



ÒRGAN PLE		
DATA 25/02/2025	CARÀCTER SESSIÓ ORDINÀRIA	NÚM. ORDE 8
UNITAT 03003 - OFICINA DE PROGRAMACION		EFFECTES GESTIÓ N
EXPEDIENT E-03003-2023-000036-00		PROPOSTA NÚM. 4
ASSUMPTE URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA. Proposa aprovar el Programa d'Actuació Integrada UE-4 "Fausto Elio" en règim de gestió per persones propietàries i designar urbanitzador.		
RESULTAT APROVAT		CODI 00001-O-00008

«En cumplimiento de lo establecido en los artículos 172 y 175 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, se emite el siguiente informe con propuesta de acuerdo:

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Mediante Resolución GC-827, de 26 de septiembre de 2023 (expediente 03003/2023/27), se inscribe en el Registro Municipal de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de València la Agrupación de Interés Urbanístico "Unidad de Ejecución 4 Fausto Elio de València", la cual reúne los requisitos de titularidad legalmente exigidos para poder desarrollar el Programa de Actuación Integrada (PAI) en régimen de gestión por las personas propietarias, es decir, en régimen de excepción licitatoria según el artículo 120.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP), debiendo respetarse en todo momento el porcentaje necesario de propiedad en relación al ámbito de la Unidad de Ejecución.

2. En fecha 16 de octubre de 2023, tuvo entrada en el Registro General de esta Corporación instancia (núm. I 00118 2023 253562) de la Agrupación de Interés Urbanístico "Unidad de Ejecución 4 Fausto Elio de València", solicitando el inicio de la tramitación de un PAI sin documento de planeamiento para el desarrollo de la citada Unidad de Ejecución mediante el régimen de gestión por las personas propietarias en los términos establecidos en el artículo 124 TRLOTUP.

3. Mediante Resolución GC-75, de 15 de enero de 2024, se dispone admitir a trámite la iniciativa presentada por la AIU para la tramitación del citado Programa en régimen de gestión

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2025	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



por las personas propietarias y se le otorga un plazo máximo de tres meses para que presente Alternativa Técnica (AT) y Proposición Jurídico-Económica del PAI.

4. El 13 de marzo de 2024, la AIU presenta mediante instancia (núm. I 00118 2024 58661) Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica del PAI.

5. En fecha 22 de abril de 2024, emite informe favorable la Sección de Cartografía del Servicio de Planeamiento. Asimismo, el Servicio de Asesoramiento Urbanístico emite informe en fecha 23 de abril de 2024, en el que pone de manifiesto que está en condiciones de ser sometido a información pública.

6. Mediante Resolución MS-23 de fecha 25 de abril de 2024, dictada por el Director General de Urbanismo, se somete a información pública la iniciativa presentada por el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, mediante anuncio publicado en el *DOGV* número 9851, de 17 de mayo de 2024 y en el periódico *Las Provincias* en fecha 11 de mayo de 2024, 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 en la página web municipal www.valencia.es/urbanismo.

Dicho acuerdo fue notificado a las personas propietarias afectadas por la actuación y a la AIU “Unidad de Ejecución 4 Fausto Elio de València”.

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 (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 10 de junio de 2024.

7. Con motivo del sometimiento a información al público del Programa de Actuación Integrada, no se presentan alegaciones pero si se emiten informes por los distintos Servicios Municipales, solicitando determinadas modificaciones en el Proyecto de Urbanización las cuales son recogidas en el informe de la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación de 25 de octubre de 2024 y en el informe de la Sección Administrativa del mismo Servicio de fecha 28 de octubre de 2024, requiriendo a la AIU “Unidad de Ejecución 4 Fausto Elio de València” para que presentara Proyecto de Urbanización corregido en el que se incluyan las observaciones o subsanaciones indicadas en el mismo y en el resto de informes de los Servicios Municipales competentes.

Id. document: Wy9X aQcQ nt5T t/t8 GaR8 IDgz nho=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2025	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



La AIU aporta la documentació requerida el 20 de novembre de 2024 (I 00118 2024 264374), sol·licitant-se a los servicis municipals que pusieron de manifestu observacions en el documentu sometidu a informació pública que informen sobre la misma en el àmbitu de sus competències.

El Projecte de Urbanització corregidu presentadu ha sidu informadu por los distintos Servicis Municipals competents en materia de obras de urbanització, informes que son recogidos en el emitidu a modu de resumen por la Secció de Obras de Urbanització del Servicio de Asesoramiento Urbanístico de fecha 13 de febrero de 2025.

8.- Paralelamente a la tramitació del PAI, se presenta en el Servicio de Gestión Urbanística reparcelación voluntaria del àmbitu proponiendo que el aprovechamiento adicional sea satisfecho mediante una compensación económica a favor del Ayuntamiento. Mediante moción del concejal de Planificación y Gestión Urbanística de fecha 4 de diciembre de 2024 (obrante en el expediente 3102/2024/14), se estima la propuesta de la AIU, y se somete a información pública la reparcelación mediante Resolución del director general de Urbanismo MS-109, de fecha 4 de diciembre de 2024.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. NORMATIVA APLICABLE

La legislación actualmente vigente en materia urbanística en la Comunidad Valenciana es el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell (TRLOTUP).

SEGUNDO.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADMISIÓN DE LA MODALIDAD DE GESTIÓN POR PERSONAS PROPIETARIAS

Las modalidades de gestión urbanística de los Programas de Actuación Integrada vienen reguladas en el artículo 119 del TRLOTUP, distinguiendo entre la gestión directa, gestión por las personas propietarias y gestión indirecta.

El TRLOTUP establece que la condición de urbanizador debe ser asumida prioritariamente, en ejercicio directo de sus competencias, por la propia Administración o sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público; no obstante, la Administración, por circunstancias justificadas en el propio expediente, puede no hacerse cargo de la gestión directa de la función urbanizadora y atribuirla a las personas propietarias de suelo del àmbitu de la actuación y, en ausencia de ambas, si es viable la actuación, puede atribuirse por gestión indirecta a un particular o empresa mixta mediante procedimiento de pública concurrencia (art. 119 TRLOTUP).

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2025	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Por lo expuesto, el Pleno debe decidir el régimen de gestión y adjudicar la condición de urbanizador, siendo necesario justificar las razones de no asumir la gestión directa y la posibilidad de atribuir la gestión a las personas propietarias, de conformidad con el artículo 119 del TRLOTUP.

Según este artículo, la voluntad legal de favorecer la gestión directa de los Programas frente a otros regímenes persigue tres finalidades básicas:

- Fomentar los desarrollos en áreas ya urbanizadas.
- Evitar que los agentes urbanizadores privados puedan promover instrumentos de desarrollo que reclasifiquen nuevas piezas del territorio como suelo urbanizable.
- Garantizar el control público de los crecimientos urbanísticos.

Se considera conveniente, por tanto, analizar estas finalidades a la luz de la situación concreta de la presente Unidad de Ejecución para así justificar la necesidad o no de la gestión directa.

El PAI de la “UE 4 Fausto Elio” afecta a un reducido ámbito de suelo urbano, por lo que no estamos ante un crecimiento urbanístico que deba ser objeto de especial control por la Administración, y evidentemente no implica una reclasificación del suelo.

Se trata de una Unidad de Ejecución con ordenación pormenorizada cuyo planeamiento ha sido redactado de oficio por el Ayuntamiento. Por tanto, siendo una zona en la que los propietarios de casi el 90% de la superficie del PAI están dispuestos a desarrollarla, se considera que -puesto que los recursos de la Administración son limitados-, es innecesario el fomento de la Administración. Ello a diferencia de otros ámbitos que se encuentran en situación de vulnerabilidad. Así ha sucedido con aquellos PAIS en curso de ejecución que como consecuencia de la crisis inmobiliaria fueron objeto de resolución y el Ayuntamiento tuvo que asumir la gestión directa y la consiguiente ejecución de las obras de urbanización, como por ejemplo las UE-1 y UE-2 del Sector Cuatro Carreres, la UE Entrada San Pau, o la UE Rio Bidasoa-Juan Piñol. Asimismo, se considera que los recursos públicos deben destinarse de forma prioritaria al fomento de ámbitos donde la viabilidad económica esté más ajustada como consecuencia de la previsión de fuertes reservas de vivienda de protección pública, como es el caso de la UE Malilla Sur, Parque Central de Ingenieros, Parque y Maestranza de Artillería o Sociópolis.

En definitiva, se considera que los medios de la Administración, tanto personales como financieros, se han de destinar a gestionar ámbitos en los que la función de fomento sea necesaria para la consecución del objetivo de ejecución del planeamiento.

TERCERO. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

1. ALTERNATIVA TÉCNICA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2025	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



1.1. PLANO DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO

La ordenación es la prevista en el Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 24 de mayo de 2023, con las modificaciones resultantes del levantamiento topográfico que lo ajusta a la realidad existente.

1.2. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El Proyecto de Urbanización integrante de la Alternativa Técnica presentado por la AIU ha sido objeto de los siguientes informes por los servicios municipales competentes:

SERVICIO/SECCIÓN	FECHA
Arquitectura y Servicios Centrales Técnicos/ Alumbrado y Eficiencia Energética	09/12/2024 09/01/2025
Ciclo Integral del Agua/ Aguas EMIVASA	13/02/2025
Ciclo Integral del Agua/ Fuentes	26/11/2024
Ciclo Integral del Agua/ Relaciones con Entidades de Dominio Público Hidráulico	24/01/2025
Obras y Mantenimiento de Infraestructuras	11/06/2024
Departamento de Bomberos, Prevención, Intervención en Emergencias y Protección Civil	05/12/2024
Disciplina Urbanística/ Oficina Técnica de Control de la Conservación de la Edificación	14/05/2024
Limpieza y Recogida de Residuos	14/05/2024
Parques y Jardines	28/11/2024
Movilidad Sostenible / Ordenación y Planificación Vial	18/12/2024
Movilidad Sostenible / Regulación de la Circulación	10/12/2024
Patrimonio Histórico y Artístico/Arqueología	10/12/2024
Mejora Climática. Sección Técnica de Contaminación	18/11/2024

Asimismo, ha sido objeto de informe por el EPSAR en fecha 09 de septiembre de 2024.

Todos estos informes han sido recogidos a modo de resumen en el emitido el 13 de febrero de 2025 por la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico, al cual nos remitimos para evitar reiteraciones innecesarias. No obstante, el citado informe concluye señalando que: “Con los anexos presentados durante la tramitación queda subsanado el Proyecto

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2025	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



de Urbanización Refundido, por lo que podemos afirmar que está en condiciones de ser aprobado.”

1.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

El documento incluye Memoria Justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con su entorno, incluyendo plano total de la actuación reflejando el ámbito de la Unidad de Ejecución y de las obras complementarias necesarias para la integración.

1.4. INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES, PLANTACIONES E INSTALACIONES

Consta documento con el inventario preliminar que refleja lo existente.

2. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

2.1. MEMORIA JURÍDICA

2.1.A. Ámbito de la Unidad de Ejecución y parámetros urbanísticos esenciales

La Actuación Integrada coincide con la Unidad de Ejecución 4 “Fausto Elio”, sita en el cruce de la av. los Naranjos con la calle Ingeniero Fausto Elio, y los parámetros urbanísticos son los resultantes del planeamiento vigente según la ficha de planeamiento y gestión, con las modificaciones resultantes del levantamiento topográfico que lo ajusta a la realidad existente:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2025	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



DATOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-4 FAUSTO ELIO		
DESCRIPCIÓN	PE Cabanyal-Canyamelar	AJUSTES CARTOGRÁFICOS
SUPERFICIE BRUTA UNIDAD DE EJECUCIÓN	12.831,50 m2	12.742,99 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	13.641,08 m2t	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	1'06 m2t/m2s	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL • Vivienda Libre • Vivienda de Protección Pública	1.752,05 m2t 3.378,81 m2t	
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	8.510,22 m2t	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	10.906,78 uas	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (95 %)	10.283,09 uas	
EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO (5 %)	623,32 uas	
APROVECHAMIENTO ADICIONAL	476,09 uas	

En consecuencia, el planeamiento vigente prevé:

- Un 66 % de edificabilidad residencial destinada a vivienda de protección pública.
- Una cesión a favor del Ayuntamiento del excedente de aprovechamiento más el aprovechamiento adicional.

De conformidad con la Moción del Concejal de Planificación y Gestión Urbanística de fecha 4 de diciembre de 2024, se estima la propuesta de la AIU para que el aprovechamiento adicional sea satisfecho como una compensación económica a favor del Ayuntamiento a través de la reparcelación.

2.1.B. Derechos y obligaciones de las partes

Regula los derechos y obligaciones de las partes conforme a las previsiones legalmente establecidas en el TRLOTUP y en los términos fijados en el borrador de Convenio de Programación facilitado por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2025	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



2.1.C. Plazos

FASE	PLAZOS
Firma del Convenio	15 días siguientes al requerimiento
Reparcelación Voluntaria	Ya ha sido presentada
Pago de indemnizaciones y garantías	2 meses desde la aprobación
Presentación en el Registro de la Propiedad para su Inscripción	1 mes siguiente al certificado de firmeza
Acreditación en el Ayuntamiento de la Inscripción Registral	15 días desde la inscripción
Plazo de Ejecución de Obra	9 meses
Cuenta de Liquidación Definitiva	3 meses desde la recepción definitiva de las obras

2.2. MEMORIA ECONÓMICA DEL PROGRAMA

De conformidad con el informe de la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico, las cargas de urbanización y los parámetros económicos fundamentales de la actuación quedan establecidos del siguiente modo:

2.2.A. Modalidad de retribución

En el presente Programa la totalidad de las personas propietarias del ámbito de gestión afectos por el presente Programa han optado ya por la participación en la programación, optando por la retribución en metálico y suscribiendo de forma simultánea a la formulación del presente Programa el Proyecto de Reparcelación Voluntaria.

2.2.B. Cargas de la Actuación, Valoración del Suelo y Coeficiente de Canje

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2025	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS	
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.506.593 €
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN (sin IVA)	1.792.845,67 €
REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRAS	165.000,00 €
GASTOS DE GESTIÓN	143.293,97 €
BENEFICIO EMPRESARIAL	86.518,85 €
CARGAS TOTALES FIJAS DEL PROGRAMA	2.276.869,54 €

PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS	
EDIFICABILIDAD	13.641,08 m2t
REPERCUSIÓN POR METRO CUADRADO DE TECHO	166.91 €/m2t
REPERCUSIÓN POR METRO CUADRADO DE SUELO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	178.68 €/m2s
VALOR DEL METRO CUADRADO DE TECHO SIN URBANIZAR	359,21 €/m2t
VALOR DEL METRO CUADRADO DE TECHO URBANIZADO	526,12 €/m2t
COEFICIENTE DE CANJE	0,3172

Se hace constar que en la estimación de las cargas del Programa efectuada, y que sirve de base para determinar el coeficiente de canje, no se han incluido cargas de urbanización variables puesto que el proponente considera que no existen, no obstante la cuantificación definitiva se llevará a cabo con motivo de la aprobación 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

2.2.C.- Memoria de Viabilidad Económica

La AIU presenta Memoria de Viabilidad Económica en cuyas conclusiones se indica que:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2025	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



“De todos los argumentos y análisis jurídico-económicos expuestos, se deduce que la MVE correspondiente a este ámbito satisfacen los umbrales de rentabilidad que el marco legal vigente y las disposiciones establecidas en el planeamiento vigente, por lo que, en principio procede valorar favorablemente la presente MVE en términos jurídico-urbanísticos.”

2.2.D. Memoria de Sostenibilidad Económica

La AIU presenta Informe de Sostenibilidad Económica en el que se indica que “...El Saldo fiscal resulta ser positivo, pues los ingresos superan los gastos corrientes en los que incurre el Ayuntamiento al hacer frente al mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano, así como la prestación de servicios a los nuevos usuarios...” y concluye que:

“De lo expuesto a lo largo de esta Memoria, se pone de manifiesto la sostenibilidad económica del desarrollo de la UE 4 prevista en el PEC.”

2.3. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

El Convenio de programación no será el redactado por el proponente, sino el del Servicio de Asesoramiento Urbanístico, según el modelo sometido a exposición pública, y se ajustará en cuanto a su contenido a los informes emitidos a lo largo de la tramitación del expediente por los Servicios Municipales, así como a las determinaciones que se deriven del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa.

2.4. GARANTÍAS

No ha sido necesario prestar garantía provisional, puesto que la propuesta de programación no implicaba modificación de Planeamiento.

Será necesario de forma previa a la suscripción del Convenio de programación constituir una garantía definitiva por importe equivalente al 2% de las cargas fijas del Programa, cuyo coste asciende a 45.537,39 €, así como ampliarla al 5%, por importe de 113.842,48 €, de forma previa a la aprobación de la reparcelación.

Puesto que en este caso se trata de una reparcelación voluntaria, es posible que se constituya directamente la garantía definitiva por importe del 5% del total de las cargas fijas del Programa.

2.5. NOTAS SIMPLES

Constan las notas simples de las propiedades del ámbito y las notificaciones se han realizado tanto a los propietarios catastrales como a los registrales del ámbito.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2025	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



CUARTO. PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA

1. Puesto que la iniciativa presentada no incluye un instrumento de planeamiento, el procedimiento aplicable al expediente es el previsto por el artículo 124 en relación con el artículo 61 del TRLOTUP, y se tramita en régimen de excepción licitatoria.

Por lo tanto, en virtud del artículo 61.1 del TRLOTUP, se procedió -tal y como figura en el antecedente de hecho séptimo- al sometimiento a información pública de la propuesta presentada durante un periodo de 45 días hábiles, cumpliendo las medidas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 del TRLOTUP.

2. Como consecuencia de los informes emitidos 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.

QUINTO. INFORME PREVIO DE LA SECRETARÍA

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 Programa de Actuación Integrada, 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.

SEXTO.- ÓRGANO COMPETENTE Y QUORUM

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 el artículo 130.6 del TRLOTUP.

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, y con el dictamen de la Comisión de Urbanismo, Parques y Jardines, Espacios Naturales y Mejora Climática, el Ayuntamiento Pleno acuerda:

PRIMERO. Programar la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución 4 “Fausto Elio” del Plan Especial de Cabanyal-Canyameral de València, en régimen de gestión por personas propietarias, designando urbanizador a la Agrupación de Interés Urbanístico “Unidad de Ejecución 4 Fausto Elio de València”.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2025	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



SEGUNDO. Aprobar el Proyecto de Urbanización presentado por la Agrupación de Interés Urbanístico “Unidad de Ejecución 4 Fausto Elio de València” para el ámbito de la citada Unidad de Ejecución. Se asigna el seguimiento y control de las obras de urbanización al Servicio de Obras y Mantenimiento de Infraestructura.

TERCERO.- Aprobar la Proposición Jurídico-Económica presentada por Agrupación de Interés Urbanístico “Unidad de Ejecución 4 Fausto Elio de València”, cuyas cargas de urbanización y los parámetros económicos fundamentales quedan establecidos del siguiente modo:

1. Los costes de urbanización (equivalentes al presupuesto de licitación) quedan fijados en la cantidad de 1.792.845,67 €, 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 2.276.869,54 €.

3. La repercusión de las cargas de urbanización fijas por cada metro cuadrado de techo se fija en 166,91 €/m²t, excluyendo la estimación provisional de las cargas variables.

4. El coeficiente de canje resultante de las cargas de urbanización fijas queda establecido en el 0,3172.

5. El valor de cada metro cuadrado de techo urbanizado considerando exclusivamente las cargas de urbanización fijas queda establecido en 526,12 €/m²t, y en 359,21 €/m²t sin urbanizar, siendo este último valor el que deberá tenerse en cuenta en la reparcelación para el cálculo de las indemnizaciones sustitutorias.

CUARTO. Como consecuencia de todo lo anterior, aprobar el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la “Unidad de Ejecución 4 Fausto Elio” del Plan Especial del Cabanyal-Canyameral, y cuyo contenido viene constituido por la conjunción de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica aprobadas.

QUINTO. Requerir al urbanizador para que, con carácter previo a la firma del Convenio de Programación presente un Texto Refundido de la Alternativa Técnica y de la Proposición Jurídico-Económica por Sede Electrónica, así como una copia completa del Proyecto de Urbanización Refundido en formato papel, adjuntando CD con la documentación en formato editable.

SEXTO. Aceptar la propuesta de la Agrupación de Interés Urbanístico “Unidad de Ejecución 4 Fausto Elio de València” para que el aprovechamiento adicional sea satisfecho

Id. document: Wy9X aQcQ nt5T t/t8 GaR8 IDgz nho=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2025	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



mediante compensación económica a favor del Ayuntamiento a través de la reparcelación; ello de conformidad con la moción del concejal de Planificación y Gestión Urbanística de fecha 4 de diciembre de 2024.

SÉPTIMO. Requerir a la Agrupación de Interés Urbanístico “Unidad de Ejecución 4 Fausto Elio de València” para que con carácter previo a la firma del Convenio de programación constituya garantía definitiva por importe equivalente al 2 % de las cargas de urbanización, cuya cuantía asciende a 45.537,39 €.

Con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, el urbanizador deberá completar la garantía definitiva hasta alcanzar el importe de 113.842,48 € equivalente al 5% de las cargas de urbanización fijas del Programa de Actuación Integrada, en el plazo de 15 días desde que sea requerido a tal efecto.

Puesto que se trata de una reparcelación voluntaria, se puede constituir directamente, de forma previa a la firma del Convenio de programación, la garantía definitiva equivalente al 5% de las cargas de urbanización fijas del Programa de Actuación Integrada.

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 mediante la presentación de los correspondientes Mandamientos de Ingreso.

OCTAVO. El Convenio de programación, que será redactado por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico, 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.

NOVENO. Inscribir el Programa aprobado en el Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de València.

DÉCIMO. Una vez suscrito el Convenio de programación, comunicar el presente acuerdo de forma telemática a la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, a los efectos previstos en el artículo 3 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial.

UNDÉCIMO. Publicar en el *Boletín Oficial de la Provincia de València* el acuerdo de aprobación del Programa adjuntando como Anexo el texto íntegro del Convenio, señalando número de registro y fecha de inscripción en el Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de València. Asimismo se efectuará una reseña en el *DOGV* y en la página web municipal.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2025	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



DUODÉCIMO. 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.

DÉCIMOTERCERO. Notificar el presente acuerdo a las personas interesadas y comunicarlo a los servicios municipales cuyas competencias resulten afectadas.»

Id. document: Wy9X aQcQ nt5T t/t8 GaR8 IDgz nho=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	25/02/2025	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135