

PROGRAMA PARA EL DESARROLLO POR
GESTIÓN INDIRECTA DE LA ACTUACIÓN
AISLADA "C/ RAFAEL TENES ESCRICH – C/
MINIATURISTA MESEGUER".

PROGRAMA.

En Valencia, Septiembre de 2.013

ITEVAL S.A.

INDICE:

- 1.- INTRODUCCIÓN.
- 2.- FINALIDAD DE LA ACTUACIÓN.
- 3.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.
 - Delimitación.
 - Parámetros urbanísticos.
 - Determinaciones urbanísticas.
- 4.- REQUISITOS LEGITIMADORES DE LA ACTUACIÓN.
- 5.- GESTIÓN DEL PROGRAMA.
- 6.- DOCUMENTACIÓN DEL PROGRAMA.

1.- INTRODUCCIÓN.

Se formula la presente Alternativa Técnica de Programa de Actuación Aislada a instancias de la mercantil INMOBILIARIA TERUEL-VALENCIA, SOCIEDAD ANÓNIMA, (ITEVAL, S.A.), de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15, 146 y ss de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y 247 y ss del Decreto 67/2006, de 19 de marzo, del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana, a fin de establecer las condiciones jurídicas, económicas, temporales y de planeamiento, para desarrollar una parcela urbana y los suelos colindantes que no tengan la consideración, por sí mismos, de parcela mínima edificable.

El ámbito de la Alternativa Técnica de Programa de Actuación Aislada, lo constituye la parcela delimitada por los siguientes lindes:

- al Norte, Calle Miniaturista Meseguer;
- al Sur, Calle Rafael Tenes Escrich;
- al Este, con prolongación de la Calle Rafael Tenes Escrich;
- al Oeste, Calle en proyecto.

La Alternativa Técnica se formula a instancias de la mercantil ITEVAL, S.A., con domicilio social en Valencia, C/ Finestrat, 30, 2ª CIF. A-46079745, constituida en virtud de escritura autorizada el 26 de Junio de 1.975, por el Notario de Valencia D. Francisco Campos Montes, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 146.2 de la LUV:

"2. La iniciativa para la formulación del Programa puede ser pública o privada."

El presente documento tiene por objeto dar cumplimiento a todos aquellos requisitos que la LUV y el ROGTUV, exigen para legitimar la urbanización y posterior edificación de los terrenos comprendidos en el ámbito anteriormente definido.

2.- FINALIDAD DE LA ACTUACIÓN.

La finalidad de la iniciativa de Programa de Actuación Aislada, se fundamenta en lo dispuesto en los artículos 15 y 146 de la LUV:

"1. Las iniciativas de Programa para el desarrollo de Actuaciones Aisladas, en suelo urbano, sólo podrán abarcar aquellas parcelas que reúnan los requisitos exigidos para la parcela mínima edificables según el planeamiento vigente, siendo admisible la inclusión de suelos colindantes que no tengan la consideración, por sí mismos, de parcela mínima edificable. Las iniciativas de Programa para el desarrollo de Actuaciones Aisladas procederán en los siguientes supuestos:

a) Cuando requieran la ejecución de obras públicas de urbanización perimetrales a la parcela que estén pendientes de realizar afectando distintas propiedades entre las que no exista acuerdo sobre el modo de cumplimiento de sus deberes urbanísticos."

En el mismo sentido, el artículo 249 del ROGTUV:

Los Programas de Actuaciones Aisladas resultarán procedentes en los siguientes supuestos:

2. Cuando una sola parcela, integrada por una o más fincas registrales, susceptible conforme al planeamiento de ser edificada de forma independiente, requiera la ejecución de obras públicas de urbanización perimetrales, siempre que dichas obras afecten a distintas propiedades entre las que no exista acuerdo sobre el modo de cumplimiento de sus respectivos deberes urbanísticos.

4. Cuando resulte justificado que el régimen de Actuación Aislada es el más idóneo para ejecutar las obras de reforma interior, mejora o saneamiento correspondientes en suelo urbano, particularmente respecto a parcelas aisladas que se hallen consolidadas con respeto a las tipologías, usos y ubicación establecidos por el planeamiento. La justificación deberá desarrollarse expresa y motivadamente en la memoria del Programa de Actuación Aislada y en el acuerdo aprobatorio de éste."

3.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

Delimitación.

El ámbito de la Alternativa Técnica de Programa de Actuación Aislada, lo constituye la parcela delimitada por los siguientes lindes:

- al Norte, C/ Miniaturista Meseguer;
- al Sur, C/ Rafael Tenes Escrich;
- al Este, con prolongación de la C/ Rafael Tenes Escrich, Suelo Dotacional, y
- al Oeste, Calle en Proyecto, C/ Rafael Tenes Escrich nº 53.

Ocupa una superficie total de TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UN METROS Y DIECIOCHO CENTÍMETROS CUADRADOS (3.581,18 m²), de los cuales 1.854,26 m² se destinan a ocupación residencial y 1.996,92 m² a terrenos de dominio y uso público.

La delimitación que se contempla permite la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización necesarias para dar servicio a la edificación prevista en el Plan de Reforma Interior, procediéndose a la obtención y ejecución del suelo público con destino dotacional.

La delimitación se ajusta a lo previsto en los artículos 15 y 146 de la LUV y 248 del ROGTUV, en cuanto a la configuración de ámbito inicial y de resultado en las Actuaciones Aisladas:

"1. 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.

2. Como resultado de la Actuación Aislada podrán resultar una o más parcelas edificables, conforme al planeamiento de aplicación."

Parámetros urbanísticos.

	<u>Según P.G.O.U.</u>	<u>Propuesta P.R.I.</u>
- Superficie total del ámbito	3.581,18 m ²	3.581,18 m ²
- Superficie dominio público	1.765,75 m ²	1.996,92 m ²
- Superficie dominio privado	1.815,43 m ²	1.584,26 m ²
- Superficie industrial	1.815,43 m ²	0,00 m ²
- Edificabilidad industrial	4.357,03 m ²	0,00 m ²
- Superficie EDA (Residencial)	0,00 m ²	1.584,26 m ²
- - Edificabilidad ENS-1	0,00 m ² t	4.357,03 m ² t
- Aprovechamiento tipo	1,2166 m ² t/m ² s	1,2166 m ² t/m ² s

Determinaciones urbanísticas

De conformidad con el Plan de Reforma Interior que se acompaña como documentación integrante de la presente alternativa Técnica, las determinaciones urbanísticas más relevantes se contienen en aquél documento.

4.- REQUISITOS LEGITIMADORES DE LA ACTUACIÓN.

Para la formulación de una iniciativa de Programa de Actuación Aislada, la legislación vigente exige la acreditación de la disponibilidad civil sobre los terrenos suficientes para asegurar la edificación de la parcela resultante, así, el Artículo 148 de la LUV, regula la legitimación para la formulación de Programas de Actuación Aislada respecto de inmuebles no sujetos al Régimen de Edificación y Rehabilitación Forzosa ni incluidos en Áreas de Rehabilitación:

“A los efectos de esta Ley, tiene la disponibilidad civil que legitima la formulación de estos Programas quien ostente poder de disposición sobre propiedades que, respecto de la superficie del área de reparto uniparcelaria descrita en el artículo 55.2.c, sean suficientes para ser adjudicatario de finca resultante en la reparcelación, de acuerdo con el artículo 174.6. Quien ostente una propiedad minoritaria o su disponibilidad civil podrá concursar con alternativas en competencia o proposiciones jurídico-económicas una vez iniciado el procedimiento.

La mercantil ITEVAL, S.A. es propietaria de la parcela identificada como parcela 1 del Proyecto de Reparcelación, parcela catastral 2458603YJ2725G0001IF, inscrita en el Registro de la Propiedad de Paterna-1, al tomo 1.639, libro 99, folio 196, finca registral 4.889, según resulta de la certificación registral que se acompaña, dando cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 250.1 del ROGTUV:

1. El promotor de una iniciativa de Programa de Actuación Aislada deberá acreditar la disponibilidad civil, mediante certificación registral, sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará o rehabilitará la parcela objeto de la Actuación, y que lo hará en plazo inferior a tres años. En todo caso el adjudicatario del Programa de

Actuación Aislada deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos en los términos indicados.

5.- GESTIÓN DEL PROGRAMA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 146. 2 y 3 de la LUV, se formula la presente alternativa técnica de iniciativa privada, para promover a través de la gestión indirecta, el Programa para el desarrollo de la Actuación Aislada, en suelo urbano denominada "Calle Rafael Tenes Escrich-C/ Miniaturista Meseguer".

Para la gestión de la presente Actuación Aislada, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 258 del ROGTUV, se deposita una copia de la presente Alternativa Técnica y los documentos que le acompañan, en el Ayuntamiento de Valencia, protocolizando la Alternativa y los documentos que se acompañan mediante Acta autorizada por Notario con competencia en el término municipal de Valencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 134 de la Ley Urbanística Valenciana y 293 del ROGTUV, para su sometimiento a información pública por plazo de un mes, procediéndose a la remisión de avisos a los titulares catastrales de derechos afectados por la actuación y notificación a los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad.

El plazo de información al público será de un mes y se contará desde la publicación del anuncio en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

El plazo para la presentación de otras Alternativas Técnicas será de un mes. Finalizado el mismo se abrirá un plazo de información pública de 15 días.

El plazo para la presentación de Proposiciones Jurídico Económicas, a cualquiera de la Alternativas Técnicas presentadas, será de 10 días contados desde la finalización de los plazos anteriormente indicados.

Concluidas las anteriores actuaciones, el Pleno, apoyado en los informes técnico y jurídico suscritos por facultativos competentes, procederá a seleccionar una propuesta de Programa de Actuación Aislada, optando en su caso, por una de las alternativas técnicas y de las proposiciones jurídico-económicas presentadas, con las modificaciones que, en su caso, y motivadamente estime oportunas, de conformidad con los criterios previstos en el artículo 256 ROGTUV.

En ningún caso podrá desnaturalizarse la propuesta original elegida en términos que impliquen defraudación objetiva del principio de libre competencia.

El Ayuntamiento Pleno podrá rechazar razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación aislada, por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, resolviendo no aprobar el Programa.

6.- DOCUMENTACIÓN DEL PROGRAMA.

La documentación integrante del Programa de Actuación Aislada se establece en el artículo 147 de la LUV:

1. La **alternativa técnica** de estos Programas consistirá en un Anteproyecto para la edificación o rehabilitación, según proceda, complementada, en su caso, con alguno de estos documentos: Plan de Reforma Interior, Estudio de Detalle, Proyecto de obras ordinarias para completar la urbanización precisa y Proyecto de Reparcelación, ordinaria, económica u horizontal o Proyecto de Expropiación por tasación conjunta.

En el caso de los Programas de Actuación Aislada a que se refieren los apartados 1.a) y 1.b) del artículo anterior, la Alternativa Técnica deberá contener un Proyecto de Urbanización o, en su caso, de obras ordinarias, y un Proyecto de Reparcelación.

2. La **proposición económica** versará sobre el precio de adquisición del inmueble, sobre la participación de los propietarios en el desarrollo del Programa y, en su caso, las condiciones de realojo a los residentes.

De la regulación contenida en los dos artículos referenciados y de forma esquemática, la documentación que se aporta en el presente programa es:

1.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

- A.- La presente Memoria explicativa.
- B.- Plan de Reforma Interior.
- C.- Proyecto de Urbanización.
- D.- Proyecto de Reparcelación.

2.- PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

- A.- Determinaciones económicas. Valor de suelo. Cargas de urbanización
- B.- Participación de los propietarios en el desarrollo del Programa. Relaciones con el urbanizador.

La documentación que se acompaña se acomoda a las determinaciones del Informe emitido por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico del Ayuntamiento de Valencia el 25 de Septiembre de 2007, en relación a la interpretación y aclaración del artículo 258.1 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, en relación con su modificación por Decreto 36/2007 de 13 de Abril, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Igualmente la documentación que ahora se presenta se ajusta a las determinaciones de los informes de la Oficina Técnica y Sección Administrativa de fechas 15 y 22 de marzo de 2.013 en relación al Plan de Reforma Interior inicialmente presentado.

Valencia, Septiembre de 2013

Fdo.: D. Miguel Fuertes Pérez Fdo: D^a. Sonia Carolina Albertos Martínez
INMOBILIARIA TERUEL-VALENCIA, S.A.