ayuntamiento de Paiporta costeará la urbanización en el porcentaje que le corresponda como propietario de terrenos incluidos en el ámbito del presente PAI, y le corresponderá el aprovechamiento como titular de ese aprovechamiento que recibe por aportación de suelo obtenido por expropiación; y por otro lado, recibirá el 5 % del aprovechamiento tipo de la unidad de ejecución, libre de cargas de urbanización.

1.2.- EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA (EATE).

Resulta innecesaria la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de conformidad con el artículo 46.4 del TRLOTUP (anterior artículo 46.4 de la LOTUP, apartado introducido en la modificación operada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero), que establece lo siguiente:

“Los programas de actuación regulados en el libro II de este texto refundido, como documentos de gestión urbanística que no innovan el planeamiento, no están sujetos al procedimiento de evaluación ambiental y territorial, sin perjuicio de que al instrumento de planeamiento que, en su caso, acompañe al programa de actuación, le sea de aplicación lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.”

El presente PAI no se acompaña de ningún instrumento de planeamiento. Por tanto, al ser un programa de actuación integrada que, como estricto documento de gestión no innova ni introduce alteración alguna sobre el planeamiento vigente, no está sujeto al procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, siendo el Ayuntamiento de Paiporta el único competente para su tramitación y aprobación.

1.3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO.

1.3.1.- Situación actual de los terrenos.

En la actualidad los terrenos del ámbito del PAI son un espacio urbano que constituye un enclave sin edificar ni urbanizar en el cruce de las calles Pintor Benedito y Poeta Llorente. Forman un amplio descampado en el que resulta evidente la necesidad de completar la urbanización para terminar la integración de este espacio urbano.

Se trata de un enclave en un área totalmente consolidada y urbanizada que impide la normal continuidad de las calles Pintor Benedito, Poeta Llorente y Enric Reig, más un tramo de la calle Enric Reig.

No existe ninguna construcción, plantación o instalación de ningún tipo que tengan que desaparecer en ejecución del planeamiento.



SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024



FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

El Ayuntamiento de Paiporta pretende con la presente actuación la apertura de estos viales y la transformación de las parcelas resultantes en solares edificables conforme al vigente PGOU del municipio.

1.3.2.- Condiciones de integración con el entorno.

La ordenación pormenorizada viene definida en el PGOU. Se trata de suelo urbano que no está sometido a planeamiento diferido. El PAI no altera ni modifica en ningún aspecto la ordenación del PGOU.

Las únicas condiciones de integración con el entorno son las conexiones de los servicios y la continuidad de la urbanización existente, mediante la conexión con los servicios existentes en el entorno de la UE, cuyo diseño se ha realizado de acuerdo con el Ayuntamiento de Paiporta y las diferentes compañías suministradoras, viniendo reflejado en el Proyecto de Urbanización, así como la terminación o remodelación, en su caso, de los tramos viarios del entorno externos a la Unidad, como ya se ha dicho con anterioridad

No se plantea ninguna modificación que afecte a la ordenación estructural ni pormenorizada.

Al margen de la necesidad de completar la apertura y la urbanización de los viales citados, mediante la continuidad de los trazados de los viales ya existentes, con la dotación de los correspondientes servicios, no existe ninguna otra condición especial de integración con el entorno.

1.3.3.- Ámbito. Delimitación de Unidad de Ejecución.

Tal como hemos visto en la Introducción de este PAI, respecto del ámbito territorial de los programas el artículo 115.2 del TRLOTUP (anterior artículo 109 de la LOTUP) establece que los programas de actuación integrada deben abarcar una o varias unidades de ejecución, planificando su urbanización y gestión, pudiendo delimitar su ámbito o redelimitar el ámbito anteriormente previsto en otros planes para asegurar la correcta integración de la actuación en su entorno. En consecuencia, el PAI puede delimitar su ámbito de actuación:

*"2. El programa de actuación integrada comprenderá una o varias unidades de ejecución, planificando su urbanización y gestión, pudiendo **delimitar** su ámbito o redelimitar el ámbito anteriormente previsto en otros planes para asegurar la correcta integración de la actuación en su entorno."*

Además, el mismo artículo establece que la actuación puede extenderse a nuevos terrenos viarios de conexión, ampliando la unidad de ejecución, en la que también se incluirán las parcelas adyacentes que queden así dotadas de la condición de solar, salvo que, por consolidación, resulte imposible la reparcelación. Estas ampliaciones deben respetar las reglas de equidistribución del plan general estructural, sin alterar el aprovechamiento subjetivo de las partes afectadas. Quienes, en su caso, soporten voluntariamente exceso dotacional tendrán derecho a reservarse el aprovechamiento





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

del suelo cedido de más para transferirlo a otras reparcelaciones con excedente de aprovechamiento.

El presente PAI delimita la unidad de ejecución que comprende su ámbito territorial.

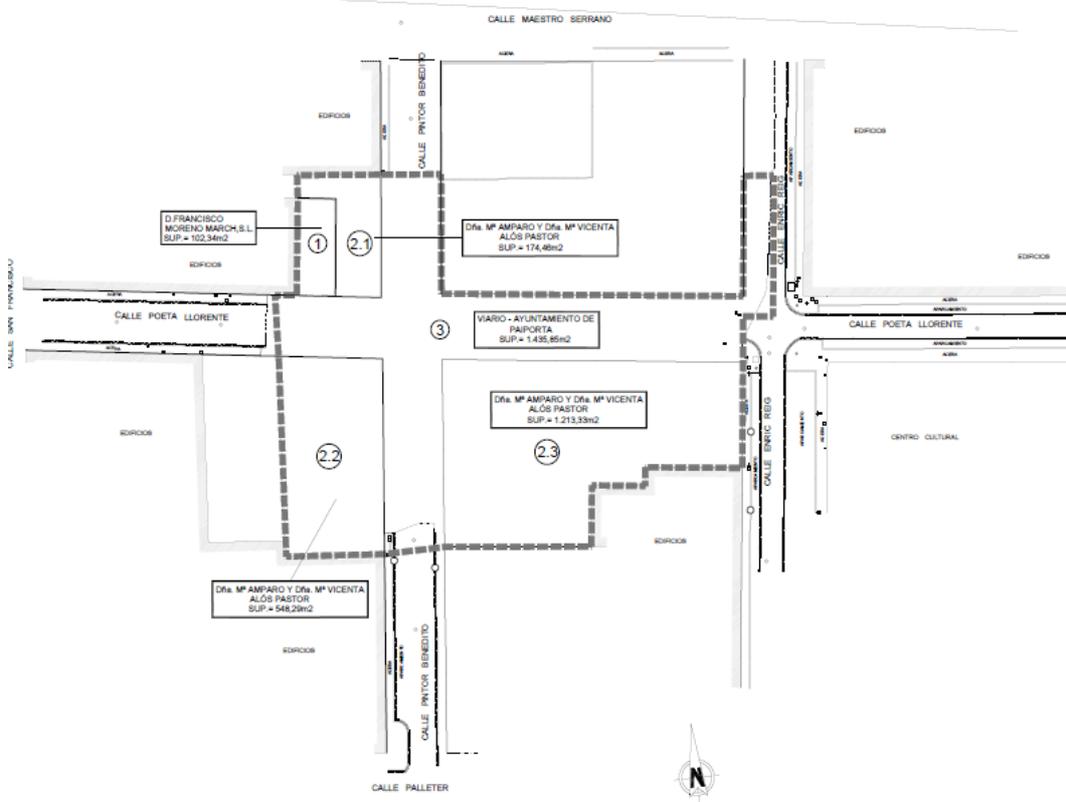
Se trata de una unidad de ejecución que comprende los tramos sin urbanizar de las calles Poeta Llorente y Pintor Benedito, internos al ámbito, así como las conexiones externas, anteriormente citadas, en las calles Pintor Benedito, Poeta Llorente y Enric Reig, conforme a los planos que se adjuntan.

A continuación, se aporta plano de delimitación de la unidad de ejecución:



SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024



En la delimitación del ámbito del PAI se incluyen los viales a urbanizar más los suelos edificables lucrativos vinculados a dichos viales en la medida en que se convertirán en solar por desarrollo y ejecución del PAI.





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

1.3.4.- Lindes.

Los terrenos de la unidad de ejecución tienen los siguientes lindes:

- Norte, zona dotacional pública (SP), calle Pintor Benedito, edificio recayente a este vial y otro a la calle Poeta Llorente;
- Sur, calle Pintor Benedito, edificio y parcela sin edificar recayentes a esta vía y edificio recayente a la calle Enric Reig;
- Este, calle Enric Reig y edificio recayente a esta vía; y
- Oeste, calle Poeta Llorente, solar y edificio recayente a esta vía.

1.3.5.- Superficies y edificabilidad.

Los parámetros de superficie y edificabilidad de la unidad de ejecución se derivan directamente del Plan General, sin que el programa implique alteración alguna.

La superficie del ámbito del presente Programa es de 3.474,27 m²s, de los cuales 1.435,85 m² corresponden a los viales, en su día expropiados por el Ayuntamiento de Paiporta, por lo que hay una superficie edificable de 2.038,42 m².

De conformidad con la ordenación del PGOU existen tres parcelas edificables, dos de ellas con la zonificación del ENSANCHE (ENS) y una con la zonificación de VIVIENDAS ADOSADAS (ADO), estando el resto de la superficie destinada a viales.

En las parcelas con la calificación ENS el PGOU de Paiporta permite una edificabilidad de cuatro (4) plantas y un ático retranqueado cuatro metros (4,00 m) desde la línea de fachada.

En la parcela con la calificación ADO el PGOU de Paiporta permite tres plantas con una edificabilidad neta de 2,40 m²/m²s.

Conforme a estas premisas, el desglose de superficies y edificabilidades de los terrenos incluidos en el ámbito del Programa es el siguiente:

	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² t
M1-ENS	276,80	1.263,79
M2-ENS	548,29	2.559,67
M3-ADO	1.213,33	2.911,99
Viales	1.435,85	0,00
TOTAL	3.474,27	6.735,45





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

1.3.6.- Ordenación y previsiones urbanísticas del planeamiento vigente.

Como ya se ha dicho, el planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado por acuerdo de la CTUV de 5 de noviembre de 1998, donde se establece la ordenación pormenorizada del ámbito del PAI, el cual no altera ningún parámetro material de ordenación del citado PGO.

Como también se ha dicho, existen dos zonas de calificación urbanística, cuyas normas urbanísticas más importantes, según el PGOU, son las siguientes.

	Zona ENS	Zona ADO
Parcela mínima.	100,00 m2	80,00 m2
Fachada mínima.	6,00 m	6,00 m
Circulo inscribible.	6,00 m	---
Edificabilidad.	---	2,40 m2t/m2s
Profundidad edificable. (planta piso)	22,00 m	---
Ocupación máxima.	100,00%	80,00%
Retranqueo fachada.	0,00 m	3,00 m
Número máximo plantas. (4 plantas y ático).	4,00	3,00
Altura máxima.	12,50 m	9,50 m
Retranqueo ático.	4,00 m	---
Altura máxima cornisa ático.	3,20 m	---
Altura libre mínima. (Planta baja).	3,40 m	---
Altura libre mínima. (Planta piso).	2,50 m	---
Altura máxima planta baja.	4,50 m	---
Sótanos y semisótanos permitidos.	Si	Si

1.3.7.- Edificabilidad y excedente de aprovechamiento.

Para tratar este punto, debemos tener en cuenta que el Ayuntamiento de Paiporta ha tenido que expropiar los viales del ámbito, en cumplimiento de la Sentencia 119, de 28 de febrero de 2013, de la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. Dichos viales tienen una superficie de 1.435,85 m2 incluidos en la Unidad de Ejecución, incluido un tramo de semivial de la calle Enric Reig. Esta Sentencia fue posteriormente ratificada, en lo referente al aprovechamiento de dichos viales y su valoración, por la Sentencia 1383, de 4 de octubre de 2017, de la misma Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

Como consecuencia de lo anterior, los datos básicos de la actuación son los siguientes, como se verá en la reparcelación, de la que el siguiente cuadro es un avance:



Parcela nº	Superficie m2s	Edificabilidad m2t	Propietario	Derecho %
1	102,34	486,31	Francisco Moreno March, S.L.	4,04 %
2	174,46	777,48	Amparo y Vicenta Alós Pastor	6,45 %
3	548,29	2.559,67	Amparo y Vicenta Alós Pastor	21,24 %
4	1.213,33	2.911,99	Amparo y Vicenta Alós Pastor	24,16 %
5	1.435,85	5.316,62	Ayuntamiento de Paiporta	44,11 %
TOTAL	3.474,27	12.052,07		100,00 %

Se computan como aportación, a los efectos del cálculo de los derechos aportados, los 5.316,62 m2t reconocidos en la citada Sentencia 1383/17 de 4 de octubre de 2017, de conformidad con el artículo 88.1 del TLOTUP (anterior artículo 83.1 de la LOTUP) que determina lo siguiente:

“los bienes de dominio público adquiridos de forma onerosa por la Administración Pública darán lugar a la correspondiente adjudicación a favor de la o el titular del aprovechamiento urbanístico”.

Por otro lado, debe tenerse en cuenta que el artículo 82.1.c) del TRLOTUP (anterior artículo 77.1.c de la LOTUP), introducido por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la LOTUP) establece lo siguiente:

“1. El aprovechamiento resultante que le corresponde al ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento se materializará en terrenos cedidos a éstas, libres de cargas de urbanización y cuantificado de la forma siguiente: (...)

c) En el suelo urbano, no urbanizado, incluido en unidades de ejecución para su transformación urbanística, sin que exista incremento de aprovechamiento respecto de la ordenación vigente, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la Administración es del 5 % del aprovechamiento tipo.”

Por lo tanto, al Ayuntamiento de Paiporta le corresponde, además del aprovechamiento como titular del suelo expropiado, un 5 % del aprovechamiento tipo de la unidad de ejecución.

Por lo tanto, el Ayuntamiento de Paiporta deberá costear la urbanización que le corresponde como titular del aprovechamiento de las calles expropiadas que se incluyen en la Unidad de Ejecución y deberá recibir el 5% del aprovechamiento tipo libre de cargas de urbanización.

De acuerdo con todo lo anterior los derechos y deberes de cada propietario integrado en la Unidad de Ejecución, ajustados a la edificabilidad real de la misma, tal como también se verá en la reparcelación, son los siguientes.



FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

Propietario y derecho %	Porcentaje %	Derecho m2t	Pago cargas %
Francisco Moreno March, S.L.	3,84 %	258,64	4,04 %
D ^a . M. Amparo y D ^a . M ^a Vicenta Alós Pastor	49,26 %	3.317,88	51,85 %
Ayuntamiento de Paiporta, propietario	41,90 %	2.822,16	44,11 %
Ayuntamiento de Paiporta, excedente	5,00 %	336,77	0,00 %
TOTAL	100,00 %	6.735,45	100,00 %

1.4.- PROYECTO DE LAS OBRAS PROGRAMADAS.

1.4.1.- Proyecto de urbanización.

Se acompaña al presente PAI, en documento aparte, el Proyecto de Urbanización, que incorpora la documentación exigida en el apartado 2 c) del artículo 117 del TRLOTUP (anterior artículo 111.1 c) de la LOTUP).

1.4.2.- Obras de conexión y suplemento de infraestructuras externas.

Como se ha dicho, son objetivos complementarios del PAI la urbanización del tramo oeste de la Calle Poeta Llorente, aprovechando aquellos elementos existentes de la urbanización que puedan ser válidos; también se incluye en la urbanización los tramos norte y sur de la calle Pintor Benedito, cuya urbanización hay que completar; y, por último, también se incluye completar las obras de urbanización del tramo norte de la calle Enric Reig que presenta una parte de semivial sin urbanizar.

Todos estos tramos viarios, así como los propios internos a la Unidad de Ejecución son públicos.

Las obras externas a la unidad de ejecución se incluyen en el presupuesto de la urbanización, en capítulo aparte, de acuerdo con el artículo 116 del TRLOTUP (anterior artículo 110 de la LOTUP), antes citado, que establece, entre otros, como objetivos legales del programa de actuación integrada:

"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 servicios públicos existentes."

No obstante, debido a que, en parte, dichas obras de conexión e integración son mejoras que el Ayuntamiento de Paiporta ha decidido que los costes de estas obras de conexión y suplemento de infraestructuras van a ser sufragados en su integridad por el Ayuntamiento, siendo sufragado el resto de gastos de urbanización, incluido el



FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

Centro de Transformación que se exige por la compañía suministradora, por el conjunto de propietarios, incluido el propio Ayuntamiento, en proporción a la adjudicación del aprovechamiento que les corresponda. Todo ello en aplicación de los criterios legales que posteriormente se expondrán.

1.5.- CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES QUE SE PUEDAN VER AFECTADAS.

No se aporta ningún inventario por cuanto que existe ninguna construcción ni plantación que se puedan ver afectadas por la actuación, ni que deban ser objeto de destrucción en ejecución del presente Programa de Actuación Integrada, ni que, por tanto, deban indemnizarse.



SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024



FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA URBANIZAR LOS VIALES
ENRIQUE REIG, POETA LLORENTE Y PINTOR BENEDITO DE
PAIPORTA (VALENCIA)**



3. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

JOSÉ H. GARRIDO PÉREZ, arquitecto.

Marzo 2024

Conde de Altea, 41 46005-Valencia
Tel.: 963 330 213 Fax: 963 748 441
C.E. jhgarrido@jhgarrido.es





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

3.- PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA: MEMORIA Y NORMAS DE ACTUACIÓN.

Por tratarse de un PAI planteado en régimen de Gestión Directa, la proposición jurídico-económica se debe formalizar en una memoria y unas normas de actuación, regulando las obligaciones y derechos del Ayuntamiento de Paiporta y de los propietarios incluidos en el PAI, de conformidad con lo establecido en el TRLOTUP y en la legislación del Estado, y contendrá la siguiente documentación, prevista en el artículo 117.4 del TRLOTUP (anterior artículo 111.4 de la LOTUP):

“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.”

La presente memoria de la proposición jurídico-económica se estructura en los términos de este artículo, incorporando las normas de la misma, con distinción de los cuatro apartados sobre: conceptos económicos, forma de retribución, plazos y memoria de viabilidad económica e informe de sostenibilidad económicas.





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

3.1.- 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 LOS ARTÍCULOS 150 y 151 DEL TRLOTUP, 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.

Los conceptos económicos que debe incorporar la proposición jurídico-económica vienen regulados en los artículos 150 y 151 del TRLOTUP (anteriores artículos 144 y 145 de la LOTUP).

El artículo 150 del TRLOTUP establece cuáles son las cargas de urbanización del programa de actuación integrada:

“1. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de este texto refundido:

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.

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.



SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024



FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

2. 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.

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.

El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todas las personas propietarias en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada persona propietaria o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.

3. Los conceptos del apartado 2 se considerarán gastos variables ajenos al precio cierto del programa de actuación integrada. Podrán arbitrarse medidas para que sean directamente pagados y cobrados entre interesados sin anticipo y mediación del agente urbanizador. Este es responsable de que se hagan efectivos antes de la ocupación de los bienes afectados y de que sean tasados al valor que objetivamente corresponda según las normas que lo regulan, salvo en el supuesto previsto en el artículo 99.3 de este texto refundido.

4. Las cargas de urbanización correspondientes a la ejecución del sistema de saneamiento y depuración, cuando el programa de actuación incluya la construcción de un sistema propio, serán costeadas en su totalidad con cargo a la actuación urbanística. Cuando el programa de actuación incluya la conexión de la actuación al sistema público, la actuación urbanística participará en los gastos de construcción o ampliación de las infraestructuras públicas, con independencia de cuál sea su estado de ejecución, en la parte correspondiente a la actuación urbanística de que se trate. Este ingreso deberá ser transferido por la administración actuante o por el agente urbanizador a la Generalitat, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente, salvo que se establezca un pacto a través de los acuerdos que se prevean en los instrumentos contemplados en la normativa aplicable en materia de sector público.”

Y el artículo 151 del TRLOTUP establece las cargas de la actuación a cuenta de cada persona propietaria individual, afirmando que:





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

“Son cargas de la actuación que serán a cuenta de la propiedad de cada finca y no imputables al programa de actuación integrada:

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.”

En principio, en el presente supuesto, los únicos costes a sufragar son:

- Las obras de urbanización propiamente dichas, en proporción a la adjudicación que corresponda a cada propietario.
- Los gastos de redacción de los documentos necesarios del presente Programa de Actuación Integrada y para su ejecución, así como la dirección de obra.
- Los gastos de Notaría para la elevación a Escritura Pública de la Reparcelación, en su caso, todas las publicaciones necesarias según la LOTUP, y la inscripción en el Registro de la Propiedad de todas las parcelas resultantes.

No existen cargas variables.





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

Cuadro resumen de los datos económicos relevantes:

RESUMEN DE PRESUPUESTO OBRAS DE URBANIZACION INTERNAS

CAPITULO	RESUMEN	EUROS
CAP.1	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS.....	5.214,93
CAP.2	MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	89.621,08
CAP.3	RED DE SANEAMIENTO.....	24.343,07
CAP.4	RED DE ELECTRICIDAD.....	103.082,25
CAP.5	RED DE ALUMBRADO.....	27.649,53
CAP.6	RED DE AGUA POTABLE.....	18.073,02
CAP.7	RED DE GAS.....	3.346,44
CAP.8	RED DE TELECOMUNICACIONES.....	6.968,72
CAP.9	FIRMES Y PAVIMENTOS.....	92.141,47
CAP.10	SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO.....	2.154,19
CAP.11	VARIOS	8.902,01
CAP.12	RED DE RIEGO.....	2.979,94
CAP.13	SEGURIDAD Y SALUD.....	6.368,58
CAP.14	CONTROL DE CALIDAD.....	3.184,28
CAP.15	GESTIÓN DE RESIDUOS	3.184,28
TOTALEJECUCIÓN MATERIAL		397.213,79
13,00% Gastos generales.....		51.637,79
6,00% Beneficio industrial.....		23.832,83
SUMA DE G.G. y B.I.		75.470,62
21,00% I.V.A.....		99.263,73
TOTALPRESUPUESTO CONTRATA		571.948,14
		571.948,14

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de QUINIENTOS SETENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS con CATORCE CÉNTIMOS

PRESUPUESTO DE CONTRATA SIN IVA 472.684,41 €

PRESUPUESTO DE CONTRATA CON IVA 571.948,14 €





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024**RESUMEN DEL PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN EXTERNAS A LA UE.**

OBRAS DE CONEXIÓN EXTERNAS A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

CAPITULO	RESUMEN	EUROS
CAP.1	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS.....	46.285,33
CAP.2	MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	5.404,66
CAP.3	FIRMES Y PAVIMENTOS.....	31.817,85
CAP.4	SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO.....	940,76
CAP.5	SEGURIDAD Y SALUD.....	1.133,00
CAP.6	CONTROL DE CALIDAD.....	540,75
CAP.7	GESTIÓN DE RESIDUOS.....	260,59
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		86.382,94
	13,00% Gastos generales.....	11.229,78
	6,00% Beneficio industrial.....	5.182,98
SUMA DE G.G. y B.I.		16.412,76
	21,00% I.V.A.....	21.587,10
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		124.382,80
		124.382,80

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de CIENTO VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS con OCHENTA CÉNTIMOS

PRESUPUESTO DE CONTRATA SIN IVA 102.795,70 €

PRESUPUESTO DE CONTRATA CON IVA 124.382,80 €

**RESUMEN DEL PRESUPUESTO
RESUMEN SIN IVA**

1.TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	575.480,11 €
2.COSTES OBRAS DE URBANIZACION INTERNAS	472.684,41 €
3.COSTES OBRAS DE URBANIZACION EXTERNAS	102.795,70 €
4.HONORARIOS TÉCNICOS	39.900,00 €
5.GASTOS GENERALES 5%	28.774,01 €
6.COSTES URBANIZACION A REPERCUTIR ENTRE PROPIETARIOS INCLUIDO EL AYUNTAMIENTO (2+4+5)	541.358,42 €
7.COSTES DE URBANIZACION EXTERNOS AYTO	102.795,70 €

TOTAL, COSTES URBANIZACION 644.154,12 €





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

Como hemos visto anteriormente el porcentaje de atribución de cargas de urbanización es el siguiente.

Propietario y derecho %	Porcentaje %	Derecho m2t	Pago cargas %
Francisco Moreno March, S.L.	3,84 %	258,64	4,04 %
D ^a . M. Amparo y D ^a . M ^a Vicenta Alós Pastor	49,26 %	3.317,88	51,85 %
Ayuntamiento de Paiporta, propietario	41,90 %	2.822,16	44,11 %
Ayuntamiento de Paiporta, excedente	5,00 %	336,77	0,00 %
TOTAL	100,00 %	6.735,45	100,00 %

Por tanto, al Ayuntamiento le corresponde el pago del 44,11% de los 541.358,42 € a repercutir entre todos los propietarios, es decir 238.793,20 €, y 102.795,70 € de las obras externas, es decir un total de 341.588,90 €, y al resto de los propietarios los restantes 302.565.22 €.

Las superficies aportadas, según el cuadro anteriormente aportado son:

Parcela nº	Superficie m2s	Edificabilidad m2t	Propietario	Derecho %
1	102,34	486,31	Francisco Moreno March, S.L.	4,04 %
2	174,46	777,48	Amparo y Vicenta Alós Pastor	6,45 %
3	548,29	2.559,67	Amparo y Vicenta Alós Pastor	21,24 %
4	1.213,33	2.911,99	Amparo y Vicenta Alós Pastor	24,16 %
5	1.435,85	5.316,62	Ayuntamiento de Paiporta	44,11 %
TOTAL	3.474,27	12.052,07		100,00 %

El reparto de cargas es el siguiente:

Propietario	%	Pago cargas (€)
Francisco Moreno March, S.L.	4,04s/541.358,42	21.870,88
D ^a . M. Amparo y D ^a . M ^a Vicenta Alós Pastor	51,85s/541.358,42	280.694,34
Ayuntamiento de Paiporta, propietario	44,11s/541.358,42+102.795,70	341.588,90
TOTAL	100,00	644.154,12





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

Por lo tanto, las cargas unitarias son:

- Propietarios particulares:
 - Repercusión por m2 de terreno originario..... 148,43 €/m2s
 - Repercusión por unidad de aprovechamiento..... 84,60 €/m2t
- Ayuntamiento:
 - Repercusión por m2 de terreno originario..... 237,90 €/m2s
 - Repercusión por unidad de aprovechamiento..... 108,13 €/m2t

3.2.- FORMA DE RETRIBUCIÓN AL AGENTE URBANIZADOR, INCLUYENDO EL COEFICIENTE DE CANJE Y LA CORRELATIVA VALORACIÓN DEL SUELO A EFECTOS DE RETRIBUCIÓN EN TERRENOS.

Las únicas cargas de urbanización son las citadas en el apartado anterior.

El artículo 149 del TRLOTUP (anterior artículo 143 de la LOTUP) establece lo siguiente:

“1. Las personas propietarias retribuyen al agente urbanizador por los gastos presupuestados como máximos en el programa de actuación integrada en metálico, en terrenos o en la modalidad de retribución mixta, según manifiesten en su escrito de adhesión, ello conforme al artículo 150 de este texto refundido, y sin perjuicio de las modificaciones que pueda introducir la administración en la aprobación del programa, así como de la retasación de cargas. La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el programa de actuación integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre las personas interesadas.

2. La retribución será en metálico cuando la consolidación del ámbito impida materialmente la retribución en terrenos.

3. La retribución en terrenos puede ser establecida con carácter forzoso cuando los terrenos que así sean adquiridos por un agente urbanizador público correspondan a la reserva legal destinada a viviendas de protección pública y se valoren conforme al precio máximo que se siga de esa vinculación.

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 abonarán los gastos de urbanización en metálico o en terrenos.

(...)

6. Las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación se retribuirán en metálico.”





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

En aplicación de este artículo, en la gestión directa la administración actuante debe determinar en la aprobación del programa de actuación si las personas propietarias y titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora abonarán los gastos de urbanización en metálico o en terrenos.

En el presente Programa el Ayuntamiento de Paiporta, como administración actuante, establece como modalidad de retribución la retribución en metálico, por lo que no es necesario el cálculo del coeficiente de canje ni la correlativa valoración del suelo a efectos de retribución en terrenos.

Resulta de aplicación el artículo 156 del TRLOTUP (anterior artículo 149 de la LOTUP), en relación con este aspecto, teniendo en cuenta que donde se dice agente urbanizador debe entenderse Ayuntamiento de Paiporta, en los siguientes términos:

"1. Cuando la persona propietaria opte por la retribución al agente urbanizador en suelo, el pago se realiza en el proyecto de reparcelación.

2. Cuando la persona propietaria opte por la retribución al agente urbanizador en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del agente urbanizador, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente. Para el cobro de los pagos se girarán cuotas de urbanización por el agente urbanizador, previa autorización administrativa de cobro. Esta se instará acompañando las certificaciones o facturas justificativas y debe ser resuelta en el plazo de un mes. La falta de resolución expresa determinará las responsabilidades que procedan para mantener la indemnidad del agente urbanizador.

3. Las cuotas de urbanización se devengarán a medida que el agente urbanizador presente ante la administración las correlativas certificaciones de obra o facturas justificativas. El cobro anticipado de inversiones futuras es posible en caso de gestión directa, 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.

4. Los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia a las partes afectadas antes de su aprobación administrativa. En el supuesto de retasación de cargas o cambios en el programa, el agente urbanizador podrá solicitar que se practique una nueva afección en la cuantía que apruebe la administración actuante, hasta cubrir el incremento del importe total debido por cuenta de cada finca resultante.

5. 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



SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024



FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

voluntario. La falta de pago en período voluntario determinará su cobro en vía ejecutiva; a tal efecto, la autorización para ejecutar garantías puede ser instada por el agente urbanizador a la administración, quien la acordará si procede.

6. Las cuotas impagadas en período voluntario se cobrarán ejecutando la garantía presentada para garantizar la retribución en metálico.

7. La administración, tan pronto advierta un exceso en el cobro de cuotas de urbanización, procederá a suspenderlo, requiriendo justificación al agente urbanizador.

8. En lo no previsto en este artículo respecto del pago de las cuotas de urbanización, regirá lo establecido en la legislación en materia de tributos respecto del pago y las actuaciones y procedimientos de recaudación de las deudas tributarias.”

Por otro lado, el artículo 184 del TRLOTUP (anterior artículo 175 de la LOTUP) establece que cuando la administración ejecute las obras de infraestructuras, dotaciones o equipamientos que doten de alguno de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas, podrá imponer a las personas propietarias, mediante cuotas de urbanización reguladas en el artículo 156 del citado texto refundido, el pago de los costes de dichas obras.

Los cálculos de las cuotas de urbanización se harán de acuerdo con los criterios establecidos para su cálculo en el Proyecto de Reparcelación, incluyendo un plan de pagos para cada una de las personas propietarias afectadas. Y respecto de cuándo puede exigirse el pago de las dichas cuotas, el citado precepto establece que a las personas propietarias con edificación construida podrá exigírseles el pago desde el inicio de las obras, y que al resto de personas propietarias no podrá exigírseles hasta que la parcela de la que cada uno sea titular adquiera la condición de solar, quedando afectada la finca al pago de dicha cuota de urbanización con carácter real, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal de suelo.

3.3.- PLAZOS QUE SE PROPONEN PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA, FASES EN QUE SE REALIZARÁN LAS OBLIGACIONES, COMPROMISOS ESTABLECIDOS EN EL MISMO, Y PLAZO TOTAL DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

3.3.1.- Obras de urbanización.

El artículo 115 del TRLOTUP (anterior artículo 109 de la LOTUP), antes parcialmente transcrito, regula el ámbito territorial de los programas:

"5. El plazo inicial para la ejecución de un programa de actuación no será superior a cinco años, salvo cuando concurren circunstancias excepcionales que justifiquen su prórroga.





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

Las prórrogas no podrán otorgarse por un plazo total adicional superior a cinco años."

En nuestro caso, por tratarse de un PAI, de conformidad con el artículo 115 del TRLOTUP (anterior artículo 109 de la LOTUP), el plazo inicial para la ejecución de la actuación se establece en cinco años, que podrá ser objeto de prórroga si concurriesen circunstancias excepcionales que la justifiquen. El Ayuntamiento podrá concretar un plazo inferior, en el momento de la contratación de las obras de urbanización.

El plazo para la ejecución de las obras de urbanización será, en definitiva, el que determine el Ayuntamiento en el Pliego de Condiciones del expediente de contratación.

3.3.2.- Obras de edificación.

Respecto de la edificación de los solares, un objetivo complementario de este Programa es la edificación de los solares resultantes en un plazo razonable que permita consolidar este vacío urbano en el centro del casco urbano de Paiporta.

En este sentido el PGOU de Paiporta solo establece el plazo de caducidad de las licencias de edificación, no estableciendo el plazo para solicitar dichas licencias.

Concretamente el artículo 1.4.5 del PGOU establece que:

"Cuando durante un plazo de seis meses desde la concesión de la licencia no se hiciese uso del derecho comenzando la ejecución o cuando sufriese una interrupción durante un período de seis meses, la licencia perderá su validez.

El Ayuntamiento podrá imponer un plazo para la finalización de las obras. En todos los casos el Ayuntamiento podrá conceder una sola prórroga de seis meses a petición del interesado.

Las licencias deberán determinar el plazo en que deben concluirse las obras, propuesto por el solicitante y aceptado por la Administración si no lo considera excesivo.

A petición del interesado, y formulada con anterioridad al vencimiento del plazo establecido en la licencia y justificada en causas suficientes, podrá prorrogarse el plazo de terminación.

En el caso en que no se especifiquen los plazos indicados en los párrafos anteriores, la licencia perderá su validez, pasados cuatro años desde su concesión."

No obstante el artículo 188 del TRLOTUP (anterior artículo 179 de la LOTUP, tras la modificación operada por la Ley 1/2019) establece lo siguiente:





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

“1. Las personas propietarias de solares y edificios a rehabilitar, deberán solicitar licencia de edificación en el plazo establecido en el plan o en el programa de actuación.

Si el plan no determinase el plazo, este será de dos años desde que el terreno hubiere adquirido la condición de solar, o de seis meses desde que se hubiera emitido la orden de conservación o rehabilitación correspondiente.”

Y el apartado 2 del citado artículo 188 del TRLOTUP establece lo siguiente.

“2. Las personas propietarias de los solares e inmuebles señalados en el número 1 anterior deberán iniciar la edificación o rehabilitación, y en su caso la urbanización, a que tengan obligación y acabarla en los plazos fijados por el plan o el programa y concretados en la licencia municipal.

En defecto de tales plazos se entenderá que el interesado o interesada dispone de un plazo de seis meses para iniciar las obras y de veinticuatro meses para terminarlas, admitiéndose interrupciones en dichos plazos que no podrán exceder, en total, de seis meses. “

De acuerdo con lo anterior, se establece expresamente en el presente PAI que los propietarios de los solares resultantes de la urbanización de la unidad de ejecución deberán solicitar licencia en el plazo máximo de cinco años desde la finalización de la urbanización, entendiéndose como finalización de la urbanización la fecha de la firma del acta de recepción de las obras de urbanización. Y asimismo dichos propietarios deberán iniciar las obras en un plazo máximo de seis meses y terminarlas en un plazo máximo de veinticuatro meses, a partir de dicha fecha de la firma del acta de recepción de las obras de urbanización.

En el caso de incumplir estos plazos, serán de aplicación las actuaciones previstas en el artículo 194 del TRLOTUP (anterior artículo 184 de la LOTUP) que regula expresamente la declaración de incumplimiento del deber de edificar y los regímenes de edificación forzosa, venta forzosa, o expropiación forzosa.

En definitiva se establece un plazo máximo total de doce años para la total ejecución de la actuación, entendiéndose como tal plazo total de ejecución la finalización de todas las edificaciones en los solares resultantes de la urbanización, salvo que el Ayuntamiento de Paiporta establezca alguna prórroga, o bien por el contrario un plazo inferior a los cinco años para la finalización de la urbanización, en cuyo caso este plazo total se reduciría en ese mismo plazo de reducción, si que ello afecte a los plazos de edificación de los solares que se mantienen invariables.



SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024



FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

3.3.3.- Cuotas de urbanización.

En cuanto a las fases en que se realizaran las obligaciones y compromisos, son las siguientes, salvo que en el Proyecto de Reparcelación se establezca un calendario diferente:

- a) Cuota inmediatamente posterior a la aprobación del PAI por importe correspondiente a los honorarios de redacción y gastos generales habidos por la tramitación del expediente, incluyendo la inscripción en el Registro de la Propiedad de la Reparcelación.
- b) Cuota mensual o bimensual, por el importe de la obra certificada en cada mes. Se incluirán los gastos generales correspondientes.
- c) Cuota final derivada de la cuenta de liquidación definitiva.

3.4.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS POR LA LEGISLACIÓN DEL ESTADO SOBRE EL SUELO Y SOBRE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.

El contenido de la memoria de viabilidad económica y del informe de sostenibilidad económica se especifica en el ANEXO XIII DEL TRLOTUP.

“1. Memoria de viabilidad económica.

La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.

b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.

c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

2. Informe de sostenibilidad económica.

El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos. (...)

3.4.1. Memoria de viabilidad económica.

De conformidad con el ANEXO XIII del TRLOTUP, mediante la aplicación del método residual estático vamos a realizar un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado mediante un estudio de mercado actualizado que queda debidamente acreditado por el arquitecto autor de este programa, como técnico especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas, Presidente de la Agrupación de Arquitectos Urbanistas de la Comunidad Valenciana, Profesor del Master de Gestión en la Universidad Politécnica de Valencia, Profesor y organizador de multitud de cursos sobre valoraciones urbanísticas en el Colegio de Arquitectos de Valencia, etc.

Para la valoración del suelo debemos seguir las pautas legalmente establecidas por la normativa estatal en la materia, constituida por el Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLR15) y el Real Decreto 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RV).

Debido a las características urbanísticas del suelo objeto de esta programación, analizamos el articulado legal para su valoración.

El suelo es urbano, estando pendiente su urbanización que constituye la causa principal de la presente actuación.

Artículo 40 del TRLR15:

“Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasará por el valor que correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

El apartado 2.c del artículo 13 que se cita dice lo siguiente:

"2. En el suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado las facultades del derecho de propiedad incluyen las siguientes:
c) El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación. Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados".

En el caso de esta actuación el suelo tiene la clasificación de urbano y será suelo en situación básica de urbanizado una vez se termine la presente actuación, culminada con la completa urbanización de los terrenos, por lo que el criterio a utilizar es el de valorar el suelo conforme al artículo 40 del TRLS15, como suelo urbanizado en la proporción resultante de la ordenación, es decir descontando las dotaciones públicas y posteriormente descontar los costes de urbanización.

El artículo 22 del RV establece la siguiente forma para valorar el suelo urbanizado:

"1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión.

$$VS = \text{sumatorio } E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.



SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024



FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable".

En nuestro caso, como el uso único establecido por el planeamiento es el de residencial, la fórmula de cálculo será la siguiente:

$$VS = E_r \times VRS$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_r = Edificabilidad.

VRS = Valor de repercusión del suelo.

El mismo artículo 22 del RV continúa, en su apartado 2:

"2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = V_v / K - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K , que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del



SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024



FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro".

En el caso que nos ocupa el uso dominante, aunque haya otros compatibles, pero no alternativos, es el residencial.

a) Valor en venta (Vv).

Se ha realizado un estudio del mercado de viviendas en Paiporta, consultando distintas páginas de Internet, en emplazamientos próximos, con el siguiente resultado.

Promoción RESIDENCIAL PLAZA SUECIA II
Mostrar los 11 inmuebles de la promoción >

188.500 € Novedad

Obra Nueva · Piso en Plaza Suecia, 2, Metro - Auditorio

3 habs. · 2 baños · 95 m² · 1ª Planta

Residencial Plaza Suecia II , corresponde a la tercera fase del proye... [Leer más](#)

[Contactar](#) [962 470 279](tel:962470279) [Favorito](#)

1.984 €/m²





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024



OBRA NUEVA

Promoción Paiporta Homes

Mostrar promoción >



292.000 €

Novedad

Obra Nueva · Piso de 150 m² en Plaza Xúquer

2 habs. 2 baños 150 m² Terraza

Paiporta Homes es una edificio residencial de obra nueva en Paiporta... Leer más

Piso en ven

Contactar

916 350 384

Favorito

1.947 €/m²



Ático en calle Mestra D^a Juana, Paiporta

119.900 € ~~124.900 €~~ ↓ 4%

2 hab. 77 m² Planta 5ª exterior sin ascensor

015HAMAJ120. ÁTICO REFORMADO A ESTRENAR DEL QUE TE ENAMORARÁS A PRIMERA VISTA Financiación hasta 100% (sujeto a aprobación por entidades bancarias) Este ático reformado a estrenar te conquistará des...



Ver teléfono

Contactar

1.557 €/m²



FUTURPISO · Experto inmobiliario



190.000 €

Hace 7 días

Piso de 104 m² en Picanya, Plaza Xúquer

3 habs. 2 baños 104 m² 1ª Planta

Donde la amplitud y los detalles marcan la diferencia. En una zona tranquila y con vistas despejada... Leer más

Contactar

960 968 301

Favorito

1.827 €/m²



NEINOR HOMES · Experto inmobiliario



292.000 €

Hace 11 días

Piso en Avenida Independencia, Plaza Xúquer

2 habs. 2 baños 149 m² Terraza

Paiporta Homes es una edificio residencial de obra nueva en Paiporta, Valencia. La promoción de nuev... Leer más

Piso en venta en Avenida Independencia, Plaza Xúquer

Contactar

912 660 714

Favorito

1.960 €/m²





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

185.000 €

Piso en Calle Polonia 33
Metro - Auditorio Paiporta

3 hab. 2 baños 89 m²

VERE
SERVICIOS
SIN SERVICIOS

2.079 €/m²



Piso en Paiporta

184.990 € ~~196.990 €~~ ↓ 6% Garaje incluido

2 hab. 94 m² Bajo exterior con ascensor

Precioso inmueble de renta libre, con las mejores calidades, en la mejor zona de Paiporta, zona en expansión, zona nueva y tranquila, con todos los servicios al alcance a tan solo 5 minutos de Valencia. Accedemos por la...



[Ver teléfono](#)

[Contactar](#)



1.968 €/m²



Chalet adosado en calle Massalfassar, s/n, Paiporta

315.000 € Garaje incluido

3 hab. 156 m²

Terraza de 105 m². Los últimos tiempos han puesto de manifiesto la necesidad de disfrutar de un hogar familiar donde tener espacio, intimidad, luminosidad y superficies privadas al aire libre. Nuestros hogares se...

[Ver teléfono](#)

[Contactar](#)



2.019 €/m²



Chalet adosado en calle Massalfassar, s/n, Paiporta

312.000 € Garaje incluido

3 hab. 156 m²

Terraza de 105 m². Los últimos tiempos han puesto de manifiesto la necesidad de disfrutar de un hogar familiar donde tener espacio, intimidad, luminosidad y superficies privadas al aire libre. Nuestros hogares se...

2.000 €/m²

172.000 €

3 habs. 2 baños 107 m²

*** SOLICITE VISITA CON SU ASESOR PERSONALIZADO JUAN DURÁN 6-0-2-2-5-5-1-9-1 ***
¡ESPECTACULAR PISO EN VENTA EN PAIORTA ZONA METRO TODO REFORMADO! LA CASA AGENCY se complace en anunciar esta espectacular propiedad constituida por las siguientes...

[Ver teléfono](#) [Contactar](#)



Aviso bajada



Guardar





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)**1.607 €/m²**Obra nueva
Chalet adosado en calle Massalfassar, s/n, Paiporta**365.000 €** Garaje incluido4 hab. 172 m²Terraza de 105 m². Los últimos tiempos han puesto de manifiesto la necesidad de disfrutar de un hogar familiar donde tener espacio, intimidad, luminosidad y superficies privadas al aire libre. Nuestros hogares se...[Ver teléfono](#)[Contactar](#)**2.122 €/m²**

Piso en calle Doctor Marañón, Paiporta

180.000 € Garaje incluido3 hab. 134 m² Planta 1ª exterior con ascensorEXPERCASA PAIPORTA Te presentamos en venta espectacular piso semi-nuevo de 134m², con todo lo que necesitas para tu nuevo hogar. Con plaza de garaje y trastero incluidos en el precio. En magnífica zona de...[Ver teléfono](#)[Contactar](#)**1.243 €/M²****MEDIA****1.859 €/M²**Adoptaremos este valor de 1.859 €/m²t como valor en venta Vv.**b) Valor de la construcción (Vc).**

Para determinar los costes de la construcción se ha utilizado el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) con Modulo Base de Edificación (MBE) en la actualidad de 736 €/m², uso residencial, calidades medias y con las características de la zona que nos ocupa, arroja un Coste Unitario de Ejecución (CUE) de 769,12 €/m² para la tipología vivienda colectiva entre medianeras y de 824,88 €/m² para unifamiliar en hilera, por lo que adoptamos la media de 797,00 €/m².





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

MBE = 736 €/m²

Módulo Básico de Edificación vigente desde Febrero 2023

OBRA NUEVA

REHABILITACIÓN

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Octubre 2023 MBE 10/2023 = 736 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 769,12 €/m²

<p>Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN</p> <p><input checked="" type="radio"/> Entre medianeras</p> <p><input type="radio"/> Abierta</p> <p><input type="radio"/> En hilera</p> <p><input type="radio"/> Unifamiliar aislada</p>	<p>Ch Nº DE PLANTAS</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas < 3</p> <p><input checked="" type="radio"/> 4 ≤ nº de plantas ≤ 8</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas > 8</p>	<p>Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO</p> <p><input checked="" type="radio"/> No</p> <p><input type="radio"/> Sí</p>
<p>Cv Nº DE VIVIENDAS</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas > 80</p> <p><input type="radio"/> 21 < nº de viviendas < 80</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de viviendas ≤ 20</p>	<p>Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> 5 viviendas > 70m²</p> <p><input type="radio"/> 46m² < 5 viviendas < 70m²</p> <p><input type="radio"/> 5 viviendas < 45m²</p>	<p>Cc CALIDADES</p> <p><input type="radio"/> Básico</p> <p><input checked="" type="radio"/> Medio</p> <p><input type="radio"/> Alto</p>

Edificación residencial entre medianeras con una altura de entre 4 y 8 plantas, de 20 o menos viviendas de una superficie útil media mayor de 70m² y de un nivel medio de acabados.

MBE = 736 €/m²

Módulo Básico de Edificación vigente desde Febrero 2023

OBRA NUEVA

REHABILITACIÓN

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Octubre 2023 MBE 10/2023 = 736 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 824,88 €/m²

<p>Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN</p> <p><input type="radio"/> Entre medianeras</p> <p><input type="radio"/> Abierta</p> <p><input checked="" type="radio"/> En hilera</p> <p><input type="radio"/> Unifamiliar aislada</p>	<p>Ch Nº DE PLANTAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de plantas ≤ 3</p> <p><input type="radio"/> 4 < nº de plantas < 8</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas > 8</p>	<p>Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO</p> <p><input checked="" type="radio"/> No</p> <p><input type="radio"/> Sí</p>
<p>Cv Nº DE VIVIENDAS</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas > 80</p> <p><input type="radio"/> 21 < nº de viviendas < 80</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de viviendas ≤ 20</p>	<p>Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> 5 viviendas > 70m²</p> <p><input type="radio"/> 46m² < 5 viviendas < 70m²</p> <p><input type="radio"/> 5 viviendas < 45m²</p>	<p>Cc CALIDADES</p> <p><input type="radio"/> Básico</p> <p><input checked="" type="radio"/> Medio</p> <p><input type="radio"/> Alto</p>

Edificación residencial en hilera con una altura menor o igual a 3 plantas, de 20 o menos viviendas de una superficie útil media mayor de 70m² y de un

De conformidad con la legislación de contratación del sector público, este CUE se debe incrementar en un 13% de Gastos Generales y un 6% de Beneficio Industrial, lo que arroja un precio de contrata de 876,70 €/m².





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

Una vez que contemos con los costes unitarios de construcción para cada uso, los incrementaremos en un 21,00% por los siguientes conceptos:

Impuestos no recuperables o aranceles.	2,00%
Honorarios técnicos, proyectos, dirección obra.	10,00%
Licencias y tasas de construcción.	3,00%
Inspecciones y control técnico.	2,00%
Primas y seguros.	1,00%
Gastos de administración construcción.	2,00%
Otros estudios.	1,00%

Aplicando los criterios anteriores, resulta un precio unitario de 982,78 €/m2.

c) Valor de repercusión del suelo (VRS).

De conformidad con todo lo anterior vamos a proceder al cálculo del valor residual del suelo VRS.

Para ello aplicaremos la expresión anteriormente enunciada:

$$VRS = VV/K-VC$$

Donde:

VRS es el valor de repercusión del suelo en €/m2t.

VV es el valor en venta del producto inmobiliario terminado en €/m2t

VC es el valor de la construcción en €/m2t

K es un coeficiente fijo de 1,40, salvo en contadas ocasiones que no vienen al caso.

Tomando en consideración el valor en venta y valor de la construcción anteriormente calculados, resulta el siguiente valor de repercusión.

$$VRS = 1.859 \text{ €/m2t} / 1,40 - 982,78 \text{ €/m2t} = 345,08 \text{ €/m2t}$$

De conformidad con el ANEXO XIII del TRLOTUP, mediante la aplicación del método residual estático vamos a realizar un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.

Se trata de demostrar que la actuación presenta una plusvalía suficiente para abordar la actuación.

En apartado anterior de este PAI se ha calculado la repercusión de las cargas de urbanización, tanto por m2 de suelo originario como de repercusión por unidad de aprovechamiento, para el Ayuntamiento y para los particulares, que son los siguientes.



SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024



FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

- Propietarios particulares:

Repercusión por m2 de terreno originario.....	148,43 €/m2s
Repercusión por unidad de aprovechamiento.....	84,60 €/m2t

- Ayuntamiento:

Repercusión por m2 de terreno originario.....	237,90 €/m2s
Repercusión por unidad de aprovechamiento.....	108,13 €/m2t

Considerando que el valor de repercusión del suelo calculado de 345,08 €/m2t lleva implícita la urbanización de los terrenos, tenemos que, después de la urbanización y la edificación, existe todavía un plusvalor económico de 260,48 €/m2t para los propietarios y de 236,95 €/m2t para el Ayuntamiento, por lo que queda demostrada la viabilidad económica de la actuación.

3.4.2.- Informe de sostenibilidad económica.

Como se ha dicho, el informe de sostenibilidad económica debe ponderar el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

En este sentido, el artículo 22.4 del TRLS15 exige que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, como la presente, incluyan un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se pondere, en particular, el impacto de la actuación en la Hacienda Municipal afectada 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. En equivalente sentido se pronuncia el Anexo XIII del TRLOTUP antes transcrito.

Veamos el impacto de la actuación en la Hacienda Municipal.

a) Aprovechamiento adjudicado.

A efectos del análisis de la sostenibilidad económica de la actuación, por su importancia cuantitativa, deben tenerse en cuenta los ingresos que puede percibir el Ayuntamiento, tanto por el aprovechamiento que se le adjudica como propietario de suelo, como por el excedente de aprovechamiento libre de cargas que legalmente le corresponde, y que según los cálculos anteriores es de 341.575,10 € (3.158,93 m2t x 108,13 €/m2t).





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024**b) Estimación de ingresos corrientes derivados del desarrollo de la nueva ordenación.**

Se analizan únicamente los recursos ordinarios de mayor repercusión sobre las arcas municipales.

La repercusión de los tributos referidos a los servicios financiables mediante tasa o precio público (basuras, agua, etc.) no se analizan, ya que se suponen en equilibrio con los gastos a los que van asociados.

b.1) Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana (IBIU).

En el presente caso, el suelo tiene la clasificación de urbano, estando pendiente la urbanización.

Partimos de la premisa de que la urbanización del suelo, que supone la presente actuación, traerá como consecuencia una nueva valoración catastral, si bien en función de la materialización de la efectiva construcción, adoptamos un período de construcción máximo que de conformidad con los plazos establecidos en el presente documento se estima en 6 años.

Resulta fundamental la comunicación al Catastro, con la debida diligencia, de los hitos administrativos que producen alteración de los valores catastrales (aprobación definitiva del PAI, acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación, etc, ya que cuanto antes se comuniquen e impulsen por parte del Ayuntamiento ante el Catastro, con mayor prontitud se obtendrá el correspondiente rendimiento presupuestario.

Es evidente que se producirá un incremento de los ingresos tributarios del Ayuntamiento en concepto de IBIU y por eso se debe citar en esta Memoria.

No obstante, aplicando un criterio de prudencia y debido a lo imprevisible de esta nueva recaudación y al desconocimiento de los precios que el Catastro determine para los futuros solares, no consideramos este ingreso cuantitativamente a los efectos de la sostenibilidad económica de la actuación.

b.2) Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y Tasa por licencias urbanísticas.

Vamos a analizar las ordenanzas reguladoras de la tasa y el impuesto.

Ambas exacciones se devengarán con ocasión de la construcción de las nuevas edificaciones que se realicen una vez urbanizada la UE.

La Ordenanza Reguladora de la Tasa por Licencias Urbanísticas establece lo siguiente:

“Artículo 5º. Cuota tributaria La cuota tributaria se obtiene mediante aplicación de las siguientes tarifas:





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

Epígrafe Primero: Las obras y construcciones en general devengarán el 1,60% del presupuesto total del proyecto incluidos los honorarios técnicos totales.”

Por su parte, la Ordenanza Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras establece lo siguiente:

“Artículo 5º.-Base Imponible, cuota y tipo de gravamen

1. Constituye la base imponible del impuesto el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por esta el coste de ejecución material de aquella. No forman parte de la Base Imponible el Impuesto sobre Valor Añadido y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter publico local relacionadas, en su caso, con la construcción, instalación y obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente el coste de ejecución material.

2. La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen

3. El tipo impositivo a aplicar sobre la base es el 4 %.”

Es decir que entre tasa y licencia el Ayuntamiento recauda un 5,60%.

La edificabilidad máxima permitida es de 6.735,21 m2t.

El valor unitario del Presupuesto de Ejecución Material, anteriormente calculado, sobre el que se aplica la tasa y el impuesto es de 876,70 €/m2.

Por lo tanto, la recaudación municipal estimada por licencias urbanísticas es:

$6.735,21 \text{ m2t} \times 876,70 \text{ €/m2t} \times 0,056 = 330.666,48 \text{ €}.$

Estos tributos, por la naturaleza de su hecho imponible, tienen un carácter coyuntural, dependiente directamente no solo de los plazos de tramitación administrativa y gestión de la urbanización, sino sobre todo de la dinámica del mercado inmobiliario.

Sin embargo, debido a los plazos impuestos en la presente actuación, se debe estimar un período de devengo sucesivo, en función de las efectivas edificaciones, de los próximos 6 años.

b.3) Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).

La complejidad de los elementos tributarios que intervienen en el cálculo de la cuota de IAE, dependiente de factores tales como el número de trabajadores y los kilovatios, hace que sea muy difícil realizar una estimación precisa sobre la previsión de





FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

rendimiento de este tributo como consecuencia de la edificación y apertura de las futuras actividades en los bajos comerciales resultantes de la actuación, por lo que tampoco consideramos este ingreso a los efectos de la sostenibilidad económica de la actuación.

No obstante, se refleja este concepto entre los estimados como previsión de ingresos del Ayuntamiento directamente derivados de esta actuación.

b.4) Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

Este tributo tiene asimismo un carácter coyuntural y dependiente de la actividad inmobiliaria. Además, dada la imprevisibilidad, en términos de cifras económicas de ingreso, de la aplicación de la nueva configuración legal del Impuesto, derivada del recientísimo Real Decreto-Ley 26/2021, de 8 de noviembre, derivado de la Sentencia del Tribunal Constitucional 182/2021, de 26 de octubre, y dada la dificultad para establecer un criterio objetivo y homogéneo que permita determinar anticipadamente la base imponible y el nivel que tiene en este municipio el tipo impositivo conjunto ICIO/Tasa de licencias urbanísticas que se ha computado al 100 %, se ha considerado preferible, por un criterio de prudencia valorativa, no tener en cuenta una previsión de este tributo vinculada al nuevo desarrollo.

c) Estimación de la inversión pública derivada de la ejecución del Plan.

Este apartado refiere a la ejecución de las obras de urbanización. La Administración Municipal participa en la inversión para la ejecución de las obras y demás costes de la urbanización como propietario y además sufraga los 102.795,70 € de obras externas, lo que arroja un pago total por este concepto de 341.588,90 €.

d) Análisis del Incremento Patrimonial.

El incremento patrimonial se produce por la incorporación al PMS del excedente de aprovechamiento.

Esta valoración ya se ha realizado en el apartado a) anterior.

Además, está la recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora que constituye otro incremento patrimonial que pasará a formar parte del Inventario Municipal de Bienes Municipales, como bienes de dominio y uso público.

Es un concepto de difícil valoración por lo que tampoco se tiene en cuenta a los efectos de determinar la sostenibilidad económica de la actuación.

e) Estimación de los gastos corrientes de la Hacienda Municipal.

Se parte de la premisa de que la gestión y el mantenimiento del suelo que se amplía, respecto del actualmente consolidado, del nuevo desarrollo urbanístico, se llevará a



SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024



FIRMADO POR

JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
01/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 07/03/2024 a las 10:00
Nº de entrada 4732 / 2024

cabo mediante la ampliación de los servicios actualmente existentes y mantenimiento de su forma de gestión, respecto de los servicios financiables mediante tasa o precio público (fundamentalmente los relativos al ciclo integral del agua y recogida de basuras), por lo que la ampliación de estos servicios se hará en equilibrio financiero.

Por lo que se refiere a los gastos de mantenimiento de las infraestructuras de urbanización, se estima un saldo de gasto positivo respecto del actual, debido a la modernización y a que se utilizarán tecnologías tipo led en las luminarias.

Por último, respecto de los gastos de vigilancia policial y de administración general, se considera que la ampliación sobre el suelo actualmente consolidado no representa una diferencia significativa respecto de los citados servicios.

En conjunto se consideran unos gastos anuales de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización de un 1% anual de su valor, es decir de 5.519 €/año.

3.4.3.- Conclusiones.

Los ingresos previstos son los siguientes:

Valoración por aprovechamiento adjudicado.....	341.575,10 €
Valoración de los impuestos y tasas por licencias.....	330.666,48 €

TOTALINGRESOS.....	672.241,58 €
--------------------	--------------

Los gastos previstos son los siguientes

Cargas de urbanización.....	341.588,90 €
-----------------------------	--------------

TOTALGASTOS.....	341.588,90 €
------------------	--------------

SUPERAVIT.....	330.652,68 €
----------------	--------------

Por lo tanto, tras el análisis y evaluación de la repercusión del PAI sobre la Hacienda Municipal, se concluye sobre su sostenibilidad económica, previéndose un superávit respecto de la situación actual, sin contar el valor añadido que supone la mejora de la urbanización de las obras externas que sufraga el Ayuntamiento en su integridad.

Con esto se da por finalizado el Programa de Actuación Integrada por gestión directa municipal para urbanizar los viales Enrique Reig, Poeta Llorente y Pintos Benedito.

Paiporta, marzo 2024.

Fdo. José H. Garrido Pérez

Arquitecto

Col. 2978 COACV

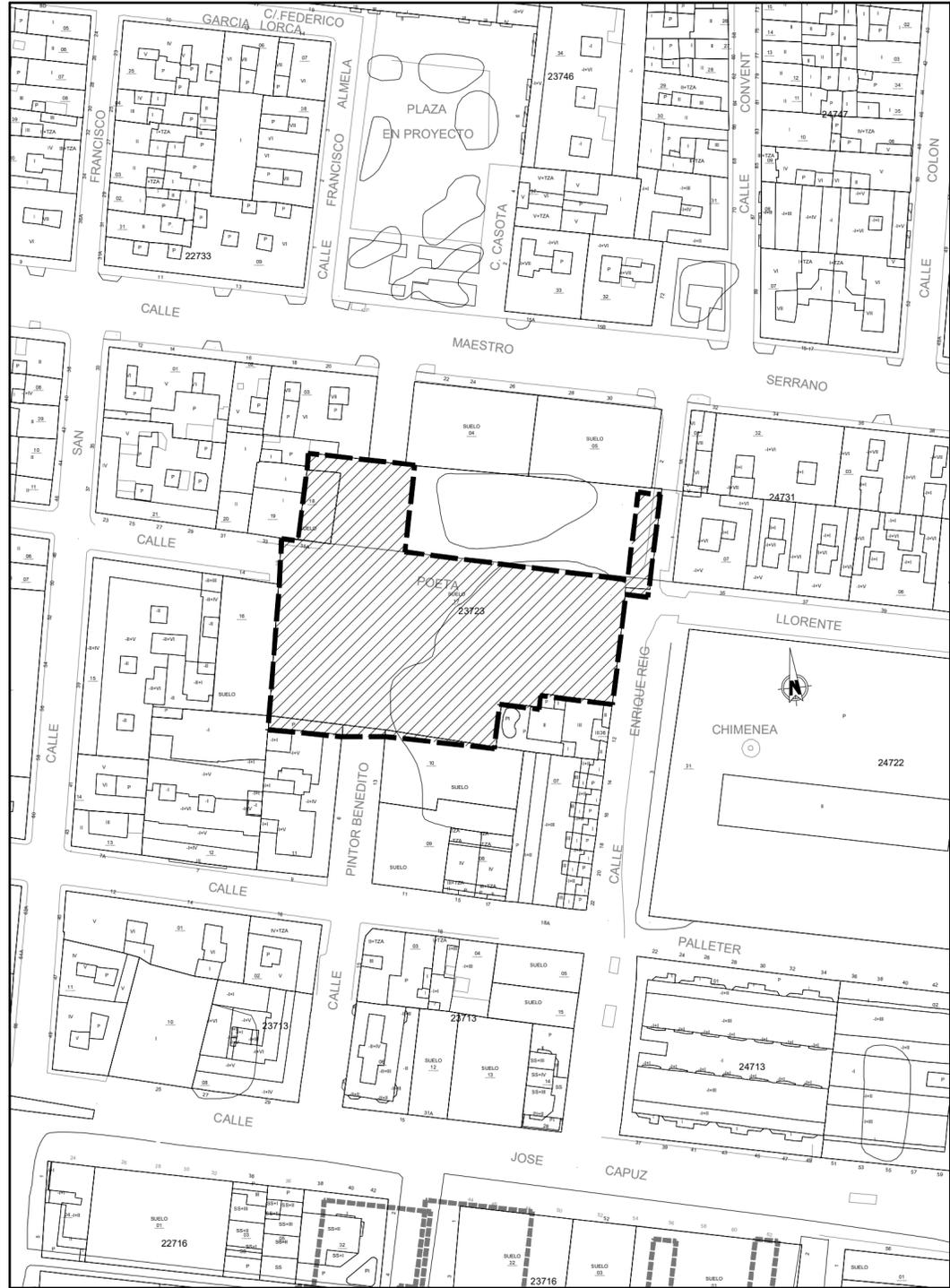
Firmado digitalmente por: JOSE

HILARIO GARRIDO PEREZ -

NIF:19829748E

Fecha y hora: 01.03.2024 11:51:57





AJUNTAMENT DE
PAIPORTA



LEYENDA	
	DELIMITACIÓN

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
PARA URBANIZAR LOS VIALES ENRIQUE REIG, POETA LLORENTE
Y PINTOR BENEDITO DE PAIPORTA (VALENCIA)**

PROGRAMA

EL EQUIPO REDACTOR:
JOSÉ H.GARRIDO PÉREZ arquitecto

PLANO:
EMPLAZAMIENTO.

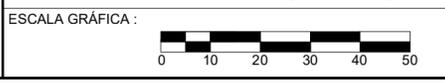
FECHA:
MARZO 2024

Firmado digitalmente por: JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ -
NIF:19829748E
Fecha y hora: 06.03.2024
16:26:41

EMPLAZAMIENTO:
CALLES ENRIQUE REIG, POETA LLORENTE Y
PINTOR BENEDITO-PAIPORTA (VALENCIA)

ESCALA:
1/1000

JORGE LORENTE PINAZO abogado
JOSEFINA SELMA CALPE abogada
MARIA GARRIDO ALGAS abogada
GASPAR CASTELLANO GARAY ingeniero industrial
Mª JOSÉ BATALLER GOMAR aparejadora



PLANO Nº:
1

1-EMPLAZAMIENTO_firmado

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:



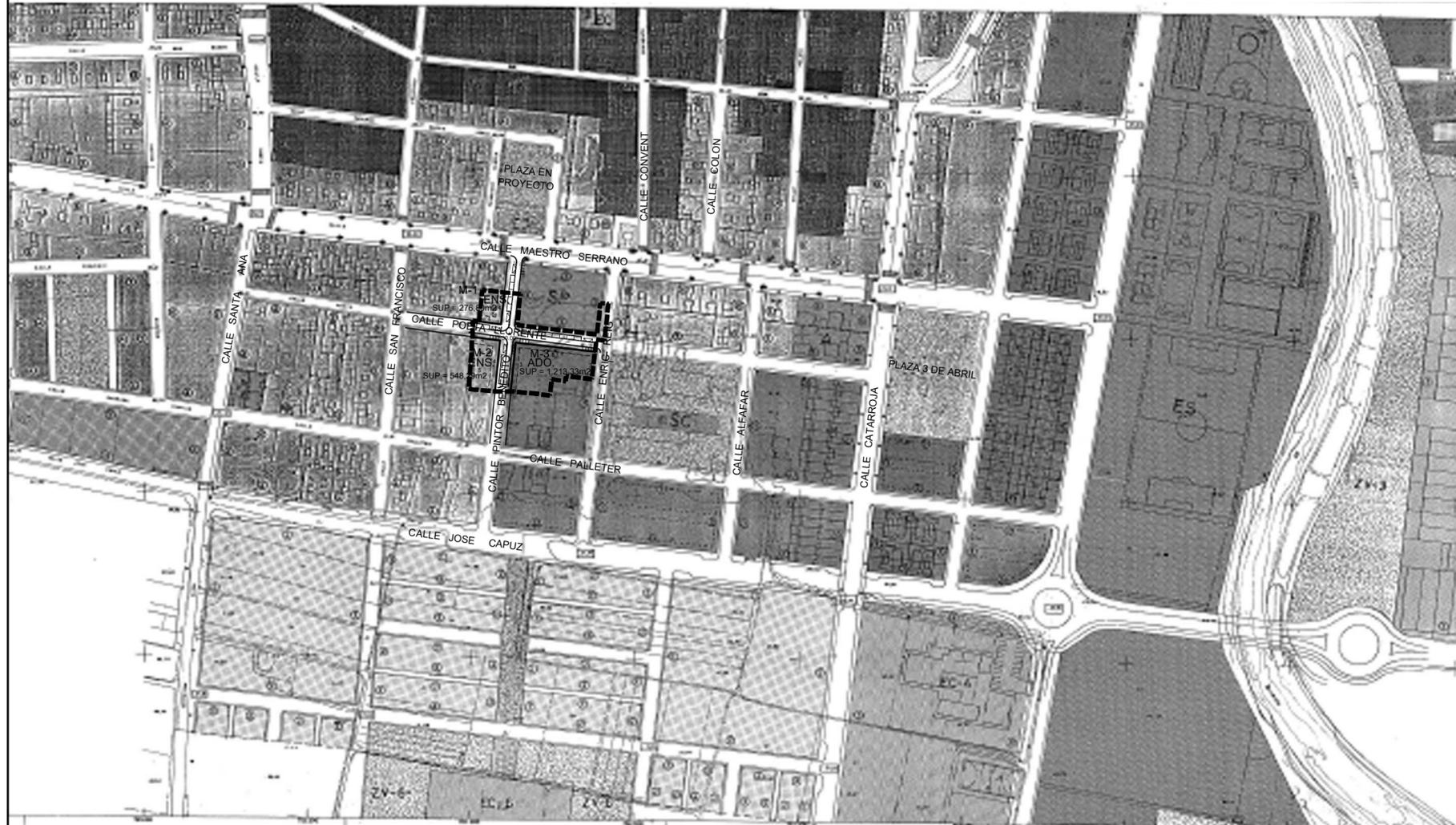
URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica: <https://paiporta.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación (CSV): JZAA AC9F W3ZM DTTY RNUW

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante	Texto de la firma	Datos adicionales de la firma
	JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ	Firma electrónica avanzada - ACCV - 06/03/2024 16:26 (según el firmante) JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
	Registrado el 07/03/2024 a las 10:00 Nº de entrada 4732 / 2024	Sello electrónico - 07/03/2024 10:04 Sede Electrónica AYUNTAMIENTO DE PAIPORTA



LEYENDA PLANEAMIENTO

- ORDENACIÓ DETALLADA
ZONES D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
- RESIDENCIAL:
- NUCLI HISTÒRIC
 - EXEMPLE
 - UNIFAMILIAR ADOSADA
 - CIUTAT JARDÍ
 - TOLERÀNCIA INDUSTRIAL
- INDUSTRIAL:
- INDUSTRIAL
- DOTACIONS:
- PARC PÚBLIC XARXA PRIMÀRIA
 - JARDÍ
 - VIANANTS
 - EDUCATIU-CULTURAL
 - CEMENTERÍ
 - SERVEIS URBANS
 - SERVEIS PÚBLICS
 - ES. Esportiu
 - SC. Socio-cultural
 - A. Assistencial
 - SP. Públic-administratiu
 - R. Religios
 - AREA D'EQUIPAMENT TRANSPORT METROPOLITÀ
 - RASANT
 - ALINEACIONS INTERIORS
 - NOMBRE DE PLANTES, INCLOSA LA BAIXA

LEYENDA

USO	
ENS 1	Nº
276,80 M2	
SUPERFICIE	

----- DELIMITACIÓ

PROGRAMA DE ACTUACIÓ INTEGRADA
PARA URBANIZAR LOS VIALES ENRIQUE REIG, POETA LLORENTE
Y PINTOR BENEDITO DE PAIPORTA (VALENCIA)

PROGRAMA

EL EQUIPO REDACTOR: JOSÉ H.GARRIDO PÉREZ arquitecto	PLANO: PLANEAMIENTO VIGENTE. (PLAN GENERAL)	FECHA: MARZO 2024
Firmado digitalmente por: JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ - NIF:19829748E Fecha y hora: 06.03.2024 16:28:52	EMPLAZAMIENTO: CALLES ENRIQUE REIG, POETA LLORENTE Y PINTOR BENEDITO-PAIPORTA (VALENCIA)	ESCALA: 1/2500
JORGE LORENTE PINAZO abogado JOSEFINA SELMA CALPE abogada MARIA GARRIDO ALGAS abogada GASPAR CASTELLANO GARAY ingeniero industrial Mº JOSÉ BATALLER GOMAR aparejadora	ESCALA GRÁFICA : 	PLANO Nº: 2

2-PLANEAMIENTO VIGENTE(PLAN GENERAL)_firmado

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:



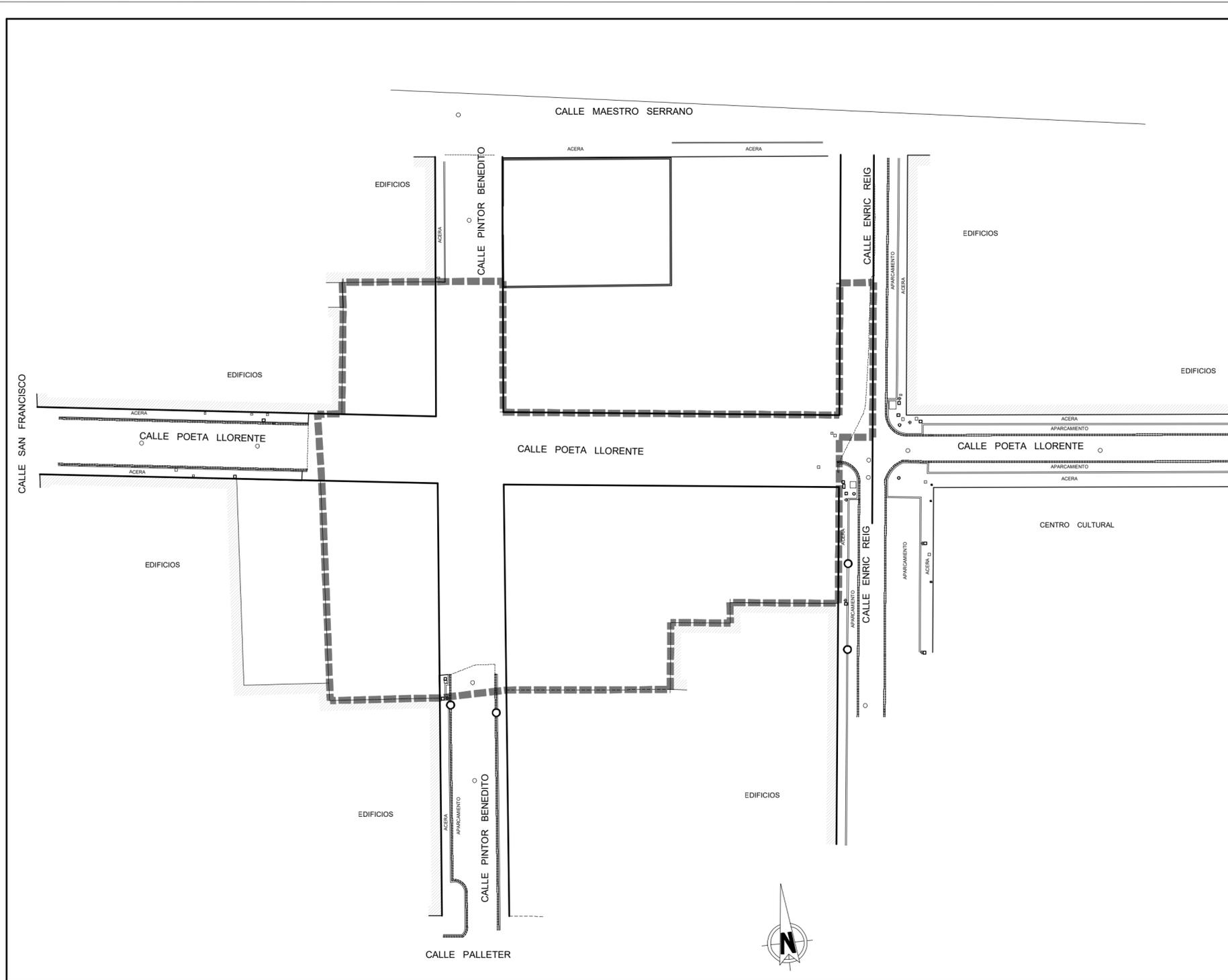
URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica: <https://paiporta.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación (CSV): JZAA AC9F X4ZJ X3RH FZ7F

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante	Texto de la firma	Datos adicionales de la firma
	JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ	Firma electrónica avanzada - ACCV - 06/03/2024 16:28 (según el firmante) JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
	Registrado el 07/03/2024 a las 10:00 Nº de entrada 4732 / 2024	Sello electrónico - 07/03/2024 10:04 Sede Electrónica AYUNTAMIENTO DE PAIPORTA



LEYENDA

■■■■■ DELIMITACIÓN

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
PARA URBANIZAR LOS VIALES ENRIQUE REIG, POETA LLORENTE
Y PINTOR BENEDITO DE PAIPORTA (VALENCIA)**

PROGRAMA

EL EQUIPO REDACTOR:
JOSÉ H.GARRIDO PÉREZ arquitecto

Firmado digitalmente por: JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ - NIF:19829748E
Fecha y hora: 06.03.2024 16:30:02

JORGE LORENTE PINAZO abogado
JOSEFINA SELMA CALPE abogada
MARIA GARRIDO ALGAS abogada
GASPAR CASTELLANO GARAY ingeniero industrial
M^º JOSÉ BATALLER GOMAR aparejadora

PLANO:
PLANTA GENERAL.

EMPLAZAMIENTO:
CALLES ENRIQUE REIG, POETA LLORENTE Y PINTOR BENEDITO-PAIPORTA (VALENCIA)

ESCALA GRÁFICA :
0 5 10 15 20 25 30

FECHA:
MARZO 2024

ESCALA:
1/500

PLANO Nº:
3

3-PLANTA GENERAL_firmado

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:



URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica: <https://paiporta.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación (CSV): JZAA AC9F Y9C2 RMFA Q932

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante	Texto de la firma	Datos adicionales de la firma
	JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ	Firma electrónica avanzada - ACCV - 06/03/2024 16:30 (según el firmante) JOSE HILARIO GARRIDO PEREZ
	Registrado el 07/03/2024 a las 10:00 Nº de entrada 4732 / 2024	Sello electrónico - 07/03/2024 10:04 Sede Electrónica AYUNTAMIENTO DE PAIPORTA