



Per a fer constar que la resolució que antecedeix ha sigut anotada en el Llibre de Resolucions amb les dades següents:

<b>UNITAT</b> 03003 - OFICINA DE PROGRAMACION	
<b>EXPEDIENT</b> E-03003-2023-000040-00	<b>PROPOSTA NÚM.</b> 1
<b>ASSUMPTE</b> Admissió a tràmit PAI en règim de gestió indirecta PAI UE PRI A-5.2 "Camí Reial"	
<b>ÒRGAN COMPETENT</b> L'ALCALDESSA, P.D. EL QUART TINENT D' ALCALDE DE VIVENDA / GESTIÓ D'OBRES I MANTENIMENT D'INFRAESTRUCTURES / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA / LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES-ACTIVITATS	
<b>ACORD O RESOLUCIÓ DE DELEGACIÓ</b> RESOLUCIÓ 244 DE 24 DE NOVEMBRE DE 2023	
<b>DATA</b> 23/01/2024	
<b>MATÈRIA I NÚMERO GC</b> - 127	

Id. Document: LWIW e0SD gL3D phut SMOh 3+vD 4u0=

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>
Firma automatizada de la Diligencia de Registro de la Resolución	SECRETARIA GRAL. ADMINISTRACION MPAL. AJUNTAMENT DE VALENCIA	23/01/2024	ACCVCA-120	10636239042603725703 8866257182002349661



<b>UNITAT</b> 03003 - OFICINA DE PROGRAMACION		
<b>EXPEDIENT</b> E-03003-2023-000040-00	<b>PROPOSTA NÚM.</b> 1	<b>FISC. /INF.</b> N
<b>ASSUMPTE</b> Admissió a tràmit PAI en règim de gestió indirecta PAI UE PRI A-5.2 “Camí Reial”		
<b>ÒRGAN COMPETENT</b> L'ALCALDESSA, P.D. EL QUART TINENT D' ALCALDE DE VIVENDA / GESTIÓ D'OBRES I MANTENIMENT D'INFRAESTRUCTURES / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA / LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES-ACTIVITATS		
<b>ACORD/RESOLUCIÓ DE DELEGACIÓ</b> RESOLUCIÓ 244 DE 24 DE NOVEMBRE DE 2023		

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 172 y 175 del R.D. 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, se emite el siguiente informe con propuesta de Resolución:

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El 13 de noviembre de 2023, D. Juan José Reverter Pérez, en representación de la mercantil “Grupo Valenciano de Vivienda, SL” presenta escrito en el Registro General de esta Corporación (I 00118 2023 275473) solicitando iniciar el procedimiento para la tramitación de un Programa de Actuación Integrada (PAI) para el desarrollo de la UE PRI A-5.2 Camí Reial del PGOU de València, en régimen de gestión indirecta en los términos establecidos en los artículos 119.4, 126 y 127.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP).

**SEGUNDO.-** De conformidad con lo establecido en los artículos 52 y 127.2 del TRLOTUP y de la Guía de Procedimiento para la aprobación de los Programas de Actuación Integrada del Ayuntamiento de València, aprobada por Resolución SM-5287 del 13 de noviembre de 2018, la solicitud de inicio del procedimiento, se acompaña del Documento de Inicio, con el siguiente contenido:

- Borrador de Programa.
- Justificación de la idoneidad de la delimitación que se propone y definición de las obras complementarias que garantice la integración con el entorno.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	15/01/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289
EL QUART TINENT D' ALCALDE DE VIVENDA / GESTIÓ D'OBRES I MANTENIMENT D'INFRAESTRUCTURES / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA / LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES-ACTIVITATS	JUAN MANUEL GINER CORELL	23/01/2024	ACCVCA-120	87756133866192103183 452278533186186166



- Características del terreno afectado y del paisaje, identificando sus elementos preexistentes más significativos y sus principales características, tales como edificaciones y sus condiciones tipológicas, caminos, acequias, cultivos, arbolado e instalaciones de servicios.
- Reportaje fotográfico reciente.
- Garantía de suministro de los servicios públicos (Iberdrola, gas natural, telecomunicaciones, aguas,...) definiendo los puntos de conexión con las redes de servicios públicos existentes y justificación de su capacidad para atender la demanda generada en el ámbito de la programación.

A tal efecto se presenta anexo con la copia de la solicitud realizada a las compañías suministradoras.

- Estimación de los costes de urbanización de la actuación propuesta.
- Plazos que se proponen para la ejecución de la actuación.

**TERCERO.-** Con carácter previo a la admisión a trámite de la citada solicitud, se emite informe acerca de la viabilidad de la misma por la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

### PRIMERO.- LEGISLACIÓN APLICABLE

- Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP).

### SEGUNDO.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADMISIÓN DE LA MODALIDAD DE GESTIÓN INDIRECTA

Las modalidades de gestión urbanística de los Programas de Actuación Integrada vienen reguladas en el artículo 119 de la 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 los propietarios 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 apdos. 1 y 2).

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	15/01/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289
EL QUART TINENT D'ALCALDE DE VIVENDA / GESTIÓ D'OBRES I MANTENIMENT D'INFRAESTRUCTURES / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA / LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES-ACTIVITATS	JUAN MANUEL GINER CORELL	23/01/2024	ACCVCA-120	87756133866192103183 452278533186186166



Por lo expuesto, y al margen de que, el objeto del presente acto administrativo tan solo es la admisión a trámite de la documentación que los terceros interesados tienen derecho a presentar y de que la Corporación no adoptará una decisión definitiva hasta que por el Pleno se apruebe el régimen de gestión y se adjudique la condición de urbanizador, se considera necesario justificar las razones de no asumir la gestión directa y la posibilidad de atribuir la gestión a las personas propietarias o realizar una gestión indirecta.

Según el preámbulo de la Ley 1/2019, de 5 de febrero que dio su actual redacción al artículo 119 del TRLOTUP y en virtud del cual se exige justificación en caso de optar por un régimen de gestión que no sea la directa, 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 Camí Reial afecta a un ámbito de suelo urbano y está integrado por una Alternativa Técnica que no incluye documento de planeamiento pues la ordenación pormenorizada de esta Unidad de Ejecución fue concretada previamente por la Administración mediante el PRI del Sector A.5-2 Camí Reial, aprobado por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda, de 6 de marzo de 2007; ordenación que la propuesta de programación presentada asume íntegramente.

La propuesta de programación presentada al asumir íntegramente la ordenación es un documento exclusivo de gestión urbanística y por ello, se considera innecesaria la gestión directa, ya que no se trata de una zona urbanizada en la que se acomete una operación de regeneración y renovación urbana sino de un suelo urbano vacante, tampoco estamos ante un crecimiento urbanístico que deba ser objeto de especial control por la Administración y evidentemente no implica una reclasificación del suelo, sino que se trata más bien de una actuación destinada a completar la trama urbana en un ámbito de suelo urbano integrado en la ciudad consolidada, por lo que desaparece también la finalidad de evitar que un agente urbanizador privado controle los procesos de crecimiento y empleo del territorio.

Por último y no menos importante, 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

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	15/01/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289
EL QUART TINENT D'ALCALDE DE VIVENDA / GESTIÓ D'OBRES I MANTENIMENT D'INFRAESTRUCTURES / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA / LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES-ACTIVITATS	JUAN MANUEL GINER CORELL	23/01/2024	ACCVCA-120	87756133866192103183 452278533186186166



territorial concreto, en el que hay un tercero que está en condiciones de asumir la gestión, es innecesario el fomento de la Administración. Ello a diferencia de otros ámbitos que se encuentran en situación de vulnerabilidad. Así ha sucedido con aquellos PAIS en curso de ejecución que como consecuencia de la crisis han sido objeto de resolución y el Ayuntamiento ha tenido que asumir la gestión directa y la consiguiente ejecución de las obras de urbanización, como por ejemplo las UE-1 y UE-2 del Sector Cuatro Carreres, la UE Entrada San Pau, o la UE Rio Bidasoa-Juan Piñol. Asimismo los recursos públicos deben destinarse al fomento de ámbitos donde la viabilidad económica esté más ajustada como consecuencia de la previsión de fuertes reservas de vivienda de protección pública, como es el caso de la UE Malilla Sur, Parque Central de Ingenieros, Parque y Maestranza de Artillería o Sociópolis. En definitiva, se considera que los medios de la Administración, tanto personales como financieros se han de destinar a gestionar ámbitos en los que la función de fomento se encuentre más vinculada a la consecución de las citadas políticas públicas urbanísticas.

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 25 de febrero de 2016, se declaró la ineficacia del acuerdo de aprobación y adjudicación sin que en esta ocasión se manifestara por parte de la Corporación una voluntad o necesidad de 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.- La mercantil “Grupo Valenciano de Vivienda, SL” solicita iniciar el procedimiento para la tramitación de un PAI para el desarrollo de la UE PRI A-5.2 Camí Reial del PGOU de València, en régimen de gestión indirecta sin documento de planeamiento.

2.- La Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación en su informe de fecha 9 de enero de 2024, al que nos remitimos, concluye que “*El documento de solicitud de inicio está en condiciones de ser admitido a trámite, aunque el Proyecto de Urbanización y en su caso la Alternativa Técnica, deberá ajustarse a lo establecido en este informe.*”

No se solicita informe del Servicio de Planeamiento puesto que se ajusta al planeamiento aprobado.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	15/01/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289
EL QUART TINENT D'ALCALDE DE VIVENDA / GESTIÓ D'OBRES I MANTENIMENT D'INFRAESTRUCTURES / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA / LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES-ACTIVITATS	JUAN MANUEL GINER CORELL	23/01/2024	ACCVCA-120	87756133866192103183 452278533186186166



No se aprecia impedimento alguno para la admisión a trámite de la documentación presentada por la mercantil “Grupo Valenciano de Vivienda, SL”, como avance para la tramitación del Programa, por considerar que los documentos expresan las características esenciales de la iniciativa y justifican la oportunidad de proponer la actuación urbanística de conformidad con el artículo 127 del TRLOTUP.

#### **CUARTO.- PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN**

El artículo 127.2 del TRLOTUP dispone que:

*“La administración o las personas interesadas en promover un programa de actuación integrada, sean o no propietarias de los terrenos, deben elaborar un documento de solicitud de inicio del procedimiento, que exprese las características esenciales de su iniciativa y justifique la oportunidad de proponer la actuación urbanística...”*

Por su parte, el apartado cuarto del citado artículo, señala que:

*“Si la iniciativa fuera presentada por quien no tuviera la condición de persona propietaria a que se refiere el artículo 120 de este texto refundido, la alcaldía, tras la admisión a trámite, notificará a las personas propietarias la iniciativa presentada, a los efectos de que manifiesten si tienen voluntad de realizar la actuación en régimen de gestión por las y los propietarios, salvo en el caso que se resolviese la gestión directa del programa por el ayuntamiento, en cuyo caso se procederá conforme a lo establecido en el artículo 123 de este texto refundido.*

*Si, en el plazo de tres meses desde la notificación, no se realizara manifestación favorable por las y los propietarios que reúnan las características indicadas en el citado artículo 120, se podrá continuar la programación en régimen de gestión pública indirecta. Si manifestaran dichas personas propietarias su voluntad de realizar la programación y ejecución de la actuación mediante gestión por ellas mismas, se procederá conforme a lo establecido en el artículo 124.4 de este texto refundido.”*

Por lo tanto, tratándose de una propuesta de gestión indirecta, la tramitación del PAI deberá llevarse a cabo con sujeción a lo establecido en los artículos 126 y siguientes del TRLOTUP, y conforme a lo previsto en el apartado VI. B). de la Guía de Procedimiento para la aprobación de los Programas de Actuación Integrada del Ayuntamiento de València.

La tramitación se resume en:

1.- Admisión a trámite por el alcalde de la iniciativa y de la documentación presentada de conformidad con el artículo 127.3 del TRLOTUP.

2.- El alcalde notificará a las personas propietarias la iniciativa presentada con el objeto de que, en el plazo máximo de tres meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	15/01/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289
EL QUART TINENT D'ALCALDE DE VIVENDA / GESTIÓ D'OBRES I MANTENIMENT D'INFRAESTRUCTURES / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA / LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES-ACTIVITATS	JUAN MANUEL GINER CORELL	23/01/2024	ACCVCA-120	87756133866192103183 452278533186186166



notificación, manifiesten si tienen voluntad de realizar la actuación en régimen de gestión por los propietarios.

3.- En el supuesto de que en el citado plazo no se efectuara manifestación favorable por los propietarios que reúnan las características del artículo 120 del TRLOTUP, se podrá continuar con la tramitación del Programa en régimen de gestión pública indirecta.

4.- En el supuesto de que se efectuara manifestación favorable por las personas propietarias, se otorgará un plazo de tres meses para que presenten la documentación necesaria para iniciar el procedimiento de programación, en régimen de gestión por los propietarios.

5.- Una vez presentada la citada documentación, y en el supuesto de que se admita a trámite, en la misma resolución se rechazará la opción por la gestión indirecta y se ordenará el archivo del expediente relativo a la gestión indirecta.

#### **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, informe que se entiende emitido en virtud de la conformidad prestada por secretaría al informe con propuesta de resolución emitido por el Servicio gestor, en los términos previstos en el artículo 3, apartado 4 de la citada norma reglamentaria.

#### **SEXTO. - ÓRGANO COMPETENTE PARA LA ADMISIÓN A TRÁMITE**

De conformidad con el artículo 127.3 del TRLOTUP, cuando la iniciativa sea de una persona particular, propietaria o no de los terrenos, el Alcalde resolverá sobre la admisión a trámite.

En el Ayuntamiento de València la competencia para admitir a trámite la solicitud de inicio de procedimiento de programación ha sido objeto de delegación en el cuarto teniente de alcalde, delegado de Planificación y Gestión Urbana.

**Per tot allò que s'ha exposat, ES RESOL: /**

**Por todo lo expuesto, SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Admitir a trámite la iniciativa presentada por la mercantil “Grupo Valenciano de Vivienda, SL” para la tramitación de un Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la UE PRI A-5.2 Camí Reial del PGOU de València, en régimen de gestión indirecta, por considerar que los documentos presentados expresan las características esenciales

Signat electrònicament per:

<b>Antefirma</b>	<b>Nom</b>	<b>Data</b>	<b>Emissor cert</b>	<b>Núm. sèrie cert</b>
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	15/01/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289
EL QUART Tinent d'Alcalde de Vivenda / Gestió d'Obres i Manteniment d'Infraestructures / Planificació i Gestió Urbana / Llicències Urbanístiques-Activitats	JUAN MANUEL GINER CORELL	23/01/2024	ACCVCA-120	87756133866192103183 452278533186186166



de la iniciativa y justifican la oportunidad de proponer la actuación urbanística de conformidad con los artículos 119.4, 126 y 127.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP).

**SEGUNDO.-** Notificar la presente resolución a las personas propietarias de los terrenos afectados por la actuación propuesta, a los efectos de que en el plazo máximo de tres meses a contar desde el día siguiente al de la recepción de la notificación, manifiesten si tienen voluntad de realizar la actuación en régimen de gestión por personas propietarias.

Si en el citado plazo no se efectuara manifestación favorable por los propietarios que reúnan las características del artículo 120 del TRLOTUP, se podrá continuar con la tramitación del programa en régimen de gestión pública indirecta.

**TERCERO.-** Comunicar la presente resolución 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.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CONFORME, EL SECRETARI GENERAL DE L'ADMINISTRACIÓ MUNICIPAL, P.D.	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	15/01/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289
EL QUART TINENT D'ALCALDE DE VIVENDA / GESTIÓ D'OBRES I MANTENIMENT D'INFRAESTRUCTURES / PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA / LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES-ACTIVITATS	JUAN MANUEL GINER CORELL	23/01/2024	ACCVCA-120	87756133866192103183 452278533186186166