

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA
C/ HUERTOS, 8
BARRIO DEL CARMEN
VALENCIA**

**GESTOR: SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES
URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**

MEMORIA

1. ANTECEDENTES.

La Junta de Gobierno Local del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, reunida en sesión ordinaria el 17 de noviembre de 2006, vistas las actuaciones y el informe emitido por el Servicio de Gestión de Centro Histórico, y con el dictamen de la Comisión Informativa de Vivienda, Grandes Proyectos y Urbanismo acordó, en primer lugar, terminar el procedimiento de tramitación de las iniciativas de Programa de Actuación Aislada presentadas para la edificación del solar sito en la calle Huertos, n.º8 (Expediente n.º112/2005 del Servicio de Gestión de Centro Histórico) y proceder al archivo de las actuaciones, optando por la gestión directa a través de la **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)** para la formulación del Programa de Actuación Aislada en el solar-sujeto al régimen de edificación forzosa-, sito en la calle Huertos, n.º8.

2. OBJETIVOS DEL PROGRAMA.

La **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA (AUMSA)**, en cumplimiento del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, reunida en sesión ordinaria el 17 de noviembre de 2006, somete a tramitación el presente Programa de Actuación Aislada con un objetivo prioritario: mejorar y regenerar el entorno histórico de Valencia mediante la edificación de los solares vacantes que han sido incluidos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (en adelante RMSER), y todo ello teniendo en cuenta la tipología ambiental y los criterios del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio del Carmen en el que están ubicadas las parcelas.

El encargo del Excmo. Ayuntamiento de Valencia propone que, mediante el presente Programa, se fomente la edificación de viviendas destinadas a colectivos socialmente desfavorecidos que se relacionan en el artículo 260 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU), esto es, la construcción de viviendas parcialmente adscritas a un régimen de protección, bien para la venta, alquiler o alquiler con opción de compra, o la construcción de viviendas destinadas a colectivos preferentemente jóvenes, menores de 35 años, familias monoparentales con cargas familiares, mujeres víctimas de violencia doméstica, personas mayores, discapacitados u otros colectivos en riesgo de exclusión social, y residentes en el ámbito del Programa.

Por su parte, la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTPP) prevé, entre otros criterios de ordenación del territorio para la calidad de vida de los ciudadanos, la mejora de los entornos urbanos, y especialmente, la de los núcleos históricos y áreas degradadas. Este criterio, que forma parte de la estrategia para el desarrollo de la Comunidad Valenciana, constituye además un objetivo prioritario del presente Programa. El

cumplimiento de estos fines se manifiesta mediante actuaciones que puedan llevar a cabo los poderes públicos tendentes, como en este caso, a la ejecución de las respectivas obras o a la realización de cualquier otro gasto de inversión, especialmente en núcleos históricos o áreas degradadas, con el fin de revitalizarlas, regenerar la morfología urbana tradicional o conseguir una mejor integración urbanística o social en el conjunto del municipio, especialmente mediante la edificación en solares vacantes.

La Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV) otorga a los Programas de Actuación Aislada el carácter de instrumentos de planeamiento de carácter temporal, económico y de gestión reguladores del proceso de ejecución de Actuaciones Aisladas, en los que se fijan los plazos, compromisos, condiciones de urbanización o edificación y rehabilitación, especificando su alcance y modalidad, y designa al promotor, con sus compromisos y garantías (artículo 39.b) LUV). Este instrumento urbanístico resulta, por tanto, un medio idóneo para dar cumplimiento a las múltiples funciones y objetivos enunciadas mediante la edificación de las parcelas cuyos propietarios bien han incumplido la obligación particularizada de edificar, o bien han solicitado su inclusión voluntaria en el RMSER, todo ello en los términos establecidos en el artículo 217 de la LUV y de acuerdo con los artículos 146.1.d) de la LUV y 261 del ROGTU.

3. LEGITIMACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DEL PROGRAMA.

La LUV permite que las Administraciones públicas, por sí mismas o a través de sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público, mediante la gestión directa, puedan promover, en suelo urbano, iniciativas de Programa para el desarrollo de Actuaciones Aisladas (artículo 146.3 LUV).

En este caso, y conforme a lo acordado por la Junta de Gobierno Local del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia reunida en sesión ordinaria el 17 de noviembre de 2006, el presente Programa de Actuación Aislada se pretende ejecutar por gestión directa y es formulado por la **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA, S.A (AUMSA)**, con C.I.F núm. A-46359428 y domicilio social en Valencia, en la Antiga Senda de Senent, n.º8.

El supuesto habilitante para la presentación de este Programa de Actuación Aislada, como hemos comentado, se encuentra recogido en los artículos 146.1.d) y 218.2, ambos de la LUV, y los artículos 249.1.c) y 261 del ROGTU. Concretamente, la presente iniciativa de Programa procede como consecuencia de hallarse los inmuebles afectados incursos en el Régimen de Edificación Forzosa, no siendo requerida en consecuencia la acreditación de la disponibilidad civil sobre los terrenos, conforme a lo dispuesto en los artículos 146.4 y 217 de la LUV y en el artículo 250.2 del ROGTU.

La totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, gestionadas a través de **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA, S.A (AUMSA)**. No obstante, tratándose de una empresa de capital íntegramente público, la disponibilidad de recursos presupuestarios se garantiza mediante certificación de suficiencia económica con cargo al presupuesto de **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA, S.A (AUMSA)**, a través de la cual se realiza la presente actuación (artículo 270.2 ROGTU).

4. ÁMBITO DEL PROGRAMA.

El ámbito espacial propio de los Programas de Actuaciones Aisladas será, cuanto menos, una superficie igual a la de la parcela mínima fijada por el planeamiento (artículo 248.1 ROGTU), si bien podrán resultar una o más parcelas edificables conforme al planeamiento de aplicación.

El ámbito del presente Programa lo constituye una única parcela ubicada en el Distrito de Ciutat Vella de Valencia, Barrio del Carmen, en la calle Huertos, número 8, e incluida, en las condiciones y circunstancias que veremos a continuación, en el RMSER.

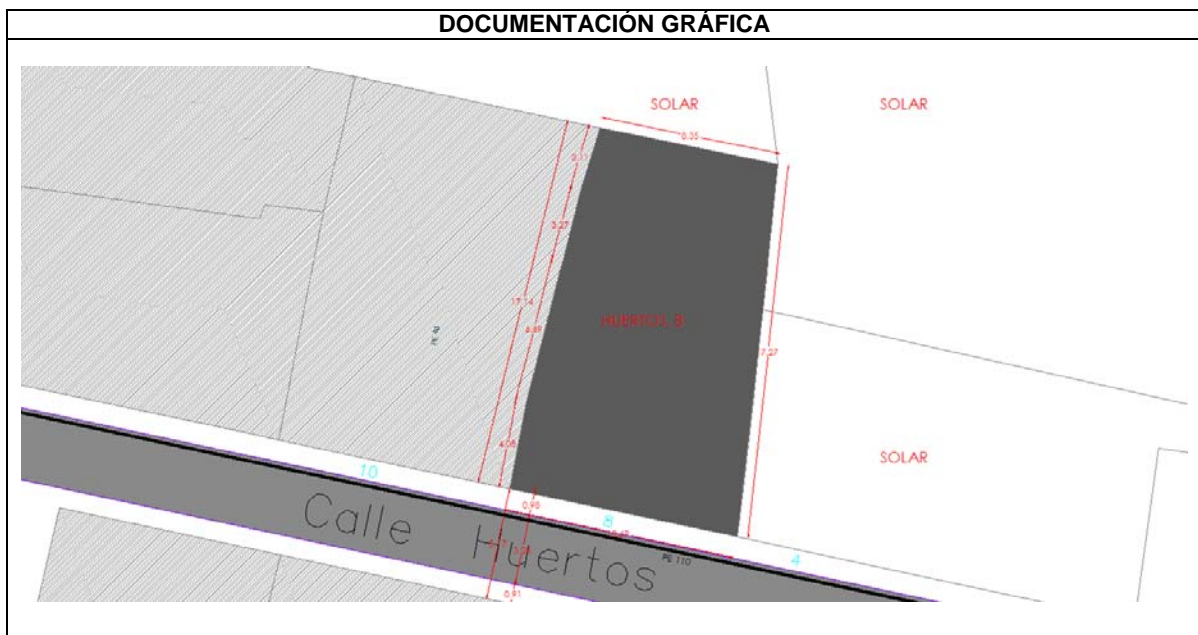
Las parcela está clasificada por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (BOE de 14 de enero de 1989 – DOGV de 3 de mayo de 1993) como suelo urbano, y se encuentra enclavada en el ámbito delimitado por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio del Carmen (MPEPRI Carmen), CHP-111 – Centro Histórico Protegido, Barrio Histórico Carmen, aprobado por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de Valencia de fecha 9 de mayo de 1991 (BOP de Valencia nº245, 14 de mayo de 1992), Plan Especial que, a fecha de hoy, se encuentra vigente si bien ha sufrido modificaciones de carácter puntual. En lo que aquí interesa, resaltamos la modificación aprobada por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 31 de mayo de 2002 (BOP de Valencia nº35, 11 de febrero de 2003).

A continuación se detallan, mediante ficha individualizada, las circunstancias y condiciones urbanísticas que afectan a la parcela que conforma el ámbito del presente Programa:

				FINCA N.º1
Emplazamiento		C/ Huertos, n.º8 – Valencia		
Distrito	Ciutat Vella	Barrio	Carmen	
Referencia Catastral		5435313YJ2753E0001DB		
Naturaleza	Urbana	Superficie	166,44 m ²	

DATOS DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES	
Nº de expediente administrativo:	03502/2003/305
Orden de edificación:	U-5612 de 19 de septiembre de 2002
Declaración de incumplimiento:	U-5748 de 29 de julio de 2004
Orden de inclusión:	U-5748 de 29 de julio de 2004
Motivo de la inclusión	Incumplimiento del deber urbanístico de edificación

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA FINCA
Se trata de un solar edificable calificado por el vigente PEPR1 del Barrio del Carmen como CHP-111, Centro Histórico Protegido, y al que se le asigna una edificabilidad de 3 plantas (planta baja más dos pisos) y con uso dominante Residencial Plurifamiliar.



5. ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

El artículo 113 del ROGTU prevé que, en suelo urbano consolidado, en defecto de previsión expresa del Plan, integrará el área de reparto cada solar, o en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización, de acuerdo con las condiciones mínimas que fije el Plan.

La parcela que conforma el ámbito del presente Programa se encuentra en suelo urbano consolidado, no se encuentra incluida en ninguna Unidad de Ejecución ni tiene pendiente carga de cesión alguna en concepto de suelo dotacional colindante. Constituye, en consecuencia, un Área de Reparto Uniparcelaria.

La edificabilidad se ha obtenido atendiendo a las condiciones geométricas del Plan, siendo el resultado de multiplicar la superficie máxima ocupable (por la edificación sobre rasante) por el número máximo de plantas (incluida la baja) permitidas por el planeamiento.

Por su parte, el artículo 114 del ROGTU establece el criterio normal para la determinación y cálculo del Aprovechamiento Tipo, de tal forma que es el planeamiento el que debe fijar los diversos Aprovechamientos Tipo según criterios objetivos. Como criterio normal para su cálculo se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino, tal y como se precisa en el artículo 117 del ROGTU. En su caso, se utilizarán los coeficientes correctores previstos en este Reglamento.

El criterio especial para la determinación y cálculo del Aprovechamiento Tipo en suelo urbano se encuentra recogido en el artículo 118 del ROGTU de manera que, en suelo urbano con urbanización consolidada, el Aprovechamiento Tipo podrá fijarse refiriéndolo a parcelas netas según su zonificación, expresando la edificabilidad mínima autorizada en ellas, susceptible de aumentarse mediante transferencias voluntarias de aprovechamiento hasta la altura y ocupación máximas permitidas. Cuando el Plan General utilice esta técnica, tanto la edificabilidad mínima como la máxima habrán de ser viables y adecuadas a la morfología del entorno urbano y quedar debidamente reguladas en sus condiciones volumétricas y de uso. En todo caso, y aun cuando el Plan no lo exprese, el aprovechamiento tipo comporta para toda parcela urbana un excedente respecto a su aprovechamiento objetivo que permita la cesión gratuita de suelo dotacional colindante necesario para dotarla de la condición de solar, con el que formará área de reparto.

No habiendo sido desarrollada por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en vigor la técnica que establezca una edificabilidad mínima, y no existiendo en el ámbito suelo dotacional colindante necesario que deba ser

objeto de cesión gratuita para dotar a la parcela de la condición del solar, el Aprovechamiento Tipo se ha fijado refiriéndolo a la parcela neta según su zonificación:

nº Finca	Ubicación	Incl.	nº pl.	SUP. SOLAR m ² s	SUP. A.R m ² s	AO m ² t	A.T m ² t/m ² s	A.S m ² t/m ² s	Participación %
1	C/ HUERTOS, 8	F	--	166,44	166,44	337,79	2,029500	2,029500	100

6. NORMAS PARA SU FORMULACIÓN, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN.

La formulación, la tramitación y la aprobación de los Programas de Actuación Aislada, con carácter general, debe ajustarse a las reglas previstas para los Programas de Actuación Integrada, con las especialidades contenidas en el artículo 258 del ROGTU.

El procedimiento de aprobación del presente Programa, a realizar en régimen de gestión directa municipal, se iniciará mediante acuerdo plenario, en el que se acuerde el sometimiento de la documentación del Programa a los trámites de información pública y evacuación de los informes, preceptivos o no, que procedan (artículo 269.2 ROGTU).

El acuerdo que decida la gestión directa de la actuación deberá incluir necesariamente una descripción detallada de los compromisos de inversión y gestión que se contraen la Administración actuante y la disponibilidad de recursos presupuestarios para financiar, siquiera parcialmente, la actuación sin ingresar cuotas de urbanización, en previsión de la retribución en terrenos o del impago a ellas. Tratándose de empresa de capital íntegramente público, la disponibilidad de recursos presupuestarios se garantiza mediante certificación de suficiencia económica con cargo al presupuesto de la **SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA, S.A (AUMSA)** a través de la cual el Ayuntamiento realiza la actuación (artículo 207 ROGTU).

El trámite de información pública, y si bien el artículo 272.2 del ROGTU señala con carácter general un plazo de 20 días a contar desde el día siguiente a la última publicación del anuncio o desde la recepción del aviso si es posterior, teniendo en cuenta la documentación que se somete a trámite junto al Programa se estima procedente que el mismo tenga una duración, cuanto menos, de un mes. Este trámite se cumplimentará mediante anuncio publicado en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*, siendo preceptivo además remitir avisos a los titulares catastrales y notificar a quienes aparezcan como titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad.

El anuncio de información pública, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 554 del ROGTU, deberá identificar con claridad las siguientes circunstancias:

- a) El instrumento o expediente sometido a información pública, así como su ámbito de aplicación cuando el mismo no se deduzca claramente de la denominación.
- b) Cuando se trate de instrumentos elaborados o expedientes promovidos por particulares o por otras Administraciones públicas, la identidad del promotor.
- c) La duración del período de información pública, y el momento a partir del cual deba considerarse iniciado.
- d) El lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento o expediente, así como para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos.
- e) La página web donde pueda consultarse el instrumento de planeamiento o la documentación de cualquier procedimiento ya terminado.
- f) Cuando se trate de instrumentos de planeamiento o actos procedimentales que deban ser sometidos a trámites o autorizaciones exigidos por la legislación sectorial, los datos exigidos por la misma.
- g) En el anuncio de la información pública se hará constar la posibilidad de formular alegaciones al contenido de la documentación anteriormente señalada en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la última publicación del anuncio o desde la recepción del aviso o notificación si es posterior (artículo 272.2 ROGTU).

Este anuncio deberá hacer referencia expresa al régimen de gestión directa adoptado para la actuación y, en consecuencia, a no haber lugar ni a la presentación de Alternativas Técnicas ni Propositiones Jurídico-Económicas.

Durante el período de información pública todas las personas, físicas y jurídicas, aunque no tengan la condición de interesadas, podrán:

- a) Consultar toda la documentación escrita, gráfica y cartográfica que integre el instrumento o expediente, debiendo el Ayuntamiento disponer a tal efecto un ejemplar completo y diligenciado.
- b) Presentar tanto sus alegaciones como cuantas sugerencias, informes y cualesquiera otros documentos estimen oportuno aportar en relación con el instrumento o expediente sometido a información pública.

Al no tratarse de un procedimiento selectivo, se expondrá al público conjuntamente la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídica-Económica, que se presentarán a la vista (272.2 ROGTU) así como el Proyecto de Reparcelación Económica.

Iniciada la tramitación por gestión directa, se requerirá la conformidad del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia para que puedan aprobarse otros programas alternativos (artículo 272.3 ROGTU).

Concluidos los tramites de exposición pública y contestación de alegaciones procederá aprobar el Programa, estimando o desestimando las alegaciones presentadas (artículo 273.1 ROGTU).

La competencia para la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento-Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia (artículo 273.3 ROGTU).

El plazo máximo para resolver sobre la aprobación definitiva será de 30 días desde la fecha en la que fuera posible adoptar el acuerdo correspondiente, es decir, desde que Excmo. Ayuntamiento de Valencia disponga de todos los informes preceptivos, o habiendo transcurrido el plazo para su emisión esta no se hubiere producido, no interrumpiéndose por ello la tramitación del procedimiento (artículo 273.4 ROGTU).

El adjudicatario deberá notificar el acuerdo de aprobación definitiva del Programa a los que consten como interesados en las actuaciones y publicar un anuncio en el *Boletín Oficial de la Provincia* (artículo 327.2 ROGTU) y una reseña de tal aprobación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

7. DOCUMENTACIÓN DEL PROGRAMA.

El artículo 262 del ROGTU establece el contenido de los Programas de Actuación Aislada que tengan por objeto la edificación o rehabilitación forzosa. Así, de conformidad con dicho precepto, el presente Programa se halla compuesto por los siguientes documentos.

7.1. ALTERNATIVA TECNICA.

La alternativa técnica que se presenta se compone de los siguientes documentos:

- Memoria Justificativa del Programa.
- Proyecto básico y ejecución de obras de edificación, redactado por la Sociedad de Arquitectos "01 Arquitectura, S.L.", Colegiada número 9.500 del Colegio Territorial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana. (Se incluye Estudio de Seguridad y Salud y Proyectos de Instalaciones)
- Proyecto de Urbanización/Proyecto de Obras Ordinarias para completar la urbanización precisa (artículo 262.1. ROGTU), redactado por la Sociedad de Arquitectos "01 Arquitectura, S.L.", Colegiada número 9.500 del Colegio Territorial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.

7.2. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

La Proposición Jurídico-Económica que se presenta recoge los siguientes aspectos:

- a) Desarrollo de las relaciones entre el adjudicatario y la propiedad de la finca afectada, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del adjudicatario.
- b) Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación edificatoria, en los que se describirán los de edificación, de urbanización en su caso y el beneficio empresarial que el aspirante a edificador propone por la actividad de promoción de la actuación.
- c) Propuesta de precio de adquisición del solar en función de los criterios de valoración expropiatorios establecidos al efecto por la legislación correspondiente.

Teniendo en cuenta que la parcela que conforma el ámbito del presente Programa se encuentra incluida forzosamente en el RMSE por incumplimiento de su propietario del deber urbanístico de edificar, la Proposición Jurídico-Económica no prevé propuesta de atribución al adjudicatario del Programa de partes determinadas del edificio resultante por valor equivalente a los costes del Programa que asume, formalizada en régimen de propiedad horizontal, limitándose a fijar el valor de la indemnización sustitutoria que le corresponde percibir al propietario afectado.

7.3. PROYECTO DE REPARCELACIÓN ECONÓMICA.

El instrumento de equidistribución escogido para gestionar el presente Programa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 183.2 de la LUV, es la de la Reparcelación Económica, instrumento admisible para indemnizar a los titulares de derechos sin asignación en especie. Para la redacción del Proyecto de Reparcelación Económica se han tenido en cuenta las reglas y criterios fijados en los artículos 169 y concordantes de la LUV y del ROGTU.

El artículo 218 de la LUV establece los efectos de la sujeción al Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa y comporta, para los inmuebles sujetos a él, la declaración de utilidad pública y de la necesidad de su ocupación a efectos expropiatorios. Por su parte, aquellos propietarios que hayan sido objeto de declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos no solo no podrán presentar alternativa técnica, ni Proposición Jurídico-Económica, sino que, además, sus derechos se concretan en el Proyecto de Reparcelación que se

presenta en forma de indemnización sustitutoria de adjudicación: en este caso, no procede la adjudicación de finca de reemplazo o porción indivisa de ésta.

En Valencia, a 21 de Noviembre de 2008

Fdo.: Por 01 Arquitectura, S.L.P. (Sociedad colegiada nº 9.500 del C.T.A.V.)
Juan José Fernández Llópez Cristina Núñez Albendea

Fdo.: Rafa Encarnación Puertos
Abogado (Colegiado n.º11.658 del ICAV)