

PROGRAMA DE ACTUACION AISLADA ISLAS CANARIAS 45-47

ALTERNATIVA TÉCNICA

E-03105-2021-000004-00

PROMOTOR: CONSULTORIA MIFIDAZA SL

SEPTIEMBRE DE 2022

1. INTRODUCCIÓN.

La presente Alternativa Técnica de Programa de Actuación Aislada se formula por la mercantil CONSULTORIA MIFIDAZA SL para el desarrollo urbanístico de las parcelas situadas en Calle Islas Canarias nº 45 y 47 de Valencia, de conformidad con lo previsto en el Artículo 166 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en adelante LOTUP.

La presente Actuación Aislada se formula por la mercantil CONSULTORIA MIFIDAZA SL en su condición de propietario mayoritario de los terrenos afectados por la actuación, con el objetivo de dotar a las parcelas afectadas su condición de edificables, conforme al Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Valencia, adaptándolas a las condiciones de superficie y fachada mínima exigibles por el planeamiento, con las características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigna el plan y adquirir así la condición jurídica de solar, de conformidad con el artículo 177 de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP).

A tal efecto por esta mercantil se formuló el documento de inicio de Programa para el desarrollo de la Actuación Aislada, solicitando su admisión a trámite, acreditando la propiedad de terrenos que le legitima para iniciar la tramitación del programa de actuación objeto de la presente propuesta en régimen de gestión por propietario, acordándose por Resolución GL-1351 de 16 de marzo de 2021 la admisión a trámite la iniciativa presentada para la tramitación en régimen de gestión por propietarios del programa para el desarrollo de la actuación aislada correspondiente al área de reparto de la parcela sita en la calle Islas Canarias, n 45 y 47, que fue modificada por Resolución GL-2751 de fecha 19 de mayo de 2021, en el sentido de requerir a la mercantil proponente para que en el plazo máximo de 3 meses aporte al expediente, sólo, el contenido documental del programa de actuación aislada conforme al artículo 166 de la LOTUP, al objeto de proseguir con la tramitación del procedimiento.

En tal sentido y habiéndose advertido la conveniencia de aportar en este momento procedimental, sólo, la documentación del programa al objeto de recabar los informes técnicos necesarios sobre el avance de equidistribución de beneficios y cargas integrante de la proposición jurídico-económica del programa, previamente a realizar los emplazamientos a que alude el artículo 141 de la LOTUP, previamente a la aportación, a resultas de los mismos, del proyecto de reparcelación para su sometimiento a información pública, en cumplimiento del referido acuerdo, se formuló la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Aislada conforme al artículo 166 de la LOTUP, , presentada en fecha 15/07/2021, Num. Registro: I 00118 2021 00132449.

Tras la remisión del informe favorable del Servicio de Obras de Infraestructura, de fecha 17 de agosto de 2022 en el que se indica que el Proyecto de Urbanización es viable y el presupuesto correcto, así como de los informes emitidos por la Oficina Técnica de Gestión del Suelo el 26 de febrero y 28 de octubre de 2021, Disciplina Urbanística el 11 de noviembre de 2021 y el Servicio de Patrimonio el 17 de febrero de 2022, se aporta a documentación del Programa ajustada a lo informado por los técnicos municipales, al objeto de seguir con la tramitación del expediente y realizar los emplazamientos a las personas propietarias.

2. CONTENIDO.

De conformidad con lo previsto en el Art. 166 de la LOTUP, el contenido del programa de actuación aislada debe adecuarse a las especificidades de su objeto y, en concreto, a la obligación del promotor de costear totalmente la ejecución, debiendo incluir entre los documentos que lo integran:

a) La Alternativa Técnica.

El contenido de la presente Alternativa técnica se limita al **Proyecto de urbanización** que se acompaña como ANEXO, en el cual se definen los detalles técnicos a los que deben ajustarse las obras necesarias para otorgar a los terrenos la condición de solar, conteniendo la delimitación del ámbito de la actuación y una memoria de calidades, de

las obras de urbanización, describiendo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de la actuación.

No se acompaña instrumento de modificación de planeamiento, por no resultar necesaria, ni propuesta de convenio urbanístico, por cuanto las determinaciones del mismo, vendrán en su caso determinadas en el acuerdo de aprobación del Programa.

b) La Proposición jurídico-económica, que contemple los siguientes aspectos:

1. Desarrollo de las relaciones entre el adjudicatario y la propiedad de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del adjudicatario.

2. Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.

3. Avance de la equidistribución de beneficios y cargas. En el supuesto de régimen de edificación o rehabilitación forzosa o en sustitución por propietario, se formulará una propuesta de precio de adquisición del inmueble, a título de beneficiario privado de la expropiación forzosa, o propuesta de pago de la totalidad de los costes de ejecución, mediante la atribución al adjudicatario, en régimen de reparcelación forzosa, de partes determinadas de la edificación resultante, de valor equivalente a aquellos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos, o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulten muy diferentes, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, determinados en función de sus precios de venta justificados en un estudio de mercado, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

4. Estudio de viabilidad económica y estudio de sostenibilidad económica de la actuación.

5. En su caso, plan de realojo y retorno.

En este caso, teniendo en cuenta que las edificaciones que existen sobre la parcela que conforma el ámbito del Programa, se encuentran desocupadas y en estado de abandono, no procede fijar condiciones de realojo.

En Valencia, septiembre de 2022
PO. CONSULTORIA MIFIDAZA SL

Colegiado nº02459 al COACV

ANEXO.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN CORREGIDO, DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA EN CALLE ISLAS CANARIAS Nº 45 y 47.