



<b>ÒRGAN</b> PLE		
<b>DATA</b> 25/04/2019	<b>CARÀCTER SESSIÓ</b> ORDINÀRIA	<b>NÚM. ORDE</b> 10

<b>UNITAT</b> 03003 - OFICINA DE PROGRAMACION	
<b>EXPEDIENT</b> E-03003-2017-000013-00	<b>PROPOSTA NÚM.</b> 3
<b>ASSUMPTE</b> DESENVOLUPAMENT URBÀ, VIVENDA I MOBILITAT. Proposa aprovar el Programa d'Actuació Integrada de la UE Agustín Lara en règim de gestió pels propietaris, designant urbanitzador a l'Agrupació d'Interés Urbanístic Agustín Lara.	

<b>RESULTAT APROVAT</b>	<b>CODI</b> 00001-O-00010
-------------------------	---------------------------

#### 'ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El 31 de marzo de 2017 tuvo entrada en el Registro General de esta corporación escrito de D. Arturo Palencia Lozano, en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico -en adelante, AIU- Agustín Lara, solicitando iniciar una modificación de planeamiento mediante la que se apruebe una nueva Unidad de Ejecución en el ámbito físico delimitado por las calles Agustín Lara, Baeza y Avda. Constitución de València, instando su tramitación mediante un Programa de Actuación Integrada en régimen de gestión por los propietarios en los términos establecidos en el artículo 118 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana -en adelante, LOTUP-.

La citada Agrupación había sido inscrita en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de València por Resolución SM-4887 de 29 de noviembre de 2016 (expediente 03003/2016/13).

SEGUNDO. Mediante Resolución SM-5698, de 15 de diciembre de 2017, se dispone admitir a trámite la iniciativa presentada por la AIU Agustín Lara para la tramitación del citado Programa en régimen de gestión por los propietarios.

TERCERO. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 16 de febrero de 2018, acordó resolver favorablemente la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica -en adelante, EATE- por el procedimiento simplificado de la propuesta de Plan de Reforma Interior del Programa Agustín Lara-Avda. de la Constitución, habiéndose publicado el anuncio de dicho acuerdo en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana -en adelante, DOGV- de fecha 1 de marzo de 2018.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	25/04/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



CUARTO. En fecha 13 de marzo de 2018 se procede a requerir a la AIU Agustín Lara para que, en el plazo máximo de dos meses, presente Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica de Programa de Actuación Integrada en los términos referidos en el informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación de 8 de marzo de 2018, documentación que fue presentada el 18 de mayo de 2018.

QUINTO. Solicitado informe a la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación y al Servicio de Planeamiento sobre si el Proyecto de Urbanización, el Plan de Reforma Interior y el Estudio de Integración Paisajística presentados se encontraban en condiciones de exponerse al público, dichos Servicios informan el 1 de junio y 16 de julio de 2018, respectivamente, realizando una serie de consideraciones a la documentación presentada.

SEXTO. El pasado 17 de julio de 2018 se remite a la AIU Agustín Lara copia de los informes referidos en el apartado anterior, con el objeto de que en el plazo máximo de 15 días procediera a practicar las correcciones que se indican en los mismos o, en su caso, formulara las manifestaciones que estimara oportunas.

SÉPTIMO. La AIU Agustín Lara presenta en fecha 6 de agosto 2018 la documentación corregida correspondiente a la Alternativa Técnica, solicitando nuevamente informe al Servicio de Planeamiento y a la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, informes que han sido emitidos en fecha 24 y 28 de septiembre de 2018, respectivamente, resultando en esta ocasión favorables al sometimiento a información pública de la iniciativa de Programa de Actuación Integrada.

OCTAVO. Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de octubre de 2018, se somete a información pública la iniciativa presentada por el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, mediante anuncio publicado en el DOGV y en el periódico El Mundo en fecha 29 de octubre de 2018, encontrándose a disposición de los interesados y ciudadanos en general para su examen y consulta durante dicho plazo, en el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación y en la página web municipal [www.valencia.es/urbanismo](http://www.valencia.es/urbanismo). Dicho acuerdo fue notificado a los propietarios afectados por la actuación y a la AIU Agustín Lara.

Asimismo, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPACAP), se procedió a notificar el trámite de información pública a los desconocidos, a aquellos a los que se ignoraba el lugar de la notificación y a los que intentada esta no se pudo practicar, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial del Estado de fecha 23 de noviembre de 2018.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	25/04/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



NOVENO. Durante el plazo de información pública, finalizado el 4 de enero de 2019, se han formulado diversas alegaciones que serán objeto de informe en el fundamento jurídico tercero de la presente propuesta de acuerdo.

DÉCIMO. Con motivo del sometimiento a información al público del Programa de Actuación Integrada, el Servicio de Planeamiento emitió informe el 29 de enero de 2019 sobre el contenido de la Alternativa Técnica de Programa, concretamente sobre el Plan de Reforma Interior presentado, emitiendo de nuevo dicho Servicio informe el 6 de marzo sobre el contenido de la Proposición Jurídico-Económica.

Asimismo, tal y como se señala en el fundamento de derecho segundo, el Proyecto de Urbanización presentado ha sido informado por los distintos servicios municipales competentes en materia de obras de urbanización, informes que son recogidos en el emitido a modo de resumen sobre el citado Proyecto por la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación el 5 de marzo de 2019.

Por otra parte la citada documentación también fue objeto de sendos informes por el Servicio de Gestión Urbanística y la Oficina Técnica de Gestión del Suelo de dicho Servicio en fecha 15 de enero de 2019.

UNDÉCIMO. En fechas de 17 de enero y 7 de marzo de 2019 se da traslado de las alegaciones presentadas y de los informes técnicos emitidos durante la tramitación del expediente a la AIU Agustín Lara, presentando escrito la Agrupación el 21 de marzo de 2019 mediante el que contesta a las alegaciones y efectúa una serie de consideraciones respecto de los informes anteriormente citados.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

### PRIMERO. NORMATIVA APLICABLE

La legislación actualmente vigente en materia urbanística en la Comunitat Valenciana desde el 20 de agosto de 2014 es la LOTUP, modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat.

### SEGUNDO. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

#### 1. ALTERNATIVA TÉCNICA DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

##### 1.1. PLAN DE REFORMA INTERIOR

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	25/04/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



A) El Plan de Reforma Interior integrante de la Alternativa Técnica presentado por la AIU Agustín Lara el 6 de agosto de 2018, ha sido informado por el Servicio de Planeamiento el pasado 29 de enero de 2019.

En dicho informe se establecen los parámetros urbanísticos correspondientes tanto al Plan de Reforma Interior, como a la Unidad de Ejecución en base a mediciones actualizadas tras el informe de la Oficina Técnica del Servicio de Planeamiento de fecha 16 de junio de 2018, posteriormente informadas en fecha 24 de septiembre de 2018.

Los parámetros urbanísticos básicos de la actuación propuesta, son los siguientes:

PLAN DE REFORMA INTERIOR AGUSTÍN LARA		
	Superficie suelo (m <sup>2</sup> s)	Edificab. (m <sup>2</sup> t)
Dominio público		
Espacio libre	864,09	
Red viaria	4.191,16	
total dominio público	5.055,25	
Dominio privado		
Residencial		
ENS		
bloque-A-	1.073,06	6.124,72
bloque-B-	3.052,28	16.332,23
total dominio privado	4.123,06	22.456,95
TOTAL ÁMBITO PRI	9.178,31	22.456,95
Índice suelo dotacional (ISD) (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> s)	0,5507	
Índice edificabilidad bruta (IEB) (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)		2,4467
Índice edificabilidad residencial (IER) (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)		2,4467

Id. document: W11J aToR nnSh aytT +YgY Wwuf tXs=  
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	25/04/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



UNIDAD DE EJECUCIÓN AGUSTÍN LARA		
	Superficie suelo (m <sup>2</sup> s)	Edificab. (m <sup>2</sup> t)
Dominio público		
Espacio libre	864,09	
Red viaria	1.896,80	
total dominio público	2.760,89	-
Dominio privado		
Residencial		
ENS		
bloque-A-	1.072,81	6.124,72
bloque-B-	1.737,66	9.316,33
total dominio privado	2.810,47	15.441,05
<b>TOTAL ÁMBITO</b>	<b>5.571,09</b>	<b>15.441,05</b>
Índice suelo dotacional (ISD) (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> s)	0,4955	
Índice edificabilidad bruta (IEB) (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)		2,7716
Índice edificabilidad residencial (IER) (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)		2,7716

Nota: La síntesis estadística incluida en la pág. 31 de la Memoria del PRI, relativa al ámbito de la Unidad de Ejecución debe corregirse ya que no está actualizada.

Nota: La edificabilidad correspondiente a la planta baja de edificios residenciales se corresponde con la columna Superficie suelo, es decir que dispondrá de una edificabilidad en plantas bajas de 2.810,47 m<sup>2</sup>t.

B) Por su parte, la Oficina Técnica de Gestión del Suelo del Servicio de Gestión Urbanística emite informe en fecha 15 de enero de 2019, en el cual se plantean las siguientes cuestiones, de relevancia por la trascendencia en las parcelas resultantes y la edificabilidad real que pueda materializarse por la existencia de servidumbres:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	25/04/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



- Incongruencia en diversos apartados de la Memoria Justificativa del PRI respecto a si una parcela recayente a la C/ Agustín Lara se encuentra o no incluida en el ámbito de la Unidad de Ejecución.

El informe emitido por el Servicio de Planeamiento el pasado 29 de enero de 2019, señala que 'Esa parcela debe quedar incluida en la Unidad de Ejecución para que sea el instrumento de equidistribución -Reparcelación- donde se diriman las cuestiones relativas a propiedad de la misma, posibles servidumbres de que disponga, derechos de aprovechamiento, etc.'

En este sentido la AIU Agustín Lara en su informe presentado el 21 de marzo de 2019, señala que los desajustes en cuanto a la inclusión de una porción de suelo no catastrada, situada al Norte del ámbito, que no está incorporada en el plano que se reproduce en la Memoria Justificativa del PRI, se trata 'de un error material, ya que tanto en la superficie de la Unidad de Ejecución como en todos los planos de ordenación de incluye esa porción de terrenos en esta'.

Dudas acerca de la existencia de una servidumbre de paso en dicha zona.

La AIU Agustín Lara señala en su informe que la titularidad de dicha porción de terrenos será determinada en el Proyecto de Reparcelación, deduciéndose por las descripciones de las fincas colindantes que el linde es otra finca privada, sin que estén afectados por ninguna servidumbre.

C) Por último, la Sección de Arqueología del Servicio de Patrimonio Histórico y Artístico emitió informe el pasado 15 de noviembre de 2018, informe en el que se señala que:

'El espacio que abarca el mencionado PAI se encuentra dentro del Área de Vigilancia Arqueológica del entorno de Orriols reconocida como tal por la Consellería de Cultura, a partir de la nueva delimitación realizada con motivo de la revisión del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, y por tanto cabe aplicar la normativa vigente en materia arqueológica.'

Continúa el informe señalando que: 'Por todo ello, se considera que en cualquier proyecto que vaya a suponer alteraciones en el subsuelo dentro de esta área, deberá realizarse una intervención arqueológica (excavación) antes de llevar a cabo las obras que afecten al terreno. Esta intervención arqueológica deberá ser autorizada por la Consellería de Cultura, previa presentación de un Proyecto de Intervención Arqueológica redactado por un técnico arqueólogo, en el que se indicarán los trabajos e investigaciones a realizar, así como los medios y presupuesto necesarios para llevar a cabo la excavación', resultando necesario también un estudio arqueológico respecto de la acequia de Rascanya (brazo de Sant Miquel) cuyo trazado atraviesa el área afectada por el PAI debiendo documentarse 'los posibles restos de la acequia y, en función de su estado de conservación, evaluar las cautelas que se tengan que realizar'.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	25/04/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



EN CONCLUSIÓN, la AIU Agustín Lara deberá presentar un Plan de Reforma Interior ajustándose a los parámetros urbanísticos básicos definidos en este apartado, corregir el error material en la delimitación de la Unidad de Ejecución en el sentido expuesto en el informe del Servicio de Planeamiento de 29 de enero de 2019, así como presentar un Proyecto de Intervención Arqueológica con carácter previo al inicio de las obras de urbanización.

## 1.2. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El Proyecto de Urbanización integrante de la Alternativa Técnica presentado por la AIU Agustín Lara, ha sido objeto de informe por los Servicios Municipales competentes en obras de urbanización informes, y que son los siguientes:

- Servicio de Obras de Infraestructura, el 19 de octubre de 2018.
- Servicio de Movilidad Sostenible, Sección de Señalización, el 19 de octubre de 2018.
- Servicio de Coordinación de Obras en Vía Pública y Mantenimiento de Infraestructuras, el 24 de octubre de 2018.
- Servicio de Contaminación Acústica y Análisis Medioambiental, el 25 de octubre de 2018.
- Servicio de Gestión de Residuos Sólidos y Limpieza, Sección Limpieza y Recogida II, el 30 de octubre de 2018.
- Servicio de Gestión de Residuos Sólidos y Limpieza, Sección Limpieza y Recogida I, el 30 de octubre de 2018.
- Departamento de Bomberos, Prevención, Intervención en Emergencias y Protección Civil - Unidad de Prevención I Protección Civil, el 31 de octubre de 2018.
- Servicio de Jardinería, Sección de Coordinación Técnica, el 7 de noviembre de 2018.
- Servicios Centrales Técnicos, el 13 de noviembre de 2018.
- Servicio de Patrimonio Histórico y Artístico, Sección de Arqueología, el 15 de noviembre de 2018.
- Servicio de Movilidad Sostenible, Sección de Ordenación y Planificación Viaria, el 19 de diciembre de 2018.
- Servicio de Movilidad Sostenible, Sección de Regulación de la Circulación, el 8 de enero de 2019.
- Servicio del Ciclo Integral del Agua, Sección de Aguas, el 29 de enero de 2019.
- Servicio del Ciclo Integral del Agua, Sección Planificación i Proyectos, el 1 de febrero de 2019.
- OCOVAL, el 13 de febrero de 2019.
- Servicio de Disciplina Urbanística, Oficina Técnica. Control y Conservación de la Edificación, el 21 de febrero de 2019.

Todos estos informes han sido recogidos a modo de resumen en el emitido el 5 de marzo de 2019 por la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, al cual nos remitimos para evitar reiteraciones innecesarias; no obstante, el citado

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	25/04/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



informe concluye señalando que 'Una vez revisada la documentación presentada, y dado que los informes de los servicios han puesto de manifiesto deficiencias que pueden ser subsanadas con posterioridad a la aprobación de este Programa de Actuación, se informa favorablemente este Proyecto de Urbanización con la condición de que en el plazo de dos meses, contados desde la fecha de la aprobación de este programa, subsane todas esas deficiencias detectadas y aporte un nuevo Proyecto Refundido'.

En dicho informe, se detalla una lista no exhaustiva de las correcciones más significativas que deben llevarse a cabo, y que son las siguientes:

- Definir el ámbito de las obras de urbanización, incluyendo como zona de obras complementarias las indicadas en este informe y el paso de peatones que cruza la Av. Constitución, a la altura de la calle Agustín Lara, completo.
- Revisar y modificar en su caso, los diseños relativos a la accesibilidad peatonal, para que cumplan lo indicado en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, y el resto de normativa de aplicación.
- Modificar la planta viaria para adaptarla a la planta facilitada por el Servicio de Movilidad Sostenible y al informe de la Sección de Bomberos, Prevención e Intervención en Emergencia y Protección Civil. Modificar la ubicación del hidrante contraincendios.
- Modificar la red de distribución de agua potable y revisar la instalación realmente existente del ámbito y su área vecinal.
- Aportar los convenios suscritos con las compañías suministradoras de servicios públicos.
- Incluir el desglose de las mediciones.
- Justificar adecuadamente las unidades de obra correspondientes a las demoliciones de las edificaciones.
- Justificar el porcentaje de Costes Indirectos.
- Eliminar el apartado de revisión de precios, ya que no resultan de aplicación.
- En el estudio de gestión de residuos, se deberá justificar tratamiento del fibrocemento.
- Se corregirá el Presupuesto de Seguridad y Salud, para que coincidan en el Anejo y el Presupuesto. Desglosar las partidas de acuerdo al número de trabajadores e incluir el plano de la distribución de la organización de la obra.
- Corregir el proyecto de derribos.
- Corregir el anejo de la red de alumbrado público, en lo referente a cálculos, tomas de tierra, anagrama y la leyenda de arquetas.
- Aportar planos de perfiles longitudinales de las rasantes de todas las calles que se indican en el cuerpo de este informe.
- Planos de perfiles transversales.
- Planos de detalles de los cruces de servicios.
- Ajustar el presupuesto a lo indicado en este informe, o justificar debidamente, en caso contrario.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	25/04/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575





Respecto de esta última cuestión, en el informe se pone de manifiesto que se ha duplicado el importe destinado al transporte de escombros a vertedero autorizado, por lo que el capítulo de gestión de residuos se fija en 126.082,24 €, en lugar de los 149.858,27 € que figuran en el Presupuesto Ejecución Material del Proyecto de Urbanización.

En consecuencia, con estas correcciones y aplicando los mismos porcentajes sobre el Presupuesto de Licitación del Proyecto para el cálculo de los honorarios y los Gastos de Gestión, las cargas de urbanización fijas quedan definidas del siguiente modo:

1. Obras Programadas (PL)	868.982,97 €
2. Honorarios Técnicos	85.104,07 €
3. Gastos de Gestión 11% sobre 1+2	104.949,58 €
4. Beneficio Urbanizador	0,00 €
Total cargas de urbanización	1.059.036,62 €

## 2. PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA

### 2.1 MEMORIA DE PROGRAMA

La Memoria de Programa deberá corregirse y ajustarse a las cargas de urbanización fijadas por la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación en su informe de 5 de marzo de 2019, resultando un total de cargas de urbanización fijas de 1.059.036,62 €.

Por lo que a la valoración del suelo respecta, el Servicio de Planeamiento emitió informe el 6 de marzo de 2019, informe al que nos remitimos con el objeto de evitar reiteraciones innecesarias; en todo caso, del mismo cabe destacar que en base a un estudio de mercado se fija un valor unitario del suelo en el ámbito de la Unidad de Ejecución de 300,34 €/m<sup>2</sup> sin urbanizar frente a los 188,74 €/m<sup>2</sup> propuestos por la AIU Agustín Lara, valor que queda establecido en 368,93 € frente a los 259,57 € propuestos por la AIU para el metro cuadrado de techo urbanizado.

De este modo, el Coeficiente de Canje resultante de las cargas de urbanización fijas queda establecido en el 0,1859.

Teniendo en cuenta las cargas de urbanización fijadas en el informe emitido por la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación de 5 de marzo de 2019, y la valoración del suelo efectuada por el Servicio de Planeamiento en informe emitido el 6 de marzo del mismo año, las cargas de urbanización y los parámetros económicos fundamentales de la actuación quedan establecidos del siguiente modo:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	25/04/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



Id. document: W11J aToR nnSh aytT +YgY Wvuf txs=  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

<b>CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS</b>	
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	730.237,78 €
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN	868.982,97 €
REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRAS	85.104,07 €
GASTOS DE GESTIÓN	104.949,58 €
BENEFICIO EMPRESARIAL	0,00 €
<b>CARGAS TOTALES FIJAS DEL PROGRAMA</b>	<b>1.059.036,62 €</b>

<b>CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES</b>	
INDEMNIZACIONES Y DEMÁS GASTOS (Artículo 144.2 LOTUP)	721.243,23 €

<b>CARGAS TOTALES DEL PROGRAMA (FIJAS Y VARIABLES)</b>	<b>1.780.279,85 €</b>
--	-----------------------

<b>PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS</b>	
REPERCUSIÓN POR METRO CUADRADO DE TECHO	68,59 €/m <sup>2</sup> t
REPERCUSIÓN POR METRO CUADRADO DE SUELO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	190,09 € m <sup>2</sup> s
VALOR DEL METRO CUADRADO DE TECHO SIN URBANIZAR	300,34 €/m <sup>2</sup> t
VALOR DEL METRO CUADRADO DE TECHO URBANIZADO	368,93 €/m <sup>2</sup> t
COEFICIENTE DE CANJE	0,1859

Signat electrònicament per:

<b>Antefirma</b>	<b>Nom</b>	<b>Data</b>	<b>Emissor cert</b>	<b>Núm. sèrie cert</b>
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	25/04/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS Y VARIABLES	
REPERCUSIÓN POR METRO CUADRADO DE TECHO DE LAS CARGAS VARIABLES	46,71 €/m <sup>2</sup> t
REPERCUSIÓN POR METRO CUADRADO DE SUELO DE LAS CARGAS VARIABLES	129,46 € m <sup>2</sup> s
VALOR DEL METRO CUADRADO DE TECHO SIN URBANIZAR	300,34 €/m <sup>2</sup> t
VALOR DEL METRO CUADRADO DE TECHO URBANIZADO CON CARGAS FIJAS Y VARIABLES	415,64 €/m <sup>2</sup> t
COEFICIENTE DE CANJE CON CARGAS FIJAS Y VARIABLES	0,2774

Se hace constar expresamente la advertencia de que en la estimación de las cargas del Programa efectuada, y que sirve de base para determinar el Coeficiente de Canje, se ha incluido el coste de la estimación preliminar de las cargas de urbanización variables, cuya cuantificación definitiva se llevará a cabo con motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación. Por lo tanto, las cargas establecidas en el Programa se fijarán de forma definitiva en tal momento, dando lugar a saldos acreedores o deudores en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

La aplicación del IVA en las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios de terrenos no se incluirán en este Convenio por cuanto su tratamiento depende de cada una de las operaciones que desarrollan la relación entre ambos (excediendo, por tanto su regulación, de las competencias de este Ayuntamiento). Se estará en consecuencia, a lo que resulte de la aplicación de la normativa reguladora del Impuesto sobre el Valor Añadido

No puede admitirse la propuesta consistente en incrementar el Beneficio del urbanizador, en el supuesto de que no se haga efectivo o no se agote el 2% del importe de los Gastos de Gestión destinado a sufragar los honorarios devengados por los informes externos, técnicos y jurídicos que se pueda solicitar, ya que se trata de conceptos que nada tienen que ver entre si.

En resumen, el contenido de la Memoria de Programa deberá ajustarse a los informes emitidos por los distintos Servicios Municipales a lo largo de la tramitación del expediente y al presente acuerdo.

## 2.2. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

El Convenio de programación se redactará por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, y se ajustará en cuanto a su contenido a los informes emitidos a lo largo de la tramitación del expediente por los Servicios Municipales de Planeamiento, Gestión Urbanística,

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	25/04/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, así como a las determinaciones que se deriven del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa.

En concreto se tendrán en cuenta en su redacción las siguientes cuestiones:

- Respecto a la revisión de precios se admiten las alegaciones de la AIU en el sentido de que se aplicará en los términos establecidos en la legislación sobre contratos del sector público, clarificando que la fórmula de revisión de precios se aplicará única y exclusivamente a la fase de ejecución de las obras de urbanización, tomando como punto de partida el del día de la firma del Acta de Comprobación del Replanteo y como fecha final la del Acta de Recepción de las Obras de Urbanización y solo procederá cuando hubiesen transcurrido dos años desde la suscripción del acta de replanteo de las obras de urbanización y se hubiese ejecutado, al menos, el 20 por ciento del importe de dichas obras.

No se considerarán revisables en ningún caso los costes asociados a los Gastos de Gestión o de estructura ni el Beneficio Empresarial, motivo por el cual el precio sobre el que se aplique la fórmula de revisión será el correspondiente al Presupuesto de Ejecución Material de las obras de urbanización.

En los supuestos de prórroga o suspensión de los plazos de ejecución de las obras de urbanización acordada a instancia del urbanizador, solo procederá la revisión de precios cuando venga motivada por cualquier tipo de circunstancia ajena a la voluntad del urbanizador.

- La cláusula relativa a la garantía definitiva se adaptará a la redacción actual del artículo 151 de la LOTUP.

La devolución de la garantía definitiva no se efectuará hasta que transcurrido el plazo de garantía establecido en el artículo 160.1 de la LOTUP, tras la recepción definitiva y total de las obras de urbanización, sea aprobada la Cuenta de Liquidación Definitiva del Proyecto de Reparcelación y no exista ninguna obligación pendiente por parte del urbanizador.

- El plazo de edificación de los solares, dado que el planeamiento no contempla previsión alguna, será de dos años desde que el terreno hubiere adquirido la condición de solar de conformidad con el establecido en la redacción actual del artículo 179 de la LOTUP.

- Se fijarán como causa de incumplimiento:

a) El incumplimiento, por causa imputable al urbanizador, de los plazos máximos totales y parciales fijados en el Programa de Actuación Integrada y en este Convenio, cuando se refieran a actuaciones propias de la fase administrativa, incluyendo el incumplimiento de cualquier requerimiento que impida la continuación del procedimiento que el Ayuntamiento efectúe en desarrollo y ejecución del Programa y del posterior Proyecto de Reparcelación hasta la

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	25/04/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



aprobación de la cuenta de liquidación definitiva, comportará la aplicación de una penalidad diaria por importe de 0,2 euros por cada 1.000 euros de las cargas de urbanización fijas aprobadas en el Programa de Actuación Integrada, IVA excluido. (Por lo que, ascendiendo las cargas totales fijas del Programa a 1.059.036,62 €, la penalidad diaria será a razón de 211,8 €.)

b) El incumplimiento, por causa imputable al urbanizador, de los plazos máximos totales y parciales fijados en el Programa de Actuación Integrada y en este Convenio, cuando se refieran a actuaciones propias de la fase de ejecución material de las obras de urbanización, comportará la aplicación de una penalidad diaria por importe de 0,2 euros por cada 1.000 euros de las cargas de urbanización fijas aprobadas en el Programa de Actuación Integrada, IVA excluido. (Por lo que, ascendiendo las cargas totales fijas del Programa a 1.059.036,62 €, la penalidad diaria será a razón de 211,8 €.)

c) En caso de que las penalidades no sean abonadas en el periodo concedido al efecto, se harán efectivas sobre la garantía definitiva, debiendo el urbanizador reponer o ampliar aquella en la cuantía que corresponda en el plazo de quince días desde la ejecución, incurriendo en caso contrario en causa de resolución de la adjudicación.

A efectos de su cuantificación, el importe de las penalidades se calculará a partir de la fecha del primer requerimiento que el Ayuntamiento efectúe al urbanizador para el cumplimiento de sus obligaciones.

- Respecto a la retasación de cargas, los incrementos de coste de las obras de urbanización que se produzcan como consecuencia de las deficiencias puestas de manifiesto en los informes técnicos emitidos por los distintos Servicios municipales previos a la aprobación del Programa de Actuación Integrada, nunca podrán suponer la retasación de cargas.

Tampoco constituirá supuesto de retasación de cargas el incumplimiento de las ordenanzas municipales vigentes en el momento de aprobarse el Programa de Actuación Integrada, aunque no se ponga de manifiesto en informe alguno, ya que las citadas ordenanzas son públicas y de obligado cumplimiento.

En los supuestos de prórroga de los plazos de ejecución del Programa de Actuación Integrada acordada a instancia del urbanizador, no procederá la retasación de cargas cuando esta venga motivada por cualquier tipo de circunstancia que no se hubiera producido de no haberse acordado la citada prórroga, o de haberse ejecutado el Programa en los plazos inicialmente establecidos.

### 3. ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS

Durante la tramitación del expediente, se han formulado distintas alegaciones a la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica, alegaciones que se estudian a

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	25/04/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



continuación teniendo en cuenta los informes emitidos por el Servicio de Planeamiento de fechas 29 de enero y 6 de marzo de 2019 y por la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación de 5 de marzo de 2019.

1. D<sup>a</sup> Concepción Sancho Gaspar, en su representación D<sup>a</sup> María Dolores Juan Gaspar, en calidad de tutora legal.

RGE 00113 2018 042880, Fecha 26/12/2018

1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>. Tras identificar el inmueble de la que es titular, solicita la corrección de la superficie de la parcela que figura en el apartado 1.4 Inventario preliminar de construcciones y plantaciones afectadas, de 204 m<sup>2</sup> a 204,54 m<sup>2</sup>.

La AIU en su escrito de contestación de alegaciones, manifiesta que a diferencia entre superficies se debe al redondeo realizado. Tal y como expresa el nombre del documento, se trata de un inventario preliminar y en el documento reparcelatorio se establecerá la superficie exacta de cada una de las parcelas.

En todo caso, se trata de una cuestión de propiedad a tener en cuenta en el Proyecto de Reparcelación, no siendo este el momento procedimental oportuno, por lo que no se entra a valorar la alegación.

En consecuencia, se desestima la alegación.

3<sup>a</sup>. Manifiesta su disconformidad con la valoración por el derribo de su finca que figura en la Proposición Jurídico-Económica en el apartado 2.1.1.b Cargas Variables, letra i) Costes de indemnizaciones a destruir, solicitando que se tenga en cuenta el coste de las obras de mejora.

La alegante solicita se tenga en cuenta el coste de las obras de mejora (que en realidad se trata de obras de mantenimiento) acreditado ante el Ayuntamiento de València y que se ejecutaron como consecuencia de una orden de ejecución dictada por éste.

La AIU en su escrito de contestación de alegaciones propone diferir a la reparcelación la respuesta a la alegación incrementando, en su caso, el importe de la indemnización por destrucción de la edificación que finalmente resulte con el resultante de las obras de conservación llevadas a cabo en el inmueble por un importe de 13.567,13 € según la documentación aportada por la alegante.

En todo caso, se trata de una cuestión de propiedad a tener en cuenta en el Proyecto de Reparcelación, no siendo este el momento procedimental oportuno, por lo que no se entra a valorar la alegación.

En consecuencia, se desestima la alegación.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	25/04/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



4ª. Solicita que, dado que según el PRI y la Memoria de Programa, parte de la finca se encuentra afectada por dotaciones, que en el Proyecto de Reparcelación se le adjudique una parcela de resultado lo más próxima posible.

Como bien se pone de manifiesto en la alegación, se trata de una cuestión a tener en cuenta en el Proyecto de Reparcelación, no siendo el presente el momento procedimental oportuno, por lo que no se entra a valorar la alegación.

En consecuencia, se desestima la alegación.

2. D. Salvador Lluch Giner en su representación, D. Vicente Font Gil.

RGE 00110 2019 1026, Fecha 4/1/2019

1ª. Identificación de la propiedad

Manifiesta ser heredero y dueño del pleno dominio del inmueble sito en Av. Constitución, nº 190, así como que acreditará tal extremo oportunamente.

Se trata de una cuestión de propiedad a tener en cuenta en el Proyecto de Reparcelación, no siendo el momento procedimental oportuno, por lo que procede no se entra a valorar la alegación.

2ª. Programa de Actuación Aislada a medida de las entidades bancarias

- La referencia que el interesado ha efectuado a Programa de Actuación Aislada debe entenderse efectuada a Programa de Actuación Integrada.

- Alega que el Programa se ha realizado a medida de las entidad bancaria que ostenta más de la mitad de la propiedad del ámbito de la misma, con una estimación económica de las cargas de urbanización del Programa excesiva que perjudica los derechos del resto de propietarios afectados, cuestionando los importes que figuran en la Proposición Jurídico-Económica y solicitando al Ayuntamiento el control exhaustivo de los costes.

El alegante cuestiona los valores de reposición contemplados en el inventario preliminar, sin tampoco justificar por qué son irrisorios y alejados de la realidad ni contraponer otros que considere más adecuados.

Respecto a las cargas de urbanización, de acuerdo con el informe emitido por la Sección de Obras de Urbanización de fecha 5 de marzo de 2019, 'los costes de urbanización han sido objeto de control por parte del Ayuntamiento en el informe realizado sobre el Proyecto de Urbanización...'

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	25/04/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



En consecuencia procede desestimar esta parte de la alegación relativa al coste económico de las cargas de urbanización ya que han sido objeto de control municipal.

En cuanto a la alegación acerca de que la viabilidad económica se ha fundamentado en unos precios de venta alejados de los valores de mercado del entorno en que se ubican, debe señalarse que la valoración del suelo realizada por el Servicio de Planeamiento, que figura en su informe de fecha 6 de marzo de 2019, se ha incrementado notablemente el valor que figuraba en la Proposición Jurídico Económica presentada por la AIU Agustín Lara, pasando el valor unitario del metro cuadrado de techo sin urbanizar de 188,74 €/m<sup>2</sup> a 300,34 €/m<sup>2</sup>, y de 259,57 €/m<sup>2</sup> a 368,93 €/m<sup>2</sup> para el metro cuadrado de techo urbanizado.

Por lo tanto, debe entenderse estimada la alegación relativa a la valoración del suelo en este sentido.

- Alega el interesado que para la viabilidad económica del Programa es imprescindible que la edificabilidad resultante por cada metro de superficie aportada al Proyecto se aumente, mediante el incremento de alturas o la eliminación de la zona verde planificada.

En cuanto a la zona verde del PRI manifiesta que se obtiene a costa de los propietarios, cuestionando su necesidad dada la proximidad de un parque cerca de dicha zona así como que el mantenimiento de la misma supone un gasto anual importante.

El interesado en su escrito de alegaciones ni cuantifica ni justifica cuál es el incremento de edificabilidad que considera necesario, no aportando dato o estudio alguno que respalde su argumentación, frente a la propuesta que se aprueba en la que el urbanizador si ha aportado las necesarias memorias de viabilidad y sostenibilidad que acreditan la suficiencia de edificabilidad que hace viable la actuación y la sostenibilidad en el mantenimiento de la zona verde.

En consecuencia, se desestima la alegación.

- Solicita que por parte del Ayuntamiento se controle durante la ejecución del Programa la actuación de la AIU constituida por entidades bancarias y vele por el interés de todos los propietarios afectados, tratándose más que de una alegación de una solicitud.

No obstante, tal labor de control y vigilancia se llevará a cabo, como no podría ser de otra manera.

3.- D. Andrés Balaguer Pérez, D<sup>a</sup> Irene Balaguer Pérez, D<sup>a</sup> Francisca Balaguer Pérez y D. Fernando Balaguer Pérez, en su representación, D. Vicente Font Gil.

RGE 00110 2019 1027, Fecha 4/1/2019

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	25/04/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575





Las alegaciones efectuadas en su escrito reproducen el contenido de las realizadas por D. Salvador Lluch Giner que figuran en el apartado anterior, por lo que nos remitimos a la contestación dada a las mismas.

4.- D<sup>a</sup> Carmen Sanz Balaguer.

RGE 00113 2019 000579, Fecha 4/1/2019

La alegante, tras efectuar diversas manifestaciones, solicita:

1<sup>a</sup>. La regeneración de la zona mediante una actuación de regeneración urbana y no una modificación de parámetros urbanísticos (edificabilidad, alturas...).

La alegante en su primera manifestación invoca por una parte la Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local en la medida que propugna el aprovechamiento viable y racional del patrimonio edificable existente apoyándose en la rehabilitación y reutilización de las edificaciones existentes, los artículos 109 y 110 de la Ley de Economía Sostenible para acabar citando una sentencia del Tribunal Supremo en relación con la posibilidad de que propietarios de solares deban volver a costear la nueva urbanización en actuaciones de reforma.

La AIU, en su escrito de contestación de alegaciones, señala que no está reñida la renovación urbana con los preceptos de la Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local, toda vez que se puede comprobar el proceso de obsolescencia y degradación de la trama actual en la que la totalidad de las edificaciones destinadas a vivienda se encuentran sin uso o están ocupadas irregularmente, lo que contribuye, además, al deterioro de los inmuebles. En cuanto a la invocación del denominado principio de no regresión del suelo urbano, carece de vigencia bajo el TRLS como recientemente ha reconocido el Tribunal Supremo en Sentencia de 30 de octubre de 2018, recurso de casación 6090/2017.

Se comparte el criterio seguido por la AIU en escrito de contestación de alegaciones; no obstante lo anterior, a mayor abundamiento con la aprobación del Plan de Reforma Interior la parcela de la interesada queda en situación de fuera de ordenación sustantivo, resultando necesaria su demolición para ejecutar las obras de urbanización.

Por lo tanto, debe desestimarse dicha alegación.

2<sup>a</sup>. La no distribución de las cargas de urbanización entre los propietarios en una zona que cuenta con los servicios propios de un área urbana consolidada.

Cabe reproducir lo expuesto en el final de la alegación anterior así como el régimen de deberes de los propietarios establecido en el art. 18 del TRLSRU, encontrándonos ante una actuación de transformación urbanística en un área de regeneración urbana.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	25/04/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



Por lo tanto, la alegación debe desestimarse.

3ª. En caso de optar por la solución urbanística planteada por la AIU, solicita la revisión de la Alternativa Técnica y de las valoraciones del inmueble y del suelo, con precios de valoración del suelo conforme al mercado.

En relación a la valoración del suelo debe entenderse estimada la alegación en el sentido de que el Ayuntamiento, en el informe del Servicio de Planeamiento de fecha 6 de marzo de 2019 ha realizado una valoración del suelo que incrementa notablemente la que figuraba en la Proposición Jurídico Económica presentada por la AIU Agustín Lara, pasando el valor unitario del metro cuadrado de techo sin urbanizar de 188,74 €/m<sup>2</sup> a 300,34 €/m<sup>2</sup>, y de 259,57 €/m<sup>2</sup> a 368,93 €/m<sup>2</sup> para el metro cuadrado de techo urbanizado.

Por lo tanto, debe estimarse parcialmente la alegación relativa a la valoración del suelo en este sentido expuesto.

#### **CUARTO. PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA**

1. Puesto que la iniciativa presentada incluye un instrumento de planeamiento, una vez efectuados los trámites previstos en los artículos 50 y 51 de la LOTUP y resuelta favorablemente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local el 16 de febrero de 2018 la EATE por el procedimiento simplificado de la propuesta de Plan de Reforma Interior del PAI, el procedimiento aplicable al expediente es el previsto por el artículo 118 en relación con el artículo 57 de la LOTUP, y se tramita en régimen de excepción licitatoria.

Por lo tanto, en virtud del artículo 57.1 de la LOTUP, una vez superados los trámites ambientales previstos en los artículos 50 y 51 de dicha ley, se procedió - tal y como figura en el antecedente de hecho octavo- al sometimiento a información pública de la propuesta presentada durante un periodo mínimo de 45 días hábiles, cumpliendo las medidas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de la citada ley, que establece:

- Publicación de anuncios en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana -en adelante, DOGV- y en prensa escrita de gran difusión y puesta a disposición del público. Los anuncios indicarán la dirección electrónica para su consulta.
- Consulta a las empresas suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas.

2. En base a lo informado por la Sección de Obras de Urbanización y el Servicio de Planeamiento, se ha considerado como organismos afectados a los que se ha solicitado informe

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	25/04/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



los servicios municipales que figuran relacionados en el fundamento jurídico segundo, apartado 1.2. relativo al Proyecto de Urbanización que forma parte de la Alternativa Técnica del Programa.

3. Como consecuencia de los informes emitidos y de las alegaciones formuladas no se han introducido cambios sustanciales en la propuesta presentada, por lo que no resulta necesario proceder a someter el Programa a información pública adicional.

4. El Plan de Reforma Interior Agustín Lara-Avda. de la Constitución delimita una Unidad de Ejecución no prevista por el planeamiento vigente, estableciendo un área de reparto y fijando un mismo aprovechamiento tipo para los terrenos incluidos dentro del ámbito físico de la misma.

De conformidad con lo establecido en el artículo 33.1 f) e i) de la LOTUP, estas determinaciones son propias de la ordenación pormenorizada motivo por el que al no modificarse ninguna de las determinaciones de la ordenación estructural establecidas en el artículo 21.1 de la citada Ley, la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior corresponde al Ayuntamiento de València.

5. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, apartado 3ª, letra d), punto 7º, del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración local con habilitación de carácter nacional, el presente acuerdo precisa de la emisión de informe previo de Secretaría, por tratarse de la aprobación de un PAI cuya Alternativa Técnica incluye un instrumento de planeamiento, informe que se entiende emitido en virtud de la conformidad prestada por Secretaría al informe con propuesta de acuerdo emitido por el servicio gestor, en los términos previstos en el artículo 3, apartado 4 de la citada norma reglamentaria.

#### QUINTO. ÓRGANO COMPETENTE Y QUÓRUM

En cuanto a la competencia para la aprobación y adjudicación del PAI, esta corresponde al Pleno por mayoría simple, de conformidad con lo establecido en el artículo 123.1 i) en relación con el artículo 123.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y 124.6 de la LOTUP.

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, y con el dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Movilidad, el Ayuntamiento Pleno acuerda:

**PRIMERO.** Programar la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución “Agustín Lara-Avenida de la Constitución” de València, en régimen de gestión por los propietarios, designando urbanizador a la Agrupación de Interés Urbanístico Agustín Lara.

**SEGUNDO.** Aprobar el Proyecto de Urbanización presentado por la Agrupación de Interés Urbanístico Agustín Lara para el ámbito de la citada Unidad de Ejecución, con la condición de que en el plazo de dos meses contados a partir de la notificación del presente acuerdo, se presente

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	25/04/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



un Proyecto de Urbanización firmado por técnico competente, en el que se subsanen las deficiencias documentales y se incorporen las correcciones técnicas y observaciones relativas a las obras de urbanización a ejecutar, puestas de manifiesto en el informe emitido por la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación de 5 de marzo de 2019 y en el resto de informes emitidos por los servicios municipales competentes en materia de obras de urbanización. Se asigna el seguimiento y control de las obras de urbanización al Servicio de Obras de Infraestructura.

**TERCERO.** Aprobar definitivamente el Plan de Reforma Interior promovido por la Agrupación de Interés Urbanístico Agustín Lara para el ámbito de la Unidad de Ejecución Agustín Lara-Avenida de la Constitución, de València, debiendo presentar el urbanizador, en el plazo máximo de dos meses contados a partir de la notificación del presente acuerdo, un Plan de Reforma Interior en el que se subsanen las deficiencias y se incorporen las correcciones técnicas y observaciones puestas de manifiesto en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento de 29 de enero de 2019.

**CUARTO.** Aprobar la Proposición Jurídico-Económica presentada por la Agrupación de Interés Urbanístico Agustín Lara, debiendo presentar el urbanizador en el plazo de dos meses contados a partir de la notificación del presente acuerdo, las correcciones que se deducen del presente acuerdo, así como el resto de condicionantes establecidos en los informes emitidos por la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación y por el Servicio de Planeamiento de 5 y 6 de marzo de 2019, respectivamente.

En particular, y sin que tenga carácter exhaustivo, la aprobación del Programa se condiciona a la aceptación por el urbanizador de las siguientes correcciones y modificaciones parciales:

1. Los costes de urbanización, equivalentes al Presupuesto de Licitación, quedan fijados en la cantidad de 868.982,97 €, IVA excluido.
2. Las cargas de urbanización fijas, incluyendo el importe correspondiente al Presupuesto de Licitación, redacción de proyectos técnicos y dirección de obras, Gastos de Gestión y Beneficio Empresarial, ascienden a un total de 1.059.036,62 €.
3. La repercusión de las cargas de urbanización fijas por cada metro cuadrado de techo se fija en 68,59 €/m<sup>2</sup>, excluyendo la estimación provisional de las cargas variables.
4. El Coeficiente de Canje resultante de las cargas de urbanización fijas queda establecido en el 0,1859.
5. El valor de cada metro cuadrado de techo urbanizado considerando exclusivamente las cargas de urbanización fijas queda establecido en 368,93 €, y en 300,34 € sin urbanizar, siendo

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	25/04/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



este último valor el que deberá tenerse en cuenta en la reparcelación como indemnización sustitutoria.

6. El importe preliminar y aproximado de las cargas variables, a calcular de forma definitiva en el Proyecto de Reparcelación, asciende a un total de 721.243,23 €.

7. La repercusión de las cargas de urbanización variables por cada metro cuadrado de techo, se fija en 46,71 €/m<sup>2</sup>t

8. El Coeficiente de Canje resultante de las cargas de urbanización fijas y variables queda establecido en el 0,2774.

9. Aceptación de las demás correcciones y modificaciones parciales puestas de manifiesto en el presente acuerdo y en los informes obrantes en el expediente.

QUINTO. Como consecuencia de todo lo anterior, aprobar el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución Agustín Lara-Avenida de la Constitución, de València, y cuyo contenido viene constituido por la conjunción de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica.

La aprobación del Programa queda sometida a la condición suspensiva de aceptación y cumplimiento por el urbanizador designado de las modificaciones y correcciones parciales impuestas en los informes emitidos y en los puntos anteriores de esta parte dispositiva.

Asimismo, de conformidad con lo establecido en el fundamento jurídico segundo, con carácter previo al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, deberá presentar un Proyecto de Intervención Arqueológica redactado y firmado por técnico arqueólogo en los términos establecidos en el informe emitido por la Sección de Arqueología del Servicio de Patrimonio Histórico y Artístico de 15 de noviembre de 2018.

SEXTO. Estimar parcialmente las alegaciones formuladas por D. Salvador Lluch Giner -en su representación, D. Vicente Font Gil-, D. Andrés Balaguer Pérez, D<sup>a</sup> Irene Balaguer Pérez, D<sup>a</sup> Francisca Balaguer Pérez, D. Fernando Balaguer Pérez,-en su representación D. Vicente Font Gil- y por D<sup>a</sup> Carmen Sanz Balaguer, únicamente por lo que respecta a la valoración del suelo propuesta por la Agrupación de Interés Urbanístico Agustín Lara, ya que el valor del suelo aprobado se ha incrementado notablemente, pasando el metro cuadrado de techo sin urbanizar de 188,74 €/m<sup>2</sup>t a 300,34 €/m<sup>2</sup>t, y de 259,57 €/m<sup>2</sup>t a 368,93 €/m<sup>2</sup>t el metro cuadrado de techo urbanizado, todo ello en los términos del informe del Servicio de Planeamiento de 6 de marzo de 2019.

Entender desestimadas el resto de alegaciones formuladas en los términos establecidos en el fundamento jurídico tercero del presente acuerdo.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	25/04/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



SÉPTIMO. La eficacia del presente acuerdo queda condicionada a la subsanación del contenido de la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica en los términos exigidos en el mismo, por lo que se difiere al momento en se declare que la documentación corregida presentada se ajusta a las exigencias de este acuerdo.

OCTAVO. Advertir a la Agrupación de Interés Urbanístico Agustín Lara que deberá prestar garantía financiera o real, en concepto de garantía definitiva por un importe de 21.180,73 €, equivalente al 2 % de las cargas de urbanización fijas del Programa de Actuación Integrada, IVA excluido, en el plazo de 15 días desde que se declare que la documentación corregida presentada se ajusta a las exigencias del acuerdo de aprobación del Programa.

Proceder, una vez prestada por el urbanizador la garantía señalada en el apartado anterior, a la devolución de la garantía provisional que a continuación se identifica:

- Mandamiento de ingreso CO. NO. P- Valores E/2018/54309, nº de expedición 4.086, aplicación 451100, Diario de Intervención Libro de Caja 122 de fecha 31 de agosto de 2018. Concepto: Aval del Banco Santander nº 0049/1892/65/2110090417, depositado como garantía provisional por la adjudicación del Programa. Importe: 12.185,00 €.

NOVENO. Advertir al urbanizador que, con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, deberá completarse la garantía definitiva hasta alcanzar el importe equivalente al 5 % de las cargas de urbanización previstas en el Programa de Actuación Integrada, IVA excluido.

Dichas garantías definitivas se depositarán en la Caja de la corporación y deberá acreditarse su constitución en la Oficina de Programación del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación mediante la presentación de los correspondientes mandamientos de ingreso.

DÉCIMO. El Convenio Urbanístico, que será redactado por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, deberá ser suscrito por las partes en el plazo máximo de los 15 días siguientes a aquel en el que se deposite la garantía definitiva.

UNDÉCIMO. Una vez suscrito el Convenio de programación, remitir a la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio una copia digital del Plan de Reforma Interior con carácter previo a su publicación, para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, y ordenar la inscripción del Programa en el Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de València.

DUODÉCIMO. Una vez efectuadas las actuaciones señaladas en el apartado anterior, publicar el acuerdo de aprobación del Programa y el texto íntegro de Convenio en el Boletín

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	25/04/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



Oficial de la Província de València, señalando número de registro y fecha de inscripción en el Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como reseña de la página web municipal.

Asimismo publicar en el Boletín Oficial de la Provincia la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior con transcripción íntegra de las normas urbanísticas entrando en vigor a los quince días de su publicación, de conformidad con las previsiones de los artículos 57.2 y 55.8 de la LOTUP en relación con el 70.2 de la LRBRL.

DECIMOTERCERO. Facultar, tan ampliamente como proceda en derecho, al concejal delegado de Planificación y Gestión Urbana para dictar cuantas resoluciones y realizar cuantas actuaciones, tanto de índole jurídica como material, resulten necesarias para la plena efectividad y ejecución de este acuerdo. En concreto, queda facultado expresamente para declarar que el urbanizador ha presentado la documentación correspondiente, subsanado las deficiencias señaladas e incorporado las correcciones y modificaciones parciales impuestas, una vez comprobada tal circunstancia por los Servicios municipales competentes.

DECIMOCUARTO. Notificar el presente acuerdo a los interesados y comunicarlo a los servicios municipales, cuyas competencias resulten afectadas."

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	25/04/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575