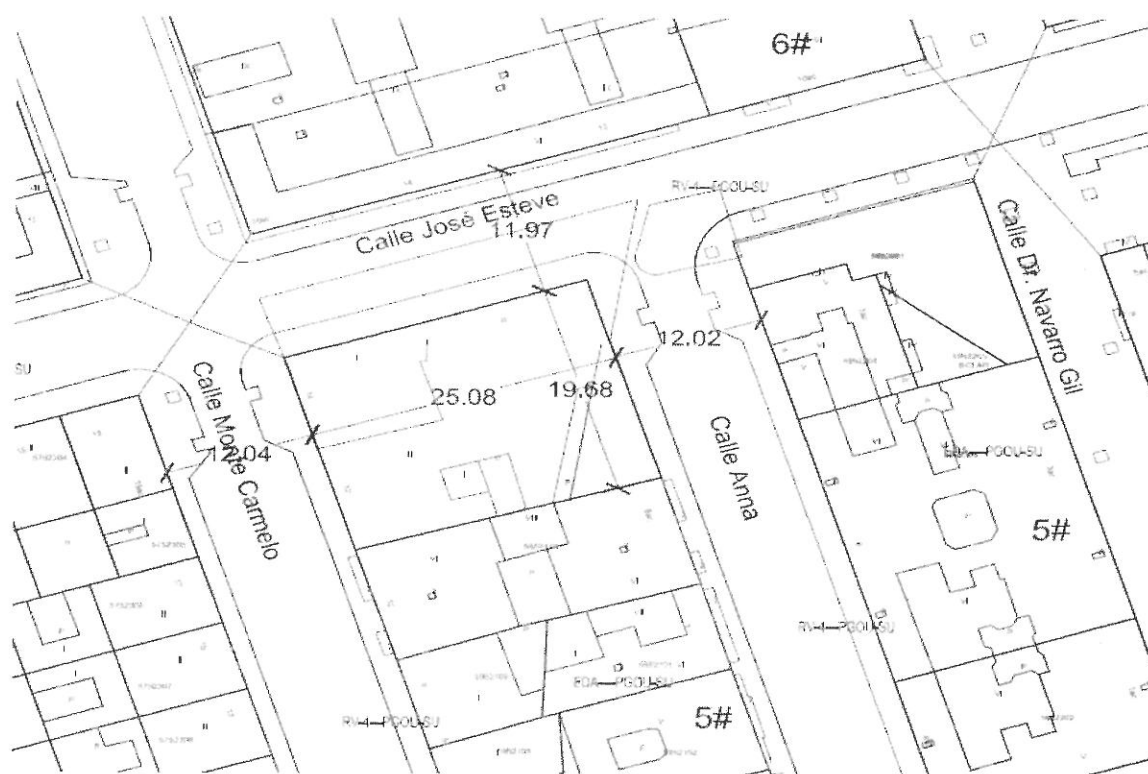


MEMORIA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA C/MONTE CARMELO, C/JOSÉ ESTEVE Y C/ANNA

VALENCIA



Marvib Valenciana, S.L.

MEMORIA DEL PROGRAMA ACTUACIÓN AISLADA C/ MONTE CARMELO, C/ JOSÉ ESTEVE Y C/ ANNA DE VALENCIA

1.- ANTECEDENTES.

La Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, incorpora en su texto normativo, entre los instrumentos de planeamiento de carácter temporal, económico y de gestión, a los Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas, conceptuándolos como instrumentos urbanísticos adecuados para regular el proceso de ejecución de las Actuaciones en suelo urbano, fijando los plazos, compromisos, condiciones de urbanización o edificación y rehabilitación, especificando su alcance y modalidad, y designando su promotor, con sus compromisos y garantías.

El presente Programa para desarrollo de Actuación Aislada (en adelante, indistintamente Programa o PAA) se formula por la mercantil MARVIB VALENCIANA, S.L., con domicilio social en 46020 Valencia, calle Dolores Marqués, número 47-5º-17ª, y con C.I.F. nº B-46.737.110, sobre un ámbito espacial ubicado en el distrito de Torrefiel-Rascanya, entre las calles Anna, José Esteve y Monte Carmelo de Valencia, como posteriormente se identificará con mayor precisión en la Alternativa Técnica. La documentación relativa a la acreditación de personalidad y capacidad de contratación de la sociedad proponente se incorpora también a la Alternativa Técnica que integra la presente programación.

Los antecedentes y condicionantes que originan la redacción del presente Programa son los siguientes:

-Expediente de licencia urbanística.- Con fecha 28 de marzo de 2007 la mercantil MARVIB VALENCIANA, S.L. solicitó al Ayuntamiento de Valencia licencia de obras para la construcción de un edificio de 28 viviendas, local comercial y sótano aparcamiento en solar de su propiedad, esquinero a tres calles, Monte Carmelo, José Esteve y Anna, sito en la ciudad de Valencia (Expediente licencias urbanísticas 1130/07), acompañando a la referida solicitud la preceptiva documentación técnica (Proyecto Básico del Proyecto de Edificación).

A lo largo del expediente de solicitud y concesión de licencia de obras la mercantil MARVIB VALENCIANA, S.L. intentó acreditar ante el Servicio de Gestión Urbanística la obtención íntegra del ámbito vial de servicio colindante con la parcela edificable sobre la que se había solicitado la referida licencia de obras. No obstante esto, en notificaciones del Servicio de Gestión Urbanística durante la tramitación del indicado expediente, derivadas de informes de la Arquitecta Técnica Municipal, se informa que la obtención y ofrecimiento por parte de la empresa del suelo dotacional *"(...) resulta insuficiente para cumplimentar correctamente el artículo 3.45 de las normas urbanísticas del vigente PGOU, por considerar que faltaría por ceder parte del ámbito vial del servicio colindante con la parcela edificable"*.

-Situación básica del suelo.- El ámbito sobre el que se pretende llevar a cabo la edificación se encuentra totalmente urbanizado, completamente transformado, a salvo de pequeños detalles de obra urbanizadora que quedan identificados y explicitados en el Proyecto de Urbanización/de Obras Ordinarias que integra la Alternativa Técnica. Las calles que circundan la parcela edificable (Monte Carmelo, José Esteve y Anna) se encuentran abiertas al uso público, y las restantes parcelas privadas que integran la manzana se encuentran ya edificadas.

Por tanto, la parcela afectada por la misma se encuentra integrada de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población, en suelo urbano consolidado en el que, aunque faltara la implantación de algún servicio, siempre podría disponer de los mismos sin otras obras que las de conexión a las instalaciones ya en funcionamiento.

-Existencia de varios propietarios en el ámbito.- No obstante esta situación fáctica descrita, ante la imposibilidad de obtención por la mercantil peticionaria de la licencia de obras de la porción de suelo requerida por el Servicio de Gestión Urbanística, en concreto de una superficie de 39,83 m² de suelo como se indica en el Proyecto de Reparcelación que se incorpora a la Alternativa Técnica del PAA, en fecha de 17 de mayo de 2013 la mercantil MARVIB VALENCIANA, S.L. recibió comunicación del Ayuntamiento de Valencia, mediante la que se le concedía un plazo de audiencia de 10 días para alegaciones y presentación de documentos dentro del expediente de concesión de licencia de obras con referencia 03501 2077 1130, previamente a resolver denegando la licencia solicitada. Dentro del plazo de audiencia concedido, en fecha de 29 de mayo de 2013 la mercantil MARVIB VALENCIANA, S.L. presentó escrito de alegaciones, solicitando que se procediese a suspender temporalmente la tramitación de la licencia de obras hasta la resolución definitiva del expediente de programación aislada a iniciar, procediéndose en consecuencia a reanudar las actuaciones del expediente de concesión de licencias tras la obtención y cesión íntegra de dominio público del ámbito vial de servicio.

En consecuencia, dada la existencia de un titular de suelo distinto a la mercantil proponente en el ámbito viario, y no existiendo acuerdo entre los mismos para su adquisición y posterior cesión a dominio público, MARVIB VALENCIANA, S.L. encargó la redacción del Programa de Actuación Aislada, formulándolo al objeto de legitimar la obtención del suelo pendiente del ámbito viario a través del correspondiente proyecto de reparcelación, y de este modo dar cumplimiento al artículo 3.45 de las normas urbanísticas del vigente PGOU de Valencia.

2.- MARCO NORMATIVO APLICABLE

Es normativa aplicable al presente Programa para desarrollo de Actuación Aislada la legislación urbanística vigente contenida tanto en la legislación estatal como autonómica. Básicamente esta normativa viene integrada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante RDL 2/2008), la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante, LUV) y el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante, ROGTU).

Derivado de la normativa vigente referida, en lo que se refiere al presente Programa y solución jurídica a la cuestión planteada conviene destacar:

En cuanto a la situación básica del suelo del ámbito del Programa, nos encontramos ante suelo urbanizado o suelo ya transformado, según la regulación contenida en el artículo 12.3 del citado RDL 2/2008, que tiene el carácter de condiciones básicas de la igualdad en virtud de la Disposición Final 1ª. RDL 2/2008, que determina que:

“Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.”

El contenido del derecho de propiedad del suelo y las facultades que comprende se encuentra regulado en el artículo 8 del mismo cuerpo legal, y su contenido es el siguiente:

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de las características y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 17.

Las facultades a que se refiere el párrafo anterior incluyen:

- a. La de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.
- b. La de edificar sobre unidad apta para ello en los términos dispuestos en la letra d del artículo 6, cuando la ordenación territorial y urbanística atribuya a aquella edificabilidad para uso o usos determinados y se cumplan los demás requisitos y condiciones establecidos para edificar.

Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística. Su denegación deberá ser motivada (...)

2. Las facultades del apartado anterior alcanzarán al vuelo y al subsuelo sólo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

Por otra parte el derecho de propiedad del suelo también contiene deberes y cargas. Dicho contenido, en lo que al presente interesa, se encuentra regulado en el artículo 9 del referido RDL 2/2008, que expresa:

1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación. Este deber constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, corriendo a cargo de los fondos de ésta las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

En el suelo urbanizado a los efectos de esta Ley que tenga atribuida edificabilidad, el deber de uso supone el de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable (...)

A su vez el artículo 20 de la LUV establece que:

“Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que para cada caso establece esta Ley, el planeamiento aplicable y las normas sobre protección del patrimonio cultural valenciano”.

Como reverso del anterior precepto, el artículo 21 de la LUV contiene los deberes de los propietarios de suelo urbano:

1. Los propietarios de suelo urbano tendrán los deberes impuestos por la legislación estatal que, conforme a la presente Ley y las previsiones específicas de la ordenación urbanística, se cumplirán, según proceda, en régimen de Actuación Aislada o Integrada y mediante la programación cuando ésta sea precisa (...)

3. En suelo urbano con urbanización consolidada, el cumplimiento de los deberes de la propiedad se sujetará a Programa de Actuación Aislada en los supuestos específicos previstos por la Ley (...)

Por último, el artículo 184.2. de la LUV, en su apartado c), literalmente expresa:

“El otorgamiento de licencia urbanística para la construcción de parcelas o solares en suelo urbano requiere, en tanto no se desarrollen Programas, que su titular cumpla las siguientes condiciones:

*...
c) Transmitir a la administración el suelo dotacional preciso para urbanizar dotando a su parcela de la condición de solar, sin perjuicio de su derecho a servirse de esa cesión para dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado siguiente o, alternativamente, a reservarse el aprovechamiento cedido...”*

El documento de planeamiento que regula la ordenación detallada a ejecutar por el Programa viene constituida por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, publicado en el BOP el 14 de enero de 1989 (en adelante PGOU). La clasificación, calificación urbanística y parámetros derivados de las ordenanzas reguladoras, aplicables al ámbito objeto de Actuación Aislada, es como sigue:

Calificación:	Suelo Urbano, edificación abierta.
Usos permitidos:	Residencial.
Usos prohibidos:	Industrial.
Tipo de ordenación:	Manzana Cerrada.
Ocupación máxima:	100%.
Nº Plantas Máximo:	5
Fachada mínima:	12 m.
Altura Cornisa:	16,90m.

Como se ha indicado con anterioridad, el ámbito sobre el que se pretende llevar a cabo la edificación se encuentra totalmente urbanizado, completamente transformado, a salvo de pequeños detalles de obra urbanizadora que quedan identificados y explicitados en el Proyecto de Urbanización/de Obras Ordinarias que integra la Alternativa Técnica. (PAG 1167) Las calles que circundan la parcela edificable (Monte Carmelo, José Esteve y Anna) se encuentran abiertas al uso público, y las restantes parcelas privadas que integran la manzana se encuentran ya edificadas. La presente Actuación no comporta en modo alguno el paso del suelo rural a la situación de suelo urbanizado, dado que la parcela afectada por la misma se encuentra integrada de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población, en suelo urbano consolidado en el que, aunque faltara la implantación de algún servicio, siempre podría disponer de los mismos sin otras obras que las de conexión a las instalaciones ya en funcionamiento.

El único requisito pendiente de cumplimiento para la concesión de la licencia de obras y posterior edificación, tal y como se ha dicho en el apartado anterior y se ha indicado por el Servicio de Gestión Urbanística en el expediente administrativo de

concesión de licencia de obras al efecto, es la transmisión a la administración del suelo dotacional pendiente de obtención para completar el ámbito viario.

A pesar de la situación fáctica existente, ámbito viario completamente urbanizado y abierto al uso público, el requerimiento realizado por la administración y la falta de acuerdo con el otro propietario integrado en dicho ámbito conllevan necesariamente a la utilización del Programa de Actuación Aislada, como instrumento urbanístico adecuado para completar los deberes urbanísticos de cesión y urbanización de suelo dotacional colindante identificados en el presente apartado, logrando asimismo con esta Actuación la preceptiva equidistribución urbanística entre propietarios integrados en el ámbito.

3.- SUPUESTO LEGAL. OBJETO DEL PLAN DE ACTUACIÓN AISLADA.

Con carácter genérico, tal y como expresamente determina el artículo 246.4 del ROGTU, la legislación urbanística autonómica vigente establece dos grandes categorías de Programas de Actuación Aislada: Programas para la ejecución del planeamiento en suelo urbano y Programas por incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar. Como se ha indicado anteriormente, en lo que al presente Programa interesa, el artículo 184.2 LUV obliga al peticionario de licencia de edificación en suelo urbano a transmitir a la administración el suelo dotacional colindante a la parcela edificable y a urbanizarlo, con el fin de convertir a aquélla en solar. Estas mismas obligaciones son las que deben ser objeto de cumplimiento a través del presente Programa, como solución forzosa a la inexistencia de acuerdo voluntario de adquisición entre propietarios, incorporando, entre los documentos integrantes de aquél, proyecto de reparcelación forzosa que legitima la obtención de suelo dotacional y su cesión a dominio público, en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

El artículo 146.1 de la LUV dispone que:

“...Las iniciativas de Programa para el desarrollo de Actuaciones Aisladas procederán en los siguientes supuestos:

- a. Cuando requieran la ejecución de obras públicas de urbanización perimetrales a la parcela que estén pendientes de realizar afectando distintas propiedades entre las que no exista acuerdo sobre el modo de cumplimiento de sus deberes urbanísticos.*
- b. Cuando, aun estando ejecutada la urbanización perimetral, se requiera, para edificar la parcela la regularización de linderos y no haya acuerdo voluntario entre los afectados.*
- c. Cuando, aun estando ejecutada la urbanización perimetral, sea necesario repartir justamente sus costes y beneficios entre los propietarios afectados y no haya acuerdo voluntario entre ellos.*
- d. Como consecuencia de hallarse el inmueble incurso en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.*

En este aspecto, a nivel reglamentario el artículo 249 del ROGTU literalmente expresa:

“... Los Programas de Actuaciones Aisladas resultarán procedentes en los siguientes supuestos:

- 1. Para edificar los solares o rehabilitar los edificios que no precisen de ninguna obra de urbanización, por existir ya ésta de forma completa, siempre que:*
 - a. Se requiera regularizar linderos y no haya acuerdo entre los afectados.*
 - b. Sea necesario repartir justamente cargas y beneficios entre los propietarios afectados y no haya acuerdo entre ellos. Las cargas a repartir en este*

supuesto serán las derivadas de la urbanización preexistente o de la edificación o rehabilitación previstas por el Programa.

- c. El inmueble se halle incurso en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosas a través de la Administración, sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público.*
- 2. Cuando una sola parcela, integrada por una o más fincas registrales, susceptible conforme al planeamiento de ser edificada de forma independiente, requiera la ejecución de obras públicas de urbanización perimetrales, siempre que dichas obras afecten a distintas propiedades entre las que no exista acuerdo sobre el modo de cumplimiento de sus respectivos deberes urbanísticos.*
- 3. Para completar la urbanización parcialmente existente en manzanas o unidades urbanas equivalentes donde, al menos, alguna de sus parcelas características ya sea solar.*
- 4. Cuando resulte justificado que el régimen de Actuación Aislada es el más idóneo para ejecutar las obras de reforma interior, mejora o saneamiento correspondientes en suelo urbano, particularmente respecto a parcelas aisladas que se hallen consolidadas con respecto a las tipologías, usos y ubicación establecidos por el planeamiento. La justificación deberá desarrollarse expresa y motivadamente en la memoria del Programa de Actuación Aislada y en el acuerdo aprobatorio de éste.*

En concreto, el presente Programa de Actuación Aislada resulta procedente ya que con el mismo se pretende la adquisición y cesión del suelo dotacional que, según el Servicio de Gestión Urbanística, resulta necesario para la obtención de la totalidad del ámbito viario. Aquél, como ya se ha indicado, a pesar de encontrarse completamente urbanizado, ha sido ocupado de hecho por la Administración, sin título que legitime su incorporación a dominio público, por lo que, ante la falta de acuerdo entre los propietarios implicados, resulta necesario la redacción y tramitación del Programa de Actuación Aislado con la finalidad de equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios integrados en su ámbito.

Por lo que respecta al objeto del PAA, el artículo 15.1 LUV literalmente expresa:

“ Actuación aislada es la que tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios inmediatas y preexistentes...”

Del citado precepto podemos extraer que el objeto final y esencial de una Actuación Aislada es la edificación de la parcela, ejecutando las determinaciones del planeamiento urbanístico en Suelo Urbano consolidado. En tal sentido, el presente PAA deriva de las circunstancias apuntadas en el seno del expediente administrativo de obtención de licencia de obras. En paralelo al objeto final indicado, el PAA formulado busca el cumplimiento de las obligaciones inherentes al propietario del Suelo Urbano consolidado establecidas en el artículo 184.2 LUV reseñado con anterioridad: cesión y urbanización del suelo dotacional colindante para que la parcela edificable alcance la condición jurídica de solar, como requisito indispensable para la obtención de licencia de edificación. Y todo ello a través del cumplimiento en la materialización de la distribución equitativa de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística, como reflejo directo del principio jurídico de la igualdad en el ámbito urbanístico.

4.- INICIATIVA Y LEGITIMACIÓN.

El artículo 6 del RDL 2/2008, en su apartado a), establece que la legislación sobre ordenación territorial y urbanística regulará:

“El derecho de iniciativa de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos, en ejercicio de la libre empresa, para la actividad de ejecución de la urbanización cuando ésta no deba o no vaya a realizarse por la propia Administración competente. La habilitación a particulares, para el desarrollo de esta actividad deberá atribuirse mediante procedimiento con publicidad y concurrencia y con criterios de adjudicación que salvaguarden una adecuada participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de las actuaciones urbanísticas, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable, sin perjuicio de las peculiaridades o excepciones que ésta prevea a favor de la iniciativa de los propietarios del suelo...”

En el mismo sentido, en sede autonómica, el artículo 6.1 de la LUV, al tratar la participación de los particulares, determina que:

“ las personas privadas podrán formular iniciativas y propuestas para el desarrollo de la actividad urbanística y colaborar en ella en los términos de la presente Ley...”

En su desarrollo reglamentario, el artículo 550.a) del ROGTU expone que todos los ciudadanos tienen derecho:

“ A la participación efectiva en los procedimientos de aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento espacial, información medioambiental o de planeamiento de carácter temporal, económico y de gestión, así como a la presentación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas...”

De manera más específica, en virtud del artículo 146 de la LUV la iniciativa para la formulación del Programa para el desarrollo de Actuaciones Aisladas podrá ser pública, en régimen de gestión directa a través de las administraciones públicas directamente o de sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, o privada, en régimen de gestión indirecta por los propios particulares.

Como ya se ha indicado al inicio de esta memoria, la iniciativa para la formulación del presente PAA recae en la mercantil MARVIB VALENCIANA, S.L., con C.I.F. nº B-46.737.110, incorporándose a la Alternativa Técnica del PAA la documentación relativa a la acreditación de personalidad y capacidad de contratación de la mercantil proponente.

En cuanto a la legitimación para la formulación del PAA, el 146.4 de la LUV determina que la legitimación para promover el programa, cuando éste sea de iniciativa privada, la ostentarán quienes acrediten la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que se edificará la parcela en los términos previstos dicho precepto.

En el mismo sentido se expresa el artículo 250 del ROGTU:

- 1. El promotor de una iniciativa de Programa de Actuación Aislada deberá acreditar la disponibilidad civil, mediante certificación registral, sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará o rehabilitará la parcela objeto de la Actuación, y que lo hará en plazo inferior a tres años. En todo caso el adjudicatario del Programa de Actuación Aislada deberá, acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos en los términos indicados.*
- 2. Se exceptúa la exigencia de disponibilidad civil cuando los inmuebles estuvieran en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.*
- 3. En suelo urbano delimitado como Centro Histórico, se considerará acreditada la disponibilidad civil sobre terrenos cuando se tenga la titularidad de, por lo menos, el 10 % de la propiedad del ámbito.*

A su vez, el artículo 148 de la LUV señala que:

“... tiene la disponibilidad civil que legitima la formulación de estos Programas quien ostente poder de disposición sobre propiedades que, respecto de la superficie del área de reparto uniparcelaria descrita en el artículo 55.2.c, sean suficientes para ser adjudicatario de finca resultante en la reparcelación, de acuerdo con el artículo 174.6...”

La acreditación de la legitimación resulta del contenido del Proyecto de Reparcelación Forzosa que integra la Alternativa Técnica, donde se incorporan las fincas de aportación y correspondientes Certificados de Dominio y Cargas demostrativos de la disponibilidad civil requerida, a título de propiedad. El aprovechamiento urbanístico derivado de la titularidad inicial de las fincas comporta la adjudicación de parcela de resultado en favor de la mercantil proponente, tal y como aparece en el Anexo correspondiente a las fincas de resultado de la reparcelación, cumpliéndose así, a todos los efectos, el requisito de la disponibilidad civil a efectos de legitimación.

En concreto, la mercantil MARVIB VALENCIANA S.L. es propietaria mayoritaria de suelo integrado en el ámbito del PAA, con una superficie total de 727,52 m² de suelo, disponiendo de un 94,81% del total de suelo de dominio privado. Resulta por tanto legitimada para la formulación del presente Programa.

Por último, cabe remarcar que si las modificaciones que pudieran incorporarse al Programa en su tramitación suponen compromisos distintos a los ofertados por el proponente, el artículo 259.2 del ROGTU reconoce a la mercantil adjudicataria el derecho de renuncia a la programación urbanística propuesta.

Un último apunte en el aspecto de la legitimación, si bien referido a la posibilidad de concursar para resultar adjudicatario del PAA, aparece expresado en el artículo 148 de la LUV, cuando afirma que:

“(...) Quien ostente una propiedad minoritaria o su disponibilidad civil podrá concursar con alternativas en competencia o proposiciones jurídico-económicas una vez iniciado el procedimiento”

5.- ÁMBITO.

Establece el artículo 15.1 de la LUV que la parcela que sea objeto de una Actuación Aislada deberá reunir las características mínimas necesarias para cumplir con las reglas de parcelación urbanística. De igual manera, en lo relativo al ámbito físico de los Programas para Actuaciones Aisladas, el artículo 146.1 de la LUV se expresa del siguiente modo:

“...Las iniciativas de Programa para el desarrollo de Actuaciones Aisladas, en suelo urbano, sólo podrán abarcar aquellas parcelas que reúnan los requisitos exigidos para la parcela mínima edificables según el planeamiento vigente, siendo admisible la inclusión de suelos colindantes que no tengan la consideración, por sí mismos, de parcela mínima edificable...”

En parecidos términos se expresa el artículo 248.1 del ROGTU, indicando que el ámbito espacial propio de los Programas de Actuaciones Aisladas será, cuanto menos, una superficie igual a la de la parcela mínima fijada por el planeamiento.

De los artículos referidos y de la normativa urbanística aplicable, extraemos las siguientes conclusiones respecto del ámbito físico de la Actuación Aislada:

- El Programa de Actuación Aislada siempre va dirigido al Suelo Urbano.
- El Programa no se ciñe en exclusiva a la parcela mínima según la ordenación urbanística aplicable, ámbito mínimo de planeamiento establecido en el artículo 248.1 LUV, sino que debe extenderse también al suelo dotacional colindante pendiente de urbanización o de incorporación al dominio público (184.2.c, 55.2.c y 56.6 y concordantes del ROGTU). En definitiva, el ámbito del Programa debe integrar el denominado “ámbito vial de servicio”, definido en nuestro supuesto por el artículo 3.45 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.
- El ámbito físico del PAA equivaldría al área de reparto uniparcelaria, tal y como establece el artículo 148 de la LUV, donde aparece identificado el requisito de la disponibilidad civil en base a la titularidad ostentada en la superficie del área de reparto uniparcelaria descrita en el artículo 55.2.c de la LUV.

En el presente supuesto, en lo referente a las fincas de resultado del ámbito del PAA, tras la aprobación del correspondiente instrumento redistributivo, se producirá la adjudicación de una única finca de resultado edificable.

El ámbito físico del Programa dispone de una superficie de 1.541,03 m². Este ámbito vendrá justificado con mayor detalle en los documentos urbanísticos que integran la Alternativa Técnica, tanto a nivel de identificación gráfica en los correspondientes planos como de identificación de parcelas aportadas al proyecto de reparcelación.

6.- ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

Establece el artículo 55 de la LUV en su apartado primero que:

“(...) El área de reparto es el conjunto de terrenos respecto de los que el Plan General determina un mismo aprovechamiento tipo. Mediante el área de reparto se objetiva el principio de justa distribución de beneficios y cargas (...)”

Continúa indicando el referido precepto en su punto segundo los criterios a respetar para la delimitación de áreas de reparto. En concreto, aplicable al supuesto de suelo urbano consolidado como resulta del presente Programa, establece en su apartado c):

“(...) En suelo urbano consolidado, en defecto de previsión expresa del Plan, integrará el área de reparto cada solar, o en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización. Cuando la citada urbanización fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto será la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda a cada uno de ellos, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo (...)”

En igual sentido se expresa el artículo 113.2 del ROGTU.

En cuanto a los criterios para la determinación y cálculo del aprovechamiento tipo, el artículo 114 del ROGTU contiene el criterio normal para este cálculo, indicando que se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie

de ésta, excluyendo los suelos dotacionales afectos a su destino. En lo que al presente supuesto interesa el artículo 56 de la LUV indica:

“(...) 1. El planeamiento fijará los diversos aprovechamientos tipo según criterios objetivos.

2. A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo no serán tenidos en cuenta los suelos dotacionales ya existentes y afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.

3.(...)

4. En suelo urbano con urbanización consolidada el aprovechamiento tipo podrá fijarse refiriéndolo a parcelas netas según su zonificación, expresando la edificabilidad mínima autorizada en ellas, susceptible de aumentarse mediante transferencias voluntarias de aprovechamiento hasta la altura y ocupación máximas permitidas. Cuando el Plan General utilice esta técnica, tanto la edificabilidad mínima como la máxima habrán de ser viables y adecuadas a la morfología del entorno urbano y quedar debidamente reguladas en sus condiciones volumétricas y de uso.

5. (...)

6. En todo caso, y aun cuando el Plan no lo exprese, el aprovechamiento tipo comporta para toda parcela urbana un excedente respecto a su aprovechamiento objetivo que permita la cesión gratuita de suelo dotacional colindante necesario para dotarla de la condición de solar, con el que formará área de reparto...”

Del mismo modo se expresa el artículo 118 del ROGTU.

De cuanto se ha dicho podemos concluir que el área de reparto ostenta una superficie de 1.541,03 m². En consecuencia, el aprovechamiento tipo aplicable al ámbito, una vez descontado los suelos de dominio público existentes, es de 3,1211 metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo.

7.- GARANTÍAS

En cuanto al aspecto de las garantías, la legislación aplicable establece que el adjudicatario del Programa de Actuación Aislada ha de garantizar el coste de las indemnizaciones, justiprecios y gastos de realojo, adaptados al Proyecto de Reparcelación y al Programa, devolviéndose la fianza cuando se cumplan los compromisos asegurados.

Son de aplicación en relación a las garantías el artículo 149 de la LUV y el artículo 257 del ROGTU, que se expresan del siguiente modo:

Artículo 149. Garantías

1. El adjudicatario del programa de actuación aislada ha de garantizar el coste de las indemnizaciones, justiprecios y gastos de realojo necesarios para realizar la actuación, y el coste de las obras de urbanización complementarias. Las modalidades y cuantías de las garantías serán las previstas en el artículo 140 de esta ley, admitiéndose, en todo caso, la garantía real.

2. *La aplicación de las garantías anteriores se exceptúa en los casos de gestión directa a la administración pública cuando actúe por sí misma o a través de sus entidades, o de sus empresas de capital íntegramente público.*
3. *Cada garantía se cancelará cuando se cumpla el compromiso asegurado.*

Artículo 257. Las garantías en los Programas de Actuación Aislada (en referencia al artículo 149 de la Ley Urbanística Valenciana)

Las garantías que preste el adjudicatario del Programa de Actuación Aislada le serán devueltas cuando cumpla todos los compromisos asegurados. No obstante, las garantías prestadas por cuenta de la adquisición forzosa de inmuebles deberán mantenerse en un quinto de su importe hasta que se produzca la firmeza en vía administrativa del justiprecio o indemnización y su pago efectivo o su consignación de conformidad con lo dispuesto en la normativa sobre expropiación forzosa.

En este apartado manifestar que el presente Programa no contempla la adquisición forzosa de inmuebles ni existen gastos derivados de realojo. Las posibles indemnizaciones que se deriven del Proyecto de Reparcelación Forzosa seguirán las reglas que para esta circunstancia contemple el referido documento de gestión urbanística.

En cualquier caso, la mercantil MARVIB VALENCIA, S.L. se compromete a prestar las garantías que correspondan en el momento procedimental oportuno.

8.- DOCUMENTACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA.

La documentación integrante de los Programas de Actuación Aislada viene establecida en el artículo 147.1 y 2 de la LUV, de cuya lectura extraemos la obligatoriedad de redacción de una Alternativa Técnica y de una Proposición Jurídico-Económica.

ALTERNATIVA TÉCNICA.

El artículo 147.1 de la LUV determina que:

La alternativa técnica de estos Programas consistirá en un Anteproyecto para la edificación o rehabilitación, según proceda, complementada, en su caso, con alguno de estos documentos: Plan de Reforma Interior, Estudio de Detalle, Proyecto de obras ordinarias para completar la urbanización precisa y Proyecto de Reparcelación, ordinaria, económica u horizontal o Proyecto de Expropiación por tasación conjunta.

En el caso de los Programas de Actuación Aislada a que se refieren los apartados 1.a y 1.b del artículo anterior, la Alternativa Técnica deberá contener un Proyecto de Urbanización o, en su caso, de obras ordinarias, y un Proyecto de Reparcelación.

Según establece la LUV al referirse a las Actuaciones Integradas, la Alternativa Técnica es el documento que identifica el ámbito de suelo objeto de transformación, establece si procede la ordenación detallada o estructural a desarrollar mediante el Programa e incluye el Proyecto de Urbanización así como su correcta integración en la ciudad o el territorio.

A pesar de la dicción literal del artículo 147.1 anteriormente referido, cabe realizar dos matizaciones al respecto:

-el presente Programa no incorpora Anteproyecto para la edificación o para la rehabilitación, dado que en puridad estos documentos sólo resultan exigibles a los

Programas relativos a inmuebles sujetos al régimen de edificación o rehabilitación forzosa. Por tanto aunque el Programa que se redacta tiene su origen en el expediente de licencia de obras indicado en el apartado primero dedicado a los Antecedentes, en cuyo seno existe presentado Proyecto Básico de edificación, la solución forzosa a la problemática existente (cesión a dominio público del suelo pendiente de obtención) vendrá a través del correspondiente proyecto de reparcelación.

El procedimiento administrativo iniciado respecto del proyecto de edificación para la obtención de licencia de obras deberá tener su continuidad tras la aprobación del Programa de Actuación Aislada.

-el presente Programa integra entre su documentación proyecto de Reparcelación Forzosa ya que, aunque el artículo comentado sólo exige proyecto de reparcelación en el Programa de Actuación Aislada Ordinario y el de Regularización de linderos, el Programa que pretenda la equidistribución de beneficios y cargas precisa del referido instrumento de gestión urbanística. Como se ha indicado, el supuesto que nos ocupa persigue la equidistribución de una superficie de ámbito vial que, aunque se encuentra urbanizada, se encuentra pendiente de cesión a dominio público.

De cuanto se ha dicho, resulta evidente que corresponde en el presente supuesto la redacción del proyecto de reparcelación.

En el sentido último apuntado, el artículo 417 del ROGTU, en relación a los Proyectos de Reparcelación de los Programas de Actuación Aislada y en referencia al citado artículo 147.1 de la Ley Urbanística Valenciana, expresamente establece:

1. Los Proyectos de Reparcelación servirán para equidistribuir los beneficios y cargas derivados de un Programa de Actuación Aislada. En caso de que el Programa de Actuación Aislada pretenda la edificación de los terrenos o la rehabilitación de inmuebles, los costes derivados de la edificación o rehabilitación serán imputados como cargas al conjunto de propietarios.

2. En la redacción, tramitación y aprobación de los Proyectos de Reparcelación en ejecución de Actuaciones Aisladas serán de aplicación las reglas y criterios fijados en los artículos 169 y siguientes de la Ley Urbanística Valenciana, con las particularidades contenidas en este artículo.

Como conclusión a cuanto antecede, la Alternativa Técnica del Programa está integrada por los siguientes documentos:

- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de Reparcelación Forzosa.

Por último, indicar tres aclaraciones en este aspecto:

En primer lugar, la presente Memoria Justificativa del Programa de Actuación Aislada acompañará en su presentación a la Alternativa Técnica.

En segundo lugar, también junto a la Alternativa Técnica se incorporará la documentación acreditativa de la personalidad jurídica, representación y capacidad de la entidad promotora del Programa. Se adicionará asimismo los documentos que acrediten los requisitos de solvencia técnica y profesional, económica y financiera de la mercantil, y la declaración responsable de no hallarse sometida a ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la legislación reguladora de la contratación administrativa, incluyendo expresamente la circunstancia de hallarse al

corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social impuestas por las disposiciones vigentes.

En tercer lugar, dado el carácter del presente procedimiento enmarcado en los principios de publicidad y concurrencia, en el que cabe la presentación de Alternativas y Plicas en competencia en el sentido apuntado en el punto 4 de la presente, los datos de carácter económico que deberían acompañar a los documentos de la Alternativa (datos económicos del Proyecto de Urbanización, y datos económicos relativos a indemnizaciones, valoración del suelo y cargas de urbanización derivadas del proyecto de reparcelación, etc) serán objeto de inserción en la Proposición Jurídico-Económica, donde quedarán completados los referidos documentos. En este sentido cabe recordar que quien ostente una propiedad minoritaria pueda concursar con Alternativas Técnicas en competencia o Proposiciones Jurídico-Económicas, incluso en este último caso sin haber presentado previa Alternativa Técnica. Como anteriormente se ha indicado:

"(...) Quien ostente una propiedad minoritaria o su disponibilidad civil podrá concursar con alternativas en competencia o proposiciones jurídico-económicas una vez iniciado el procedimiento"

PROPOSICIÓN JURIDICO-ECONÓMICA.

La Proposición Jurídico-Económica se formulará en documento separado, con el contenido que regulan los artículos 127 y 147.2 de la LUV y 255 del ROGTU.

Al referirse a las Actuaciones Integradas, la LUV define la Proposición Jurídico-Económica como el documento del Programa que determina las condiciones jurídicas, económicas y financieras de su ejecución.

A tenor del artículo 147.2 de la LUV la proposición económica versará sobre el precio de adquisición del inmueble, sobre la participación de los propietarios en el desarrollo del Programa y, en su caso, las condiciones de realojo a los residentes.

El resto de artículos señalados se expresan del siguiente modo:

Artículo 127 LUV. Contenido de la Proposición Jurídico-económica

1. La proposición jurídico-económica deberá incluir necesariamente la documentación relativa a los siguientes aspectos:

a) Regulación de las relaciones del urbanizador y los propietarios y, en particular, la modalidad de retribución al promotor e información suficiente que permita a los propietarios conocer las consecuencias económicas que comporte para ellos la propuesta y la elección de cada modalidad de retribución.

b) Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos, dentro del ámbito de la actuación y a disposición del urbanizador, sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente, que hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones propias de dicho urbanizador, con ocasión de la firma del contrato, para asegurar la ejecución de los objetivos imprescindibles o complementarios del programa. La afección se trasladará a las fincas de resultado que se adjudiquen tras la reparcelación.

c) Hoja resumen de los datos económicos relevantes según modelo que se apruebe reglamentariamente.

2. La proposición jurídico-económica incluirá la documentación necesaria para determinar con claridad las magnitudes económicas del programa, diferenciando los siguientes aspectos:

a) Presupuesto de licitación de la obra de urbanización: con el alcance previsto en el artículo 168.1.a y b.

- b) *Coste de proyectos: coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos, especificando cada proyecto, a que se refiere el artículo 168.1.c.*
- c) *Gastos de gestión: gastos de gestión del urbanizador, calculados en un porcentaje de lo que represente la suma de las partidas correspondientes a conceptos anteriores.*
- d) *Beneficio del urbanizador: beneficio empresarial del urbanizador, calculado en un porcentaje de la suma de los conceptos expresados en los apartados anteriores, que, en ningún caso, podrá superar el 10%.*
- e) *Cargas de urbanización: cargas de urbanización que el urbanizador se compromete a repercutir, como máximo, a los propietarios afectados por los conceptos anteriormente expresados.*
- f) *Coeficiente de canje: parte alícuota del aprovechamiento objetivo, expresada en tanto por uno, que corresponde al urbanizador en concepto de retribución en suelo por las cargas de urbanización, aplicable respecto a los propietarios acogidos a dicha modalidad de retribución.*
- g) *Precio del suelo a efectos de canje: precio del suelo al que, en coherencia con el coeficiente de canje, se descontarán de las cargas de urbanización los terrenos de aquellos propietarios que retribuyan con ellos al urbanizador.*
- h) *Financiación: condiciones de financiación ofrecidas por el urbanizador para el pago de las cuotas de urbanización aquellos propietarios que acogidos a ellas, en su caso, apoyadas por una entidad financiera debidamente registrada.*

Artículo 255 ROGTU. El contenido de la Proposición Jurídico-Económica en Programas de Actuación Aislada (en referencia al artículo 147.2 de la Ley urbanística Valenciana)

1. *El contenido de la Proposición Jurídico-Económica que deba formularse en desarrollo de los Programas de Actuación Aislada será el previsto en los artículos 127 y 147.2 de la Ley Urbanística Valenciana, a lo que habrá que añadir el presupuesto de la construcción en caso de que se pretenda la edificación de los terrenos o la rehabilitación de los inmuebles.*
2. *En la partida correspondiente a los Gastos de Gestión o los Gastos Generales, el aspirante a Urbanizador deberá diferenciar el capítulo correspondiente a los previstos en la contratación de terceros, y el capítulo atribuible a los gastos internos de la propia estructura organizativa del Urbanizador.*

En definitiva, en lo que corresponde al presente Programa, la Proposición Jurídico-económica deberá contener:

1.- Regulación de las relaciones del urbanizador y los propietarios y, en particular, la modalidad de retribución al promotor e información suficiente que permita a los propietarios conocer las consecuencias económicas que comporte para ellos la propuesta y la elección de cada modalidad de retribución.

2.- Expresión de todas las magnitudes económicas del Programa indicadas en el apartado 2 del artículo 127.

3.- Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos propiedad del urbanizador y resto de propietarios colaboradores. Estos datos, dado que no implican desvelar datos en un procedimiento de publicidad y concurrencia, se incorporan ya de forma completa en el proyecto de reparcelación forzosa que se integra en la Alternativa Técnica.

4.- Hoja resumen de los datos económicos relevantes.

9.- TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DEL PLAN DE ACTUACIÓN AISLADA.

En cuanto al procedimiento a seguir para el presente Programa de Actuación Aislada, en virtud del artículo 258 del ROGTU la formulación, la tramitación y la aprobación de los Programas de Actuación Aislada se ajustarán a las reglas previstas

para los Programas de Actuación Integrada, con algunas especialidades. En relación a estas especialidades, no resulta aplicable al presente supuesto la aprobación de Bases Generales y Particulares, ni la licitación de las obras de urbanización ni la publicación en el Diario Oficial de la Unión Europea.

Regulan por tanto el procedimiento aplicable a los Programas de Actuación Aislada los artículos 258 y 259 del ROGTU y el título II, capítulo XIV, sección V de la LUV, y concordantes del ROGTU. Dicho procedimiento se ajustará a las siguientes reglas:

1. La documentación del Programa deberá ser depositada en una Notaria con competencia territorial, pudiéndose presentar directamente las alegaciones ante el Notario que dispone de dicha documentación. Adicionalmente también será objeto de presentación en el Ayuntamiento de Valencia.
2. Deberán practicarse la remisión de avisos a los titulares catastrales y la notificación a quienes aparezcan como titulares de derechos inscritos en el correspondiente Registro de la Propiedad.
3. La mercantil MARVIB VALENCIANA, S.L. someterá directamente a información pública y por sus medios la información que corresponda.
4. El plazo relativo a la información pública es de un mes, y su cómputo se iniciará desde la publicación del anuncio en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana. Resulta preceptivo la publicación en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad afectada.
5. El plazo legalmente establecido para la presentación de otras Alternativas Técnicas será de un mes. Finalizado éste, se abrirá un nuevo plazo de información pública de 15 días.
6. El plazo para la presentación de Propositiones Jurídico-económicas es de 10 días desde la finalización de los plazos anteriormente indicados.
7. Concluidos estos actos, corresponderá la emisión de informes técnicos y jurídicos y redacción de la propuesta de aprobación y adjudicación del Programa.
8. El Ayuntamiento de Valencia resolverá aprobando o no aprobando el Programa presentado. El Programa aprobado quedará conformado por la Alternativa Técnica que la Administración considere preferente y la Proposición que oferte su ejecución en condiciones más favorables. Si la adjudicataria resulta persona distinta de la persona que redactó la Alternativa Técnica seleccionada, el artículo 262.1.b) del ROGTU reconoce a favor del proponente un derecho de reembolso de los gastos ocasionados por la Alternativa Técnica.
9. El acuerdo administrativo por el que declara aprobado y adjudicado el Programa puede introducir motivadamente las modificaciones que estime en los documentos presentados, con el límite de que no suponga una defraudación objetiva al principio de libre concurrencia, tal y como expresa el artículo 259.1 ROGTU.

Equipo Redactor:

Equipo de Arquitectura:

Fdo: José Manuel Rodrigo Alfonso

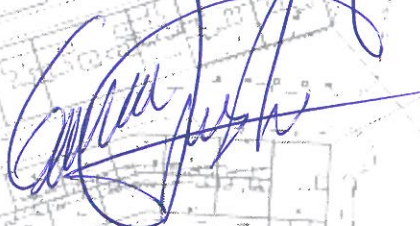


Equipo Jurídico:

Fdo: Xabier J. Baello Torres



Fdo: Gema Sansaloni Colomina



Fdo: Pedro-José Baello Catalá



