

EDIVAL, S.A.

PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCION UNICA.  
P.E.R.I. "AVENIDA TOMAS DE SALA". - VALENCIA

Aprobado Definitivamente por Acuerdo Plenario de  
29 de Diciembre de 1998.

EL SECRETARIO-ADJUNTO



## DELIMITACION DE UNIDAD DE EJECUCION UNICA

Valencia, 22 de Marzo de 1999

**ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.**

Urbanismo y Arquitectura

Paseo de la Alameda, 5

46010 - Valencia

Tel. 393 54 46 Fax. 362 35 77

**EQUIPO REDACTOR**

Alejandro Escribano Beltrán  
Arquitecto Director

Oscar Terrasa Sales  
Arquitecto

Salomé Moreno Navarro  
Arquitecta

Julia Pizcueta Sales  
Abogada

## INTRODUCCIÓN

El Pleno del Ayuntamiento de Valencia, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de Diciembre de 1998 adoptó el acuerdo de optar por la gestión indirecta para la ejecución de la Actuación Integrada correspondiente a la Unidad de Ejecución Única del Plan Especial de Reforma Interior en Suelo Urbano "Avda. Tomás de Sala" del PGOU de Valencia, aprobando la única Alternativa Técnica presentada por la mercantil EDIVAL, S.A., con las modificaciones, correcciones y condicionamientos que en dicho acuerdo se señalan. (Se adjunta copia del acuerdo plenario como ANEXO I).

Uno de los documentos a modificar era el correspondiente a la Delimitación de la Unidad de Ejecución en el que se habían de realizar las correcciones precisadas por el informe del Servicio de Planeamiento de fecha 16 de Diciembre de 1998. (Se adjunta copia del citado informe como ANEXO II).

Con objeto de subsanar lo manifestado en el informe de referencia, se realiza el presente documento a los efectos del cumplimiento de lo acordado en el acuerdo plenario de 29 de Diciembre de 1998.

## MEMORIA

Aprobado Definitivamente por Acuerdo Plenario de  
29 de Diciembre de 1998.

EL SECRETARIO ADJUNTO

### 1.- Objeto.

Es objeto de la presente Memoria la justificación y determinación del ámbito concreto de la Unidad de Ejecución Unica, que ha de servir como soporte para la presentación del Programa de Actuación Integrada correspondiente. Se determina la Unidad de Ejecución según lo previsto en el PERI "Tomás de Sala" y en concordancia con la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, así como con la Ley 7/1.997 de medidas liberalizadoras en materia de suelo y colegios Profesionales.

### 2.- Delimitación de la Unidad de Ejecución. Justificación.

En primer lugar, analizaremos como se determinó el ámbito propio del PERI. En la memoria de este Plan Especial de Reforma Interior que comprende las manzanas existentes entre las calles Dr. Tomás Sala, Soria e Ingeniero José Sirera y que se encuentra definitivamente aprobado, se contiene la siguiente justificación para la delimitación del ámbito del P.E.R.I.:

*"La delimitación del ámbito del PERI que se propone atiende a circunstancias urbanísticas y exigencias de gestión ya que, además de contener los terrenos necesarios para justificar la reordenación urbanística, abarca también los que, por constituir el ámbito vial de servicio de las edificaciones previstas por el Plan General, deben incluirse para que pueda ser ejecutado este Plan mediante la delimitación posterior de la correspondiente Unidad de Ejecución.*

*Lógicamente, para su desarrollo habrá que agregar aquellos terrenos que, como carga urbanística correspondiente a la edificabilidad incluida en el ámbito de este Plan Especial, deban ser cedidos también por la Unidad de Ejecución que se delimite, en virtud de las disposiciones legales vigentes y de los acuerdos adoptados por la Corporación Municipal.*

*En la delimitación del P.E.R.I. se ha tenido en cuenta la necesidad de dar cumplimiento posterior a lo previsto en los artículos 3.14 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General, así como en el Art. 3.45 de dicho cuerpo normativo.*

*A tal efecto se recuerda que los primeros artículos citados obligan a que "las Unidades de Ejecución que se delimiten deberán incluir en su perímetro los terrenos integrantes del ámbito vial de servicio de las parcelas comprendidas en aquel, hasta el límite necesario para que estas reúnan la condición de solar".*

*Por otra parte, el Art. 3.45 determina con precisión los terrenos que integran el ámbito vial de servicio de las diferentes parcelas a fin de que, adecuadamente urbanizados de acuerdo con las normas mínimas que establece el Plan General, tengan la consideración de solar.*

*De acuerdo con las determinaciones precedentes, el PERI queda limitado al Oeste por la línea medianera del edificio de once plantas construidas, prácticamente paralela a la alineación de la C/ San Marcelino, y las prolongaciones por sus extremos.*

*En la parte Sur se ha delimitado por una línea que coincide con el eje de la C/ Ingeniero José Sirera.*

*Aunque por aplicación de la normativa del P.G.O.U. debería haberse delimitado por esta parte mediante una línea paralela a este eje situada a 12 m. de la alineación de los bloques incluidos en el P.E.R.I., se ha juzgado preferible situar el límite en el eje de esta calle dado que todos los terrenos de la misma pertenecen a los mismos promotores del Plan Especial, ya han sido cedidos al Ayuntamiento, y se ha tramitado un proyecto de urbanización para ellos. Se trata, por consiguiente, de un límite convencional que, no obstante, reúne todos los requisitos suficientes para garantizar la autonomía de la acción urbanizadora en el ámbito del Plan Especial.*

*El límite situado al Norte, a lo largo de la Avda. Dr. Tomás de Sala, coincide con la división que en el Plan General separa el Suelo Urbano del sector contiguo de Suelo Urbanizable Programado, que se sitúa a 12 m. de*

*distancia de la alineación grafiada en el P.G.O.U. con objeto de incluir el ámbito vial correspondiente a los solares edificables en virtud de las normas urbanísticas del mismo.*

*Al Este se delimita el P.E.R.I. con una línea paralela a la alineación del bloque estrecho correspondiente a esta orientación, situada a una distancia de 19,80 m., por corresponder a la altura edificable del mismo según las normas del Plan General.*

*Los terrenos incluidos dentro de esta delimitación abarcan una superficie de 12.687,53 m2."*

Por otra parte, en el artículo 8º de las Normas Urbanísticas de dicho Plan Especial, se establecen las condiciones para la ejecución del planeamiento de la forma siguiente:

*"Artículo 8. Ejecución del Planeamiento.*

*1. Para garantizar el justo reparto de beneficios y cargas y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la propiedad se delimitará una única Unidad de Ejecución que incluirá todos los terrenos comprendidos en el ámbito de este Plan Especial, que constituyen el ámbito vial de servicio de las edificaciones incluidas, a los que se agregarán aquellos otros terrenos que, de acuerdo con la legislación urbanística vigente y con las disposiciones que en desarrollo de la misma apruebe el Ayuntamiento de Valencia, deban ser también objeto de cesión gratuita obligatoria como carga urbanística correspondiente al aprovechamiento que para el ámbito de este Plan Especial reconoce el Plan General.*

*2. Para la ejecución del Plan Especial en todo su ámbito se aplicará el Sistema de Compensación. (Dada la entrada en vigor de la L.R.A.U. con posterioridad, debe entenderse que el sistema de Gestión es el previsto en los arts. 29 y siguientes de la L.R.A.U.).*

3. *Complementariamente a lo anterior se estará a lo dispuesto en el Título Tercero, Capítulo Primero (Ejecución del Plan en Suelo Urbano) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia, en todo aquello que resulte de aplicación.*"

De acuerdo con los contenidos transcritos de la Memoria y las Normas Urbanísticas del Plan Especial, así como de los acuerdos municipales de su aprobación, se hace necesario e imprescindible la delimitación de una Unidad de Ejecución Unica que incluya no solo el ámbito del propio PERI, sino suelos dotacionales adicionales que garanticen el cumplimiento de las determinaciones bajo cuyas condiciones fue aprobado el Plan Especial de Reforma Interior.

Estos suelos dotacionales adicionales corresponden a una cesión derivada de la edificabilidad del conjunto y derivan de las obligaciones y condiciones vigentes bajo las que el Plan Especial se tramitó y aprobó.

Es evidente que la voluntad municipal al acordar la aprobación del PERI era que la Unidad de Ejecución prevista contuviese el suelo dotacional que, en ese momento, era exigible en suelo urbano. Aún cuando posteriormente este régimen de cesiones se ha modificado, parece lógico respetar el marco normativo en el que el PERI nace y se aprueba, ya que la decisión municipal de aprobarlo contempla, ímplicitamente, una determinada cesión del suelo dotacional en aquel momento vigente, la cual se hubiese incluido, sin duda, si el propio PERI hubiese incorporado la delimitación de la Unidad de Ejecución.

La superficie total de la Unidad de Ejecución Unica será la siguiente:

Superficie ámbito del PERI.....	12.687,53 m2s
Superficie cesión dotacional adicional.....	2.647,47 m2s
<b>SUPERFICIE TOTAL.....</b>	<b>15.335,00 m2s</b>

Hay que hacer constar que la delimitación de Unidad de Ejecución Unica que se propone satisface los requisitos que establece la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalidad Valenciana.

De acuerdo con la clasificación establecida en el artículo 6 de dicha Ley, la actuación urbanística de ejecución del Plan Especial para el que se delimita esta Unidad de Ejecución Unica es una Actuación Integrada ("obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación").

En relación con las determinaciones del artículo 23.2 de la L.R.A.U., hay que decir que todos los terrenos incluidos en el ámbito de este P.E.R.I. quedan sujetos al régimen de Actuaciones Integradas. Y en cuanto a las determinaciones del artículo 33 del citado cuerpo legal, la Unidad de Ejecución Unica cuya delimitación se propone, incluye en su ámbito la totalidad de los terrenos del P.E.R.I. y entre ellos se encuentran todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformarían en solares.

Por último, la Unidad de Ejecución aquí delimitada no dará lugar a una cesión adicional del 10% del Aprovechamiento Tipo a favor del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, en aplicación del artículo 2, apartado 3 de la Ley 7/1.997, de 14 de Abril, de medidas liberalizadoras en materia de Suelo y de Colegios Profesionales, que expresamente prevé:

*"En suelo urbano, las unidades de ejecución cuyo objeto sea la reforma, renovación o mejora urbana, así como las obras de rehabilitación y la sustitución de la edificación sin aumento de volumen construido no darán lugar a transferencias ni a cesiones de aprovechamiento"*.

Para el caso que nos ocupa, que es el de una delimitación de Unidad de Ejecución devenida por la existencia del Plan Especial de Reforma Interior "Tomas de Sala", nos encontramos ante el caso descrito en este Artículo para operaciones de reforma.



### 3.- Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Ejecución.

El Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Ejecución Unica aquí delimitada se deduce del cociente entre la edificabilidad total prevista en el PERI y la superficie total de la Unidad de Ejecución, lo que implica que dicho Aprovechamiento Tipo es de 1,8360 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**Cuadro resumen de características y usos de la Unidad de Ejecución****CARACTERISTICAS GENERALES:**

1. Superficie Edificación abierta (EDA).....	2.783 m <sup>2</sup> s
2. Superficie de espacios libres (EL).....	6.281 m <sup>2</sup> s
3. Superficie de red viaria .....	6.271 m <sup>2</sup> s
4. Superficie de la Unidad de Ejecución (1+2+3).....	15.335 m <sup>2</sup> s
5. Edificabilidad residencial..... (1,8360 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 15.335 m <sup>2</sup> s)	28.155,64 m <sup>2</sup> t
6. Edificabilidad total..... (1,8360 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x 15.335 m <sup>2</sup> s)	28.155,64 m <sup>2</sup> t
7. Aprovechamiento tipo.....	1,8360 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

Aprobado Definitivamente por Acuerdo Plenario de  
29 de Diciembre de 1998.

EL SECRETARIO ADJUNTO

Valencia, 22 de Marzo de 1999

Alejandro Escribano  
Arquitecto Director

## ANEXO I

Acuerdo del Pleno Ayuntamiento de Valencia de fecha 29 de Diciembre de 1998

Aprobado Definitivamente por Acuerdo Plenario de  
29 de Diciembre de 1998.

EL SECRETARIO ADJUNTO





**AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

25 ENERO 1999

REGISTRE D'EIXIDA Nº 607



**AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
25.01.99 002429

**Fecha:** 25 de Enero de 1999.

**Ref.:** 671/97

**Destinatario:**

**Servicio:** PLANEAMIENTO

**Sección:** Programas Actuación Integrada

EDIVAL, S.A

**Negociado:**

GUILLEM DE CASTRO, 46

**ASUNTO:** Notificar Acuerdo Pleno

VALENCIA CIUDAD

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de diciembre de 1998, adoptó el siguiente acuerdo:

**"ANTECEDENTES"**

Son de resaltar los siguientes:

- 1.- Por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 10 de Noviembre de 1994, se aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior, "Avda. Tomás de Sala".
- 2.- En el artículo 8 de las Normas Urbanísticas del citado P.E.R.I. se estableció la ejecución del plan mediante una única Unidad de Ejecución, fijándose los criterios de delimitación de la misma.

**U N O. - ALTERNATIVA TÉCNICA.**

Para el desarrollo de dicha Unidad de Ejecución única, la mercantil EDIVAL, S.A: formuló una alternativa técnica de Programa de Actuación Integrada, compuesta de Memoria, con justificación de la innecesariedad de la Cédula de Urbanización, Modificación Puntual del P.E.R.I. "Avda. Tomás de Sala", Delimitación de la Unidad de Ejecución, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización exponiéndola al público por el procedimiento simplificado previsto en el artículo 48 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística ( en adelante L.R.A.U).

Dicha Alternativa Técnica, única presentada, ha sido informada por los distintos Servicios Municipales competentes que se asumen en lo fundamental en esta propuesta, constando asimismo informe del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras.

1.- Modificación Puntual del P.E.R.I. "Avda. Tomás de Sala", de conformidad con los informes emitidos por el Servicio de Planeamiento en 27 de mayo y 16 de diciembre de 1998, la misma afecta únicamente a dos artículos de las Normas Urbanísticas referidas a ordenanzas edificatorias, y correlativa justificación en la Memoria del Plan, incidiendo por tanto exclusivamente en la ordenación pormenorizada, siendo susceptible de ser aprobada, si bien deberá hacerse constar en el documento que la altura máxima debe ser la misma en las dos edificaciones previstas por el plan, por lo que no procederá permitir una tolerancia en número menor de plantas.

2.- Delimitación de la Unidad de Ejecución. Dicho documento, según se señala en el informe del Servicio de Planeamiento de 16 de diciembre de 1998, se ajusta a los criterios establecidos en el Plan Especial de Reforma Interior, si bien deberá aportar la ficha resumen de las características técnicas de la Unidad, en la que se cuantifiquen tanto las superficies, según usos, como la edificabilidad total.

3.- Proyecto de Reparcelación. Ha sido desglosado de la alternativa técnica, por no proceder su tramitación conjunta con el Programa de Actuación Integrada, según lo argumentado en el informe del Servicio de Gestión Urbanística de 1 de abril de 1998.

4.- Proyecto de Urbanización Según los informes emitidos por el Servicio de Proyectos Urbanos de 18 de mayo y 30 de octubre de 1998 es susceptible de ser aprobados con las incorporación de los documentos, correcciones y modificaciones señalados en dichos informes. Quedando subordinada su aprobación a que el Urbanizador se comprometa expresamente a asumir los condicionamientos que se derivan de los informes emitidos por dicho Servicio, de la estimación o desestimación de las alegaciones formuladas y del informe del Servicio de Planeamiento de 16 de diciembre de 1998, y que se concretarán en la parte dispositiva.

5.- Cédula de Urbanización. Su expedición resulta innecesaria, por estarse en uno de los supuestos previstos para ello en el artículo 31 L.R.A.U.

---

#### **D O S . - P R O P O S I C I O N E S J U R Í D I C O - E C O N Ó M I C A S**

---

En el plazo legalmente establecidos se presentaron dos proposiciones jurídico-económicas para la ejecución de la única alternativa técnica formulada, por EDIVAL, S.A. y URBEM, S.A., respectivamente, que han sido informadas en fecha 16 de diciembre de 1998 por el Servicio de Planeamiento, y cuyos datos más destacables son los siguientes:

#### **A) PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA DE EDIVAL, S.A.**

Plazo de ejecución: TRES AÑOS

Coste de urbanización : 165.587.569 ptas (IVA excluido)

Beneficio del Urbanizador y gastos de gestión: 14.302.725 ptas (IVA excluido)  
Repercusión por m<sup>2</sup>t: 179.890.294 ptas./28.155,64 m<sup>2</sup>t= 6.389 ptas/m<sup>2</sup>t (IVA excluido)  
Garantía: 7% coste obras de urbanización.

#### B) PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA DE URBEM, S.A.

Plazo de ejecución: TRES AÑOS  
Coste de urbanización: 124.561.666 ptas. (IVA excluido)  
Beneficio del Urbanizador y gastos de gestión: 12.456.167 ptas. (IVA excluido).  
Repercusión por m<sup>2</sup>t: 137.017.833 ptas./28.155,64 m<sup>2</sup>t= 4.866 ptas/m<sup>2</sup>t (IVA excluido)  
Garantía: 7% coste obras de urbanización. Manifiesta ser la propietaria de más del 60% del suelo en el ámbito de la actuación, sin acreditarlo.

#### TRES: TRAMITACIÓN Y ALEGACIONES

Se han cumplido los trámites previstos en la L.R.A.U.

Las alegaciones presentadas por Urbem, S.A. han sido informadas por el Servicio de Planeamiento en 16 de diciembre de 1996, y asumiéndose en lo fundamental su estimación o desestimación se incorporará a la parte dispositiva del presente acuerdo.

#### CUATRO: VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

No existiendo diferentes alternativas en competencia, resulta innecesario especificar los criterios a utilizar para la ponderación y elección entre las mismas. No obstante la decisión municipal respecto a la programación de los terrenos o el rechazo de las alternativas debe fundarse en los criterios objetivos contenidos en el art. 47 de la LRAU, debiendo ser el acuerdo aprobatorio expresamente motivado.

Al existir dos proposiciones jurídico-económicas en competencia sobre la misma alternativa técnica, deben regir en la adjudicación los criterios de selección establecidos en el artículo 47-2 LRAU. En consecuencia, debe adjudicarse el Programa a la propuesta más ventajosa desde el punto de vista económico; es decir, a la que ofrece un menor precio máximo para efectuar las obras sin mengua de su calidad.

En congruencia con todo lo anterior y los informes emitidos **SE ACUERDA:**

**Primero.-** Optar por la gestión indirecta para la ejecución de la Actuación Integrada correspondiente a la Unidad de Ejecución Única del Plan Especial de Reforma Interior en Suelo Urbano "Avenida Tomás de Sala" del PGOU de Valencia.

**Segundo.-** Aprobar la única Alternativa técnica presentada por EDIVAL, S.A., con las modificaciones, correcciones y condicionamientos que más adelante se especifican en relación con cada uno de los documentos que la componen.

**Tercero.-** Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior "Avenida Tomás de Sala", consistente en la modificación de las ordenanzas edificatorias contenidas en los artículos 6.1.a y 7.2 de sus Normas Urbanísticas, y correlativa justificación de la Memoria; con la inclusión de que la altura máxima debe ser la misma en las dos edificaciones previstas por el plan, por lo que no procederá permitir una tolerancia en número menor de plantas. Así como la Delimitación de la Unidad de Ejecución con las correcciones precisadas por el informe del Servicio de Planeamiento de 16 de diciembre de 1998. Debiendo presentarse dichos documentos corregidos en el plazo de un mes, desde la notificación del presente acuerdo.

**Cuarto.-** Aprobar el Proyecto de Urbanización con la incorporación de los documentos, correcciones y modificaciones señalados en los informes del Servicio de Proyectos Urbanos de 18 de mayo y 30 de octubre de 1998, y con los siguientes condicionamientos:

- a) Las obras de urbanización de la parcela dotacional recayente a la calle Ingeniero Manuel Cánovas (designada con la letra B en el plano delimitativo de la Unidad de Ejecución) deberán adecuarse a la normativa vigente y recibirse definitivamente junto al resto de las obras incluidas en la Unidad de Ejecución.
- b) En caso de que el Ministerio de Fomento urbanizase el tramo 11 de la Ronda Sur simultáneamente a la ejecución del Programa, se procurará la coordinación de ambas actuaciones, y el importe que el Urbanizador deje de invertir en la ejecución de esta urbanización se consignará en favor del Ayuntamiento con destino a obras de urbanización municipales, preferentemente de interés para la Unidad de Ejecución programada.
- c) De no producirse esta simultaneidad, el adjudicatario del Programa deberá urbanizar además de las obras correspondientes al tramo 11 incluidas en la U.E., y en caso de ser los terrenos de dominio público, la prolongación de la calzada de servicio y la acera recayente a la parcela dotacional citado hasta su conexión con la calle S. Vicente.
- d) El Urbanizador deberá recoger en el proyecto de urbanización las condiciones exigidas por el Servicio del Ciclo Integral del Agua, el de Extinción de Incendios, y el de Jardinería y Paisaje, y aportar Proyecto de instalación de Alumbrado Público conforme a la normativa vigente, con las características solicitadas en el informe de la Unidad Técnica de Alumbrado de fecha de 13 de Mayo de 1998, en un plazo de 1 mes desde la aprobación del Programa, y asumiendo la diferencia del coste que pudiera derivarse.
- e) Se adecuará la planta viaria a lo establecido en el informe de Proyectos Urbanos de 18 de Mayo de 1998, modificando el ancho de la calzada y resolviendo la conexión de las calles San Pío X y Soria con la vía de Servicio de la Ronda Sur, a efectos de dar cumplimiento a lo establecido en los informes del Servicio de Transportes y Circulación y de Proyectos Urbanos de fecha de 26 de Agosto y 24 de Septiembre, respectivamente.
- f) En los términos expuestos en relación con las proposiciones Jurídico-Económicas, la partida presupuestaria correspondiente a las obras de urbanización diferida del Espacio Libre (10.175.950'-ptas) deberá consignarse en favor del Ayuntamiento antes de la recepción definitiva de las obras de urbanización, quedando afectada a las obras de urbanización del espacio libre que en su momento se ejecuten.

**Quinto.-** Seleccionar y aprobar la Proposición Jurídico-Económica formulada por URBEM, S.A., con las correcciones y modificaciones señaladas en el informe del Servicio de

Planeamiento de 16 de diciembre de 1998, y las que se derivan del presente acuerdo, por ofrecer un menor precio máximo para ejecutar la Actuación sin mengua de su calidad,

El Urbanizador seleccionado deberá aceptar expresamente el condicionamiento impuesto en el plazo de 10 días. Sin perjuicio de que opere, en su caso, lo previsto en el artículo 47-5 LRAU.

**Sexto.-** Estimar parcialmente las alegaciones formuladas por URBEM; S.A: referentes a la improcedencia de la compensación de terrenos privados por obra de urbanización, y parcialmente, la relativa al informe de Transportes y Circulación, en cuanto al mantenimiento de la planta viaria definida en el PERI.

Desestimar el resto de sus alegaciones, las relativas a la improcedencia del Programa, la delimitación de la Unidad de Ejecución, por establecerse en el artículo 8 de las Normas Urbanísticas del propio PERI "Avenida Tomás", la gestión mediante Unidad de Ejecución y los criterios de delimitación, que han sido respetados por la propuesta que se aprueba; respecto a las que afectan al Proyecto de Urbanización, por cuanto las exigencias del Servicio de Proyectos Urbanos se derivan de la necesidad de asegurar la adecuada conexión e integración con la urbanización existente; la alegación relativa a las deficiencias del Programa y su información pública, por haber perdido su objeto al haberse decretado posponer la tramitación del Proyecto de Reparcelación al momento en que se aprueba el Programa, y por último, la alegación sobre el coste de ejecución por haber presentado Urbem S.A. su propia proposición jurídico-económica.

**Séptimo.-** Advertir a la adjudicataria que deberá prestar garantía, financiera o real, por el importe de 10.114.407' ptas., en el plazo de quince días siguientes a la notificación del presente acuerdo.

**Octavo.-** Se faculta al Concejal Delegado de Urbanismo, tan ampliamente como proceda en derecho, para dictar cuantos actos sean necesarios en orden a la plena ejecución del presente acuerdo; salvo en aquellos casos que corresponda legalmente la competencia al Pleno."

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos.

Contra el acto administrativo transcrito, que es definitivo en la vía administrativa, podrá usted interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime procedente.

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.,

*Asens*



## ANEXO II

Informe del Servicio de Planeamiento, Sección de Programas Actuación Integrada,  
de fecha 16 de Diciembre de 1998

Aprobado Definitivamente por Acuerdo Plenario de  
29 de Diciembre de 1998.

EL SECRETARIO ADJUNTO



SERVICIO DE PLANEAMIENTO  
SECCIÓN DE PROGRAMAS ACTUACIÓN INTEGRADA  
EXPTE. 671/97 PAI PERI "TOMAS DE SALA"

INFORME P.A.I. DE LA U.E.: "TOMÁS DE SALA"

La Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada para el ámbito de la U.E única del Plan Especial de Reforma Interior en suelo urbano "Avenida Tomás de Sala" ha sido tramitada por la vía simplificada del artículo 48 de la LRAU a instancia de la mercantil Edival S.A. y está compuesta de Propuesta de Modificación Puntual del P.E.R.I "Avda. Tomás de Sala", aprobado definitivamente el 10 de Noviembre de 1994, Delimitación de la Unidad de Ejecución y Proyecto de Urbanización. El Proyecto de Reparcelación que formaba parte de la Alternativa se desglosó, posponiéndose su tramitación al momento en que se aprobase y adjudicase el PAI.

Acreditada mediante Acta de Exposición al Público de 19 de diciembre de 1997, la remisión de los avisos a los propietarios catastrales y la publicación de edictos en el DOGV y el periódico "El País" de fechas de 21 y 13 de Noviembre, respectivamente, se procedió, el día 30 de diciembre, a abrir las dos plicas que se habían presentado, la primera por Edival S.A. y la segunda, por Urbem S.A., ambas en desarrollo de al única Alternativa Técnica expuesta al público.

Se ha emitido informe por los Servicios Municipales competentes en materia de Urbanización, por la Oficina Técnica de Pláneamiento, el Servicio de Patrimonio, el Servicio de Gestión Urbanística y la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

ALTERNATIVA TÉCNICA

1) Propuesta de Modificación del PERI "Tomás de Sala".

La propuesta de modificación del PERI de las calles Dr. Tomás de Sala, Soria e Ingeniero José Sirera, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 10 de Noviembre de 1994, - que afecta únicamente a la Memoria Justificativa y a dos artículos de las Normas Urbanísticas referidas a ordenanzas edificatorias, incidiendo por tanto sólo en la ordenación pormenorizada, ha sido informada favorablemente por el Arquitecto Municipal el 27 de Mayo de 1998, siendo susceptible de aprobación con la única condición de que la altura máxima sea la misma en ambas edificaciones, sin que proceda permitir una tolerancia en menor número de plantas que las señaladas.

2) Delimitación de la Unidad de Ejecución:

El Proyecto de Delimitación de Unidad de Ejecución se ajusta a los criterios establecidos en el PERI "Tomás de Sala", aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 10 de noviembre de 1994. No obstante se debería aportar la ficha resumen de las características técnicas de la unidad, en la que se cuantifiquen tanto las superficies, según usos, como la edificabilidad total.

En relación con la edificabilidad, se observa un error en el cálculo del aprovechamiento tipo ya que, al parecer, se ha utilizado la prevista en el Plan General que es de 28.192,99 m2t., frente a los 28.155,64 m2t. que figuran en el PERI aprobado, por lo que el aprovechamiento tipo resulta ser de

A.T. = 28.155,64 m2t./ 15335 m2s. = 1,8360 m2t./m2s.

### 3) Innecesidad de Cédula de Urbanización

En relación con la Cédula de Urbanización, es innecesaria por aplicación del artículo 31.2 de la LRAU.

### 4) Proyecto de Urbanización.

Según informes del Servicio de Proyectos Urbanos de 18 de Mayo y 30 de octubre de 1998, el Proyecto de Urbanización presentado por Edival S.A. es susceptible de ser aprobado siempre que se incorpore los documentos, correcciones y modificaciones señalados en dichos informes. Su aprobación quedará subordinada a que el Urbanizador se comprometa expresamente a asumir los condicionamientos que se derivan del informe emitido por el Servicio de Proyectos Urbanos, de la estimación o desestimación de las alegaciones formuladas y del presente informe, y concretamente:

a) Las obras de urbanización de la parcela dotacional recayente a la calle Ingeniero Manuel Cánovas (designada con la letra B en el plano delimitativo de la Unidad de Ejecución) deberán adecuarse a la normativa vigente y recibirse definitivamente junto al resto de las obras incluidas en la Unidad de Ejecución.

b) En caso de que el Ministerio de Fomento urbanizase el tramo 11 de la Ronda Sur simultáneamente a la ejecución del Programa, se procurará la coordinación de ambas actuaciones, y el importe que el Urbanizador deje de invertir en la ejecución de esta urbanización se consignará en favor del Ayuntamiento con destino a obras de urbanización municipales, preferentemente de interés para la Unidad de Ejecución programada.

c) De no producirse esta simultaneidad, el adjudicatario del Programa deberá urbanizar además de las obras correspondientes al tramo 11 incluidas en la U.E., y en caso de ser los terrenos de dominio público, la prolongación de la calzada de servicio y la acera recayente a la parcela dotacional citado hasta su conexión con la calle S. Vicente.

d) El Urbanizador deberá recoger en el proyecto de urbanización las condiciones exigidas por el Servicio del Ciclo Integral del Agua, el de Extinción de Incendios, y el de Jardinería y Paisaje, y aportar Proyecto de instalación de Alumbrado Público conforme a la normativa vigente, con las características solicitadas en el informe de la Unidad Técnica de Alumbrado de fecha de 13 de Mayo de 1998, en un plazo de 1 mes desde la aprobación del Programa, y asumiendo la diferencia del coste que pudiera derivarse.

e) Se adecuará la planta viaria a lo establecido en el informe de Proyectos Urbanos de 18 de Mayo de 1998, modificando el ancho de la calzada y resolviendo la conexión de las calles San Pío X y Soria con la vía de Servicio de la Ronda Sur, a efectos de dar cumplimiento a lo establecido en los informes del Servicio de Transportes y Circulación y de Proyectos Urbanos de fecha de 26 de Agosto y 24 de Septiembre, respectivamente.

f) En los términos expuestos en relación con las proposiciones Jurídico-Económicas, la partida presupuestaria correspondiente a las obras de urbanización diferida del Espacio Libre (10.175.950'-ptas) deberá consignarse en favor del Ayuntamiento antes de la recepción definitiva de las obras de urbanización, quedando afectada a las obras de urbanización del espacio libre que en su momento se ejecuten.

### 5.- Proyecto de Reparcelación

Deberán eliminarse, tanto en la alternativa técnica como en la proposición jurídico-económica que resulte seleccionada, las referencias al Proyecto de Reparcelación que, en su momento, se presentó como parte de la alternativa técnica, por cuanto, de conformidad con el correspondiente informe del Servicio de Gestión Urbanística, ha sido desglosado por no proceder su tramitación conjunta con el Programa de Actuación Integrada.

PROPOSICIONES JURÍDICO-ECONÓMICAS

El presente informe se refiere a las dos Proposiciones Jurídico-Económicas formuladas por "Edival, S.A." y "Urbem, S.A.", respectivamente, a la alternativa técnica presentada por "EDIVAL, S.A." para la Unidad de Ejecución Única del PERI "Avenida Tomás de Sala".

A tenor del art. 47.1 de la LRAU, el Ayuntamiento puede aprobar un Programa definiendo sus contenidos por elección a una alternativa técnica y una proposición entre las presentadas, con las modificaciones que estime oportunas. En base a esta potestad de que goza la Corporación, de introducir correcciones a la proposición efectuada, y con el fin de adecuarla a los intereses públicos y a la legalidad vigente, se propone que con carácter general y para la Proposición Jurídico-Económica que resulte elegida deberá incluirse, si no las contuviera, las siguientes cláusulas, entendiéndose por no puestas aquellas que se opongan o las contradigan. Asimismo deberán incluirse las que se deriven de los informes técnicos emitidos, y en todo caso la proposición jurídico económica seleccionada deberá adecuarse al acuerdo plenario de aprobación del Programa y selección del Urbanizador.

CLAÚSULAS GENERALES :

1. El incumplimiento por los propietarios de sus obligaciones urbanísticas, no exonera al Urbanizador de sus compromisos ante el Ayuntamiento.

2. La tramitación administrativa de los documentos de la alternativa técnica del Programa, y los proyectos en ejecución del mismo, suspende el cómputo de los plazos propuestos en el Convenio.

3. Se hará constar en las cláusulas correspondientes, la advertencia de que en la estimación de las cargas de urbanización efectuada no se han incluido el coste de las indemnizaciones expresadas en los arts. 155.1 y 166.1.d) del TRLS (RD 1/92), por lo que éstas se verán incrementadas en su caso, efectuándose su cuantificación en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

4. La cuantía de la garantía propuesta se entenderá sobre el coste de urbanización previsto, IVA incluido, y se ampliará en el supuesto de que se autorice la retasación de cargas.

5. La devolución de la garantía general prestada por el Urbanizador se efectuará en el momento de la recepción definitiva de las obras de urbanización.

6. En el supuesto de que al adjudicatario le faltase la documentación necesaria para contratar con la Administración, deberá aportar los documentos que la Ley 13/95 exige, en el plazo de diez días desde que sea requerido para ello.

7.- El Urbanizador que resulte adjudicatario deberá presentar la garantía, a la que se refiere el art. 29.8 de la LRAU, en el plazo de 15 días desde la notificación de la aprobación del Programa.

8.- Se entenderá, en todo caso, que la disponibilidad de los terrenos se produce con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

9.- La concurrencia de causa que, al amparo del artículo 67.3 de la LRAU, motivara una retasación de cargas deberá ser, en todo caso, declarada por el Ayuntamiento.

10.- El Ayuntamiento designará un representante municipal para el seguimiento y control de las obras de Urbanización, que tendrá libre acceso a la zona de obras y estará puntualmente informado de su evolución, facilitándosele copia de los ensayos y del estado de ejecución de cada unidad de obra. En aquellas unidades de obra que no queden vistas, será necesario tener la conformidad expresa del representante municipal, por escrito en el libro de órdenes dispuesto al efecto, antes de proceder a la ejecución de las obras que las oculten.

11.- Antes del inicio de las obras de urbanización, se procederá a realizar su replanteo, dejándose constancia del mismo en la correspondiente Acta de Replanteo, que será firmada por el Técnico Municipal designado al efecto.

12.- Se incorporarán al Convenio las cláusulas que en relación al mismo se contienen en el informe emitido por el Servicio de Proyectos Urbanos en fecha de 18 de Mayo de 1998. (cláusula de revisión de precios entre otras).

13.-Deberán eliminarse, de conformidad con los informes del Servicio de Patrimonio y de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, las referencias a que los únicos propietarios de suelo en el ámbito del Programa son las mercantiles Edival, S.A. y Urbem, S.A y las relativas a posibles compromisos entre las mismas. Asimismo se suprimirán, tanto de la alternativa técnica como de la proposición jurídico-económica, las relativas al Proyecto de Reparcelación que, en su momento, se presentó como parte de la alternativa técnica, por cuanto, de conformidad con el correspondiente informe del Servicio de Gestión Urbanística, ha sido desglosado por no proceder su tramitación conjunta con el Programa de Actuación Integrada.

14.- No constando en ninguna de las Proposiciones Jurídico-Económicas el plazo de presentación del Proyecto de Reparcelación, deberá fijarse en el de TRES MESES, desde la aprobación del Programa de Actuación Integrada.

15- Se entenderá por no puesta cualquier cláusula o condición que contradiga o se oponga a lo dispuesto en el Acuerdo Plenario de aprobación y adjudicación del PAI, a la LRAU, o a la legislación de contratos en lo que sea de aplicación; correspondiendo al Ayuntamiento la interpretación de la proposición jurídico-económica, la resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento y su modificación por razones de interés público.

**A) Proposición jurídico-económica formulada por "EDIVAL,S.A.:**

Respecto a la concreta proposición jurídico-económica de "Edival, S.A." se informa:

Deberán suprimirse las referencias a que los únicos propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del PAI son Edival, S.A. y Urbem, S.A., por cuanto de conformidad con el informe emitido por el Servicio de Patrimonio, dicha manifestación no es exacta, ya que existen en el mismo propiedades municipales, por lo que, sin entrar a valorar ahora si las mismas dan derecho al aprovechamiento existente; así como no consta a quien corresponde el aprovechamiento de los terrenos expropiados en el ámbito de la Ronda Sur. Asimismo deberán suprimirse las referencias a compromisos privados entre las citadas mercantiles.

1. Propuesta de Convenio Regulador de las relaciones entre el Excmo. Ayuntamiento y el Urbanizador.

**Cláusula 1.- Regulación de las relaciones.**

Cláusula 1.1: Se añadirá "...y por la legislación urbanística vigente", eliminándose, correlativamente, el párrafo 3. del mismo.

**Cláusula 2. -Obras de Urbanización y elaboración de proyectos.**

Existe un error de redacción, las referencias al Proyecto de Reparcelación Forzosa y al Proyecto de Urbanización están cambiadas, debiendo corregirse.

**Cláusula 3.- Plazos.**

Propone un plazo de 3 años, a partir de la firmeza en vía administrativa del Proyecto de Reparcelación, para finalizar obras de urbanización.

Si bien se aprecia cierta inconcreción en los plazos propuestos, al figurar también el de cinco años y el de 18 meses para finalizar las obras de urbanización, se estima que es el señalado de tres años, el que debe ser el considerado como propuesto.

Propone iniciar la ejecución material del Programa en el plazo de 3 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Forzosa

Conforme a la cláusula general 14, el Proyecto de Reparcelación deberá presentarse en el plazo de tres meses desde la aprobación del Programa.

**Cláusula 6.- Garantía general prestada por el Urbanizador.**

Se adecuará a lo establecido en las cláusulas generales.

**Cláusula 7.- Modificaciones del Programa por decisión de la Administración.**

Se sustituirá lo dispuesto tras "...inicialmente previstas..." por lo previsto en el artículo 29.10, último párrafo de la LRAU desde "...se resolverá la adjudicación..."

**Cláusula 8.- Vigencia, caducidad y resolución del Programa.**

En cuanto al párrafo 1 se especificará que la prórroga sólo procederá por circunstancias excepcionales y previo informe del Consejo Superior de Urbanismo.

Del párrafo 2 se suprimirá la palabra reiterada en el apartado 2.a), los apartados i) y j) por contradecir lo establecido en el artículo 29 de la LRAU en relación con la legislación de Contratos, así como el párrafo 3, regulándose los efectos de la resolución del Programa en el artículo 29.13 de la LRAU.

**Cláusula 9.- Incumplimiento por parte del Urbanizador.**

Esta cláusula deberá quedar redactada:

*"El incumplimiento por parte del urbanizador del plazo de ejecución del Programa, determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación, lo que comportará las compensaciones económicas que procedan, con cargo, en primer término, a la fianza y garantías constituidas por el urbanizador.*

*En caso de incumplimiento de plazos parciales, o si a pesar del incumplimiento del plazo total, se concede una prórroga justificada del plazo total, la Corporación podrá optar por imponer las penalidades establecidas en el artículo 96.3 de la ley de Contratos de las Administraciones Públicas.*

*Las demás incidencias se regirán por lo dispuesto en el artículo 29.13 de la LRAU*

**Cláusula 10.- Compensación al adjudicatario del Programa.**

Se suprimirá por reiterar lo establecido en la cláusula 7.

**Cláusula 12.- Conclusión del Programa, recepción de las obras de urbanización y plazos de edificación.**

12.1: Se suprimirá este precepto, pues no se prevé en la LRAU la obligación de la Administración de certificar la conclusión del Programa, concluyendo éste cuando se satisfagan todas y cada una de las obligaciones del urbanizador.

12.2: Se sustituye esta cláusula por: *"Respecto a la cancelación de la garantía general, tendrá lugar en el momento en que se efectúe la recepción definitiva de las obras de urbanización, en los términos que se establecen en la legislación vigente."*

12.3. Se añadirá, tras "una vez recibidas...": *"definitivamente"*.

Y se eliminará el último párrafo, por estar relacionado con la cláusula 12.1 que se ha informado desfavorablemente.

12.4. La promotora propone que el plazo para pedir licencia de edificación que al amparo del artículo 85 de la LRAU puede fijarse en el Programa sea de 8 años. Por parecer excesivo, se propone que se sustituya por " 4 años".

III. En cuanto a la Proposición Económico-Financiera. Estatuto de las relaciones Urbanizador-Propietarios

- Cargas de Urbanización:

El importe de las cargas de urbanización ascienda a 179.890.294'-ptas. (sin incluir el IVA), correspondiendo:

Presupuesto de ejecución por contrata: ..... 165.587.569'- ptas.

Presupuesto de ejecución material: ..... 139.149.218'-ptas.

- Valoración obras definidas en el proyecto (cap. 1 al 14): ..... 103.527.156'-ptas.
- Aportación para la urbanización diferida del E.L (cap. 15): ..... 10.175.950'-ptas
- Valoración obra proyecto de la Ronda Sur (cap. 16): ..... 25.446.112'-ptas

Gastos generales y Beneficio Industrial: ..... 26.438.351'-ptas.

Gastos Generales (8,64% sobre el PEC): ..... 14.302.725'-ptas.

Se afirma que estos precios no incluyen el IVA vigente, y que en el supuesto de que el presupuesto se viera incrementado por mejoras o correcciones impuestas por el Ayuntamiento en el trámite del Programa, los costes añadidos se asumirán proporcionalmente por los propietarios de parcelas resultantes.

Al respecto se informa que:

1) La retasación de las cargas sólo procederá cuando se cumplan los requisitos que se establecen en el artículo 67.3 de la LRAU (causas objetivas e imprevisibles) y previo informe y declaración expresa del Ayuntamiento.

2) Si bien "Edival S.A." dice renunciar al beneficio del Urbanizador, prevé una partida de "gastos generales" que asciende a 14.302.725'-ptas, que a efectos legales (retasación de cargas) entra dentro del concepto de Beneficio.

- Retribución al Urbanizador

Se ha previsto la retribución al Urbanizador en metálico.

Se señala que, conforme al art. 29.9 de la LRAU, los propietarios deberán garantizar su cuota parte de las cargas de Urbanización. Dicha garantía se ajustará, en lo que sea de aplicación, a los criterios municipales establecidos en la Resolución de Alcaldía nº U-4453, de 29 de julio de 1998.

Repercusión por metro cuadrado techo :179.890.294'-ptas. / 28.155,64 m2t. = 6.389 ptas./m2t.

Anexo:

Estatuto Regulador de las relaciones entre el Urbanizador y los Propietarios:

Artículo 1, se adecuará a lo informado en relación con el capítulo anterior.

Artículo 3, se precisará que en defecto de acuerdo rige lo establecido en la LRAU.

Artículo 6, se especificará que los únicos derechos de los propietarios cuyo ejercicio quedará condicionado a la asunción de las cargas son los que se citan en los apartados a y b del artículo 5 (artículo 66.7 de la LRAU).

## B. Proposición jurídico-económica formulada por Urbem S.A.

Urbem, S.A. manifiesta ser el propietario del 61,28% de la totalidad del suelo incluido en el ámbito del Programa de Actuación, si bien no consta acreditado.

### I. Convenio regulador entre el Urbanizador y el Ayuntamiento.

#### Artículo 1. Disposiciones reguladoras:

Al igual que en la plica presentada por "Edival, S.A." se añadirá al punto A) "...y por la legislación urbanística vigente", eliminándose, correlativamente, el párrafo 3. del mismo.

Artículo 2. Existe un error de redacción, las referencias al Proyecto de Reparcelación Forzosa y al Proyecto de Urbanización están cambiadas, debiendo corregirse.

#### Plazos:

Propone comenzar la ejecución material del Programa en el primer año a partir de su adjudicación definitiva y llevarla a efecto en un plazo inferior a tres años (se supone que desde su inicio), exceptuando las "causas imprevisibles de demora" que pudieran provocar la prórroga en la forma establecida por la ley.

Al respecto se informa que el plazo de un año se computará desde la entrada en vigor del Programa de Actuación Integrada, es decir "*desde la publicación del acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación*". En cuanto al párrafo 1 se especificará que la prórroga solo procederá por circunstancias excepcionales y previo informe del Consejo Superior de Urbanismo.

Conforme a la cláusula general 14, el Proyecto de Reparcelación deberá presentarse en el plazo de tres meses desde la aprobación del Programa.

#### Artículo 3. Prerrogativas del Urbanizador:

No parece correcta la redacción de este artículo. Debería titularse "*Prerrogativas y deberes del Urbanizador*" y se sustituirá "el cumplimiento..." por "*el deber de cumplir las obligaciones establecidas en el Programa y en la legislación vigente*".

#### Artículo 4. Garantías prestadas por el Urbanizador:

Se reproducirá, respecto a la garantía, lo establecido en las cláusulas generales en cuanto a forma, cuantía, y plazo de constitución.

#### Artículo 5. Incumplimiento del Urbanizador:

Quedará redactada:

*"El incumplimiento por parte del urbanizador del plazo de ejecución del Programa, determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación, lo que comportará las compensaciones económicas que procedan, con cargo, en primer término, a la fianza y garantías constituidas por el urbanizador.*

*En caso de incumplimiento de plazos parciales, o si a pesar del incumplimiento del plazo total, se concede una prórroga justificada del plazo total, la Corporación podrá optar por imponer las penalidades establecidas en el artículo 96.3 de la ley de Contratos de las Administraciones Públicas.*

*Las demás incidencias se regirán por lo dispuesto en el artículo 29.13 de la LRAU*

#### Artículo 6. Compensación al adjudicatario del Programa.



Tras "...Administración actuante.." se intercalará "...en inadecuado ejercicio de sus potestades públicas..."

En cuanto al segundo párrafo, quedará suprimido a partir de "...lo que llevará aparejadas..." disponiéndose en sustitución "...salvo que por el estado de desarrollo de la actuación ello lesione los intereses públicos o que, para la mejor satisfacción de estos, se alcance acuerdo entre las partes afectadas que permita proseguir la Actuación".

## II: Proposición económico-financiera

"Urbem, S.A." no ha presentado alternativa técnica propia, sino que asume la ejecución del proyecto de urbanización formulado por "Edival, S.A.", cuyo presupuesto de ejecución material asciende, como ya se indicó, a 139.149.218'-ptas.

La proposición económica presentada por "Urbem, S.A. consiste en:

\* Aplicar una baja del 30% sobre los capítulos 1 al 14 del Presupuesto de ejecución material de acuerdo con la descripción de las obras que en él se hacen, resultando que el importe del apartado 1 (valoración de las obras definidas en el proyecto) ascendería a 72.469.009'-ptas.

\* Aplicar una baja del 30% a las obras de la Ronda Sur cuya valoración se describe en el apartado 3, resultando un importe de 17.812.278'-ptas (en el supuesto de que no se sufraguen y ejecuten por el Ministerio de Fomento). Hay que señalar que conforme al presupuesto de ejecución material del tramo de la Ronda Sur incluido en el ámbito de la Unidad, obrante en el Proyecto de Urbanización, según los precios del Ministerio (anexo nº 13) el coste de dichas obras asciende a 22.028.710 ptas., por lo que se estima que no es admisible aplicar la baja propuesta, sino sólo hasta el límite de dicha cifra. Por lo que el importe del apartado 3 debe quedar establecido en la citada cantidad.

De la aplicación de estas bajas, y de lo anteriormente informado, resulta un importe total del presupuesto de ejecución material de 104.673.669- ptas., y de ejecución por contrata de 124.561.666'-ptas. (IVA excluido).

En cuanto a la partida integrada por los costes de urbanización diferida, no se produce variación cuantitativa, sin bien, "Urbem, S. A." propone textualmente que sea "abonada íntegramente por los propietarios del suelo en el momento en que se produzca el requerimiento de pago por parte del Ayuntamiento de Valencia". A juicio de quien suscribe, el abono de estas obras debería efectuarse por el Urbanizador, sin necesidad de requerimiento municipal, y mediante consignación previa a la recepción definitiva de las obras de urbanización.

## III. Estatuto regulador de las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios de suelo.

### Artículo 1º.- Cargas y Retribución al Urbanizador.

1.No habiéndose cuantificado por la mercantil proponente el coste de otras cargas de urbanización, más que las incluidas en el apartado anterior, se entenderá que, en todo caso, los conceptos enumerados en dicho artículo 1, salvo, en su caso, las indemnizaciones a que se refiere la cláusula general 3, se encuentran incluidos en el 10% del presupuesto de ejecución por contrata, cuantificados como beneficio del urbanizador y gastos de gestión (12.456.167',- ptas.)

2) El importe de la retribución del Urbanizador ha de ser fijo (sin que pueda depender de las variaciones a que se sujete el proyecto de urbanización); y concretamente, asciende a:

10% 124.561.666 ptas,= 12.456.167' ptas.

En consecuencia, las CARGAS DE URBANIZACIÓN ascienden a: 137.017.833'-ptas. (IVA excluido)

Sin incluir el coste de las indemnizaciones que se determinará en el correspondiente proyecto de reparcelación.

#### Artículo 2.- Modo de hacer efectiva la retribución.

Se propone la retribución en metálico, lo que supone una repercusión de costes por metro cuadrado de techo de

137.017.833'-ptas. / 28.155,64 m2t. = 4.866 ptas./m2t.

#### Artículo 6º.- Derechos de los propietarios

"Urbem, S. A." ha propuesto una valoración para la edificabilidad de 15.000'-ptas por m2/t. Este valor no se sabe si es el correspondiente a la edificabilidad urbanizada o sin urbanizar, por no estar debidamente justificada, por lo que deberá entenderse por no puesta, debiendo aportar en el Proyecto de Reparcelación, o con anterioridad al mismo, el cálculo razonado de esta valoración para que pueda ser debidamente informado.

### ALEGACIONES

D. José Pastor Marín, en representación de URBEM, S.A. (RGE nº 32626, de 17 de diciembre de 1997 y R.G.E. nº 21180, de 30 de julio de 1998

Manifiesta ser propietario de más del 60% de los terrenos incluidos en el ámbito del Programa de Actuación Integrada; así como que reitera las alegaciones presentadas al Programa de Actuación Integrada en el mismo ámbito por Edival, S.A. y del que desistió.

#### 1.- IMPROCEDENCIA DEL PROGRAMA.

Postula que el PERI debe ser ejecutado mediante Actuaciones Aisladas, por estar los terrenos clasificados como urbanos y no estar incluidos en unidad de ejecución delimitada con anterioridad a la entrada en vigor de la LRAU.

La propia mercantil URBEM, S.A., en su posterior escrito de alegaciones, presentadas el 30 de julio de 1998, afirma que "...el PERI debe ejecutarse mediante un único Programa de Actuación Integrada cuyo ámbito coincida con el de la propia delimitación del Plan Especial...", dejando, en consecuencia, sin contenido la alegación que ahora se informa.

Sin perjuicio de ello, cabe asimismo señalar que el Plan Especial de Reforma Interior "Tomás de Sala", aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 10 de noviembre de 1994, contiene en el art. 8 de sus Normas Urbanísticas la determinación de que su gestión se lleve a cabo mediante Unidad de Ejecución, estableciendo los criterios conforme a los que la delimitación gráfica de la misma debe plasmarse; por tanto debe entenderse, a todos los efectos, que se trata de una unidad de ejecución prevista y delimitada por el planeamiento, -sin perjuicio de su concreción gráfica-, con anterioridad a la entrada en vigor de la LRAU.

#### 2.- ARBITRARIA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN. IMPROCEDENCIA DE LA REPARCELACIÓN FORZOSA.

El alegante afirma que la Unidad de Ejecución delimitada gráficamente en el PAI no es la prevista para el desarrollo del PERI aprobado, ni se ajusta a lo dispuesto en sus normas urbanísticas, por entender que ésta debía contener las parcelas edificables y su ámbito vial de servicio e incluir los terrenos dotacionales y de carga urbanística correspondientes, los cuales no delimitó ni definió el

propio PERI. A su vez alega que incluso entendiendo que las cesiones dotacionales no son otras que las referidas como "carga urbanística" éstas han sido anuladas por sentencia, no siendo exigibles por la legislación vigente; no siendo asimismo justificable la inclusión de terrenos excluidos del ámbito del PERI y la exclusión de terrenos que constituyen ámbito vial de servicio de las parcelas edificables.

Manifestándose en el escrito presentado el pasado 30 de julio que en la Modificación Puntual del PGOU de gestión de suelo urbano, aprobada por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 23 de marzo de 1998, se excluía de la aplicación del coeficiente reductor del aprovechamiento objetivo determinado en dicho documento al PERI "Avda. Tomás de Sala" por tratarse de unidad de ejecución delimitada mediante documento de planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente. Considerando, en base a todo ello, que el ámbito del PAI debería limitarse al del Plan Especial, siendo dicho ámbito el que determinase el derecho de los propietarios.

Se considera que procede su desestimación, reiterando lo informado respecto a la alegación precedente; debiendo entenderse que, si bien en los planos del Plan Especial de Reforma Interior no consta la delimitación de la unidad de ejecución, sí que establece los términos y criterios con los que ésta debe llevarse a cabo.

Por tanto, se trata de un supuesto de unidad de ejecución delimitada por el planeamiento con anterioridad a la entrada en vigor de la LRAU, que conforme a las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de dicha Ley, y no habiéndose presentado ninguna alternativa técnica de planeamiento cuya aprobación pudiese modificar las determinaciones contenidas en el PERI respecto a su gestión, debe desarrollarse, ejecutarse conforme al régimen de actuaciones integradas, siendo su aprovechamiento tipo el medio de la unidad, y con el ámbito vial de servicio señalado en el citado art. 8 de las Normas Urbanísticas del PERI..

No siéndole de aplicación, efectivamente, el coeficiente reductor del aprovechamiento objetivo, aprobado por Resolución del Conseller de 23 de marzo de 1998, de cuya aplicación quedó excluido, precisamente, por tratarse de una unidad de ejecución delimitada en documento de planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, con los criterios legales vigentes en el momento de su aprobación.

Debiendo añadirse que carece de rigor el identificar el concepto de unidad de ejecución, a cuya delimitación gráfica obliga el PERI, con el definido por la LRAU en su art. 33, ya que el primero fundamentalmente se refiere a un ámbito de equidistribución mientras que el segundo lo es de urbanización, entendiendo la citada Ley que la justa y eficaz ejecución del planeamiento debe producirse en el ámbito del área de reparto. Por tanto, aunque con idéntica denominación, responden a finalidades distintas, lo que no es óbice para que la LRAU, en su régimen transitorio, las haya equiparado en cuanto a su modo de ejecución.

Por último señalar que las sentencias por las que se anulaba y dejaba sin efecto el art. 3.18 de las Normas Urbanísticas del PGOU, no son firmes; que el Pleno del Ayuntamiento con posterioridad a las mismas, exigió para poder patrimonializar el exceso de aprovechamiento, una cesión dotacional equivalente al valor económico del 8,50% del techo edificable y que el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana ha desestimado las solicitudes de revocación de cesión de suelo dotacional efectuadas en concepto de carga urbanística, y en base al citado artículo de las Normas Urbanísticas del PGOU. No habiendo sido recurrida la aprobación definitiva del PERI "Avda. Tomás de Sala", cuya tramitación se llevó a efecto a instancias de las mercantiles EDIVAL, S.A. y URBEM, S.A.

### 3.- SOBRE EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Se considera que si bien la propuesta de compensación de terrenos efectuada en el informe emitido por el Servicio de Proyectos Urbanos de fecha 18 de mayo de 1998, y matizada en el de 20 de octubre de 1998, conllevaría una mejora en la urbanización y en el equipamiento dotacional del entorno, la misma supondría una modificación de las determinaciones del PERI. Por lo que se propone la estimación, en ese sentido, de la alegación propuesta, desestimándola en el resto por los argumentos expuestos en cuanto a la delimitación de la unidad de ejecución y los argumentados en el informe del Servicio de Proyectos Urbanos de 20 de octubre de 1998

4. DEFICIENCIAS DEL PROGRAMA Y DE SU INFORMACIÓN PÚBLICA.

Se considera que no procede estimar la alegación, por cuanto la misma se refiere a deficiencias del Proyecto de Reparcelación que se presentó como parte de la alternativa técnica de PAI, que, de conformidad con el informe emitido por el Servicio de Gestión Urbanística, ha sido desglosado por no proceder su tramitación conjunta con el PAI.

5.- SOBRE EL INFORME DEL SERVICIO DE CIRCULACIÓN Y TRANSPORTES

De conformidad con los informes emitidos por el Servicios de Proyectos Urbanos de 18 de mayo y 20 de octubre de 1998, se propone estimar parcialmente esta alegación en cuanto que debe ser mantenida la planta viaria definida en el PERI definitivamente aprobado, posibilitando la conexión de las calles San Pío X y Soria con la vía de servicio previsto en el Proyecto de Ronda Sur.

6.- SOBRE EL COSTE DE EJECUCIÓN

La propia mercantil alegante, en su escrito de 30 de julio de 1998, señala que la discrepancia técnica-económica por ella señalada respecto a los costes de ejecución de la urbanización, resultan irrelevantes, al haber ofertado con posterioridad su correspondiente proposición jurídico-económica sobre la alternativa técnica presentada por Edival, S.A..

Valencia, a 16 de diciembre de 1998.

LA TAG,



LA JEFA SECCIÓN,



LA ARQUITECTA MUNICIPAL,



EL JEFE DEL SERVICIO,

Aprobado Definitivamente por Acuerdo Plenario de 29 de Diciembre de 1998.

EL SECRETARIO ADJUNTO

