



<b>ÒRGAN</b> PLE		
<b>DATA</b> 27/04/2023	<b>CARÀCTER SESSIÓ</b> ORDINÀRIA	<b>NÚM. ORDE</b> 14

<b>UNITAT</b> 03502 - SERVICIO GESTION DEL CENTRO HISTORICO	
<b>EXPEDIENT</b> E-03502-2021-000004-00	<b>PROPOSTA NÚM.</b> 4
<b>ASSUMPTE</b> DESENVOLUPAMENT I RENOVACIÓ URBANA, HABITATGE I MOBILITAT. Proposa aprovar el Programa d'Actuació Integrada de la UE 2 de Seu-Xerea del PEP Ciutat Vella, en règim de gestió per les persones propietàries.	

<b>RESULTAT APROVAT</b>	<b>CODI</b> 00001-O-00014
-------------------------	---------------------------

«ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. La mercantil ANZULA, SL, presenta instancia el 12.02.2021 (00118/2021/002113) para iniciar la tramitación de un Programa de Actuación Integrada (PAI) para el desarrollo de la Unidad de Ejecución 2 Seu-Xerea, en régimen de gestión por las personas propietarias en los términos del artículo 118 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, según la redacción dada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero (LOTUP), vigente en el momento de su solicitud.

SEGUNDO. Por Resolución de fecha 9 de abril de 2021, se acordó admitir a trámite la iniciativa de Programa de Actuación Integrada en régimen de gestión por las personas propietarias para el desarrollo de la Unidad de Ejecución 2 Seu-Xerea delimitada por el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, presentada por la mercantil ANZULA, SL, requiriendo a la citada mercantil para que en el plazo máximo de dos meses presentara la documentación completa de la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica del indicado programa de actuación integrada; dicha resolución es notificada a la interesada y al resto de personas propietarias del ámbito de la Unidad de Ejecución 2 de Seu-Xerea.

TERCERO. Con fechas 01.02.2022 (I 00113/2022/001143) y 25.02.2022 (I 00118/2022/036081), se presentan por el interesado nuevas documentaciones en orden a la subsanación de las deficiencias detectadas. Por Resolución GL-1188, de fecha 07.03.2022, de la teniente de alcalde de Planificación y Gestión Urbana se sometió a información pública por un período de 45 días la alternativa técnica y la proposición jurídico económica del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución 2 de Seu-Xerea, en régimen de gestión por las personas propietarias, presentada por la mercantil ANZULA, SL.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/04/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Dicha resolución fue publicada en el *DOGV* nº 9299, de fecha 16.03.2022, en el periódico *Las Provincias* del día 16.03.2022 y en el tabón de edictos del Ayuntamiento de València desde el 15.03.2022 hasta el 31.05.2022.

Asimismo fue notificada a todas las personas afectadas por la actuación y a la mercantil ANZULA, SL.

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 ésta no se pudo practicar, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial del Estado de fecha 21.05.2022

CUARTO. Con motivo del sometimiento a información pública del Programa de Actuación Integrada, se emiten informes por los distintos servicios municipales, solicitando determinadas modificaciones en la documentación, y que son notificados en fechas 24.03.2022 (Informes de OCOVAL, Nedgia, Iberdrola, Vodafone y Telefónica), 09.04.2022 (Ciclo Integral del Agua, Servicio de Arquitectura y Servicios Centrales Técnicos, Sección Alumbrado y Eficiencia Energética), el 20.04.2022 ( Servicio de Patrimonio Histórico, sección Arqueología), el 04.05.2023( Movilidad Sostenible).

Asimismo, en el período de información pública, el 16.05.2022 AUMSA presenta instancia adjuntando escrito de alegaciones, manifestando:

1. Respecto del tratamiento de fachada y propuesta de intervención artística en medianera de c/ Poeta Liern.

El concepto incluido en el Presupuesto como partida “3 Intervención Artística” dentro del aparatado “Tratamiento de Fachada”, no debe formar parte de las obras a ejecutar, pues su descripción indica que no se trata de obras necesarias para el adecuado tratamiento de la fachada, por lo que debe descontarse del presupuesto. Si el agente urbanizador considera la conveniencia de su ejecución, debería realizarlo a su costa, como una mejora de su oferta.

2. En relación con la Memoria Técnica de Vallados.

Deben eliminarse las partidas correspondientes a la ejecución de nuevos vallados, puesto que los vallados de cierre de cada parcela que no son objeto de obras de urbanización, resulta una obligación para el adjudicatario de las parcelas resultantes.

3. Memoria Jurídico-Económica.

Adolece el texto de confusiones al hacer referencia a la LOTUP, Ley 5/2014, en lugar de al Texto Refundido, aprobado por Decreto Legislativo 1/201, de 18 de junio.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/04/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



En el apartado Cargas Fijas aparecen conceptos que se solapan y otros repetidos (Dirección de obras y Dirección de Ejecución de Obra), con el mismo importe.

El apartado “Documentación jurídica” resulta muy elevado (38.000 €).

El sumatorio total de los honorarios técnicos resulta muy elevado teniendo en consideración el PEM del coste de las obras.

En relación con los Gastos de Gestión están calculados sobre conceptos que incluye la Guía... E incluye otros, como la intervención artística, los vallados, costes de derribos, que no pueden incluirse en el presupuesto de licitación.

El beneficio empresarial debe calcularse en atención a los conceptos que establece la Guía (calculado en un porcentaje sobre la suma de los conceptos: presupuesto de licitación, coste de redacción de proyectos y dirección de obras y gastos de gestión del urbanizador), y no sobre el importe de la totalidad de los conceptos considerados en la proposición jurídico-económica. Atendiendo a la Guía, el total de cargas fijas del programa no puede superar el 22 % del presupuesto de licitación.

Dentro del apartado de cargas variables se incluyen las indemnizaciones por construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados, pero es la persona propietaria de cada edificio o terreno la obligada a mantenerlo en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

La valoración del refugio no se encuentra incluida en el informe de viabilidad económica.

De todo ello, se desprende que existe una confusión respecto de las cargas del programa, no especifica, en ocasiones, si los costes viene referidos a PEC o PEM, varía su atribución como cargas fijas o cargas variables e incluso variando su importe.

La suma de las cifras de los costes por fases no coincide.

El total de los gastos de gestión y beneficio repercutidos entre las dos fases asciende a 116,18 %.

La determinación de las cargas globales parte de la errónea suma del importe de las dos fases. Se arrastra un error tipográfico en el concepto Conexión Nedgia Cegas, unas veces 1.313,25 % y otras 1.315,25 €.

QUINTO.- La técnico municipal emite en fecha 15.06.2022 informe desfavorable en relación con la identificación catastral de las fincas.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/04/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Y el 23.06.2022 se emite informe desfavorable en relación con los plazos, la modalidad de retribución y las magnitudes económicas.

El 30.06.2022 se emiten informes por la oficina administrativa en relación con la documentación presentada, la propuesta de convenio, honorarios, encargo tratamiento de datos y el modelo de convenio.

Todos estos informes son notificados al agente urbanizador el 30.6.2022.

SEXTO. La mercantil ANZULA, SL, en fecha 25.07.2022 presenta documentación así como escrito de alegaciones a los informes desfavorables, en base a los siguientes argumentos:

Respecto a los honorarios: La Guía es un documento interno aprobado por el Ayuntamiento, una ayuda para la presentación y tramitación de las alternativas de los programas, no es documento legislativo que obligue por cuanto no es ni norma legal ni reglamentaria.

Los honorarios mínimos de los colegios profesionales dejaron de aplicarse por considerarse contrarios al principio de libre competencia, sustituyéndose por “baremos orientadores”. La Ley Ómnibus prohíbe a los colegios establecer baremos orientativos... únicamente y a los exclusivos efectos de tasación de costas y jura de cuentas de los abogados, pueden los colegios elaborar criterios orientativos. Por ello, la Guía no puede limitar los honorarios presentados, que están basados en criterios objetivos de experiencia, complejidad, gestión de horas previstas, colaboración con otros profesionales,..

Respecto a la identificación registral: se está exigiendo una documentación que no contiene el TRLOTUP, sino la Guía. No obstante se aportan nuevas Notas Simples, aunque se desconoce la titularidad y datos registrales del piso tercero de Nuestra Señora de las Nieves 19

- Respecto a la propuesta de Convenio y Tratamiento de datos: se elaborará conforme a los modelos facilitados por el Ayuntamiento.

- Respecto a la modalidad de retribución, según el 149.1 TRLOTUP, serán las personas propietarias las que en su escrito de adhesión manifiesten si retribuyen al urbanizador en metálico, terrenos o de forma mixta.

El PEP no fija la parcela mínima que da derecho a la adjudicación.

En cuanto al índice de edificabilidad y aprovechamiento, se han modificado provisionalmente a los parámetros reales de superficies de parcelas y ámbito de la unidad, y será en el proyecto de reparcelación donde se fijarán los índices y aprovechamientos definitivos.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/04/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Respecto a las magnitudes económicas, lo fijado en la Guía no es norma de rango legal y por tanto no puede obligar.

Los derribos de edificaciones incompatibles con el planeamiento no se incluyen en el presupuesto de licitación, y deben aceptarse como indemnizaciones y cargas variables.

SÉPTIMO. La mercantil ANZULA, SL, en fecha 27.07.2022 aporta el Tomo V que por error no presentó anteriormente.

OCTAVO. El informe técnico de fecha 29.07.2022 indica que el Servicio de Arquitectura y Centrales Técnicas, Sección de Alumbrado debe volver a informar sobre la subsanación de las deficiencias encontradas en su anterior informe.

No se observa que se hayan subsanado las deficiencias detectadas por los servicios municipales de Ciclo Integral del Agua (18.05.2022 y 07.04.2022), Gestión de Residuos Sólidos (30.12.2021), Jardinería Sostenible (06.01.2022), Bomberos (28.12.2021), Patrimonio Histórico Artístico, Sección Arqueología (11.04.2022) y Obras de Infraestructuras (10.01.2022).

Asimismo, se emite informe técnico en fecha 08.09.2022 sobre las notas simples presentadas que considera que se han aportado todas, salvo las relativas a tercer piso derecha de En Gordo 1 esquina Nuestra Sra. De las Nieves, planta tercera de Nuestra Sra. de las nieves 19 y primer y segundo piso de En Gordo 5 y 7.

NOVENO. En fecha 30.09.2022, ANZULA, SL, presenta alegaciones y adjunta las notas simples del tercer piso derecha de En Gordo, 1, esquina Nuestra Señora de las Nieves, 17, y de la tercera planta de Nuestra Señora de las Nieves, 19.

- Por lo que respecta al primer y segundo piso de la casa 7 de c/ En Gordo, resulta imposible su localización sin conocer la existencia de la finca registral que la identifica, resultando imposible su localización por calle y número de policía.

- La guía es un documento interno aprobado por el ayuntamiento, pero en modo alguno es un documento legislativo al que deba obligatoriamente sujetarse el administrado.

- Exigir las notas simples en este acto resulta antijurídico, debiendo estarse a la certificación de dominio y cargas para elaborar el proyecto de reparcelación.

DÉCIMO. Los informes técnicos de fechas 05.10.2022 y 13.10.2022 consideran correctas las nuevas notas simples presentadas. Reitera que se debe localizar a la propiedad del piso 1 y 2 de las dos casas bajas con naya de En Gordo, 5 y 7; y considerando correctas las notas simples

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/04/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



aportadas y suficiente la documentación presentada en este momento procedimental, no obstante se deberá aportar el Certificado de Dominio y Cargas registral al inicio del procedimiento de parcelación; dicho informe es notificado el mismo día.

DECIMOPRIMERO. En fecha 25.10.2022, ANZULA, SL, presenta alegaciones y aporta facturas de derribos de En Gordo, 15, y Santísimo, 9, con cuño y firma de la empresa; las alegaciones reiteran los argumentos ya planteados en sus escritos anteriores:

- Respecto del informe de honorarios se indica que la guía es una mera instrucción, no se trata de una norma de rango leal o reglamentario. No resulta aplicable la disposición Adicional Cuarta de la Ley 25/2009 por cuanto se refiere a los procesos de jura de cuentas y tasación de costas d abogados.

- Respecto de la aplicación del criterio de limitación de las cargas urbanísticas sobre el presupuesto de licitación:

- el criterio interpretativo establecido en la guía es de aplicación para cualquier tipo de gestión de programas dentro del ámbito municipal.

En la gestión indirecta, entendiendo que el aspirante a urbanizador no guarda relación con la propiedad del suelo, la limitación de la repercusión de las cargas parece un criterio objetivo, adecuado y deseable.

Sin embargo, la gestión por propietarios requiere que el aspirante sea propietario del 60%, se ve grabado con unas limitaciones de cargas urbanísticas que deben asumir sin repercutir sobre el resto de propietarios; se evidencia un desequilibrio entre los propietarios mayoritarios del suelo, que incide en el principio de equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios. Si un propietario promueve el desarrollo de su suelo, cargará en exceso cargas urbanísticas, frente a aquel propietario que no toma iniciativa alguna.

Entre las prerrogativas de la administración del art 140 TRLOTUP no se encuentra la de limitar las cargas máximas.

- La aplicación de este criterio limitativo en todo el ámbito municipal, debe ser analizado más profundamente:

- El PEP establece 5 unidades de ejecución, de las cuales, la UE 2 Seu-Xerea es la que cuenta con mayor red viaria; ello, unido a su escaso tamaño y escasa obra urbanizadora conlleva dificultades de gestión y ejecución de obra.

- Su ubicación en Ciutat Vella implica una serie de cargas añadidas como arqueología, entorno consolidado por edificaciones, usos colindantes y protección patrimonial.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/04/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



- Se debe aplicar la base de precios publicada por la administración, pero no está pensada para pequeñas operaciones de urbanización.

- La combinación de todas estas limitaciones condiciona negativamente la viabilidad del desarrollo de este programa.

Se ha establecido una repercusión de 24.950 € de gastos generales, tomando un horizonte de 5 años; lo que a todas luces es inferior al cálculo de un técnico medio y un administrativo a media jornada; y ello sin tener en cuenta la parte proporcional de local, actividad, seguros...

El beneficio empresarial (85.867 €), también a un horizonte de 5 años, resulta 17.170 €/año.

La escasa extensión de las UE de Ciutat Vella, escasa obra urbanizadora, base de precios que no responde a costes reales, minoran el precio de licitación sobre el que se calcula el límite de cargas impuesto.

Entiende el urbanizador que la exención del criterio limitativo de las cargas a repercutir en la UE 2 Seu-Xerea, dadas las características de la UE, tamaño, dificultad técnica, entorno consolidado, afecciones patrimoniales y arqueológicas, justifican las cuantías propuestas.

En relación con la indemnización de inmuebles incompatibles y gastos de derribos, entiende que resulta correcto que las cargas fijas incluyan el derribo de inmuebles incompatibles con el planeamiento, adjuntando la factura del derribo de En Gordo 15 y Santísimo 9 con cuño y firma de la empresa.

DECIMOSEGUNDO. En fecha 03.03.2023 se notifica a la mercantil ANZULA, SL, informe técnico de fecha 23.03.2023 que señala qué servicios municipales han emitido informe desfavorable al objeto de que se rectifique la documentación según el contenido de los mismos.

DECIMOTERCERO. La interesada ANZULA, SL, presenta nueva documentación el 13.03.2023, indicando las modificaciones que ha realizado.

DECIMOCUARTO. La Sección de Alumbrado emite informe favorable con observaciones el 20.03.2023, el Servicio de Jardinería Sostenible el 22.03.2023 y la Sección de Arqueología el 28.03.2023 informan con carácter desfavorable, notificándose dichos informes el 28 de marzo.

La Sección Técnica del Servicio de Gestión de Centro Histórico emite informe desfavorable el 29 del mismo mes, y se notifica el mismo día.

El 03.04.2023 se emite informe favorable por el Servicio de Obras de Infraestructura, notificado el 04.04.2023.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/04/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



DECIMOQUINTO. La mercantil ANZULA, SL, presenta nueva documentación en fecha 05.04.2023 de subsanación de los reparos detectados.

DECIMOSEXTO. La Sección técnica de gestión y planeamiento del Servicio de Gestión de Centro Histórico informa favorablemente en fecha 06.04.2023, indicando una mera errata en el “Índice Documental “, donde dice “ Propuesta de Intervención Artística”, debe decir “ Intervención en Medianera”, que no obstante no compromete la comprensión del contenido del documento en concreto que sí se encuentra correctamente rotulado.

Asimismo, el Servicio del Ciclo Integral del Agua en la misma fecha ha informado favorablemente, con unas consideraciones a tener en cuenta con carácter previo al inicio de las obras.

Por su parte, la Sección de Arqueología ha informado que se trata del mismo Proyecto de Intervención Arqueológica y que ya fue objeto de informe en fecha 28.03.2023.

DECIMOSÉPTIMO. Notificados dichos informes a la mercantil ANZULA, SL, ésta presenta el 11.04.2023 nueva documentación, que es informada favorablemente por la Sección de Arqueología el mismo día.

DECIMOCTAVO. La Sección técnica del Servicio de Gestión de Centro Histórico ha informado en fecha 14.04.2023, respecto a la proposición jurídico económica, que “habida cuenta que el total de cargas fijas supera la cuantía de incrementar el presupuesto de licitación en un 22 % LA PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA [fecha aportación a PIAE 26/07/22] del PAI UE Nº 2 SEU-XEREA no se ajusta a la Guía de procedimiento para la aprobación de los programas de actuación integrada en el Ayuntamiento de València y, en base a la misma SE INFORMA DESFAVORABLE. Por otra parte, sí que se ajusta a los criterios que este Servicio de Gestión del Centro Histórico considera, situándose las magnitudes económicas Gastos Generales del urbanizador no supera el 13 %, y el Beneficio Empresarial no supera el 6% [Nota interior sobre el informe complementario a la modificación guía PAIS del Servicio de Gestión de Centro Histórico al Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación. Número de registro: 2022064630; Fecha: 26/10/2022] y, en base a la misma SE INFORMA FAVORABLE”.

En relación con el proyecto de urbanización, concluye que “se informa FAVORABLE el PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PAI Nº 2 SEU-XEREA (Fecha aportación a PIAE 05/04/2023) Adenda: Tomo IV. LIBRO III.II Estudios específicos: Estudio previo arqueológico (Fecha aportación a PIAE 11/04/2023) con la condición que en el plazo de tres meses a contar desde la notificación y adjudicación del Programa, se presente por la empresa adjudicataria un Proyecto Refundido de Urbanización, firmado y visado por el Colegio Oficial competente, en el que se subsanen las correcciones técnicas y observaciones relativas a las obras de urbanización a ejecutar que se indican por el Servicio de Arquitectura y Servicios Centrales Técnicos. Sección de Alumbrado y Eficiencia Energética en informe de fecha 05/04/2022, Servicio de Gestión

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/04/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135





Sostenible de Residuos urbanos y limpieza del espacio público. Sección Limpieza y Recogida en Informe de fecha 30/12/2021, informe del Servicio de Jardinería Sostenible. Sección de Coordinación con Organismos y Entidades de fecha 26/01/2022, informe Sección de Aguas –EMIVASA- de fecha 19/05/2022, el informe de la sección de Seguridad y Accesibilidad urbanística de fecha 28/12/2021 y, el informe de la Sección de Arqueología de fecha 28/03/2023. Se propone para el seguimiento y control de la obra de urbanización al Servicio Municipal de Obras de Infraestructura”.

Asimismo, “sobre el informe de viabilidad económica, RGE 00113 2021 008719, fecha aportación a PIAE 11/04/2023 y, habida cuenta que la información aportada contiene la documentación acorde con el anexo III del DL 1/2021, de 18 de Junio Del Consell de la LOTUP y el art.22. Capítulo 1. Título II del RDL 7/2015, de 30 de octubre, TRLSRU, esta Sección Técnica informa FAVORABLE el TOMO XI: Informe de viabilidad económica. Anexo II. Informe valoración del suelo [fecha aportación a PIAE 11/4/2023]”.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

##### PRIMERO. NORMATIVA APLICABLE

La legislación aplicable es el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell.

##### 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:

“1. La condición de urbanizador prioritariamente deberá asumirla en ejercicio directo de sus competencias, la propia administración o sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, en régimen de gestión directa del programa de actuación integrada.

2. Cuando la administración, por razones de insuficiencia de medios personales o materiales u otras circunstancias que habrán de quedar debidamente justificadas en el expediente, decida no hacerse cargo de la gestión directa de la función urbanizadora, podrá adoptar acuerdo motivado de asignación de la gestión urbanística del programa de actuación integrada a los propietarios del suelo del ámbito de la actuación.”

Por ello, 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, conforme el citado artículo 119 TRLOTUP. La justificación de optar por un régimen de gestión que no sea directo, persigue tres

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/04/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



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, y garantizar el control público de los crecimientos urbanísticos.

El PAI de la Unidad de Ejecución 2 Seu-Xerea afecta a un reducido ámbito de suelo urbano consolidado, 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 en 2017 por la mercantil ANZULA, SL, pero que se vio afectado por la aprobación del Plan Especial de Ciutat Vella que, aunque mantiene la Unidad de Ejecución 2 Seu-Xerea, modifica su configuración urbanística respecto al planeamiento anterior, de tal forma que la alternativa técnica del programa presentada no se ajustaba a la nueva ordenación con una nueva ficha de gestión, por lo que no fue admitida a trámite.

Por otra parte, se considera que los medios de la Administración, dado que son limitados, se han de destinar a gestionar ámbitos en los que la función de fomento directo por la Administración se encuentre más vinculada a la consecución de las políticas públicas urbanísticas.

### TERCERO. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

#### 1. ALTERNATIVA TÉCNICA DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

##### 1.1. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Por parte de la ANZULA, SL, se encarga el documento del proyecto de urbanización de la UE 2 Seu-Xerea a D. José Oliva Martí y se presenta un primer proyecto el 9 de febrero de 2021, que se ha ido corrigiendo a lo largo del iter procedimental al objeto de subsanar las deficiencias indicadas por esta Sección Técnica y por los diferentes Servicios del Ayuntamiento de València hasta presentar un último Proyecto de Urbanización el pasado 5 de abril de 2023. Véase informes:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/04/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Id. document: 0AwY tUgS Ub3B IKh4 uXxv h62q Bcl=  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

PROGRAMA	UE 2 SEU-XEREA		
EXPEDIENTE: E-03502-2021-000004-00			
SOL. INF. Diciembre 2021		Informes más relevantes	
MOVILIDAD	27/04/2022		
DISCIPLINA URBANÍSTICA	10/01/2022		
AGÜAS -Emivasa	19/05/2022 -	No ha informado CONDICIONAR	
REL ENTID DOM PUBLICO- Saneamiento	07/04/2022	06/04/2023	FAVORABLE
ALUMBRADO	05/04/2022 -	20/03/2023	Condicioanar algunos aspectos
NETEJA I RECOGIDA -	30/12/2021 -	Condicionar algunos aspectos	
OCOVAL. Telefonía	27/01/2022 -	Solicita convenio	
OCOVAL. Vodafone	26/01/2022		
OCOVAL Gas (Cegas)	26/01/2022		
OCOVAL. Iberdrola	14/03/2022		
JARDINERIA SOSTENIBLE	26/01/2022 -	22/03/2023 -	Condicionar algunos aspectos
SEG Y ACCES URBANISTICA	28/12/2022 -	No ha informado CONDICIONAR	
ARQUEOLOGIA	11/04/2022-	26/03/2023	11/04/2023 Condicionar
OBRAS Infraestructura	10/01/2022-	03/04/2023	FAVORABLE
TÉCNICA DE INVENTARIO	03/12/2022		
SECC CONTAMINACIÓN	20/12/2022		
SECC TÉCNICA GESTION CENTRO HIST	28/12/2022	01/03/2022	14/04/2023 FAVORABLE

## 2. PROPOSICIÓN. JURÍDICO ECONÓMICA

### 2.1. MEMORIA DE PROGRAMA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/04/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Las cargas de urbanización y los parámetros económicos fundamentales quedan establecidos del siguiente modo:

CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS (EXCLUIDO IVA)	
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	515.898,88 €
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN	613.919,67 €
REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRAS	83.891,02 €
GASTOS DE GESTIÓN	90.715,39 €
BENEFICIO EMPRESARIAL	47.311,56 €
CARGAS TOTALES DEL PROGRAMA	841.745,26 €

CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES (EXCLUIDO IVA)	
INDEMNIZACIONES Y DEMÁS GASTOS	318.152,61 €

CARGAS TOTALES DEL PROGRAMA (FIJAS Y VARIABLES)	1.159.897,87 €
---	----------------

PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UE CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS (EXCLUIDO IVA)	
EDIFICABILIDAD <sup>(*)</sup>	7.438,28 M <sup>2</sup> T
REPERCUSIÓN POR M2 DE SUELO DE LA URBANIZACIÓN	362,44 €/M <sup>2</sup> S <sup>(*)</sup>
REPERCUSIÓN POR M2 DE TECHO	113,26 M <sup>2</sup> T <sup>(*)</sup>
VALOR M2 DE TECHO SIN URBANIZAR	569,11 €/M <sup>2</sup> T
VALOR M2 DE TECHO URBANIZADO	743,10 €/M <sup>2</sup> T
COEFICIENTE DE CANJE	16,59%

\*1 Descontando el 10 % de aprovechamiento que le corresponde a la administración

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/04/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



PARÀMETROS ECONÓMICOS DE LA UE CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES (EXCLUIDO IVA)	
REPERCUSIÓN POR M2 DE SUELO DE LA URBANIZACIÓN	133.99 €/M2S <sup>(*)</sup>
REPERCUSIÓN POR M2 DE SUELO DE TECHO	42.77 €/M2T <sup>(*)</sup>

Corresponde a la Administración el 10 % del incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior de conformidad con el art. 82.1.b TRLOTUP, que indica: “En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10 por ciento de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 por ciento, o incrementarse hasta el 20 por ciento si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior.”

## 2.2. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

El Convenio de programación se redactará por el Servicio de Gestión de Centro Histórico, 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.

## CUARTO. ANÁLISIS DE ALEGACIONES

### 1. Alegaciones presentadas por AUMSA

En relación con las alegaciones de AUMSA, por parte de ANZULA, SL, se han subsanado y corregido en las documentaciones presentadas la totalidad de las cuestiones referidas, excepto en cuanto al cumplimiento del límite establecido en la Guía de Procedimiento para la aprobación de los programas de actuación integrada en el Ayuntamiento de València en relación con las cargas fijas del programa que el urbanizador se compromete a repercutir como máximo a los propietarios, que en este caso la totalidad de las mismas sí supera el 22 % del presupuesto de licitación.

### 2.- Alegaciones presentadas por ANZULA, SL.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/04/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



En contestación a las alegaciones presentadas por ANZULA, SL, en fechas 25.07.2022 y 25.10.2022:

El artículo 150 del TRLOTUP establece:

“Artículo 150. Cargas de urbanización del programa de actuación integrada.

1. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de este texto refundido:

a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 de este texto refundido.

b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.

c) Los gastos de gestión del agente urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:

1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del agente urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

d) El beneficio empresarial del agente urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.”

El artículo 131 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aplicable con carácter supletorio, establece:

“Artículo 131. Presupuesto de ejecución material y presupuesto base de licitación.

Se denominará presupuesto de ejecución material el resultado obtenido por la suma de los productos del número de cada unidad de obra por su precio unitario y de las partidas alzas.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/04/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



El presupuesto base de licitación se obtendrá incrementando el de ejecución material en los siguientes conceptos:

1. Gastos generales de estructura que inciden sobre el contrato, cifrados en los siguientes porcentajes aplicados sobre el presupuesto de ejecución material:

a) Del 13 al 17 por 100, a fijar por cada departamento ministerial, a la vista de las circunstancias concurrentes, en concepto de gastos generales de la empresa, gastos financieros, cargas fiscales, Impuesto sobre el Valor Añadido excluido, tasas de la Administración legalmente establecidas, que inciden sobre el costo de las obras y demás derivados de las obligaciones del contrato. Se excluirán asimismo los impuestos que graven la renta de las personas físicas o jurídicas.

b) El 6 por 100 en concepto de beneficio industrial del contratista.

Estos porcentajes podrán ser modificados con carácter general por acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos cuando por variación de los supuestos actuales se considere necesario.

2. El Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la ejecución de la obra, cuyo tipo se aplicará sobre la suma del presupuesto de ejecución material y los gastos generales de estructura reseñados en el apartado 1.”

En relación con las magnitudes económicas, la Guía de Procedimiento para la aprobación de los programas de actuación integrada en el Ayuntamiento de València, aprobada por Resolución de Alcaldía de 13.11.2018, dispone:

“El importe de las magnitudes económicas se expresarán siempre IVA excluido, y no podrán superar los topes máximos que a continuación se establecen:

1. Presupuesto de Licitación (PL), que deberá incluir el coste de las obras de urbanización de la unidad o unidades de ejecución objeto de programación, obras de conexión e integración territorial.

Deberá desglosarse en las partidas correspondientes a cada uno de los conceptos establecidos en el artículo 110 b) de la LOTUP, indicando para cada una de ellas sus correspondientes mediciones, precios unitarios y precios descompuestos, fijándose expresamente el Presupuesto de Ejecución Material de las obras de urbanización (PEM).

El Presupuesto de Licitación será el resultado de aplicar sobre el Presupuesto de ejecución material los gastos generales (como máximo, el 13 % del PEM) y el beneficio industrial del empresario constructor (como máximo, el 6 % del PEM).

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/04/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



2. Coste de redacción de proyectos y dirección de obras (CP), que comprende los honorarios técnicos devengados por la redacción y dirección de los diferentes proyectos técnicos (entre otros, instrumentos de planeamiento, Proyecto de Urbanización y dirección técnica de las obras, coordinación de la seguridad y salud, control de calidad de las obras de urbanización, etc., debiendo especificarse los correspondientes a cada proyecto, incluidos sus gastos de tramitación, y respecto del Proyecto de Reparcelación su elevación a escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.

El importe de los honorarios técnicos no podrá superar en ningún caso el máximo establecido en las tablas orientativas que se encuentren vigentes, aprobadas por el respectivo Colegio oficial.

3. Gastos de Gestión del urbanizador (GG), calculados en un porcentaje sobre el Presupuesto de licitación y coste de redacción de proyectos y dirección de obra, que en ningún caso podrá superar el 17 %:

Dentro de los gastos de gestión, se incluirán los relativos a:

El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

Dentro de los gastos de gestión del urbanizador deberá destinarse, al menos, un 2%, aplicado sobre el Presupuesto de licitación, a sufragar los honorarios devengados por los informes externos, técnicos y jurídicos, que el Ayuntamiento pueda solicitar por considerarlos necesarios para la adopción de los acuerdos de programación, planeamiento y gestión y ejecución de este último. De no hacerse uso o no agotarse esta partida, la cuantía sobrante se descontará de los gastos de urbanización definitivos con motivo de la aprobación de la Cuenta de Liquidación Definitiva del Proyecto de Reparcelación.

4. Beneficio Empresarial del urbanizador (BE), calculado en un porcentaje sobre la suma de los conceptos previstos en los apartados 1, 2 y 3 anteriores, que en ningún caso podrá superar el 10 %.

5. Cargas de urbanización (CU) que el urbanizador se compromete a repercutir, como máximo, a los propietarios afectados.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/04/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135





Su importe en ningún caso podrá superar la cuantía que resulte de incrementar el Presupuesto de licitación en un 22 %. Esta previsión opera como límite cuantitativo global y adicional, que deberá cumplirse conjuntamente con los límites parciales previstos en los apartados anteriores.

Las cargas de urbanización que fije la Proposición económico-financiera no incluyen las indemnizaciones ni otras cargas de urbanización variables, dado que éstas no deben determinarse por la concurrencia de ofertas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, con motivo de la adopción del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa, fije su cuantía de forma provisional, asumiendo o corrigiendo la estimación preliminar, todo ello a resultas de su cuantificación definitiva en el Proyecto de Reparcelación.”

La Guía de Procedimiento para la aprobación de los programas de actuación integrada en el Ayuntamiento de València está en proceso de actualización, y en el expediente en el que se tramita dicha modificación, este Servicio de Gestión de Centro Histórico ha emitido informe en el que se indica que en al ámbito de Ciutat Vella normalmente las actuaciones son de reducido tamaño, precisan el derribo de edificios enteros y suelen contemplar partidas de arqueología.

Según el contenido de la Guía, las cargas fijas no pueden incrementar el presupuesto de licitación de la urbanización en un 22 %. Este límite global del 22 % supone que resulte antieconómico para el urbanizador acometer la gestión del programa en ámbitos de reducida extensión, como son normalmente en Ciutat Vella, lo que nos lleva a plantear la posibilidad de exceptuar, en casos debidamente justificados, la exigencia del cumplimiento de dicho límite global que establece la Guía del 22 %, si de manera individualizada se cumplen los límites legalmente establecidos en el TRLOTUP, en el Real Decreto 1098/2001 por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y asimismo establecidos en la propia Guía.

#### RESUMEN PRESUPUESTO CARGAS DE URBANIZACIÓN

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	27/04/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Id. document: OAwY tUgS Ub3B IKh4 uXxv h62q Bcl=  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

CONCEPTO		BI	IVA	TOTAL
CARGAS FIJAS	Precio de Licitación	613.919,67	128.923,13	742.842,80
	Honorarios Técnicos	83.891,02	17.617,11	101.508,13
	Resto de cargas fijas	5.907,62	1.240,60	7.148,22
	Gastos Generales del Urbanizador (13 %)	90.715,39	19.050,23	109.765,62
	Beneficio Empresarial del Urbanizador (6 %)	47.311,56	9.935,43	57.246,99
	TOTAL 1	841.745,26	176.766,50	1.018.511,77
CARGAS VARIABLES	Indemnización derribo vallados	15.857,06	3.329,98	19.187,04
	Indemnización inmuebles incompatibles con planeamiento	96.106,48	20.182,36	116.288,84
	Indemnización edificación calle Espada nº 7	157.638,12	33.104,01	190.742,13
	Indemnización 10 % incremento de aprovechamiento	48.550,95	10.195,70	58.746,65
	TOTAL 2	318.152,61	66.812,05	384.964,66
SUMA (TOTAL1+2)		1.159.897,87	243.578,55	1.403.476,42

I. Presupuesto de Licitación. PL= 613.919,67€

II. Coste de redacción de proyectos y dirección de obras. CP=83.891,02 €

III. Gastos de Gestión del Urbanizador. GG=90.715,39 €

Corresponde al 13 % sobre el presupuesto de licitación y coste de redacción de proyectos y dirección de obra.

Esta cuantía no supera el límite del 17 % que establece la Guía.

IV. Beneficio Empresarial del Urbanizador. BE=47.311,57 €

Corresponde al 6 % sobre el presupuesto de licitación, coste de redacción de proyectos, dirección de obra y gastos generales

Esta cuantía no supera el 10 % del [PL, CP, GG] que señala la Guía, ni supera el 6 % del Real Decreto 1098/2001.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/04/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



V. Cargas de Urbanización que el urbanizador se compromete a repercutir, como máximo, a los propietarios afectados. Corresponde a la totalidad de las

CARGAS FIJAS.

CF= 841.745,26€

Incrementa el presupuesto de licitación en 227.825,60 € Corresponde al 37.11 % sobre el presupuesto de licitación, por lo que se incumple el anexo I de la guía de procedimiento para la aprobación de los programas de actuación integrada en el ayuntamiento de València al superarse la cuantía de incrementar el presupuesto de licitación en un 22 %.

Por lo tanto, la Proposición Jurídico Económica analizada:

I. En base a la Guía de procedimiento para la aprobación de los programas de actuación integrada en el Ayuntamiento de València incumple su anexo I al superarse la cuantía de incrementar el presupuesto de licitación en un 22 %.

II. En base a los informes del Servicio de Gestión de Centro Histórico de fechas 19 y 26/10/2022 sobre modificación de la Guía de procedimiento para la aprobación de los programas de actuación integrada, sí se ajusta a los límites propuestos: GG del urbanizador no supera el 13 %, y el BE no supera el 6 %.

En el presente Programa se encuentra debidamente justificado el incremento de las cargas a repercutir establecido en la vigente Guía superior al 22 % del PL para este caso concreto de desarrollo de la unidad de ejecución 2 de Seu-Xerea, tal y como argumenta la mercantil ANZULA, SL.

Por todo lo anterior, si así lo considera la Comisión de Desarrollo Urbano y Renovación Urbana, se podría considerar adecuada la proposición jurídico-económica presentada por la mercantil ANZULA, SL.

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

Puesto que la iniciativa presentada no incluye un instrumento de planeamiento, el procedimiento aplicable es el previsto por el artículo 124 y 61 del TRLOTUP, en relación con el 127 del mismo texto legal.

La Guía de Procedimiento para la aprobación de los programas de actuación integrada en el Ayuntamiento de València, aprobada por Resolución de Alcaldía de 13.11.2018, ha desarrollado dicho procedimiento.

#### SEXTO. INFORME PREVIO DE LA SECRETARÍA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/04/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, apartado 3, letra d) 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, resulta preceptiva la emisión de informe previo de Secretaría, 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.

**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 dispuesto 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 del Régimen Local, y el 130 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, de aprobación del texto refundido de la ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

CONCEPTO	BI	IVA	TOTAL	
CARGAS FIJAS	Precio de Licitación	613.919,67	128.923,13	742.842,80
	Honorarios Técnicos	83.891,02	17.617,11	101.508,13
	Resto de cargas fijas	5.907,62	1.240,60	7.148,22
	Gastos Generales del Urbanizador (13%)	90.715,39	19.050,23	109.765,62
	Beneficio Empresarial del Urbanizador (6%)	47.311,56	9.935,43	57.246,99
	<b>TOTAL 1</b>	<b>841.745,26</b>	<b>176.766,50</b>	<b>1.018.511,77</b>
CARGAS VARIABLES	Indemnización derribo vallados	15.857,06	3.329,98	19.187,04
	Indemnización inmuebles incompatibles con planeamiento	96.106,48	20.182,36	116.288,84
	Indemnización edificación calle Espada nº 7	157.638,12	33.104,01	190.742,13
	Indemnización 10% incremento de aprovechamiento	48.550,95	10.195,70	58.746,65
	<b>TOTAL 2</b>	<b>318.152,61</b>	<b>66.812,05</b>	<b>384.964,66</b>
<b>SUMA (TOTAL1+2)</b>	<b>1.159.897,87</b>	<b>243.578,55</b>	<b>1.403.476,42</b>	

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, y con el dictamen de la Comisión de Desarrollo y Renovación Urbana, Vivienda y Movilidad, el Ayuntamiento Pleno acuerda:

**PRIMERO.** Programar la actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución 2 de Seu-Xerea del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella (PEP Ciutat Vella), en régimen de gestión por las personas propietarias, designando urbanizador a la mercantil ANZULA, SL.

**SEGUNDO.** Estimar las alegaciones presentadas por AUMSA por los motivos expuestos en el Fundamento de Derecho Cuarto del presente acuerdo, excepto las relativas al cumplimiento del límite establecido en el Anexo 1. Proposición jurídico económica, de la Guía del procedimiento para la aprobación de los programas de actuación integrada, en el apartado 5 de las magnitudes económicas en relación con las cargas fijas del Programa; así como estimar parcialmente las alegaciones presentadas por ANZULA, SL, relativas al cumplimiento del límite

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/04/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



establecido en el Anexo 1. Proposición jurídico económica, de la Guía del procedimiento para la aprobación de los programas de actuación integrada, en el apartado 5 de las magnitudes económicas en relación con las cargas fijas del Programa.

TERCERO. Aprobar el Proyecto de Urbanización presentado por la mercantil ANZULA, 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 de Infraestructura.

CUARTO. Aprobar la Proposición Jurídico-Económica presentada por la mercantil ANZULA, SL.

Las cargas de urbanización y los parámetros económicos fundamentales de la actuación quedan establecidos del siguiente modo:

1. Los costes de urbanización (equivalentes al Presupuesto de Licitación), quedan fijados en la cantidad de 613.919,67 €, IVA excluido.

2. Las cargas de urbanización fijas, incluyendo el importe correspondiente al presupuesto de licitación, redacción de proyectos, gastos de gestión y beneficio empresarial, ascienden a un total de 841.745,26 €, IVA excluido.

3. La repercusión de las cargas de urbanización fijas por cada metro cuadrado de techo se fija en 113,26 €/metro cuadrado, IVA excluido. La repercusión de las cargas de urbanización variable por cada metro cuadrado de techo se fija en 42,77 €/metro cuadrado, IVA excluido.

4. El coeficiente de canje resultante de las cargas de urbanización fijas queda establecido en 0,1659.

5. El valor unitario de repercusión homogeneizado del suelo sin urbanizar (descontando deberes y cargas pendientes) es igual a 569,11 €/metro cuadrado de techo, IVA excluido.

6. El valor unitario de repercusión homogeneizado del suelo urbanizado es de 743,10 €/metro cuadrado de techo, IVA excluido.

7. El importe preliminar y aproximado de las cargas variables es de 318.152,61 €, IVA excluido.

8. El importe total de cargas (fijas más variables) es de 1.159.897,87 €, IVA excluido.

El importe final de las cargas de urbanización deberá reajustarse definitivamente con la aprobación del Proyecto de Reparcelación, teniendo en cuenta el proyecto definitivo del texto refundido del Proyecto de Urbanización y el importe final de las indemnizaciones y otros gastos variables.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/04/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



QUINTO. Como consecuencia de todo lo anterior, aprobar el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución 2 de Seu-Xerea del PEP de Ciutat Vella, cuyo contenido viene constituido por la conjunción de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica.

Asimismo, con carácter previo al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, deberá presentar copia completa del Proyecto de Urbanización Refundido en formato papel, adjuntando CD con la documentación en formato editable.

SEXTO. Advertir a la mercantil ANZULA, SL, que con carácter previo a la firma del convenio deberá presentar garantía definitiva del 2% de las cargas de urbanización, cuya cuantía asciende a 16.834,91 €.

Con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, el urbanizador deberá completar la garantía definitiva hasta el 5% de las cargas de urbanización fijas del Programa de Actuación Integrada, que asciende a 25.252,36 €, en el plazo de 15 días desde que sea requerido para ello.

Deberá acreditarse su constitución en el Servicio de Gestión de Centro Histórico mediante la presentación de los correspondientes Mandamientos de Ingreso.

SÉPTIMO. El Convenio Urbanístico, que será redactado por el Servicio de Gestión de Centro Histórico, deberá ser suscrito por las partes en el plazo máximo de los 15 días desde que sea requerido por el Ayuntamiento.

OCTAVO. Inscribir el Programa en el Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de València.

NOVENO. 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.

DÉCIMO. Publicar en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia el acuerdo de aprobación del Programa adjuntando como Anexo el texto íntegro del Convenio urbanístico, señalando nº 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.

Id. document: 0AwY tUgS Ub3B IKh4 uXxv h62q Bcl=  
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	27/04/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



UNDÉCIMO. Facultar, tan ampliamente como proceda en derecho, a la concejala delegada 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.

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

Id. document: 0AwY tUgS Ub3B IKh4 uXxv h62q Bcl=  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

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	27/04/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135