



<b>ÒRGAN</b> PLE		
<b>DATA</b> 30/03/2023	<b>CARÀCTER SESSIÓ</b> ORDINÀRIA	<b>NÚM. ORDE</b> 8
<b>UNITAT</b> 03003 - OFICINA DE PROGRAMACION		
<b>EXPEDIENT</b> E-03003-2020-000029-00		<b>PROPOSTA NÚM.</b> 4
<b>ASSUMPTE</b> DESENVOLUPAMENT I RENOVACIÓ URBANA, HABITATGE I MOBILITAT. Proposa aprovar el Programa d'Actuació Integrada UE Moncayo.		
<b>RESULTAT APROVAT</b>		<b>CODI</b> 00001-O-00008

«ANTECEDENTES DE HECHO

1º. La mercantil Iturbi-Moncayo Desarrollo, SL, presenta instancia el 10 de diciembre de 2020 (I 00118/2020/149778) solicitando iniciar la tramitación de un Programa de Actuación Integrada (PAI) para el desarrollo de la Unidad de Ejecución del Plan de Reforma Interior (PRI) "Moncayo", con modificación de planeamiento, en régimen de gestión por los propietarios en los términos establecidos en el artículo 118 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, según redacción dada por la Ley 1/2019 de 5 de febrero (LOTUP), vigente en el momento de su solicitud.

2º. Mediante Resolución GL-1032, de 3 de marzo de 2021, se dispone admitir a trámite la iniciativa presentada por la citada mercantil para la tramitación del citado Programa en régimen de gestión por los propietarios.

3º. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 11 de junio de 2021, acordó resolver favorablemente la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) por el procedimiento simplificado de la propuesta de Plan de Reforma Interior "Moncayo" de València, habiéndose publicado el anuncio de dicho acuerdo en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV) de fecha 7 de julio de 2021.

4º. En fecha 18 de junio de 2021 se procede a requerir a la mercantil "Iturbi-Moncayo Desarrollo, 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 "Moncayo" 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 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 y

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	30/03/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Programación, Sección de Obras de Urbanización de fecha 19 de febrero de 2021, documentación que fue presentada en fecha 30 de julio de dicho año.

5°. Vista la documentación presentada, el 5 de agosto de 2021 se requiere a la mercantil proponente para que subsane la documentación presentada en el plazo de 10 días, documentación que fue presentada el 21 y 22 de septiembre de 2021 (I 118 2021 166758 y I 118 2021 167604).

6°. Solicitado informe a la Sección Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación y al Servicio de Planeamiento sobre si el Proyecto de Urbanización, el Plan de Reforma Interior y el Estudio de Integración Paisajística presentados se encuentran en condiciones de exponerse al público, dichos Servicios informan el 16 y 12 de noviembre de 2021, respectivamente, realizando este último Servicio una serie de consideraciones a la documentación presentada que debe ser subsanada previamente a ser sometida a información pública.

7°. En fecha 18 de noviembre del presente se remite a la mercantil “Iturbi-Moncayo Desarrollo, SL” copia de los informes referidos en el apartado anterior, con el objeto de que en el plazo máximo de 15 días procediera a practicar las correcciones que se indican en los mismos o, en su caso, formulara las manifestaciones que estimara oportunas.

8°. La citada mercantil presenta el 2 y 3 de diciembre de 2021 (I 118 2021 223844 y I 118 2021 224588), la documentación corregida correspondiente a la Alternativa Técnica, solicitando nuevamente informe al Servicio de Planeamiento y a la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación sobre si se encuentra en condiciones de someterse a información pública, informes que han sido emitidos en fecha 20 y 25 de enero de 2022, respectivamente. Consecuencia de los mismos, el 25 de enero se presenta nueva documentación subsanando las observaciones contenidas en los mismos, solicitándose nuevamente informe al Servicio de Planeamiento el cual es emitido el 11 de febrero de 2022.

9°. Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de febrero de 2022, se somete a información pública la iniciativa presentada por el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, mediante anuncio publicado en el DOGV y en el periódico “Las Provincias” en fechas 23 y 17 de marzo de 2022 respectivamente, 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 Programación y en la página web municipal [www.valencia.es/urbanismo](http://www.valencia.es/urbanismo).

Dicho acuerdo fue notificado a las personas propietarias afectadas por la actuación y a la mercantil “Iturbi-Moncayo Desarrollo, SL”.

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),

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	30/03/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



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 11 de abril de 2022.

10°. Con motivo del sometimiento a información al público del Programa de Actuación Integrada, no se presentan alegaciones pero si se emiten informes por los distintos Servicios Municipales, solicitando determinadas modificaciones en el Proyecto de Urbanización las cuales son recogidas en el informe de la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación de 26 de julio de 2022, requiriendo a la mercantil “Iturbi-Moncayo Desarrollo, SL” para que presentara PU corregido en el que se incluyan las observaciones o subsanaciones indicadas en el mismo y en el resto de informes de los servicios municipales competentes.

La mercantil “Iturbi-Moncayo Desarrollo, SL” aporta la documentación requerida el 21 de septiembre de 2022 (I 00118 2022 182655), solicitándose a los Servicios Municipales que pusieron de manifiesto observaciones en el documento sometido a información pública que informen sobre la misma en el ámbito de sus competencias.

El Proyecto de Urbanización corregido presentado ha sido informado por los distintos Servicios Municipales competentes en materia de obras de urbanización, informes que son recogidos en el emitido a modo de resumen sobre el citado Proyecto por la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación de 12 de enero de 2023.

11°. En fecha 13 de enero de 2023 se aporta por el aspirante a urbanizador el documento definitivo susceptible de ser aprobado.

12°. Con carácter previo a su aprobación, tal y como se señala en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 11 de junio de 2021 por la que se resuelve favorablemente la EATE, se remite al Consell Jurídic Consultiu para su dictamen al proponerse una diferente zonificación o uso de las zonas verdes o de los espacios libres previstos.

El 3 de marzo de 2023 se recibe el Dictamen nº 167/2023 de fecha 1 de marzo del citado órgano consultivo, mostrando su conformidad con la propuesta de una diferente zonificación o uso de las zonas verdes o de los espacios libres previstos en el PRI que forma parte de la Alternativa Técnica del PAI que nos ocupa.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

### PRIMERO. NORMATIVA APLICABLE

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	30/03/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



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 los propietarios, de conformidad con el artículo 119 del TRLOTUP.

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

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

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

El PAI de Moncayo es una actuación destinada a completar la trama urbana en un ámbito de suelo urbano integrado en la ciudad consolidada, 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. Afecta a un reducido ámbito de suelo urbano y la ordenación pormenorizada propuesta recoge en gran parte el planeamiento vigente.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	30/03/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Por otra parte, se considera que los recursos de la Administración -dado que son limitados-, deben emplearse en el fomento de concretas políticas públicas de regeneración urbana o de construcción de vivienda social, y es evidente que en este ámbito territorial concreto, en el que la mayoría de propietarios están 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.

La diferente situación de este ámbito ha quedado acreditada, puesto que ha sido uno de los Sectores en los que el PAI se encontraba en curso de ejecución y por acuerdo plenario de fecha 21 de noviembre de 2014, se resolvió la adjudicación del Programa al urbanizador y se canceló la programación de la Unidad de Ejecución sin que en esta desde entonces la Corporación haya iniciado ningún trámite para asumir la gestión directa del mismo por considerar que no se encontraba en una situación especialmente vulnerable al no tener la reparcelación aprobada, ni las obras de urbanización iniciadas, ni presentar tampoco especiales problemas de viabilidad económica.

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 directo por la Administración se encuentre más vinculada a la consecución de las citadas políticas públicas urbanísticas.

### TERCERO. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

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

##### 1.1. PLAN DE REFORMA INTERIOR

El Plan de Reforma Interior integrante de la Alternativa Técnica presentado por la mercantil "Iturbi-Moncayo Desarrollo, SL", ha sido informado por el Servicio de Planeamiento en fechas 20 de enero de 2022 y 11 de febrero de 2022, donde se ponen de manifiesto ciertos reparos que según informe de fecha 7 de octubre de 2022, son subsanados, concluyendo el mismo que:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	30/03/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



*“Por todo ello, la nueva documentación presentada se informa favorablemente por parte del Servicio de Planeamiento, en el ámbito de su competencia”.*

El ámbito del Plan de Reforma Interior coincide en su gran mayoría con el aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 29 de julio de 2004 y viene delimitado por la c/ Pianista Amparo Iturbi por el norte, por la c/ San Vicente Mártir por el oeste, por las edificaciones recayentes a la c/ Almudaina por el sur y por la medianera de las edificaciones existentes y el patio interior de manzana de ellos por el este.

El objeto del PRI “Moncayo” es redelimitar el ámbito de actuación, siendo sus objetivos los siguientes:

- Consolidar un área de tipo residencial con carácter unitario, que complete un espacio urbano vacante en esa zona de la ciudad, de interés dada la importancia como eje referencial que supone la c/ San Vicente Mártir.

- Resolver el acabado de la trama viaria estableciendo la necesaria articulación de la misma, evitando discontinuidades, lo que mejorará también la visión global cuando se produzca el desarrollo residencial incluido en el ámbito de la actuación urbanística Parque Central próxima a la actuación.

- Obtener, por medio de la gestión urbanística, el suelo necesario para dotaciones públicas en esta área degradada de la ciudad, aumentando así el estándar de calidad urbana de la zona.

- Excluir de la delimitación de la unidad de ejecución el edificio existente en c/ Pianista Amparo Iturbi, nº 12, tanto el edificio en altura como la construcción existente en su planta baja.

- Dejar fuera de la delimitación los edificios unifamiliares protegidos -con tipología de viviendas tradicionales de 2 alturas con patio trasero-, recayentes a c/ Moncayo, nº 3, 5, 7, 9, 11, 13 y 15.

- Dejar fuera de la delimitación de la unidad el edificio protegido recayente a la c/ Moncayo, nº 4, 6, 8 y 10. Este edificio se pudo derruir con autorización municipal, con la condición de que la reedificación se realizara con las mismas características de que disponía el edificio, en concreto su fachada que era el elemento que presentaba un interés patrimonial.

Asimismo, se mantiene la superficie total de la unidad de ejecución que se establece en el planeamiento cuya modificación se propone 8.564,53m<sup>2</sup>s así como la edificabilidad máxima establecida en ese planeamiento 21.798,99 m<sup>2</sup>t.

Los parámetros urbanísticos resultantes del planeamiento vigente y el nuevo cuya aprobación se propone son:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	30/03/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



DATOS P.R.I. - U.E. "MONCAYO"			
DESCRIPCIÓN		PRI vigente	PRI nuevo
SUELO PÚBLICO	Sup. Viales Rodados (S.V.R.)	4.841,56	653,79
	Sup. Áreas Prioridad Peatonal (R.V.P.P.)		3.208,77
	Espacios Libres / Áreas de juego (S.V.A./S.V.J.)		1.088,46
TOTAL SUP. SUELO DOTACIONAL Y USO PÚBLICO (m2s)		4.841,56	4.951,01
SUELO PRIVADO	Sup. Parcelas Privadas	3.548,77	2.713,73
	Sup. Espacios Libres Privados	134,37	846,31
	Sup. Centro de Transformación (C.T.)	38,68	53,47
TOTAL SUP. SUELO PRIVADO (m2s)		3.721,82	3.613,51
TOTAL SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s)		8.564,52	8.564,52
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		21.798,99	21.798,99
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m2t/m2s)		2,5453	2,5453
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS		173	194

Este Plan, consigue una unidad funcional que mejora las fachadas sobre las calles Pianista Amparo Iturbi y San Vicente, eliminando en la medida de lo posible elementos perturbadores de la imagen urbana como las medianeras vistas, y mejora los espacios libres públicos incluyendo un acceso por dos calles distintas (por San Vicente a través de la c/ Moncayo y por Pianista Amparo Iturbi) a la zona verde interior al ámbito.

La modificación no se considera estructural puesto que conserva la superficie y linderos de la UE vigente y únicamente modifica ciertos aspectos de la ordenación pormenorizada.

No obstante, puesto que propone una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres previsto, es preceptivo y vinculante, antes de la aprobación definitiva del plan, el dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, según lo dispuesto en el artículo 10.8 e) de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de la Generalitat, de Creación del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

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

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	30/03/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



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.

En la presente actuación, no procede aplicar porcentaje alguno de vivienda de protección oficial, tal y como establece el art. 33.3 TRLOTUP cuando indica “Están exentos de la aplicación de este artículo,....., así como los instrumentos de planeamiento que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las doscientas viviendas”.

Corresponde a la Administración el 5% del aprovechamiento tipo de conformidad con el art. 82.1.c). del TRLOTUP que señala que “En el suelo urbano no urbanizado, incluido en unidades de ejecución para su transformación urbanística, sin que exista incremento de aprovechamiento respecto de la ordenación vigente, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la Administración es del 5% del aprovechamiento tipo”.

## 1.2. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El Proyecto de Urbanización integrante de la Alternativa Técnica presentado por la mercantil “Iturbi-Moncayo Desarrollo, SL”, ha sido objeto de informe por los Servicios Municipales competentes en obras de urbanización informes, y que son los siguientes:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	30/03/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Id. document: cKc/ DFJO KGcc B0le Bn4b jfc9 OF4 =  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

SERVICIO/SECCIÓN	FECHA (1)*	FECHA (2)*
Ciclo Integral del Agua/ Aguas	04/03/2022	26/10/2022
Ciclo Integral del Agua/EMIVASA	03/05/2022	25/10/2022
Ciclo Integral del Agua/ Relaciones con Entidades de Dominio Público Hidráulico	16/06/2022	27/10/2022
Obras de Infraestructuras	09/03/2022	-----
Playas, calidad acústica y del aire	11/03/2022	-----
Coordinación de Obra en Vía Pública y Mantenimiento Infraestructuras	15/03/2022	06/10/2022
Gestión Sostenible de Residuos Urbanos y Limpieza del Espacio Público	23/03/2022	-----
Disciplina Urbanística/ Oficina Técnica de Control de la Conservación de la Edificación	24/03/2022	07/10/2022
Jardinería Sostenible	25/03/2022	27/10/2022
Departamento de Bomberos, Prevención, Intervención en Emergencias y Protección Civil	04/04/2022	-----
Arquitectura y Servicios Centrales Técnicos/ Alumbrado y Eficiencia Energética	19/04/2022	03/11/2022
Movilidad Sostenible / Señalización	19/04/2022	19/10/22
Movilidad Sostenible / Regulación de la Circulación	26/04/2022	01/11/2022
Movilidad Sostenible / Ordenación y Planificación Viaria	25/04/2022	08/11/2022
Planeamiento	23/05/2022	07/10/2022
OCOVAL (Telefónica, Vodafone, Nedgia, Iberdrola)	08/06/2022	10/01/2023
Patrimonio Histórico y Artístico/Arqueología	22/06/2022	14/10/2022

\*(1) PU inicial

\*(2) PU corregido: se indica la fecha solo en caso de que hubieran correcciones a subsanar

Todos estos informes han sido recogidos a modo de resumen en el emitido el 12 de enero de 2023 por la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, al cual nos remitimos para evitar reiteraciones innecesarias; no obstante, el citado informe concluye señalando que “Este nuevo Proyecto de Urbanización para el desarrollo de la urbanización del PAI denominado MONCAYO, presentado por ITURBI-MONCAYO DESARROLLO SL en septiembre de 2022, ha subsanado todas las deficiencias planteadas por los servicios municipales competentes y las indicadas desde esta sección. Por tanto,

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	30/03/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



consideramos que está en condiciones de continuar el trámite para su aprobación municipal y se informa de forma FAVORABLE.

No obstante las recomendaciones expuestas en los informes municipales que se relacionan en la tabla anterior, deberán tenerse en cuenta en la fase de obra que corresponda.”

## 2. PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA

### 2.1. MEMORIA DE PROGRAMA

De conformidad con los informes emitidos por el Servicio de Planeamiento y de la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación las cargas de urbanización y los parámetros económicos fundamentales de la actuación quedan establecidos del siguiente modo:

CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS	
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.006.839,61 €
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN	1.193.769,56 €
REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRAS	90.895,86 €
GASTOS DE GESTIÓN	29.000,00 €
BENEFICIO EMPRESARIAL	131.366,54 €
CARGAS TOTALES FIJAS DEL PROGRAMA	1.445.031,96 €

CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES	
INDEMNIZACIONES Y DEMÁS GASTOS (Artículo 150.2 TRLOTUP)	137.032,73 €

CARGAS TOTALES DEL PROGRAMA (FIJAS Y VARIABLES)	1.582.064,69 €
---	----------------

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	30/03/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS	
EDIFICABILIDAD	20.709,05 m2t*
REPERCUSIÓN POR METRO CUADRADO DE TECHO	69,78 €/m2t
REPERCUSIÓN POR METRO CUADRADO DE SUELO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	168,72 €/m2s
VALOR DEL METRO CUADRADO DE TECHO SIN URBANIZAR	251,42 €/m2t
VALOR DEL METRO CUADRADO DE TECHO URBANIZADO	321,20 €/m2t
COEFICIENTE DE CANJE	0,2172

\* Descotado el 5 % de aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento libre de cargas.

PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS Y VARIABLES	
EDIFICABILIDAD	20.709,05 m2t*
REPERCUSIÓN POR METRO CUADRADO DE TECHO	76,40 €/m2t
REPERCUSIÓN POR METRO CUADRADO DE SUELO	184,72 €/m2s
VALOR DEL METRO CUADRADO DE TECHO SIN URBANIZAR	251,42 €/m2t
VALOR DEL METRO CUADRADO DE TECHO URBANIZADO	327,82 €/m2t
COEFICIENTE DE CANJE	0,2331

\*Descotado el 5 % de aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento libre de cargas.

Se hace constar expresamente la advertencia de que en la estimación de las cargas del Programa efectuada, y que sirve de base para determinar el Coeficiente de Canje, se ha incluido el coste de la estimación preliminar de las cargas de urbanización variables, cuya cuantificación definitiva se llevará a cabo con motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación. Por lo tanto, las cargas establecidas en el Programa se fijarán de forma definitiva en tal momento, dando lugar a saldos acreedores o deudores en la cuenta de liquidación provisional 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

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	30/03/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



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. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

El Convenio de programación se redactará por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, y se ajustará en cuanto a su contenido a los informes emitidos a lo largo de la tramitación del expediente por los Servicios Municipales de Planeamiento, Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, así como a las determinaciones que se deriven del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa.

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

1. Puesto que la iniciativa presentada incluye un instrumento de planeamiento, una vez efectuados los trámites previstos en los artículos 52 y 53 del TRLOTUP y resuelta favorablemente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local el 11 de junio de 2021 la EATE por el procedimiento simplificado de la propuesta de Plan de Reforma Interior del PAI, el procedimiento aplicable al expediente es el previsto por el artículo 124 en relación con el artículo 61 del TRLOTUP, y se tramita en régimen de excepción licitatoria.

Por lo tanto, en virtud del artículo 61.1 del TRLOTUP, una vez superados los trámites ambientales previstos en los artículos 52 y 53 de dicho texto legal, se procedió -tal y como figura en el antecedente de hecho noveno- al sometimiento a información pública de la propuesta presentada durante un periodo mínimo de 45 días hábiles, cumpliendo las medidas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 del TRLOTUP.

2. Como consecuencia de los informes emitidos no se han introducido cambios sustanciales en la propuesta presentada, por lo que no resulta necesario proceder a someter el Programa a información pública adicional.

3. Con carácter previo a su aprobación, tal y como se señala en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 11 de junio de 2021 por la que se resuelve favorablemente la EATE, se remite al Consell Jurídic Consultiu para su dictamen al proponerse una diferente zonificación o uso de las zonas verdes o de los espacios libres previstos.

Como se señala en el antecedente de hecho decimotercero, el 3 de marzo de 2023 se recibe el Dictamen nº 167/2023 de fecha 1 de marzo de 2023 del citado órgano consultivo, mostrando su conformidad con la propuesta de diferente zonificación de zonas verdes en el PRI del PAI que nos ocupa.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	30/03/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Por lo tanto, se propone la aprobación de la presente propuesta conforme con el Consell Jurídic Consultiu.

4. El Plan de Reforma Interior “Moncayo” 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.

#### QUINTO. INFORME PREVIO DE LA SECRETARÍA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, apartado 3ª, letra d), punto 7º, del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, el presente acuerdo precisa de la emisión de informe previo de Secretaría, por tratarse de la aprobación de un PAI cuya Alternativa Técnica incluye un instrumento de planeamiento, informe que se entiende emitido en virtud de la conformidad prestada por Secretaría al informe con propuesta de acuerdo emitido por el Servicio gestor, en los términos previstos en el artículo 3, apartado 4 de la citada norma reglamentaria.

#### SEXTO. ÓRGANO COMPETENTE Y QUORUM

En cuanto a la competencia para la aprobación y adjudicación del PAI, esta corresponde al Pleno por mayoría simple, de conformidad con lo establecido en el artículo 123.1 i) en relación con el artículo 123.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y 130.6 del TRLOTUP.

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 “Moncayo” de València, en régimen de gestión por personas propietarias, designando urbanizador a la mercantil “Iturbi-Moncayo Desarrollo, SL”.

SEGUNDO. Aprobar definitivamente el Plan de Reforma Interior promovido por la mercantil “Iturbi-Moncayo Desarrollo, SL” en los términos expuestos en el presente acuerdo.

TERCERO. Aprobar el Proyecto de Urbanización presentado por la mercantil “Iturbi-Moncayo Desarrollo, SL”, para el ámbito de la citada Unidad de Ejecución. Se asigna el seguimiento y control de las obras de urbanización al Servicio de Coordinación de Obras en la Vía Pública y Mantenimiento de Infraestructura.

CUARTO. Aprobar la Proposición Jurídico-Económica presentada por la mercantil “Iturbi-Moncayo Desarrollo, SL”.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	30/03/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



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 1.193.769,56 €, 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 1.445.031,96 €.

3. La repercusión de las cargas de urbanización fijas por cada metro cuadrado de techo se fija en 69,78 €/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 0,2172.

5. El valor de cada metro cuadrado de techo urbanizado considerando exclusivamente las cargas de urbanización fijas queda establecido en 321,20 €, y en 251,42 € sin urbanizar, siendo este último valor el que deberá tenerse en cuenta en la reparcelación como indemnización sustitutoria.

6. El importe preliminar y aproximado de las cargas variables, a calcular de forma definitiva en el Proyecto de Reparcelación, asciende a un total de 137.032,73 €.

7. La repercusión de las cargas de urbanización fijas y variables por cada metro cuadrado de techo, se fija en 76,40 €/m<sup>2</sup>t.

8. El Coeficiente de Canje resultante de las cargas de urbanización fijas y variables queda establecido en el 0,2331.

9. El valor de cada metro cuadrado de techo urbanizado considerando las cargas de urbanización fijas y variables se prevé en 327,82 €.

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 “Moncayo” de València, y cuyo contenido viene constituido por la conjunción de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica.

Asimismo, de conformidad con lo establecido en el fundamento jurídico segundo, 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.

Id. document: cKc/ DFJO KGcc B0le Bn4b jfc9 OF4=  
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	30/03/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



SEXTO. Advertir a la mercantil "Iturbi-Moncayo Desarrollo, 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 28.900,64 €.

Con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, el urbanizador deberá completar la garantía definitiva hasta alcanzar el importe de 72.251,60 € 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 y Programación mediante la presentación de los correspondientes Mandamientos de Ingreso.

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

- FIANZA CONTRATOS EN EFECTIVO. Tipo: FI. Concepto: CF 2022 18 10. Concepto: Fianza metálico correspondiente al garantía provisional para gestión por personas propietarias de propuesta PAI UE Moncayo. Importe: 28.900,64 €.

OCTAVO. El Convenio Urbanístico, que será redactado por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, 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 en el Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de València.

DÉCIMO. Una vez suscrito el Convenio de programación, comunicar el presente acuerdo de forma telemática a la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, a los efectos previstos en el artículo 3 del Decreto 65/2021, de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial, remitiendo una copia digital del Plan de Reforma Interior con carácter previo a su publicación, para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

UNDÉCIMO. Publicar en el *Boletín Oficial de la Provincia* de Valencia el acuerdo de aprobación del Programa y del Plan de Reforma Interior adjuntando como anexos el texto íntegro del Convenio y la transcripción íntegra de las normas urbanísticas del Plan, señalando número de registro y fecha de inscripción en el Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	30/03/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



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 efectuará una reseña en el *DOGV* y en la página web municipal.

**DUODÉCIMO.** 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.

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

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	30/03/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135