



<b>ÒRGAN</b> PLE		
<b>DATA</b> 24/02/2026	<b>CARÀCTER SESSIÓ</b> ORDINÀRIA	<b>NÚM. ORDE</b> 8

<b>UNITAT</b> 03003 - OFICINA DE PROGRAMACION	<b>EFFECTES GESTIÓ</b> N
<b>EXPEDIENT</b> E-03003-2022-000007-00	<b>PROPOSTA NÚM.</b> 3
<b>ASSUMPTE</b> URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA. Proposa aprovar el Programa d'Actuació Integrada per al desenvolupament de la Unitat d'Execució del Pla de Reforma Interior "Periodista Gil Sumbiela".	

<b>RESULTAT APROVAT</b>	<b>CODI</b> 00001-O-00008
-------------------------	---------------------------

«ANTECEDENTES DE HECHO

1. En fecha 3 de febrero de 2022 tuvo entrada en el Registro General de Entrada de esta corporación instancia (I 00118 2022 020086) de la Sra. Elvira Castaño Díaz, en representación de la mercantil “Merino y Terrasa, SLP”, actuando en representación de la mercantil “Landcompany 2020, SL”, solicitando el inicio de la tramitación de un Programa de Actuación Integrada (PAI) para el desarrollo de la Unidad de Ejecución “Periodista Gil Sumbiela”, con modificación de planeamiento, en régimen de gestión por personas propietarias en los términos establecidos en el artículo 124 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).

2. Mediante Resolución GL-4841, de 12 de septiembre de 2022, se dispone admitir a trámite la iniciativa presentada por la citada mercantil para la tramitación del citado Programa en régimen de gestión por personas propietarias.

3. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 3 de febrero de 2023, acordó resolver favorablemente la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) por el procedimiento simplificado de la propuesta de modificación del Plan de Reforma Interior en la calle Gil Sumbiela esquina calle General Llorens de València, publicándose en el *DOG*V de 22 de febrero de 2023.

4. En fecha 14 de febrero de 2023 se procede a requerir a la mercantil “Landcompany 2020, SL”, para que, en el plazo máximo de tres meses, presente Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica del PAI para el desarrollo de la Unidad de Ejecución “Periodista Gil Sumbiela”, en los términos referidos en el apartado V-A “Gestión por los propietarios con planeamiento” de la “Guía de Procedimiento para la aprobación de los Programas de Actuación

Signat electrònicament per:

<b>Antefirma</b>	<b>Nom</b>	<b>Data</b>	<b>Emissor cert</b>	<b>Núm. sèrie cert</b>
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/02/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	7189850607494309222989901 72056135601679283739246



Integrada en el Ayuntamiento de València” aprobada por Resolución de Alcaldía SM-5287, de 13 de noviembre de 2018, y en el informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico, Sección de Obras de Urbanización de fecha 13 de abril de 2022, documentación que fue presentada en fecha 10 de mayo de 2023 (I 00118 2023 108920).

5. Solicitado informe al Servicio de Planeamiento y a la Sección Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación sobre si el Plan de Reforma Interior, Estudio de Integración Paisajística y el Proyecto de Urbanización presentados se encuentran en condiciones de exponerse al público, dichos Servicios informan el 7 y 8 de junio de 2023, respectivamente, realizando ambos una serie de consideraciones a la documentación presentada que debe ser subsanada previamente a ser sometida a información pública.

6. El 3 de agosto, 15 de septiembre y 12 de octubre de 2023, la mercantil “Merino y Terrasa, SLP” -representante de la mercantil “Landcompany 2020, SL”- presenta la documentación corregida correspondiente a la Alternativa Técnica (I 118 2023 208452, I 118 2023 229756 e I 118 2023 251861).

A la vista de la documentación subsanatoria presentada se solicita nuevamente informe a la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y al Servicio de Planeamiento sobre si se encuentra en condiciones de someterse a información pública, informes que han sido emitidos en fecha 18 de septiembre y 26 octubre de 2023, respectivamente.

7. Mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 11 de diciembre de 2023, se somete a información pública la iniciativa presentada por el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, mediante anuncio publicado en el *DOGV* número 9771, de 22 de enero de 2024 y en el periódico “Las Provincias” en fecha 26 de enero 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.

Dicho acuerdo fue notificado a las personas propietarias afectadas por la actuación y al aspirante a urbanizador. 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 31 de enero de 2024.

8. 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 subsanar deficiencias advertidas tanto en el Proyecto de Urbanización como del Documento de Planeamiento.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/02/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	7189850607494309222989901 72056135601679283739246



La mercantil “Landcompany 2020, SL” va aportando las subsanaciones requeridas por los Servicios municipales, hasta que finalmente el Servicio de Planeamiento mediante informes de fecha 17 de octubre de 2025 y 11 de febrero de 2026 y, la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico mediante informe de fecha 19 de septiembre 2025, manifiestan que el Programa está en condiciones de ser aprobado.

9. El PRI propone una diferente zonificación de las zonas verdes siendo preceptivo, con carácter previo a su aprobación dictamen del Consell Jurídic Consultiu. de la Comunitat Valenciana. El citado órgano consultivo, emite el dictamen nº 67/2026, de fecha 4 de febrero de 2026, concluyendo que “el Plan de Reforma Interior del ámbito calle Periodista Gil Sumbiela, es acorde con la legalidad urbanística, en lo referido a las zonas verdes.”

### 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 ámbito 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).

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:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/02/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	7189850607494309222989901 72056135601679283739246



- 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 del “Periodista Gil Sumbiela” 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 un ámbito cuyo desarrollo ya se intentó, si bien fue resuelta, la adjudicación del Programa por incumplimiento grave de las obligaciones del urbanizador.

Por tanto, siendo una zona que los propietarios están dispuestos a regenerar, se considera que -puesto que los recursos de la Administración son limitados- en este ámbito territorial concreto, en el que hay un tercero que está en condiciones de asumir la gestión, 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 han sido objeto de resolución y el Ayuntamiento ha tenido 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 los recursos públicos deben destinarse 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

##### 1.1. PLAN DE REFORMA INTERIOR

El Plan de Reforma Interior integrante de la Alternativa Técnica presentado por la mercantil “Landcompany 2020, SL”, mediante instancia I 00118/2024/1843787, de fecha 26 de julio de 2024, ha sido informado por el Servicio de Planeamiento en fecha 17 de octubre de 2025

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/02/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	7189850607494309222989901 72056135601679283739246



y 11 de febrero de 2026, concluyendo que "...el documento de Planeamiento presentado es apto desde el punto de vista del Servicio de Planeamiento para su aprobación".

Del citado informe se destacan las siguientes consideraciones:

**A. Objeto y ámbito del PRI:**

El Plan de Reforma Interior "Periodista Gil Sumbiela" afecta a la manzana ubicada en la Zona Norte de la ciudad de València, en el Barrio de Benicalap, en el cruce de las calles Periodista Gil Sumbiela, esquina General Llorens.

El Objetivo fundamental de la formulación del nuevo PRI/21 es la modificación del PRI/07 para posibilitar un desarrollo urbanístico racional de la Unidad de Ejecución, conseguir una unidad funcional que mejora las fachadas, eliminar en la medida de lo posible elementos perturbadores de la imagen urbana como las medianeras vistas, y mejorar el espacio libre público puesto que se evita la creación de una plaza interior de exclusiva utilización de la nueva edificación abriéndola al barrio creando un acceso directo desde las calles Periodista Gil Sumbiela y General Llorens.

**B. Parámetros urbanísticos.** Los parámetros urbanísticos resultantes del planeamiento propuesto una vez se han efectuado las comprobaciones y ajustes cartográficos necesarios, se reflejan en el siguiente cuadro:

Signat electrònicament per:

<b>Antefirma</b>	<b>Nom</b>	<b>Data</b>	<b>Emissor cert</b>	<b>Núm. sèrie cert</b>
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/02/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	7189850607494309222989901 72056135601679283739246



SUPERFICIE DEL ÀMBITO DEL PRI		5.967,83 m2s
DATOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		5.831,34 m2s
DESCRIPCIÓN		PRI (m2s)
SUELO PÚBLICO	Sup. Viales Rodados (SVR)	0,00
	Sup. Viario Prioridad Peatonal (RVPP)	696,77
	Espacios Libres / Áreas de juego (SVA/SVJ) (además aparecen 136,49 m2s afectos a su destino fuera de la Unidad)	1.372,36
TOTAL SUP. SUELO DOTACIONAL Y USO PÚBLICO (m2s)		2.069,13
TOTAL SUP. SUELO PRIVADO (m2s)		3.762,21
TOTAL SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s)		5.831,34
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		10.239,24
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m2t/m2s)		1,7559

C. El presente PRI tiene carácter pormenorizado al no incidir en ningún elemento de la de la ordenación estructural.

D. En el ámbito del PRI no se incluye ningún bien catalogado como Bien de Interés Cultural ni como Bien de Relevancia Local, por lo que resulta innecesario el informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio para una modificación que solo afecta a la “calificación pormenorizada” y no tiene incidencia patrimonial alguna sobre bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

F. La propuesta presentada establece para viviendas de protección pública un total de 4.705,79 m2t que se corresponde con un 46% del total de la edificabilidad.

G. El porcentaje de cesión de aprovechamiento, libre de cargas, para la Administración, es de 610,93 m2t (497 uas) o su equivalente económico cuya cuantía asciende a 201.240,34 €.

Esto se corresponde con el 10% del incremento de aprovechamiento (4.705,79 m2t) y por el mayor rendimiento económico de los 2.988,38 m2t que pasan de uso terciario a uso residencial.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/02/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	7189850607494309222989901 72056135601679283739246



H. Finalmente, consta en el expediente el dictamen nº 67/2026 de fecha 4 de febrero de 2026, del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana mostrando su conformidad con la propuesta de diferente zonificación de las zonas verdes.

**1.2. PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

El Proyecto de Urbanización integrante de la Alternativa Técnica presentado por la mercantil "Landcompany 2020, SL" ha sido objeto de los siguientes informes por los Servicios Municipales competentes:

SERVICIO/SECCIÓN	FECHA
Arquitectura y Servicios Centrales Técnicos/ Alumbrado y Eficiencia Energética	03/04/2025
Ciclo Integral del Agua/ Aguas EMIVASA	22/07/2025
Ciclo Integral del Agua/ Aguas	22/07/2025
Ciclo Integral del Agua/ Fuentes	28/01/2025
Ciclo Integral del Agua/ Relaciones con Entidades de Dominio Público Hidráulico	24/01/2025
Obras y Mantenimiento de Infraestructuras	23/05/2024
Departamento de Bomberos, Prevención, Intervención en Emergencias y Protección Civil	07/01/2025
Disciplina Urbanística/ Oficina Técnica de Control de la Conservación de la Edificación	15/01/2024
Limpieza y Recogida de Residuos	06/03/2024
Parques y Jardines	12/08/2012
Movilidad Sostenible / Ordenación y Planificación Viaria	22/05/2024
Movilidad Sostenible / Regulación de la Circulación	15/04/2024
Patrimonio Histórico y Artístico/Arqueología	07/03/2024
Playas, calidad acústica y del aire	13/12/2022 12/01/2024
OCOVAL	13/02/2025

Asimismo, ha sido objeto de informe por las siguientes Entidades Externas:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/02/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	7189850607494309222989901 72056135601679283739246



EXTERNOS	FECHA
Iberdrola	13/02/2024
EPSAR	23/05/2024
Nedgia	29/10/2024
Telefónica Orange	05/02/2025
Ciclo Integral del Agua/EMIVASA	22/07/2025

Todos estos informes han sido recogidos a modo de resumen en el emitido el 19 de septiembre 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: “Una vez que la documentación de este Proyecto de Urbanización y la PJE presentada por LANDCOMPANY 2020, SL, ha sido revisado por los Servicios Municipales competentes, concluimos que dicha documentación, fechada en septiembre de 2025, está en condiciones de ser aprobada, ya que recoge las sucesivas correcciones que se han ido aportando al expediente.”

### 1.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

El documento incluye Memoria Justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con su entorno, incluyendo plano de delimitación de la Unidad de Ejecución y plano de las Obras de Urbanización que incluye 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 memoria refleja la descripción gráfica de la actuación y los parámetros jurídico-urbanísticos que se corresponden con la ordenación pormenorizada del PRI propuesto, con una superficie de 5.967,83 m<sup>2</sup>s.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/02/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	7189850607494309222989901 72056135601679283739246



El resto de parámetros urbanísticos son los puestos de manifiesto en el apartado tercero 1.1 B de este informe propuesta.

**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.

**2.1.C. Plazos**

En la memoria se remite a los plazos que se suscribirán en el Convenio y en concreto, en cuanto a la ejecución de las obras de urbanización propone 4 meses desde el día siguiente al de la firma del acta de replanteo.

**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 se prevé la posibilidad de retribución, en suelo, en metálico o mixta, a voluntad de los propietarios afectados.

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

CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS	
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	658.436,16 €
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN (sin IVA)	812.904,16 €
REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRAS	75.360,45 €
GASTOS DE GESTIÓN	39.176,95 €
BENEFICIO EMPRESARIAL	60.283,70 €
CARGAS TOTALES FIJAS DEL PROGRAMA	987.725,26 €

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/02/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	7189850607494309222989901 72056135601679283739246



PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS	
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	9628,71 m2t
Aprovechamiento total	9364,14 uas
Aprovechamiento cedido al Ayuntamiento	497,30 uas
Aprovechamiento Subjetivo*	8.866,84 uas
Repercusión de cargas por metro cuadrado de techo	102,53 €/m2t
Repercusión de cargas por metro cuadrado de suelo	169,38 €/m2s
Valor del suelo sin urbanizar	270,05 €/m2t
Valor del suelo urbanizado	372,58 €/m2t
Coefficiente de canje	0,2753

\*Edificabilidad total menos la cesión al Ayuntamiento libre de cargas

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

En la documentación presentada obra la Memoria de Viabilidad Económica en cuyas conclusiones se indica que:

“...queda puesto de manifiesto que la Propuesta de Programación en la que se integra la Ordenación Pormenorizada correspondiente al PRI/21 comporta una Viabilidad Económica favorable...”

#### 2.2.D. Memoria de Sostenibilidad Económica

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/02/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	7189850607494309222989901 72056135601679283739246



Se presenta Informe de Sostenibilidad Económica en el que se indica que únicamente con el incremento de recaudación de IBI correspondiente al valor del suelo se cubren los costes de mantenimiento de los nuevos espacios públicos que genera la actuación, lo que significa que ni siquiera es necesaria la edificación y ocupación de la actuación para cubrir los costes de mantenimiento generado, “Además, el presente ISE no ha considerado, por no resultar necesario, otros tipos de Ingresos que genera la Actuación, como son el ICIO o el IBI correspondiente a los elementos constructivos, lo que concluye la notable Sostenibilidad Económica para las arcas municipales que genera la actuación”.

### 2.3. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

Se presenta propuesta de Convenio de programación ajustándose al modelo redactado por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico, y en el momento de la suscripción su redacción 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

Se prestó garantía provisional puesto que la propuesta implica modificación de planeamiento, para garantizar la seriedad de la oferta. En el momento se ingrese la garantía definitiva se procederá a su devolución.

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 19.754,51 €.

Una vez presentada por el urbanizador la garantía definitiva señalada en el apartado anterior, se procederá a la devolución de la garantía provisional prestada con la admisión a trámite por un importe de 12.034,27 €.

Previa aprobación del Proyecto de reparcelación el urbanizador deberá ampliar la garantía definitiva, hasta alcanzar el importe de 49.386,26 € equivalente al 5 % de las cargas de urbanización fijas previstas en el Programa, IVA excluido.

### 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, si bien no se publican en la Web en cumplimiento de la normativa de Protección de Datos.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/02/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	7189850607494309222989901 72056135601679283739246



#### CUARTO.- ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE LA INFORMACIÓN PÚBLICA

Durante el trámite de información pública, no se han formulado alegaciones por lo que una vez emitidos los informes necesarios por los distintos servicios municipales y entidades externas se continúa con la tramitación para la aprobación del programa.

#### QUINTO. PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA

Tal y como se acredita en los antecedentes de hecho, la iniciativa presentada incluye un instrumento de planeamiento y un proyecto de urbanización y solicita el régimen de gestión por las personas propietarias, por lo que la designación de urbanizador se acuerda al aprobar el Programa en régimen de excepción licitatoria (art.120.3 TRLOTUP).

La tramitación es la prevista en el capítulo III del título III del Libro I del TRLOTUP y, según se acredita en los antecedentes de hecho, se han realizado los siguientes trámites:

- Ha sido admitida a trámite la iniciativa por resolución de alcaldía.
- Se ha resuelto favorablemente la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.
- Ha sido objeto de información pública, de consulta a otras administraciones públicas y durante este plazo se han emitido los informes por los servicios municipales correspondientes.
- Como consecuencia de los informes emitidos no se introducen cambios sustanciales en la propuesta presentada, por lo que no resulta necesario someter el Programa a una información pública adicional.
- Con carácter previo a su aprobación, el Consell Jurídic Consultiu emite dictamen en el que muestra su conformidad con la propuesta de diferente zonificación de zonas verdes en el PRI del PAI que nos ocupa.
- El Plan de Reforma Interior “Periodista Gil Sumbiela” no modifica ninguna de las determinaciones de la ordenación estructural establecidas en el artículo 21.1 del TRLOTUP, por lo que la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior corresponde al Ayuntamiento de València.

#### SEXTO. 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

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/02/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	7189850607494309222989901 72056135601679283739246



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.

**SÉPTIMO. 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 para el desarrollo de la Unidad de Ejecución del Plan de Reforma Interior “Periodista Gil Sumbiela”, en régimen de gestión por personas propietarias, designando urbanizador a la mercantil “Landcompany 2020, SL” de conformidad con lo dispuesto en los artículos 119 y 120 del 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.** Aprobar definitivamente el Plan de Reforma Interior (PRI) “Periodista Gil Sumbiela” integrante de la Alternativa Técnica presentada por la mercantil “Landcompany 2020, SL”, cuyo ámbito viene delimitado por las calles Periodista Gil Sumbiela, General Llorens y Picayo, en los términos expuestos en el presente acuerdo

**TERCERO.** Aprobar el Proyecto de Urbanización, integrante de la Alternativa Técnica presentada por la mercantil “Landcompany 2020, SL”, 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.

**CUARTO.** Aprobar la Proposición Jurídico-Económica presentada por la mercantil “Landcompany 2020, SL”, 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 812.904,16 €, 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 987.725,26 €.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/02/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	7189850607494309222989901 72056135601679283739246



3. La repercusión de las cargas de urbanización fijas por cada metro cuadrado de techo se fija en 102,53 €/m<sup>2</sup>t, excluyendo la estimación provisional de las cargas variables.

4. El Coeficiente de Canje resultante de las cargas de urbanización fijas queda establecido en el 0,2753.

5. El valor de cada metro cuadrado de techo urbanizado asciende a 372,58 €/m<sup>2</sup>t considerando exclusivamente las cargas de urbanización fijas y, en 270,05 €/m<sup>2</sup>t sin urbanizar, siendo este último valor el que deberá tenerse en cuenta en la reparcelación para el cálculo de las indemnizaciones sustitutorias.

QUINTO. Como consecuencia de todo lo anterior, aprobar el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución del Plan de Reforma Interior “Periodista Gil Sumbiela”, y cuyo contenido viene constituido por la conjunción de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica aprobadas.

SEXTO. Advertir a la mercantil “Landcompany 2020, SL” 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 19.754,51 €.

Con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, el urbanizador deberá completar la garantía definitiva hasta alcanzar el importe de 49.386,26 € 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.

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.

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

- Liquidación: FIANZA EN METÁLICO. Clave de ingreso: CF 2023 18 00000020 4. Concepto: Fianza metálico correspondiente a la garantía provisional para gestión por personas propietarias de propuesta PAI UE Periodista Gil Sumbiela. Importe: 12.034,27 €.

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.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/02/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	7189850607494309222989901 72056135601679283739246



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. Remitir una copia digital del PRI a la Consellería competente en materia de urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, con carácter previo a la publicación del presente acuerdo en el *Boletín Oficial de la Provincia* de València, conforme dispone el artículo 4.1 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, y en la web del Ayuntamiento de València.

DUODÉCIMO. Publicar en el *Boletín Oficial de la Provincia* de València el acuerdo de aprobación del Programa de Actuación Integrada y del Plan de Reforma Interior adjuntando como Anexos el texto íntegro del Convenio de programación y la transcripción íntegra de las normas urbanísticas del Plan, haciendo constar el número de registro y fecha de inscripción en el Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como el número de inscripción del Plan de Reforma Interior en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Las normas urbanísticas entrarán en vigor a los quince días de su publicación, de conformidad con las previsiones de los artículos 61.2 y 57.8 del TRLOTUP en relación con el 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Asimismo se publicará una reseña en el *DOGV* y en la página web municipal.

DÉCIMOTERCERO. 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.

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

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/02/2026	ACCV RSA1 PROFESIONALES	7189850607494309222989901 72056135601679283739246