



ÒRGAN JUNTA DE GOVERN LOCAL		
DATA 24/04/2015	CARÀCTER SESSIÓ ORDINÀRIA	NÚM. ORDE 55
UNITAT 03502 - SERVICIO GESTION DEL CENTRO HISTORICO		
EXPEDIENT E-03502-2010-000142-00		PROPOSTA NÚM. 3
ASSUMPTE SERVICI DE GESTIÓ CENTRE HISTÒRIC.- Proposa aprovar el programa d'actuació aïllada per a la rehabilitació de dos immobles situats a la plaça del Doctor Collado.		
RESULTAT APROVAT		CODI 00002-O-00055

"ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- La Junta de Gobierno Local, en sesión de 25 de julio de 2008 acordó optar por la gestión directa a través de la empresa municipal Actuaciones Urbanísticas Municipales, Sociedad Anónima, para la formulación del programa de actuación aislada en los inmuebles sitios en la plaza del Doctor Collado, 2 y 3, por considerar que es la adecuada para impulsar y promover la rehabilitación de dichos edificios, incluidos en el catálogo de protección del PEPRI del barri del Mercat y sujetos al régimen de edificación forzosa, en consonancia con el objetivo prioritario de la política urbanística municipal de recuperación integral del Centro Histórico.

Segundo.- Presentada por AUMSA con fecha 20 de diciembre de 2010 propuesta de programa de actuación aislada por gestión directa para la rehabilitación de dichos inmuebles, que sustituida la anteriormente presentada; la Junta de Gobierno Local, en sesión de 28 de diciembre de 2010, acordó someterla a información pública por el plazo de un mes.

Tercero.- Al efecto se publicaron los correspondientes anuncios en el DOCV y en el diario Las Provincias y BOP en fechas 11 y 25 de marzo y 23 de abril de 2011 respectivamente, así como en el tablón de anuncios y en la web municipal.

Dicho acuerdo fue notificado a los titulares registrales de derechos e interesados. Dada la especial conformación de los edificios que se corresponden con los números 2 y 3 de la plaza Doctor Collado y que constituyen el ámbito del Programa de Actuación Aislada, con "engalabernos" empotrados entre ellos y con los edificios sitios en la plaza de Doctor Collado, nº. 1, calle Pere Compte, 5, Ercilla 14 y bajo calle Pere Compte, en el programa se propone la adecuación registral a dicha realidad, por lo que se han incluido en el mismo notificándose, en consecuencia, a los titulares de las fincas colindantes.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
SECRETARI/A TITULAR - JUNTA DE GOVERN LOCAL	MIQUEL DOMINGUEZ PEREZ	27/04/2015	ACCVCA-120	8170201414584815654



Una vez agotadas las posibilidades de notificación personal al titular registral D. César Roig Martínez por desconocerse su domicilio, no constando en las bases municipales de padrón de habitantes y de datos de contribuyentes, ni en el Instituto Nacional de Estadística-Oficina del Censo Electoral, se comunicó al Ministerio Fiscal, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 402.4 ROGTU y 10.2 RD 1093/1997, de 4 de julio. Conforme a lo previsto en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de diciembre, se le practicó la notificación mediante el anuncio en el BOP, así como a Dña. Ángeles López Latorre, Doña Cristina Martínez Chanza y al Presidente de la Comunidad de Propietarios de la calle Pere Comte, 5, a quienes, intentada la notificación, no pudo practicarse.

Por Decreto de 11 de abril de 2011 del Concejal Delegado de Urbanismo, a la vista de la solicitud formulada y conforme a lo previsto en el artículo 49 de la Ley 30/1992, dada la complejidad de la actuación y no perjudicándose derechos de terceros, se amplió el plazo de información pública por quince días, notificándose a los interesados.

Cuarto.- Las alegaciones presentadas en el trámite de exposición pública fueron informadas por el equipo redactor en informe presentado el 6 de noviembre de 2012, si bien tras la emisión posterior de diversos informes municipales sobre el uso comercial en los espacios abovedados existentes, fue sustituido por el presentado en fecha 21 de febrero de 2013.

A dicho informe se acompañaron las modificaciones en la documentación del PAA (proyecto edificatorio y proyecto de reparcelación) que se derivan de la propuesta del equipo redactor de estimación parcial de las alegaciones presentadas.

El proyecto edificatorio modificado fue remitido al Servicio de Licencias Urbanísticas, concediéndose por Resolución nº. 317-I, de fecha 13 de marzo de 2014, la licencia de rehabilitación y reconstrucción de los edificios, condicionada a la aprobación del PAA y al resto de condiciones impuestas en la citada Resolución.

Respecto al proyecto de reparcelación horizontal modificado, de conformidad con lo previsto en el artículo 177.c) de la LUV se dio audiencia del mismo por 15 días hábiles a los titulares registrales, presentándose alegaciones por D. José Simó Carbonell y Doña María del Carmen Moreno Sanchis.

El informe del equipo redactor sobre estas alegaciones fue presentado en fecha 10 de junio de 2014, proponiendo la estimación parcial de las mismas en cuanto a la corrección de los errores en la localización de las superficies y en la numeración de las fincas en el “Cuadro resumen” de la “Cuenta de liquidación 02”, y la desestimación del resto.

El arquitecto municipal en su informe de 12 de junio de 2014 analiza las alegaciones presentadas ratificando los criterios expuestos por los técnicos de AUMSA y su propuesta de estimación o desestimación, a excepción de las relativas al montante del Coste de Proyectos y

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
SECRETARI/A TITULAR - JUNTA DE GOVERN LOCAL	MIQUEL DOMINGUEZ PEREZ	27/04/2015	ACCVCA-120	8170201414584815654



Gastos de Gestión por considerarlos excesivos, por lo que informa desfavorablemente el Proyecto de Reparcelación Horizontal.

Quinto.- Con fecha 26 de junio de 2014, el arquitecto municipal emitió un informe en el que analiza las consecuencias de haberse autorizado por Resolución de 15 de mayo de 2014 del Conseller de Hacienda y Administración Pública la financiación con cargo al Plan de Apoyo a la Inversión Productiva en Municipios de la Comunidad Valenciana (conocido como “Plan Confianza”) del proyecto denominado Intervención en Edificios Protegidos en el entorno Lonja de la Seda (expediente 3502º/2014/5) para la ejecución de las obras de rehabilitación de los inmuebles.

En dicho informe se indica que el mantenimiento y la aplicación de la financiación que dicha incorporación al Plan Confianza supone, implica que la actuación debe ser gestionada directamente por la administración municipal, por lo que la gestión directa del PAA asignada a AUMSA debe ser asumida por el Ayuntamiento, que no puede percibir beneficio empresarial conforme a lo previsto en el artículo 268.5 del ROGTU.

Asimismo se indica que al financiar dicho Plan únicamente actuaciones públicas, el Ayuntamiento deberá adquirir previamente la totalidad de las propiedades sobre las que se efectuará la intervención, mediante reparcelación económica previa renuncia de los propietarios con derecho a recibir fincas de resultado, debiendo formularse el correspondiente proyecto de reparcelación en el que se recalcularán las magnitudes económicas conforme se indica en dicho informe, una vez eliminado el beneficio empresarial y ajustados los costes de proyectos y gastos de gestión; lo que conlleva una sustancial rebaja de las cargas de urbanización y, en consecuencia, un mayor valor de los inmuebles aportados. A tal efecto adjunta un Cuadro Anexo de Costes Detallados, señalando la necesidad de consignación presupuestaria municipal.

Sexto.- Constan en el expediente las comparecencias, en fechas 9 y 15 de julio de 2014, de los propietarios titulares registrales con derecho a adjudicación de fincas resultantes en el proyecto de reparcelación horizontal, en las que a la vista de las actuaciones y de conformidad con lo previsto en el artículo 162.3 de la LUV manifiestan su renuncia a la adjudicación de fincas resultantes, solicitando la justa compensación por la pérdida de sus fincas conforme se refleja en el citado informe y Cuadro Anexo del arquitecto municipal de 26 de junio de 2014.

Séptimo.- Consecuentemente con todas estas actuaciones, AUMSA presentó el pasado 12 de diciembre de 2014, el Proyecto de Reparcelación Económica en ejecución del Programa de Actuación Aislada por gestión directa para la rehabilitación de los inmuebles sitios en la plaza del Doctor Collado, 2 y 3, que modifica y sustituye a los anteriormente formulados, y del que, en cumplimiento con lo prescrito en el artículo 177.c) de la LUV, se dio audiencia por 15 días hábiles a los titulares registrales y al Ministerio Fiscal.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
SECRETARI/A TITULAR - JUNTA DE GOVERN LOCAL	MIQUEL DOMINGUEZ PEREZ	27/04/2015	ACCVCA-120	8170201414584815654



En dicho trámite se presentó un escrito de alegaciones por las representantes de Doña María del Carmen Moreno Sanchis. Los redactores del PAA, en su escrito presentado el 18 de febrero de 2015, proponen la estimación parcial de las mismas en cuanto a la necesidad de completar la documentación del Proyecto de Reparcelación Económica formulado, aportando al efecto la tabla correspondiente al reparto de los aprovechamientos atribuibles a cada propietario y la cuenta de liquidación provisional, indicándose que el citado proyecto contiene los parámetros que justifican los coeficientes correctores para la homogeneización o no, y proponiendo la desestimación del resto de las alegaciones formuladas, por considerarlas reiteración de las anteriormente presentadas, habiendo ya informado su propuesta de desestimación.

Con fecha 15 de abril de 2015, la Oficina Técnica emitió informe en el que muestra su conformidad con la propuesta de estimación parcial de la alegación presentada en los términos y con la incorporación de los documentos indicados por los redactores; ampliando las razones de la desestimación del resto, que se dan aquí por reproducidas, añadiéndose por esta oficina administrativa que, sin perjuicio de lo indicado por el técnico municipal respecto de las actuaciones llevadas a cabo tras la finalización del plazo, no se estimó procedente ampliar el plazo de audiencia al considerarse suficiente el legalmente previsto dada la escasa complejidad del documento presentado.

En el citado informe técnico se informa favorablemente el documento de reparcelación económica, haciéndose, asimismo, análisis de la suficiencia financiera de la actuación señalando que asciende a la total cantidad de 2.078.794,63 €, de los que la Generalitat Valenciana asume la cantidad de 997.015,34 €, como consta en el expediente 3502/2014/005 correspondiente a la Intervención en Edificios Protegidos Entorno de la Lonja de la Seda que se incorporó al “Plan Confianza”, correspondiendo financiar al Ayuntamiento la cantidad restante de 1.081.779,29 €, conforme se indica en dicho informe, constando certificación de la Interventora de Contabilidad y Presupuestos del Ayuntamiento de Valencia de existencia de la aplicación presupuestaria GC 620.1 5100 622.00 por dicho importe de 1.081.779,29 € en concepto de PAA plaza Dr. Collado en el Estado de Gastos del Presupuesto Municipal par el ejercicio 2015, dándose con ello cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 128.3 LUV, respecto a los compromisos y disponibilidad de recursos presupuestarios.

Por último el técnico municipal informa favorablemente la relación presentada por AUMSA de costes y gastos incurridos, si bien señala que deben ajustarse a las subpartidas contenidas en los informes técnicos emitidos.

Octavo.- Los documentos comprensivos de la propuesta de Programa de Actuación Aislada, con las modificaciones llevadas a cabo a lo largo del procedimiento, han sido informados favorablemente:

1. PROYECTO EDIFICATORIO Y PROYECTOS COMPLEMENTARIOS.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
SECRETARI/A TITULAR - JUNTA DE GOVERN LOCAL	MIQUEL DOMINGUEZ PEREZ	27/04/2015	ACCVCA-120	8170201414584815654



En aras a la eficacia procedimental, la correspondiente licencia se tramitó en el expediente nº. 03502/2011/27, habiéndose concedido, por Resolución nº. 317-I, de 13 de marzo de 2014, licencia de obras de rehabilitación y reconstrucción de los edificios sitos en la plaza Doctor Collado, 2 y 3, condicionada a la aprobación del Programa de Actuación Aislada y al resto de requisitos impuestos en la misma.

2. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

El Proyecto de Urbanización formulado consiste, en esencia, en la comunicación del futuro inmueble a los servicios existentes. Con fecha 15 de julio de 2011 por el Servicio de Obras de Infraestructura se remite el informe de 14 de julio de 2011 del Jefe de la Sección de Control de la Actividad Urbanizadora Privada, en el que se indica que procede su aprobación. Adjuntándose los informes emitidos e indicando que durante la ejecución de las obras se tendrá en cuenta lo informado por el Ciclo Integral del Agua en su informe de 12 de julio de 2011.

Conforme al artículo 351 ROGTU los Proyectos de Urbanización destinados a la urbanización simultánea a la edificación se tramitarán junto con la alternativa técnica, siguiendo su mismo procedimiento.

3. PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

La propuesta de Programa de Actuación Aislada inicialmente presentada y sometida a información pública contenía un Proyecto de Reparcelación Horizontal y Económica.

Como se ha indicado los actuales titulares registrales con derecho a la adjudicación de fincas de resultado, por haberse incluido sus fincas en el RMSER con carácter voluntario, han renunciado a dicha adjudicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 162.3 LUV, a cambio de su correspondiente compensación económica conforme a la valoración formulada por el Arquitecto Municipal en sus informes de 12 y 26 de junio de 2014. El derecho del resto de propietarios, incluidos con carácter forzoso en dicho Registro por incumplimiento de sus deberes urbanísticos, también debe concretarse en forma de indemnización sustitutoria de adjudicación al no proceder ésta, de acuerdo con lo señalado en el artículo 218.2 LUV.

En el Proyecto de Reparcelación Económica presentado el pasado 12 de diciembre de 2014 se adjudica el aprovechamiento al Ayuntamiento de Valencia, determinándose la indemnización sustitutoria a pagar o a consignar a favor de cada propietario en virtud del derecho aportado. Asimismo dicho Proyecto mantiene la inclusión de las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas que contenía el Proyecto de Reparcelación Horizontal y Económica expuesto al público a fin de acomodar la realidad registral a la extrarregistral, procediéndose al deslinde de los engalabernos que afectan a fincas excluidas del ámbito del

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
SECRETARI/A TITULAR - JUNTA DE GOVERN LOCAL	MIQUEL DOMINGUEZ PEREZ	27/04/2015	ACCVCA-120	8170201414584815654



Programa, y contiene el informe de valoraciones que recoge las magnitudes económicas del Programa señaladas en los informes técnicos y la tasación de las construcciones que deben demolerse en su ejecución.

Dicho Proyecto de Reparcelación Económica, con la incorporación de la tabla correspondiente al reparto de los aprovechamientos atribuibles a cada propietario y la cuenta de liquidación provisional, como consecuencia de la propuesta de estimación parcial de las alegaciones presentadas por Doña María del Carmen Moreno Sanchis, incluye, en congruencia con su alcance, el contenido exigido en los artículos 175 y 176 LUV, y como se ha indicado ha sido informado favorablemente por el Arquitecto Municipal en fecha 15 de abril de 2015.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I

En dichos proyectos de edificación y reparcelación y como consecuencia de las propuestas de estimación parcial de las alegaciones presentadas, contenidas en los informes de los redactores presentados el 20 de febrero de 2013 y 6 de junio de 2014 y del técnico municipal de 12 y 26 de junio de 2014, se modificaron los inicialmente expuestos al público.

- Alegaciones presentadas por Doña Carmen y Doña Cristina Moreno Navarro, propietarias del edificio sito en calle Ercilla, 14:

En el proyecto de reparcelación económica, se ha modificado la descripción del engalaberno entre los edificios situados en la plaza del Doctor Collado, nº. 2 y calle Ercilla, nº. 14, corrigiéndose el esquema gráfico e incorporándose el plano de sección aportado por las alegantes; corrigiéndose igualmente el error detectado en el DNI, así como modificado la descripción de la finca de Ercilla, nº. 14.

Asimismo, en el proyecto edificatorio que ha obtenido la licencia de intervención, se introdujeron las modificaciones indicadas en el informe de 21 de febrero de 2013.

El resto de cuestiones se desestiman por las razones que se señalan en los informes citados y que se dan aquí por reproducidas.

- Alegaciones presentadas por Don Alfonso Martínez Zanón, propietario del edificio sito en plaza de Doctor Collado, 1.

Como se indica en el informe del equipo redactor, asumido por el técnico municipal, cuando se inicien las obras se adoptarán las medidas oportunas para evitar daños o desperfectos; señalándose que en el proyecto no se altera la anchura del patio existente, ni se afectan las ventanas recayentes al mismo, no modificándose tampoco el engalaberno existente con el edificio sito en Plaza del Doctor Collado, 1, garantizándose la estabilidad de la estructura.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
SECRETARI/A TITULAR - JUNTA DE GOVERN LOCAL	MIQUEL DOMINGUEZ PEREZ	27/04/2015	ACCVCA-120	8170201414584815654



- Alegaciones presentadas por Doña Fernanda Martínez Marco, propietaria del bajo sito en calle Pere Compte, 5.

Se propone la desestimación de la alegación de conformidad con el informe desfavorable del equipo redactor y del arquitecto municipal que se suscriben.

- Las alegaciones formuladas por los titulares registrales han sido igualmente informadas exhaustivamente en los citados informes, incorporándose a los proyectos de edificación y reparcelación las correcciones y modificaciones derivadas de las que se propone su estimación:

- Corrección de los errores detectados por D. José Simó Carbonell en las superficies de las plantas y en la numeración de las Fincas Adjudicadas.

Habiendo el Sr. Simó Carbonell aceptado en su comparecencia de renuncia a la adjudicación de finca resultante las indemnizaciones señaladas por el técnico municipal en su informe de 26 de junio de 2014, se le tiene por desistido de sus alegaciones relativas a las valoraciones y costes de la actuación.

En cuanto a las referentes al proyecto de edificación, indicar que el proyecto edificatorio modificado ha obtenido la correspondiente licencia de intervención.

Proponiéndose la desestimación del resto de sus alegaciones por las razones expuestas en los informes del equipo redactor y del técnico municipal.

- Se estiman parcialmente las alegaciones presentadas por Doña María del Carmen Moreno Sanchis relativas a los costes de la actuación en los términos señalados en el informe del técnico municipal de 12 de junio de 2014, habiéndose asimismo modificado algunos costes como consecuencia de la propuesta de asunción directa de la actuación por el Ayuntamiento, conforme se detalla en el informe de dicho técnico de 26 de junio de 2014.

Asimismo, se estiman las relativas a que se incorpore al proyecto de reparcelación económica la tabla correspondiente al reparto de los aprovechamientos atribuibles a cada propietario y la cuenta de liquidación provisional, de acuerdo con lo indicado en el informe de los redactores presentado el 18 de febrero de 2015, ratificado por el del técnico municipal de 16 de abril de 2015.

Se estima también la alegación de ajustar la documentación a la normativa CTE y Normas DC-09, habiéndose modificado el proyecto edificatorio y obtenido la correspondiente licencia de edificación.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
SECRETARI/A TITULAR - JUNTA DE GOVERN LOCAL	MIQUEL DOMINGUEZ PEREZ	27/04/2015	ACCVCA-120	8170201414584815654



Desestimándose el resto de alegaciones de conformidad con lo argumentado en los informes del equipo redactor presentados en fechas 20 de febrero de 2013, 6 de junio de 2014 y 18 de febrero de 2015 y del técnico municipal de 12 y 26 de junio de 2014 y 16 de abril de 2015 y la presente propuesta.

- Se propone la desestimación de las alegaciones presentadas por la mercantil GENERAL CONSTRUCTOR, SA, por las razones expuestas en los citados informes de los redactores de 20 de febrero de 2013 y 6 de junio de 2014, ratificadas por el técnico municipal en el suyo de 12 de junio de 2014, sin perjuicio de haber sido estimadas parcialmente al haberse reducido los costes de la actuación en los términos señalados en dicho informe técnico y en el de 26 de junio de 2014, magnitudes a la que la mercantil ANZULA, SL, actual titular registral, mostró su conformidad en su comparecencia de renuncia a la adjudicación de finca resultante.

II

De conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, habiéndose iniciado la información pública con anterioridad a la entrada en vigor de dicha ley, el Programa debe seguir tramitándose conforme a lo establecido en la legislación anterior. (Ley Urbanística Valencia y su Reglamento).

III

Por su parte, el artículo 127 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, en su apartado d) atribuye a la Junta de Gobierno Local la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística, como es la propuesta de Programa de Actuación Aislada formulada.

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, se acuerda:

Primero.- Aprobar el Programa de Actuación Aislada para la rehabilitación de los inmuebles sitios en la plaza del Doctor Collado, números 2 y 3, formulado por la sociedad anónima municipal Actuaciones Urbanas de Valencia, con la estimación o desestimación de las alegaciones presentadas conforme a lo señalado en el Fundamento de Derecho I, asumiendo el Ayuntamiento su gestión directa.

Segundo.- Aprobar el Proyecto de Urbanización para el ámbito de actuación contenido en la citada propuesta, con las rectificaciones incorporadas durante su tramitación, debiéndose tener en cuenta para la ejecución de las obras lo señalado por el Ciclo Integral del Agua en su informe de 12 de julio de 2011.

Tercero.- Aprobar el Proyecto de Reparcelación Económica presentado por AUMSA el 12 de diciembre de 2014, con la incorporación de la documentación presentada el 4 de febrero de 2015, para la ejecución del citado Programa de Actuación Aislada.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
SECRETARI/A TITULAR - JUNTA DE GOVERN LOCAL	MIQUEL DOMINGUEZ PEREZ	27/04/2015	ACCVCA-120	8170201414584815654



Cuarto.- Asignar al Servicio de Proyectos Urbanos la licitación y seguimiento de la ejecución de las obras.

Quinto.- Facultar, tan ampliamente como proceda en derecho, al Concejal Delegado de Urbanismo para dictar cuantas resoluciones y realizar cuantas actuaciones resulten necesarias para la plena efectividad y ejecución de este acuerdo y la comprobación y acreditación de su cumplimiento, así como las correcciones del Proyecto de Reparcelación que fueren precisas para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Sexto.- Notificar este acuerdo a los interesados y publicarlo en el Boletín Oficial de la Provincia, en un diario local y en la web municipal."

Id. document: modO 3ziy k4Rh jN7J 84td CF6j MFO=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
SECRETARI/A TITULAR - JUNTA DE GOVERN LOCAL	MIQUEL DOMINGUEZ PEREZ	27/04/2015	ACCVCA-120	8170201414584815654