

Marzo 2022

2.- PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UE-B "MAESTRO AGUILAR".

2.1 MEMORIA

➤ MEMORIA JURÍDICA DEL PROGRAMA

- 1.- Actuación Integrada. Parámetros urbanísticos esenciales.
- 2.- Regulación de las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al PAI y de la Administración.
- 3.- Garantías del Proceso Urbanizador.
- 4.- Contratación de las obras de urbanización.
- 5.- Plazos para la ejecución del PAI.

➤ MEMORIA ECONÓMICA DEL PROGRAMA

- 1.- Estimación de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de urbanización.
- 2.- Valoración del suelo.
- 3.- Modalidad de retribución del Agente Urbanizador.

➤ MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

➤ MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

➤ ANEXOS

- Tasación de los terrenos

2.2 PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

2.3 GARANTÍA PROVISIONAL

2.1.- MEMORIA

➤ MEMORIA JURÍDICA DEL PROGRAMA

1. Actuación integrada. Parámetros urbanísticos esenciales.-

El apartado 4 del ya citado artículo 117 LOTUP dispone lo siguiente:

“La proposición jurídico-económica se formalizará en una Memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una Memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por las personas propietarias. Regulará las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al Programa de actuación integrada y de la Administración, de conformidad con lo establecido en el presente Texto refundido y en la Legislación del Estado, y contendrá:

a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la Actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 150 de este Texto refundido, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por m² de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.

b) La forma de retribución al urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.

c) Los plazos que se proponen para la ejecución del Programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en el mismo y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 de este Texto refundido.

d) Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas”

La presente iniciativa se configura como una manifiesta operación de regeneración y renovación urbana, en la manzana del núcleo histórico tradicional de Russafa, definida con precisión en la Memoria del Programa, y se caracteriza –como ya hemos puesto de relieve- por su respeto a la estructura histórica de la parcelación existente preservando la trama urbana histórica y las edificaciones a la misma asociadas.

Para ello se plantea en primer término un Plan de reforma interior que, informado favorablemente por la Dirección general de cultura y patrimonio, resuelve con claridad los objetivos expuestos.

El PRI, por otra parte, identifica dos edificios que, sometidos al régimen de actuaciones aisladas, son objeto de una específica protección de fachadas, a cuyo efecto habrán de incorporarse al catálogo del PGOU.

Como instrumento fundamental de la iniciativa, el PRI delimita una Unidad de ejecución, UE-B, en la manzana delimitada por las calles Francisco Sempere, Poeta

Al-Russafí, Maestro Aguilar y Plaza del Barón de Cortes. La UE-B, se perfila dejando fuera de su ámbito los edificios construidos conforme al planeamiento en vigor recayentes a calle Francisco Sempere y Plaza Barón de Cortes, así como los edificios cuya protección se promueve, en calle Maestro Aguilar números 6 y 8, y su precisa representación gráfica se contiene en el plano 2.1 del PRI.

La Unidad de ejecución UE-B, se proyecta sobre una superficie de 2.515,35 m², de los cuales son de titularidad privada, según catastro, 1.485 m².

En cuanto a la volumetría y edificabilidad se parte de una altura de cornisa general de baja+4+ático, que es la que presentan los edificios de la calle Maestro Aguilar y la mayoría de los edificios históricos del barrio; se recupera así la altura y volumetría histórica, más baja que la de los edificios de la nueva trama de ensanche. Si bien, parte del Bloque A contiguo al edificio de Maestro Aguilar, 2 con Plaza Peris, se eleva a baja +6 con el objeto de tapar medianeras.

Como base reguladora de alturas se fija la prevista en el PEP-2, es decir: $H_c = 4'80 + 3'20 \times NP$. El incremento de 30 centímetros de altura mayor por planta, coadyuva a ocultar medianeras.

La condición de partida en lo que respecta a la edificabilidad no es otra que la de mantener la resultante de computar la edificabilidad geométrica que dan las alienaciones del PGOU-PEP-2 (descontando incluso los pasajes de doble altura), de lo que resulta una superficie de 6.082,18 m² edificables sobre rasante más la superficie construible sobre la altura de cornisa.

En su ordenación pormenorizada el PRI consume una edificabilidad sobre rasante de 6.081,93m², más la superficie construible sobre la altura de cornisa que no computa de acuerdo con la normativa del PGOU-PEP2 y del PRI. .

Por lo que respecta a las dotaciones, ha de preverse una cesión obligatoria del 5% de la edificabilidad sobre rasante en favor de la Administración actuante, Ayuntamiento de Valencia, lo que supone un aprovechamiento de 304,10 m²t. Con este fin se propone ceder al Ayuntamiento el solar Bloque D, con un aprovechamiento de 105,56 m²t. Y el resto del aprovechamiento, 198,54 m²t, se propone su adquisición al precio del programa puesto que, dada la estructura de parcelas mínima de la actuación, no es posible adjudicar una parcela independiente al Ayuntamiento y resulta de gran complejidad poder adjudicar dicho aprovechamiento. . A título de propuesta, es posible vincular la dotación expresada con la ya existente biblioteca municipal Poeta Al-Russafí.

Se propone resolver la dotación de aparcamiento con uno subterráneo desarrollado en dos niveles de sótano en el subsuelo de los solares de las parcelas B y C junto con parte del subsuelo público del PAI. Los condicionantes inesquivables de la geometría y dimensiones de los edificios resultantes de la ordenación consecuencia de los requisitos impuestos por la Dirección General de Patrimonio de respetar la trama urbana histórica, obligan o fuerzan a desarrollar este aparcamiento que tendrá el número de plazas necesarias para cubrir la dotación necesaria para los locales y viviendas de los futuros edificios de las parcelas B y C de la UE-B, incluyendo los de Maestro Aguilar 6 y 8; y acceso desde la calle Maestro Aguilar por rampa bajo el edificio C). Para ello es imprescindible optar a la disponibilidad del subsuelo público, lo

que deberá llevarse a cabo a través del oportuno procedimiento ad hoc, que se tramitará en el momento oportuno.

El subsuelo del solar de la parcela A no se incluye en este aparcamiento subterráneo porque se deja al margen del desarrollo conjunto de la urbanización y la construcción del citado sótano y edificación de las parcelas B y C por cuanto que, dada la estructura de propiedad actual, podría resultar adjudicado en proindiviso en la reparcelación y dificultaría la ejecución de la urbanización conjunta con el desarrollo de los sótanos y edificaciones. Además, en la parcela A puede desarrollarse independientemente una edificación con aparcamiento en sótano con acceso desde vial rodado, de tal forma que en dicho aparcamiento existan suficientes plazas para cubrir las necesidades de aparcamiento de las viviendas y locales comerciales que se desarrollen en la parcela A. Dicha afirmación queda justificada en el proyecto básico de aparcamiento y anteproyecto de viviendas de la parcela A que se acompaña como documentación complementaria de la Alternativa Técnica presentada.

De esta forma, se compaginaría la ejecución del sótano de los edificios B y C y del subsuelo público junto con las obras de urbanización y edificación de las parcelas B y C; de tal forma que quedaría garantizada la conclusión de las obras de urbanización. Este proceso queda más detallado en el apartado 5.- Plazos para la ejecución del PAI, que más adelante se expondrá.

En caso de que Colón 30 Inmuebles, S.L. sea adjudicataria de las parcelas A, B y C se desarrollará un único aparcamiento en el subsuelo de las tres parcelas y parte del subsuelo público.

La justificación escrita y gráfica del número de plazas de aparcamiento ha quedado debidamente justificada en la documentación sin eficacia normativa del PRI, así como en los proyectos básicos de los aparcamientos de los edificios que se adjuntan como anexo al proyecto de urbanización.

El viario interior, todo él peatonal, comprende una superficie de 1.115,64 m². El Estándar Dotacional Global del ámbito del PRI ha quedado debidamente justificado en la documentación sin eficacia normativa del PRI.

2.- Regulación de obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al PAI y de la Administración.-

El artículo 118 LOTUP contempla el concepto y funciones del urbanizador, caracterizado como *“el responsable de ejecutar una actuación urbanística sujeta a Programa de actuación integrada”*. Prescribe a continuación que todo Programa debe designar a su urbanizador y regular sus compromisos, obligaciones y derechos, detallando sus funciones del siguiente modo:

- a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.*
- b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.*
- c) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación...*
- d) Elaborar e impulsar la reparcelación.*

e) *Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de los propietarios adheridos al mismo.*

f) *Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de los propietarios que se abstengan de participar en la reparcelación.*

g) *Promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada, en los casos en que así se haya convenido por su interés social o necesidades funcionales de este”.*

Por su parte el artículo 119 LOTUP, al referirse a las modalidades de la gestión urbanística, contempla la posibilidad de que la Administración, por razones justificadas, al decidir no hacerse cargo de la gestión directa de la función urbanizadora, pueda asignar la gestión urbanística a las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación integrada; y ello es lo que ha acontecido en este caso, al reunir la sociedad promotora Colón 30 Inmuebles, S.L. los requisitos previstos en el art. 120.1 b), es decir ser una entidad mercantil propietaria de terrenos que dispone de más del 60% -en concreto el 90,84%- de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación, descontados los suelos que ya son de uso y dominio público.

El Artículo 138 LOTUP bajo la rúbrica “*vinculación al contenido del programa y responsabilidad del agente urbanizador*” dispone que los programas “*deberán ejecutarse de acuerdo con el contenido de sus documentos, sin perjuicio de las*

prerrogativas establecidas a favor de la Administración actuante de acuerdo con el presente Texto refundido”.

Acorde con los principios establecidos en el repetido precepto, el presente programa se desarrollará con profesionalidad y eficacia empresarial y ajustándose a las reglas del propio Programa de actuación integrada y compromisos adquiridos. En tales términos el Agente urbanizador responderá, ante los afectados de los daños y perjuicios que pudiera ocasionarles, salvo que se desprendan de órdenes directas de la administración, en cuyo caso será ésta quien deba responder.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 139, el presente Programa de actuación integrada se llevará a cabo a riesgo y ventura del urbanizador, salvo casos de fuerza mayor y supuesto de retasación de cargas, correspondiendo a la Administración la prerrogativa de interpretación del Programa, resolución de dudas, y modificaciones que respondan a razones de interés público, así como la posibilidad de acordar la resolución y sus efectos (art.140).

El vigente Texto refundido LOTUP dedica la sección II del capítulo cuarto de su Título II a la relación entre Agente urbanizador y las personas propietarias, regulándola de manera precisa; estas reglas de carácter imperativo regirán por ello en la ejecución del presente programa, destacándose seguidamente algunos puntos especialmente relevantes.

Conforme al artículo 144 tales relaciones se rigen “*por los pactos lícitos que libremente convengan*”, y en su defecto por las reglas del propio Texto refundido; e interviniendo la Administración actuante para tutelar de manera imparcial la efectividad de los derechos y deberes que a las personas afectadas incumben.

Los derechos y deberes básicos de las personas propietarias se contemplan por el art. 145 LOTUP, fijándose en primer lugar, como derechos, el cumplimiento diligente de sus compromisos por el Agente urbanizador, la obtención de éste y de la Administración, temporáneamente, de información verídica y concreta sobre cualquier aspecto relativo a la ejecución del Programa; la participación en la actuación, o la facultad de abstenerse de participar, en ambos casos en los términos del Texto refundido LOTUP y legislación estatal de suelo.

Conforme al art.146, las personas afectadas por un Programa pueden adherirse al mismo -lo que ha de hacerse siempre de forma expresa- o no adherirse.

En el supuesto de no adherirse, el Proyecto de reparcelación preverá la indemnización correspondiente a su propiedad, estimada de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal sobre valoraciones, cuyo valor queda recogido en el informe de valoración que se acompaña, emitido por empresa tasadora homologada por el Banco de España.

En cuanto a los deberes que incumben a las personas propietarias, el referido art. 145 precisa los que derivan de su adhesión al Programa, en concreto:

- Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al Agente urbanizador por su tarea.
- Proporcionar información sobre su propiedad, conforme al art. 93 del Texto refundido.
- Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el Programa de actuación.

- Retribuir al Agente urbanizador por el coste de las obras, proyectos y gestiones necesarios para realizar el Programa, en justa proporción al valor de los solares que se les adjudique en la reparcelación, y compensando las indemnizaciones que puedan adeudárseles en su cuenta de liquidación.
- Ceder gratuitamente a la Administración, en régimen de equidistribución, los suelos de destino dotacional público o destinados a patrimonio municipal de suelo legalmente exigibles; todo ello sin perjuicio de poder ejercitar las acciones que corresponda para depurar la legalidad del Programa, del instrumento de Planeamiento o de sus actos de ejecución.

Al respecto de la adhesión al Programa, el art. 147 disciplina de manera muy concreta el procedimiento a seguir, iniciándose una vez aprobado definitivamente el Programa y, en su caso, el instrumento de Planeamiento, por una notificación que practicará la Administración actuante con un contenido muy concreto que va desde las fechas de aprobación y publicación del programa y texto literal del acuerdo correspondiente, con el texto de las normas o convenio de programación y la hoja resumen de las magnitudes urbanísticas relevantes incluyendo coeficiente de canje y valor del suelo, costes estimados de urbanización, aprovechamiento subjetivo, superficie mínima de terreno para obtener adjudicación en parcela y referencia a la ordenación vigente.

A tenor del expresado precepto, la notificación informará de la necesaria formulación expresa de la adhesión, si así interesa a la persona propietaria,

apercibiéndole de los efectos derivados de la no adhesión y los criterios de tasación o valoración de su propiedad en tal caso.

El precepto reseña igualmente, y así debe practicarse, una información aunque sucinta muy detallada, de la modalidad de retribución, modo, condiciones y plazo si se satisface en metálico, cuantía de las garantías y plazo, condiciones de retribución en suelo etc.

En tal sentido deberá procederse por la administración actuante, y a ello habrán de atenerse las personas propietarias afectadas en la actuación integrada.

De optar por la adhesión al Programa, las personas propietarias manifestarán su voluntad de manera expresa, y en los términos previstos por el art.148 LOTUP, dentro del plazo mínimo de dos meses desde la notificación de la Administración actuante a que nos hemos referido anteriormente, con cita del art.147.

La retribución al Agente urbanizador se llevará a cabo en metálico, en terrenos o en la modalidad de retribución mixta, según se manifieste en el escrito de adhesión, y ello de conformidad con lo prevenido en el artículo 150 del propio Texto refundido. En el presente caso, y a tenor de lo dispuesto por el apartado 5 del artículo 149, se presumirá escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada, circunstancia que el urbanizador notificará a la administración y a la persona propietaria.

En cuanto a las cargas de urbanización, los propietarios deberán retribuir en concepto de cargas fijas o variables las que en tal sentido se determina en el art. 150.

De proceder la retasación de cargas y revisión de precios se llevará a cabo en los términos y con las limitaciones establecidas en el artículo 153 LOTUP.

Las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del Proyecto de reparcelación, así como, en su caso, la retasación de cargas, se retribuirán en metálico.

3.- Garantías del proceso urbanizador.-

El artículo 157 LOTUP establece el modo en que deben presentarse o constituirse las garantías a que el mismo se refiere, tanto las que competan al Agente urbanizador a favor de la Administración o de las personas propietarias afectadas, o de las que estas últimas aporten en beneficio del Agente urbanizador o de la Administración, pudiéndose formalizarse:

- mediante garantía personal o fianza.
- mediante garantía real de hipoteca.

Las garantías se cancelarán una vez producido el cumplimiento del garantizado o avalado.

Conforme al art.158 el urbanizador en la presente actuación asegurará sus compromisos con una garantía provisional por importe del 2% de las cargas del programa hasta la aprobación del proyecto de reparcelación; y tras dicha aprobación se completará la garantía definitiva hasta un 5% del valor de las cargas previstas en el Programa.

Asimismo el urbanizador, con motivo de la reparcelación, garantizará el valor íntegro de las parcelas que reciban en pago de las personas propietarias que retribuyen en terrenos, mediante garantía en alguna de las modalidades anteriormente expuestas; garantía que podrá cancelarse totalmente o por fases a medida que cumpla su obligación de urbanizar.

De acuerdo con lo previsto en el párrafo 3 del art.159, se admite como garantía el propio terreno constitutivo de la retribución, sujeto a condición resolutoria o bajo poder dispositivo fiduciario de la administración actuante.

4.-Contratación de las obras de urbanización.-

El régimen general a este respecto viene establecido en los artículos 118.2 c) del presente Texto refundido, en relación con el art. 163.2 del mismo cuerpo legal. Dado que en el presente caso el presupuesto del programa es inferior a la cuantía de 4.845.000 Euro, no resultan de aplicación las reglas propias de la legislación de contratos del sector público.

5- Plazos para la ejecución del PAI.-

Dispone literalmente el artículo 115 LOTUP, en su apartado 5 lo siguiente:

“El plazo inicial para la ejecución de un programa de actuación no será superior a 5 años, salvo cuando concurran circunstancias excepcionales que justifiquen su prórroga. Las prórrogas o podrán otorgarse por un plazo total al adicional superior a 5 años”.

Ajustándonos, pues, al condicionante normativo, pasamos a proponer los siguientes plazos; cuyo calendario se refleja en el Anexo I.A.:

1. Si tras la presentación y análisis de la presente documentación por parte de los servicios municipales, y/o como consecuencia de informes emitidos por otras administraciones y organismos, o alegaciones presentadas durante el periodo de información pública a que debe someterse se nos requiriese la introducción de precisiones, alteraciones o correcciones: plazo de un mes a los efectos de introducir las alteraciones precisas y aportar el documento corregido.
2. En el supuesto de que se entienda necesario un nuevo periodo de información pública a la vista de los cambios o alteraciones producidas: plazo de veinte días al objeto de estudiar y dar respuesta a las alegaciones que hayan podido formularse tras la apertura de dicho plazo mediante publicación en el DOGV y notificaciones personales.
3. Tras la aprobación definitiva, dos meses desde la notificación de dicha aprobación, al objeto de aportar la formulación definitiva del Plan de reforma interior, Proyecto de urbanización y Convenio urbanístico.
4. La formalización del Convenio urbanístico: plazo máximo de quince días desde el requerimiento municipal.
5. Las garantías, provisional y definitiva, se aportarán conforme a lo previsto por los arts. 157 y 158 LOTUP, concretándose en el correspondiente apartado del presente documento en donde se fijan y reflejan las obligaciones del Agente urbanizador.

6. La presentación del Proyecto de reparcelación voluntaria para su tramitación y aprobación, o, en su caso, el Proyecto de reparcelación forzosa, se presentará en plazo máximo de tres meses desde la finalización del plazo que se otorga a los propietarios para manifestar su adhesión.
7. Si resultara necesario introducir precisiones o correcciones en el Proyecto de reparcelación a partir de la conclusión del periodo de información pública: plazo de veinte días para introducir tales modificaciones o rectificaciones, y presentar el proyecto definitivo.
8. Aprobada definitivamente la reparcelación, en plazo de dos meses se procederá a pagar las indemnizaciones correspondientes, garantías en favor de los propietarios, y pago de saldos a acreedores netos.
9. Certificada por la Administración la firmeza de la aprobación de la reparcelación, plazo de un mes para presentarla en el registro de la propiedad; debiendo acreditarse dicha inscripción ante el Ayuntamiento en plazo de quince días hábiles siguientes a la expedición del documento por el registro de la propiedad
10. Tras la aprobación definitiva del Proyecto de reparcelación: plazo de veinte días para instar la apertura del procedimiento tendente a obtener la disponibilidad del subsuelo del viario y espacio público para ejecutar los sótanos de aparcamiento.
11. La imbricación entre las obras de urbanización y los sótanos de aparcamiento que se ubican tanto bajo los edificios B y C como bajo el viario público, impide llevar a cabo la urbanización hasta tanto no haya

concluido la obra del expresado aparcamiento. Asimismo, la finalización de la obra urbanizadora no debe llevarse a cabo hasta haber completado la obra gruesa y fachadas de estos edificios, y ello con el fin de no dañarlas. Teniendo en cuenta, pues, estos condicionantes, los plazos finales se fijan del siguiente modo:

- En el plazo de 1 mes desde la suscripción del acta de replanteo se iniciará el estudio arqueológico y la excavación arqueológica si fuera necesaria.
- Para la solicitud de licencia de obras, tanto de los edificios B y C como de los sótanos: plazo de tres meses desde la obtención de la disponibilidad del subsuelo del viario y espacio público, siempre y cuando estuviera concluida la excavación arqueológica y determinadas sus posibles incidencias sobre el desarrollo de las obras.
- Desde la concesión de las licencias de obras indicadas: plazo de dos meses para la iniciación de tales obras mediante acta de replanteo.
- Desde el inicio de las obras: plazo de treinta meses para llevar a efecto la construcción de los edificios B y C y obras de urbanización.

➤ **MEMORIA ECONÓMICA DEL PROGRAMA**

1.- Estimación de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de actuación.

A continuación detallamos el importe de las magnitudes económicas de la ejecución de la obra de urbanización de la UE-B “Maestro Aguilar” a tener en consideración:

PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	584.464,89 €
GASTOS GENERALES (13%)	75.980,44 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	35.067,89 €
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN	695.513,22 €
IVA 21%	146.057,78 €
TOTAL PRESUPUESTO (IVA INCLUIDO)	841.571,00 €

Al presupuesto de licitación se le deben incluir los siguientes conceptos:

1.- Coste de redacción de proyectos y dirección de obras, que comprende los honorarios técnicos devengados por la redacción y dirección de los diferentes proyectos técnicos, gastos de tramitación, elevación a público e inscripción en el Registro de la Propiedad, que se desglosan a continuación:

COSTE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRA		110.427,00 €
Trabajos de Topografía		2.625,00 €
Proyecto de Urbanización		7.450,00 €
Programa de Actuación Integrada		60.000,00 €
Proyecto de Reparcelación		14.000,00 €
Dirección Técnica de las Obras		3.000,00 €
Coordinación de Seguridad y Salud		1.250,00 €
Control de calidad de obras	incluido en PEM	
Sondeo arqueológico		5.450,00 €
Tasación del suelo		1.152,00 €
Coste visado proyectos	incluido en proyectos	
Gastos tramitación (publicaciones)		3.000,00 €
Gastos notariales Proyecto Reparcelación		1.000,00 €
Gastos registrales anotación marginal inicio		2.000,00 €
Gastos registrales inscripción Proyecto Reparcelación		9.500,00 €

El coste del sondeo arqueológico que se ha imputado al PAI como carga fija de urbanización, es la parte proporcional correspondiente al sondeo a efectuar en la superficie de los viales, desde la rasante actual de la vía pública hasta la cota superior del forjado del primer sótano.

Finalmente, se ha decidido no imputar como carga del programa la parte del coste del estudio geotécnico correspondiente a las necesidades de análisis del suelo para ejecutar la obra de urbanización dada su escasa cuantía porque, en su mayor parte, el coste del estudio geotécnico es directamente imputable al estudio del suelo para la ejecución de las obras del sótano y edificación.

2.- Los gastos de gestión del urbanizador se calculan con arreglo a lo dispuesto en el art. 150.1 c) de la LOTUP según un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, que para el caso que nos ocupa se establece en un 3%.

En este concepto se incluyen los gastos de mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo hasta su recepción por la administración competente; así como los gastos, aranceles, tasas y honorarios de la tramitación de la actuación; y los controles de calidad y peritajes.

Por último, además de los anteriores conceptos, e incluidos en los gastos de gestión, se incluye en previsión de lo dispuesto por el Excmo. Ayuntamiento de València, un 2% aplicado sobre el presupuesto de licitación, para sufragar los posibles honorarios devengados por los informes externos, técnicos y jurídicos que el Ayuntamiento pueda solicitar por considerarlos necesarios para la adopción de los acuerdos de programación, planeamiento y gestión y ejecución de éstos. De no hacerse uso o no agotarse esta partida, la cuantía sobrante se descontará de los gastos de urbanización definitivos con motivo de la aprobación de la Cuenta de Liquidación Definitiva del Proyecto de Reparcelación.

GASTOS DE GESTIÓN		38.088,47 €
3% del Presupuesto de licitación y coste de proyectos		24.178,21 €
Honorarios posibles informes externos (2% Presupuesto Licitación)		13.910,26 €

3.- Además de los citados conceptos, se aplicará el Beneficio Empresarial del Urbanizador calculado en un porcentaje sobre los tres conceptos anteriores (Presupuesto de Licitación + Coste de Proyectos + Gastos de Gestión), que en el

presente caso ascenderá a un 0%, habida cuenta de que el promotor de la actuación es propietario de más del 90% de los terrenos originarios.

El coste total de las cargas de urbanización fijas de la actuación será la suma de todos los conceptos anteriores, esto es, el previsto como Presupuesto de Licitación más los correspondientes a los Gastos de Proyectos Técnicos y Dirección de Obra, Gastos de Gestión del Urbanizador y el Beneficio del Urbanizador.

Así pues, serán en todo caso:

PRESUPUESTO DE LICITACIÓN	695.513,22 €
COSTE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRA	110.427,00 €
GASTOS DE GESTIÓN	38.088,47 €
BENEFICIO DEL URBANIZADOR	- €
CARGAS FIJAS TOTALES DE URBANIZACIÓN	844.028,69 €
IVA 21%	177.246,02 €
CARGAS FIJAS TOTALES DE URBANIZACIÓN IVA INCL.	1.021.274,71 €

Cargas variables

Las cargas de urbanización anteriores no incluyen las indemnizaciones ni otras cargas de urbanización variables, dado que éstas no deben determinarse por la concurrencia de ofertas.

Según dispone el artículo 150.2 de la LOTUP las cargas de urbanización variables son las siguientes:

- a) *El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración;*

y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.

- b) Las indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.*
- c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que éstos tengan derecho conforme a la legislación vigente.*
- d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 152 de este Texto refundido.*

El citado precepto, indica así mismo la forma en la que tienen que hacerse efectiva las cargas variables:

El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todas las personas propietarias en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada persona propietaria o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.

En el presente caso existen en el ámbito objeto de gestión construcciones o instalaciones o plantaciones susceptibles de ser demolidos, arrancados o destruidos.

La determinación exacta de estas indemnizaciones, así como cualquier otra posible indemnización que no se haya podido determinar en este momento, quedarán reflejadas en el Proyecto de Reparcelación que se presente mediante el oportuno informe de valoraciones.

Por otra parte, cabe mencionar que, dado que el ámbito de la actuación se encuentra situado en el Núcleo Histórico ubicado en el Núcleo Histórico tradicional de Ruzafa, declarado AVA nº 24 por el PGOU de Valencia, es preciso realizar un sondeo arqueológico previo a las obras de urbanización. El coste de dicho sondeo arqueológico, se ha considerado como una carga de fija del programa y forma parte de los costes de proyectos técnicos. Y, tal y como ya hemos mencionado anteriormente, refleja únicamente la parte proporcional correspondiente a la superficie de los viales desde la cota actual de la vía pública y hasta la cota superior del forjado del primer sótano.

Dicha intervención arqueológica se iniciaría mediante sondeos mecánicos con el fin de determinar la existencia o no de restos arqueológicos. A partir de ese momento, los costes que se pudieran incurrir se consideran cargas variables del programa. Si realizados los sondeos se producen hallazgos arqueológicos, los técnicos de Conselleria, tras valorar su entidad, establecerían las actuaciones a seguir, pasando a realizarse una excavación en extensión con medios manuales. Incluso en el caso de que no se produzca ningún hallazgo los técnicos de la Conselleria pueden considerar oportuno realizar el seguimiento de las obras de urbanización.

Así pues, su cuantificación exacta no podrá determinarse hasta en tanto en cuanto no se realicen los sondeos arqueológicos y se produzcan o no hallazgos arqueológicos y en ambos casos los técnicos de Conselleria determinen las actuaciones a seguir y se encuentren totalmente ejecutadas. Igualmente, respecto de los trabajos arqueológicos que finalmente se deban llevar a cabo, se imputará como carga variable del programa la parte correspondiente a los trabajos que se

realicen en la superficie de los viales y zona verde, desde la cota actual del terreno y hasta la cota superior del forjado del primer sótano. El resto del coste será asumido a cargo de las obras edificatorias.

Por tal motivo, estas cargas variables se retribuirán en metálico posteriormente a la aprobación del proyecto de reparcelación, art. 149.6 del Texto refundido LOTUP.

Con todas estas consideraciones en cuenta, los importes estimados de manera preliminar y de forma orientativa a considerar en la categoría de gastos variables son los siguientes:

CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES	311.138,95 €
art. 144,2 LOTUP	
Indemnizaciones	150.000,00 €
Excavación arqueológica	161.138,95 €

El resumen de las cargas totales de urbanización, incluyendo las cargas variables será el siguiente:

PRESUPUESTO DE LICITACIÓN	695.513,22 €
COSTE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRA	110.427,00 €
GASTOS DE GESTIÓN	38.088,478 €
BENEFICIO DEL URBANIZADOR	- €
ESTIMACIÓN CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES	311.138,95 €
CARGAS TOTALES DE URBANIZACIÓN FIJAS Y VARIABLES	1.155.167,64 €
IVA 21%	242.585,20 €
CARGAS TOTALES DE URBANIZACIÓN FIJAS Y VARIABLES (IVA INCL.)	1.397.752,84 €

Cargas unitarias repartidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento:

<i>CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS</i>	Total	m2s originario	m2t aprov. Subjetivo
Presupuesto Ejecución Material (PEM)	584.464,89 €	393,58 €/m2s	101,16 €/m2t
Presupuesto Licitación	695.513,22 €	468,36 €/m2s	120,38 €/m2t
Proyectos Técnicos y Dirección de Obra	110.427,00 €	74,36 €/m2s	19,11 €/m2t
Gastos Gestión	38.088,47 €	25,65 €/m2s	6,59 €/m2t
Beneficio Empresarial	- €	0,00 €/m2s	0,00 €/m2t
Cargas Fijas totales del Programa	844.028,69 €	568,37 €/m2s	146,08 €/m2t

<i>CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES</i>	Total	m2s originario	m2t aprov. Subjetivo
Indemnizaciones	150.000,00 €	101,01 €/m2s	25,96 €/m2t
Arqueología	161.138,95 €	108,51 €/m2s	27,89 €/m2t
Cargas de urbanización variables (Estimación preliminar)	311.138,95 €	209,52 €/m2s	53,85 €/m2t

<i>CARGAS TOTALES DEL PROGRAMA (FIJAS Y VARIABLES)</i>	Total	m2s originario	m2t aprov. Subjetivo
Cargas Totales del Programa (Fijas y Variables)	1.155.167,64 €	777,89 €/m2s	199,93 €/m2t

La superficie de suelo originario (descontado los viales públicos) de la UE-B asciende a 1.485m²s; el aprovechamiento subjetivo de la UE-B es de 5.777,83m²t.

2. Valoración del suelo.

Se acompaña como anexo a la proposición jurídico económica el informe de valoración de los terrenos emitido por sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

El valor del suelo se ha calculado aplicando el método residual estático de acuerdo con las determinaciones del artículo 40 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y metodología del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo. Por lo tanto, el suelo se ha tasado por el valor que le correspondería si estuviera terminada la urbanización. Según dicho informe, la valoración de los terrenos originarios ya urbanizados, asciende a 3.575.206,25€. Descontando a dicho valor el importe de las cargas totales de urbanización, obtenemos un valor de los terrenos sin urbanizar de 2.420.038,61€.

Teniendo en cuenta que la superficie de suelo de titularidad privada que finalmente se incluye en la UE-B es de 1.485m²s según catastro, resulta un valor unitario de 1.629,66€/m²s originario sin urbanizar de titularidad privada; y una repercusión unitaria con respecto al aprovechamiento subjetivo (5.777,83 m²t) de 418,85€/m²t sin urbanizar.

Tanto en el cálculo del valor del suelo como en el del coeficiente de canje que a continuación se expone, se ha tenido en cuenta la estimación preliminar de las cargas variables anteriormente detalladas. Por lo que en el momento de la elaboración del Proyecto de Reparcelación se calcularán definitivamente tanto el valor del suelo, como el coeficiente de canje.

3.-Modalidad de retribución al urbanizador.

Tal y como establece el art. 149 LOTUP, *“las personas propietarias retribuyen al Agente urbanizador por los gastos presupuestados como máximos en el Programa de actuación integrada en metálico, en terrenos o en la modalidad de retribución mixta, según manifiesten en su escrito de adhesión, ello conforme al art. 150 de este Texto refundido, y sin perjuicio de las modificaciones que puede introducir la Administración en la aprobación del Programa, así como de la retasación de cargas. La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el Programa de actuación integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre las personas interesadas”*.

En el presente caso las cargas de urbanización serán retribuidas al Agente urbanizador del modo prescrito por el precepto que se acaba de citar, correspondiendo a los propietarios elegir la modalidad de retribución en el plazo de dos meses fijado en el art.148.2 LOTUP.

Para quienes opten por retribuir en suelo al Agente urbanizador, ésta se calculará aplicando un coeficiente de canje a los terrenos iniciales afectados por la actuación, que se hará efectivo mediante la atribución del aprovechamiento correspondiente a favor del Agente Urbanizador en el documento de Reparcelación.

Según el artículo 149.1 in fine del Texto refundido de la LOTUP: “La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el programa

de actuación integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre los interesados”.

El valor del suelo a los presentes efectos sea obtenido a partir de la tasación efectuada en el momento actual por una empresa tasadora homologada por el Banco de España, tal y como se expone en el apartado siguiente.

Por todo ello, y con arreglo a los valores establecidos en la presente proposición, la fórmula de cálculo de dicho coeficiente será la que a continuación se detalla, atendiendo a su cómputo con respecto al suelo inicial o con respecto a la edificabilidad. Dado que en el momento en que nos encontramos no se puede determinar con cierta precisión el importe de las cargas variables de urbanización, el coeficiente de canje se ha calculado únicamente con respecto al coste de urbanización de las cargas fijas del programa. Como ya hemos indicado, las cargas variables quedarán determinadas en el Proyecto de Reparcelación, momento en el que se determinará el coeficiente de canje, excepción hecha de las correspondientes a la arqueología cuyo importe dependerá de las actuaciones que determinen los técnicos de Conselleria una vez se haya efectuado el sondeo arqueológico previo al inicio de las obras de urbanización y se estará a lo dispuesto en el art. 149.6 de la LOTUP.

Con respecto al suelo originario

$$K_s = C_s / V_s + C_s = 777,89 / (1.629,66 + 777,89) = 777,89 / 2.407,55 = 32,31\%$$

Donde:

K_s = coeficiente de canje

C_s =coste de urbanización de las cargas totales del programa por metro cuadrado de origen.

V_s =Valor del metro cuadrado de suelo de origen, según tasación adjunta

	Unitario	Total
Repercusión Cargas por m2s - C_s -	777,89 €	1.155.167,64 €
Valor del m2s sin urbanizar - V_s -	1.629,66 €	2.420.038,61 €
Valor del m2s urbanizado - $V_s + C_s$ -	2.407,55 €	3.575.206,25 €
Coefficiente de canje - K_s -	32,31%	32,31%

Así pues, se establece un **coeficiente de canje del 32,31%**, que resulta de valorar el suelo originario sin urbanizar en 2.420.038,61€, esto es, a razón de 1.629,66€/m² de suelo originario sin urbanizar, estimación que se justifica mediante informe de valoración realizado por una empresa tasadora homologada por el Banco de España que se acompaña; y partiendo del importe de las cargas totales de urbanización que está estimado en la suma de 1.155.167,64Euros (777,89€/m²s), lo que a su vez arroja un valor conjunto del suelo urbanizado de 3.575.206,25 Euros (2.407,55€/m²s).

Y con respecto al aprovechamiento:

$$K_t = C_t / V_t + C_t = 199,93 / (418,85 + 199,93) = 199,93 / 618,78 = 32,31\%$$

Donde:

K_t es el coeficiente de canje

C_t =coste de urbanización de las cargas totales del programa por metro cuadrado de techo.

V_t =Valor del metro cuadrado de techo según tasación adjunta

	Unitario	Total
Repercusión Cargas por m ² t - C_t -	199,93 €	1.155.167,64 €
Valor del m ² t sin urbanizar - V_t -	418,85 €	2.420.038,61 €
Valor del m ² t urbanizado - $V_t + C_t$ -	618,78 €	3.575.206,25 €
Coefficiente de canje - K_t -	32,31%	32,31%

Así pues, se establece un **coeficiente de canje del 32,31%**, que resulta de valorar el aprovechamiento en 2.420.038,61€, esto es, a razón de 418,85€/m²t de aprovechamiento subjetivo, estimación que se justifica mediante informe de valoración realizado por una empresa tasadora homologada por el Banco de España que se acompaña, y partiendo del importe de las cargas totales de urbanización que está estimado en la suma de 1.155.167,64 Euros (199,93 €/m²t), lo que a su vez arroja un valor conjunto del aprovechamiento urbanizado de 3.575.206,25 Euros (618,78€/m²t).

Como ya hemos dicho, al considerar la estimación preliminar de las cargas variables en el cálculo del coeficiente de canje, éste quedará definitivamente calculado cuando se elabore el Proyecto de Reparcelación.

En el Anexo I.B., se concretan las magnitudes urbanísticas relevantes establecidas en el planeamiento que inciden en la determinación del derecho a la adjudicación de parcela de resultado.

El pago de la retribución al Agente urbanizador se efectuará en los términos previstos por el art. 156 LOTUP, que en síntesis prevé:

- Si se ha optado por la retribución en suelo el pago se efectúa en el Proyecto de reparcelación.
- Si se ha optado por el pago en metálico, se lleva a cabo mediante ingreso del importe en el patrimonio del Agente urbanizador, según cuenta de liquidación y plan de pagos previstos en la reparcelación y aprobado. A tal fin se girarán cuotas de urbanización por el urbanizador, previa autorización administrativa, y acompañándose certificaciones o facturas justificativas.

Remitiéndonos en todo caso el tenor literal del citado precepto, recalcamos que los requerimientos de pago de las cuotas de urbanización establecerán plazos y presentarán garantías legales propias de los actos de recaudación tributaria en periodo voluntario; generándose el cobro en vía ejecutiva, de no llevarse a cabo en dicho periodo voluntario.

Las cargas de urbanización se repercutirán a los propietarios conforme a lo que se establezca en el calendario de pagos que se apruebe en su momento junto con el Proyecto de Reparcelación. Y en todo caso, solamente se girarán las cuotas por las obras de urbanización que se hayan ejecutado conforme a las certificaciones de obra expedidas por la dirección facultativa, de las que previamente se solicitará la oportuna autorización municipal para su liquidación y cobro.

Parámetros urbanísticos que inciden en la determinación del derecho a la adjudicación de parcela de resultado

Como cuestión previa, es necesario realizar una serie de consideraciones con respecto a la parcela mínima que determina el PRI. Así, en su art. 2 b.) se establece que: *“Cada uno de los bloques definidos por la ordenación pormenorizada para la Zona B serán considerados como parcela mínima edificable, no permitiéndose la segregación de éstas”*. Y ello como consecuencia de la configuración que imponen los condicionantes derivados de la trama histórica reflejados en los informes de la Conselleria competente en materia de cultura y patrimonio.

Según el plano 2.1 de Ordenación del PRI, la superficie de cada una de las manzanas es la siguiente:

Manzana	Superficie
Manzana “A”	594,79 m ² s
Manzana “B”	313,07 m ² s
Manzana “C”	386,29 m ² s
Manzana “D”	105,56 m ² s

Por otra parte, tal y como hemos manifestado tanto en la memoria jurídica como en la propuesta de convenio urbanístico, el agente urbanizador propone adjudicar al Ayuntamiento la manzana “D” y adquirir el resto del aprovechamiento

municipal que no pueda materializarse en dicha manzana dada la complejidad de adjudicación de ese resto al ser imposible adjudicar una parcela independiente al Ayuntamiento.

Así pues, y teniendo en cuenta las consideraciones anteriores y conforme a los criterios legales de superposición y proximidad, la única posibilidad para una posible adjudicación al resto de propietarios sería en la manzana "A", ya que las manzanas "B" y "C" se superponen íntegramente con propiedades originarias del Agente Urbanizador.

Con todo ello, resultaría lo siguiente:

Parcela mínima Manzana "A"	594,79 m ² s
Superficie mínima de origen para resultar adjudicatario de parcela de resultado de la Manzana "A"	674,04 m ² s
Superficie mínima de origen para resultar adjudicatario de cuota indivisa de parcela de resultado de la manzana "A". Mínimo 5% parcela adjudicada	33,70 m ² s
Aprovechamiento tipo	4,09558 m ² t/m ² s
Aprovechamiento Subjetivo	3,89080 m ² t/m ² s
Edificabilidad máxima	2.760,55 m ² t
Índice de Edificabilidad Neta Manzana A	4,6412m ² t/m ² s

ESTUDIO DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El marco normativo.-

La Ley de suelo y rehabilitación urbana, Texto refundido aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre, contiene entre otros preceptos de carácter básico-así declarado en la Disposición final segunda de la propia Ley- el artículo 22, bajo la rúbrica *“Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano”*.

En su apartado 4 este precepto dispone: *“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*.

Y en su apartado 5 dispone que *“la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un*

adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación...”.

Este apartado 5 definía además bajo las letras a) a e), los elementos que inicialmente el legislador estatal previó debían contenerse. Sin embargo tales apartados a) a e), ambos inclusive, fueron objeto de declaración de inconstitucionalidad y nulidad, por la sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017, de 14 de diciembre (BOE 17 enero 2018).

En coherencia con lo prescrito en el precepto estatal básico que se acaba de citar, la legislación valenciana constituida por el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y paisaje aprobado por Decreto legislativo 1/2021 de 18 de junio, contempla en su artículo 40 la función, ámbito y documentación de los Planes parciales y Planes de reforma interior.

El primero de sus apartados dispone: *“Los Planes parciales ordenan pormenorizadamente sectores completos en ámbitos de suelo urbanizable. Los Planes de reforma interior cumplen análoga función en ámbitos previamente urbanizados o con alto grado de consolidación y en los ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que refieren los artículos 35 y 76 de este Texto refundido y la legislación del estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas”.*

El apartado segundo de este precepto prevé que los Planes parciales se desarrollen mediante unidades de ejecución, disponiendo a reglón seguido que *“Los Planes de reforma interior también podrán delimitar dichas unidades por necesidades funcionales de renovación urbana o cuando sean necesarias según las normas y*

criterios de equidistribución previstos por el Plan general estructural y este Texto refundido...”.

En fin, el apartado 3 dispone la documentación que deberán contener los Planes parciales y los Planes de reforma interior, y entre los que denomina “*Documentos sin eficacia normativa*”, prevé en el apartado 5º “*Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el Plan general estructural*”.

En cuanto al informe de sostenibilidad económica, se exige de manera precisa en el artículo 7, bajo la rúbrica “*actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias*”, entendiéndose según el mismo precepto por actuaciones de transformación urbanística las actuaciones de urbanización, tanto las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado (apartado 1 a 2.2), como las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de este.

El plan de reforma interior. Actuaciones a desarrollar.-

Tal y como se expone de manera más detallada en sus correspondientes apartados documentales, el objetivo del presente PRI no es otro que la reordenación de la manzana, situada en el centro neurálgico del barrio de Russafa, delimitada por

las calles Maestro Aguilar – Poeta Al Russafí – Francisco Sempere y Plaza Barón de Cortes, procediendo a una operación de regeneración y renovación urbana que, en los términos definidos en su momento por la Dirección General de Cultura y Patrimonio de la Generalitat, y ratificados en su informe favorable a nuestra propuesta, preserva la trama urbana histórica y las edificaciones asociadas a la misma.

Excluyendo los edificios situados en calle Maestro Aguilar números 6 y 8, que son objeto de específica protección de las fachadas, y se someten al régimen de actuaciones aisladas, el PRI delimita la Unidad de ejecución Russafa con una superficie de 2.515'35 m², de los cuales de titularidad privada 1.485 m².

Las actuaciones de urbanización a ejecutar en desarrollo del presente Programa parten, desde el punto de vista material o técnico, del aparcamiento subterráneo desarrollado en dos niveles de sótano, y que predeterminado por los ineludibles requisitos de ordenación y planeamiento impuestos a causa de los valores patrimoniales, en cuanto a la trama histórica se plantea y prevé mediante la accesión a la disponibilidad del subsuelo público a través del oportuno procedimiento a tramitar en su momento.

El Proyecto de urbanización precisará la cota a partir de la cual se procederá a ejecutarlo, en los términos señalados en el informe del Servicio de asesoramiento y programación, Sección de obras de urbanización.

El viario interior se destaca por su carácter peatonal, sin excepción, conectándose con las aceras perimetrales de la manzana en la que se incluye la Unidad de ejecución.

Por lo que respecta a la edificabilidad el PRI ha partido de la premisa de mantener la resultante de computar la edificabilidad geométrica que se desprende de las alineaciones del PGOU-PEP-2 (descontados los pasajes de doble altura), lo que arroja una superficie de 6.082'18 m² edificables sobre rasante, más la superficie construible sobre la altura de cornisa.

➤ **MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

Resumen de parámetros urbanísticos.

Superficie total de la Unidad de ejecución Russafa: 2.515,35 m².

Superficie de la UE, excluido suelo dotacional afecto a su destino: 1.485 m².

Edificabilidad total: 6.081,93 m², más superficie construible sobre altura de cornisa.

Índice de edificabilidad neta (según manzana):

	Superficie	Edificabilidad	IEN
Bloque A	594,79 m ² s	2.760,55 m ² t	4,6412 m ² t/m ² s
Bloque B	313,07 m ² s	1.398,10 m ² t	4,4658 m ² t/m ² s
Bloque C	386,29 m ² s	1.817,72 m ² t	4,7056 m ² t/m ² s
Bloque D	105,56 m ² s	105,56 m ² t	1,0000 m ² t/m ² s
	1.399,71 m²s	6.081,93 m²t	

Cesión obligatoria 5% edificabilidad sobre rasante... 304'10 m²t.

Aprovechamiento subjetivo de la Unidad de ejecución: 5.777'83 m²t.

Estimación de costes.

Como hemos visto anteriormente en la cita del art. 22.5 de la Ley de Suelo y rehabilitación urbana, la memoria de viabilidad económica debe atender a la rentabilidad fundamentalmente privada que se desprende de las operaciones de

transformación urbanística a desarrollar; en suma, y dicho en términos muy elementales, se trata de constatar en términos de previsión que los ingresos derivados de la venta de los productos inmobiliarios resulten superiores a sus costes de producción.

Por pura coherencia, procedemos a reproducir el resumen de las cargas totales de urbanización, incluyendo las cargas variables, previstas en la proposición jurídico-económica de este Programa, de la que resulta una repercusión de 777,89 €/metro cuadrado de suelo originario, y de 199,93 €/metro cuadrado techo de aprovechamiento subjetivo.

Cargas totales de urbanización, incluyendo las cargas variables:

PRESUPUESTO DE LICITACIÓN	695.513,22 €
COSTE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRA	110.427,00 €
GASTOS DE GESTIÓN	38.088,478 €
BENEFICIO DEL URBANIZADOR	- €
ESTIMACIÓN CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES	311.138,95 €
CARGAS TOTALES DE URBANIZACIÓN FIJAS Y VARIABLES	1.155.167,64 €
	IVA 21% 242.585,20 €
CARGAS TOTALES DE URBANIZACIÓN FIJAS Y VARIABLES (IVA INCL.)	1.397.752,84 €

Cargas unitarias repartidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento:

<i>CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS</i>	Total	m2s originario	m2t aprov Subjetivo
Presupuesto Ejecución Material (PEM)	584.464,89 €	393,58 €/m2s	101,16 €/m2t
Presupuesto Licitación	695.513,22 €	468,36 €/m2s	120,38 €/m2t
Proyectos Técnicos y Dirección de Obra	110.427,00 €	74,36 €/m2s	19,11 €/m2t
Gastos Gestión	38.088,47 €	25,65 €/m2s	6,59 €/m2t
Beneficio Empresarial	- €	0,00 €/m2s	0,00 €/m2t
Cargas Fijas totales del Programa	844.028,69 €	568,37 €/m2s	146,08 €/m2t-

<i>CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES</i>	Total	m2s originario	m2t aprov. Subjetivo
Indemnizaciones	150.000,00 €	101,01 €/m2s	25,96 €/m2t
Arqueología	161.138,95 €	108,51 €/m2s	27,89 €/m2t
Cargas de urbanización variables (Estimación preliminar)	311.138,95 €	209,52 €/m2s	53,85 €/m2t

<i>CARGAS TOTALES DEL PROGRAMA (FIJAS Y VARIABLES)</i>	Total	m ² s originario	m2t aprov. Subjetivo
Cargas Totales del Programa (rijas y Variables)	1.155.167,64 €	777,89 €/m2s	199,93 €/m2t

Valoración del suelo previa a la actuación de transformación urbanística.

Del informe de valoración realizado por una empresa tasadora homologada por el Banco de España, unido a nuestra Proposición jurídico-económica, resultan los siguientes datos:

- Valor por m² de suelo originario sin urbanizar: 1.629,66€/m²s.

- Valor total del suelo originario sin urbanizar: 2.420.038,61€

Valor en venta de la actuación de transformación urbanística.

El cálculo del valor en venta del aprovechamiento urbanístico en la Unidad de ejecución se efectúa hallando el producto resultante de multiplicar el aprovechamiento subjetivo establecido por el PRI, por el valor de repercusión por m²techo.

Así, siendo 5.777'83 m²t el aprovechamiento subjetivo, y 418,85 €/m²t la repercusión unitaria justificada en la Proposición jurídico-económica, el valor total de la edificabilidad resultante ascenderá a 2.420.038,61 €

Costes de producción de la actuación.

Se trata de los costes derivados de la satisfacción de las cargas y deberes propias de la actuación, y que son necesarios para generar el suelo edificable resultante del proceso de equidistribución.

Así pues tales costes de producción no son otros que las cargas de urbanización derivadas de la ejecución de los servicios e infraestructuras y de las dotaciones, así como se las cesiones obligatorias en favor de la administración.

En el presente caso, y tal como se detalla en la Proposición jurídico-económica, y se ha reflejado en el apartado 3.2, las cargas totales del programa, incluyendo las

fijas así como la estimación preliminar de las variables, asciende a un total de 1.397.752'84 € (IVA incluido).

Conclusión.

De los datos precedentes se desprende con claridad la rentabilidad económica de la actuación.

➤ **MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

Mediante la memoria de viabilidad económica hemos constatado que los costes de las inversiones necesarias para llevar a cabo la actuación integrada son asumibles por el agente urbanizador directamente implicado, a la vista de los ingresos que la ejecución de la actuación genera.

En cambio, tal y como hemos observado al reproducir el apartado 4 del artículo 22 del Texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, la memoria de sostenibilidad debe ponderar *“el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*.

Tratándose de una actuación perfectamente acotada de reducidas dimensiones, las cargas que se derivarán para la Administración municipal no son otros que los puros costes de mantenimiento de los espacios libres o dotacionales, los consumos de agua y electricidad, y la amortización de las instalaciones.

En estos términos, puede estimarse que los costes de mantenimiento de los espacios y servicios públicos, anualmente, pueden ascender en la primera anualidad a 25.156,00 €, con el siguiente desglose:

CONCEPTO	IMPORTE
Limpieza viales	7.800 €
Mantenimiento alcorques, plantas y arbolado	2.100 €
Mantenimiento fuente	3.000 €
Consumo electricidad, alumbrado público	478 €
Consumo electricidad fuente	1.917 €
Consumo agua fuente	300 €
Consumo agua riego	420 €
Mantenimiento alumbrado público	1.200 €
Mantenimiento mobiliario urbano	1.200 €
Amortización Alumbrado público (20 años)	1.809 €
Amortización fuente (10 años)	2.107 €
Amortización mobiliario urbano (10 años)	2.825 €
TOTAL GASTOS ANUALES	25.156 €

En cuanto a los ingresos para la Hacienda municipal, resultarán de las exacciones o tributos en vigor en el ejercicio 2022/23, en que se prevé la conclusión de la actuación de regeneración urbana, y que consisten en:

- Tasas urbanísticas, cuyo hecho imponible no es otro que la prestación de los servicios técnicos y administrativos de competencia municipal para la autorización como información, verificación, intervención, control y comprobación de los actos u omisiones relativos a las construcciones, instalaciones y obras. (Se regulan por la Ordenanza fiscal relativa a las Tasas de los servicios relativos a las Actuaciones urbanísticas).
- Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO). Su hecho imponible está constituido por la realización de cualquier construcción instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, declaración

responsable o comunicación previa. (Se regula por la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre construcción, instalaciones y obras).

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). Constituye el hecho imponible la titularidad de derechos sobre los inmuebles rústicos o urbanos y sobre los inmuebles de concesión administrativa, derecho real de superficie, derecho real de usufructo, y derecho de propiedad.

El IBI está regulado por la Ordenanza del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Conclusión.

Una estimación preliminar de importe posible de las Tasas urbanísticas e Impuesto de construcción, instalaciones y obras, puede arrojar un resultado oscilando entre 405.000 € y 440.000 €.

Con posterioridad, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles supondrá unos ingresos que a partir del primer año liquidable pueden alcanzar los 49.000 € anuales, según estimación derivada de los valores actuales.

Si el coste de mantenimiento de los espacios libres y dotaciones de titularidad municipal, así como de los correspondientes servicios, ha podido estimarse indiciariamente en 25.156 €, puede afirmarse que el balance fiscal para el Ayuntamiento resultará positivo, puesto que los ingresos corrientes superarán a los gastos corrientes todos ellos derivados de la Actuación integrada.

2.2.- PROPUESTA DE CONVENIO DE PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-B “MAESTRO AGUILAR”

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

**CONVENIO DE PROGRAMACIÓN SUSCRITO ENTRE EL
AYUNTAMIENTO DE VALENCIA Y EL URBANIZADOR DEL
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE
EJECUCIÓN “UE-B RUSSAFA”**

En la Casa Consistorial de la Ciudad de Valencia a

REUNIDOS

De una parte

De otra parte,en nombre de la mercantil **Colón 30 Inmuebles S.L.**,
representación que acredita.....

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad suficiente para otorgar el
presente documento y, a tal fin

EXPONEN

I.- El Pleno del Ayuntamiento de Valencia, en sesión celebrada el día, acuerda aprobar definitivamente el Plan de Reforma Interior que comprende la manzana definida por las calles Maestro Aguilar, Poeta Al Russafí, Francisco Sempere y Plaza Barón de cortes, delimitando al tiempo la Unidad de Ejecución UE-B el ámbito de la Unidad de Ejecución “

II. -Asimismo se acuerda programar la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la expresada Unidad de Ejecución “UE-B”, en régimen de gestión por las personas propietarias, establecido en los artículos 120 y 124 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana Texto refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 junio, en adelante LOTUP-, designando urbanizador a la mercantil Colón 30 Inmuebles S.L.

III. -Asimismo, la Mercantil presenta ante la Tesorería Municipal aval bancario emitido por el Banco correspondiente al 2 % de las cargas fijas de urbanización, por el

importe de € que garantiza la ejecución del PAI presentado conforme establece los artículos 157 y 158 LOTUP.

Por tanto, conforme al art. 133 de la LOTUP y al acuerdo del Pleno de fecha..... ambas partes suscriben el presente CONVENIO DE PROGRAMACIÓN, integrado por las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO

El presente convenio tiene como objeto regular las relaciones jurídicas y económicas que, como consecuencia del proceso de desarrollo de la Actuación Integrada UE-B “Maestro Aguilar”, van a derivarse para los propietarios adheridos al PAI, para el urbanizador y para el Ayuntamiento de este Municipio.

SEGUNDA.- LEGISLACIÓN APLICABLE Y NORMATIVA SUPLETORIA

Al Programa de Actuación Integrada le serán de aplicación las previsiones del presente Convenio. En lo no previsto en este Convenio se estará a lo dispuesto en las disposiciones contenidas en la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, Texto refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2021 del Consell, de 18 de junio 2021.

Y, con carácter supletorio, las disposiciones contenidas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP).

Se entenderá por no puesta cualquier cláusula o condición que contradiga o se oponga a lo dispuesto en el acuerdo plenario de aprobación y adjudicación del PAI, a la LOTUP, o a la legislación de contratos del sector público en lo que sea de aplicación; correspondiendo al Ayuntamiento la interpretación de la Proposición Jurídico-Económica, la resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento y su modificación por razones de interés público.

TERCERA.- ÁMBITO

El ámbito que comprende este Programa es la totalidad de los terrenos que conforman la Unidad de Ejecución denominada UE-B “Maestro Aguilar” de València delimitada por el Plan de Reforma Interior aprobado definitivamente por el mismo Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de , así como los terrenos definidos como necesarios para la ejecución de obras complementarias en el Proyecto de Urbanización -integrado en la Alternativa Técnica- aprobada.

CUARTA.- OBRAS DE URBANIZACIÓN INCLUIDAS EN EL PRESENTE PROGRAMA

Son las previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de València, en Acuerdo Plenario de fecha , así como las modificaciones técnicas o suplementos de dicho Proyecto que resulten necesarias para el mejor desarrollo de la actuación, de conformidad con las directrices de la administración actuante.

QUINTA.- COMPROMISOS ESENCIALES DEL URBANIZADOR

El urbanizador es el responsable de ejecutar la actuación urbanística sujeta al Programa de Actuación Integrada cuyos objetivos son los previstos en el artículo 116 de la LOTUP, para lo cual, asume como obligaciones esenciales las funciones previstas en el artículo 112 de la LOTUP:

a) .-Promover, gestionar y financiar la actuación programada a su riesgo y ventura.

La promoción y gestión la realizará en los términos y condiciones previstas en este Convenio.

Le corresponde al urbanizador asumir íntegramente la financiación necesaria para la finalización del PAI, sin perjuicio de su derecho, cuando proceda, a resarcirse de ella por cuenta de los propietarios adjudicatarios de solares resultantes de la

actuación aquí programada y de su derecho a allegar los recursos que sean precisos con crédito prestado por terceros.

El eventual incumplimiento de sus obligaciones urbanísticas por los propietarios no exonera al urbanizador de su compromiso, ante el Ayuntamiento, de financiar las obras de urbanización.

Las obras de urbanización que se compromete a financiar son todas las que le corresponde promover según este convenio, incluyendo la elaboración de los proyectos necesarios para ello.

b) .- Promover la redacción de los Proyectos Técnicos necesarios para ello y entre ellos:

- Los proyectos de reparcelación, voluntaria o forzosa, y cuantos sean necesarios para ejecutar la actuación.
- Las modificaciones técnicas o suplementos del Proyecto de Urbanización que, eventualmente, resultaren necesarias para el mejor desarrollo de la Actuación programada, de acuerdo con las directrices de la administración actuante y las previsiones de este convenio.
- Los presupuestos de cargas adjuntos a modificaciones del Proyecto de Urbanización que, en su caso, hubieran de elaborarse para el mejor desarrollo de la Actuación Programada.
- La cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación.

c).- Contratar libremente las obras públicas que comprenda dicha actuación, gestionando su ejecución en calidad de promotor de las mismas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista. Dada la cuantía de dichas obras, y al amparo de lo previsto en los arts. 118.2 c) y 163.2 LOTUP, no resultan de aplicación las reglas propias de la legislación de contratos del sector público.

Las relaciones contractuales que el urbanizador entable con terceras personas, ya sea por éste o por otro concepto, no implicarán transmisión a dichos terceros de las obligaciones que contrae, en virtud de este convenio, con la administración, ni

conllevarán alteración alguna de los compromisos y responsabilidades asumidas en este documento.

Corresponde al urbanizador designar el técnico o técnicos competentes en la materia para llevar a cabo la dirección de las obras de urbanización, de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores.

El urbanizador garantizará al representante municipal designado para el seguimiento y control de las obras de urbanización, el libre acceso a la zona de obras y le mantendrá puntualmente informado de su evolución, facilitándole copia de los ensayos y del estado de ejecución de cada unidad de obra. En aquellas unidades de obra que no queden vistas, obtendrá la conformidad expresa del representante municipal, por escrito en el libro de órdenes dispuesto al efecto, antes de proceder a la ejecución de las obras que las oculten.

El urbanizador se compromete a contratar la ejecución material de las obras de urbanización con empresa que reúna la clasificación que para cada caso exija la legislación sobre contratos del sector público.

d) .- Elaborar e impulsar la reparcelación.

El urbanizador debe investigar las titularidades de las fincas, bienes y derechos afectados por la actuación con razonable diligencia profesional, conforme a lo regulado al respecto en la legislación sobre expropiación forzosa.

Con la finalidad de elaborar el Proyecto de Reparcelación y a los efectos de lo establecido en el artículo 148 de la LOTUP, el urbanizador solicitará de la Administración la realización del emplazamiento a los propietarios para su participación en el Programa de Actuación Integrada aportando a tal fin la documentación necesaria para ello, de conformidad con el artículo 147 de la LOTUP.

El urbanizador realizará las gestiones necesarias para intentar alcanzar una reparcelación voluntaria, en caso de no ser factible deberá acreditar ante el Ayuntamiento de manera fehaciente las negociaciones realizadas y la razones de la imposibilidad de la misma.

En caso de que proceda la reparcelación forzosa, el urbanizador redactará y presentará un Proyecto de Reparcelación Forzosa con el contenido previsto en el artículo 97 de la LOTUP y solicitará de la administración su formulación y tramitación en los términos del artículo 98 de la citada Ley.

Tras la aprobación definitiva de la reparcelación le corresponde al urbanizador, previo al pago de las indemnizaciones y constitución de la garantía de conversión que en su caso procedan, realizar los trámites necesarios para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad y aportar al Ayuntamiento justificante acreditativo de la inscripción realizada.

e) Soportar los costes de urbanización.

Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o los que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de los propietarios adheridos al mismo.

f) Asumir la adquisición de los terrenos.

Le corresponde asumir la adquisición de terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora.

Asimismo, cuando corresponda, tiene la obligación de adquirir los terrenos de los propietarios que se abstengan de participar en la reparcelación. En este último caso, no se podrá aprobar la reparcelación en tanto quede acreditado el pago o subsidiariamente el depósito de la indemnización económica correspondiente por la finca titularidad de aquellos propietarios que no se adhieren al programa calculada de conformidad con la legislación estatal sobre valoraciones.

Por último se propone la adquisición, al precio del programa, del aprovechamiento municipal que no se haya podido adjudicar al Ayuntamiento en la manzana D. La estructura de parcelas mínimas de la actuación imposibilita su adjudicación en una parcela independiente para el Ayuntamiento. Resultando de suma complejidad adjudicar ese resto de aprovechamiento.

Con formato: Sangría: Primera línea: 1,25 cm, Interlineado: 1,5 líneas

g) Promover la edificación.

De conformidad con la normativa vigente, deberá solicitar licencia de edificación de los solares resultantes que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada en el plazo máximo de dos años a contar del día siguiente a aquel en que sea suscrita el acta de recepción de las obras de urbanización.

h) Cumplimiento de los plazos previstos en la cláusula octava del presente convenio para las diversas fases de ejecución del Programa

SEXTA.- COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO

El Ayuntamiento de Valencia interviene como administración actuante con plena observancia de los principios generales previstos en el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del Sector Público.

En especial el Ayuntamiento de València se compromete a ejercitar sus prerrogativas públicas para asistir al urbanizador en el cumplimiento de sus funciones para el buen fin del PAI, ejerciendo las funciones de autoridad que en su caso le correspondan por ser indelegables de conformidad con las previsiones del artículo 122 de la LOTUP.

La administración actuante, previa solicitud del urbanizador, remitirá a los propietarios afectados notificación del emplazamiento para su participación en el programa de actuación integrada en cumplimiento de los artículos 147 y 148 de la LOTUP.

El Ayuntamiento será depositario de las garantías que en su caso presten los propietarios que se adhieran al programa y retribuyan en metálico al urbanizador.

Asimismo, el Ayuntamiento formulará la reparcelación elaborada por el urbanizador siempre que esté en condiciones de ser tramitada pudiendo exigir subsanaciones o en su caso rechazarla siendo causa de resolución del PAI.

Designará un representante municipal para el seguimiento y control de las obras de urbanización.

Recibirá las obras de urbanización sin dilaciones innecesarias una vez ejecutadas con plena sujeción al Proyecto de Urbanización del PAI.

La conservación de las obras de urbanización una vez recibidas corresponde a la administración en los términos de los arts. 167 a 169 de la LOTUP.

Finalizadas las obras y transcurrido el plazo de garantía aprobará a instancia del urbanizador la cuenta de liquidación definitiva del PAI siendo requisito necesario para la devolución de la garantía de promoción.

SÉPTIMA.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Las relaciones entre los propietarios y el urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan.

Los **propietarios** tienen los derechos y las obligaciones previstas en el artículo 145 de la LOTUP.

- En el caso de no adherirse al programa: tendrán derecho a la indemnización económica sustitutiva prevista en la reparcelación, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocimiento de la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ella se derivan, de conformidad con el artículo 145.2 de la LOTUP.

- En caso de adherirse al PAI ejercen la facultad de participar en la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo regulado en la LOTUP y en la legislación estatal de suelo.

La adhesión al PAI no limita al propietario su facultad de depurar la legalidad del PAI o, de sus actos de ejecución. Ello no exonera del cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo.

Los propietarios interesados en participar en la actuación urbanística deberán manifestar expresamente su voluntad de adhesión y de asumir las consiguientes obligaciones y cargas urbanísticas, así como los correlativos derechos, en los términos establecidos en el artículo 148 de la LOTUP.

OCTAVA.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

8.1.- FASE ADMINISTRATIVA PREVIA

8.1.1.- Emplazamientos a los propietarios

En el plazo de 1 mes siguiente a la firma del Convenio el urbanizador solicitará de la Administración actuante la realización del emplazamiento a los propietarios afectados.

Los propietarios dispondrán de un plazo de dos meses desde que reciban la notificación para:

- Manifestar expresamente su voluntad de adhesión o no al programa.
- En caso de adhesión, deberán asimismo optar por el pago en terrenos o en metálico, y en este último caso prestar la correspondiente garantía de retribución prevista en el artículo 160 de la LOTUP.

Dentro del primer mes de plazo, el propietario podrá solicitar ampliación de documentación o información adicional, formular queja sobre la recibida o pedir prórroga. Si así lo hiciera, el plazo se entenderá prorrogado por un tercer mes adicional, debiéndosele comunicar, antes de que empiece la prórroga, la información o aclaración suplementaria que proceda.

A efectos de realizar el emplazamiento se entenderá inhábil el mes de agosto.

La adhesión se otorgará por cada propietario en documento público administrativo ante el Secretario del Ayuntamiento en el día o días que se fijen a tal fin, o bien por otorgamiento ante el Notario, quien remitirá de forma conjunta las adhesiones realizadas al finalizar el plazo.

8.1.2. - Proyecto de Reparcelación

En el plazo máximo de tres meses siguientes a que finalice el plazo de los propietarios para manifestar su adhesión, el urbanizador deberá alternativamente:

- presentar Proyecto de Reparcelación Voluntaria instando su tramitación y aprobación por la administración en los términos del artículo 94 de la LOTUP,
- o solicitar de la administración actuante la formulación y tramitación del Proyecto de Reparcelación Forzosa por él redactado. A tal fin será imprescindible que el urbanizador aporte como documentación necesaria:
 - o Acreditación, de manera fehaciente, de las negociaciones realizadas para alcanzar la reparcelación voluntaria y las razones de la imposibilidad de la misma.
 - o Proyecto de Reparcelación Forzosa necesario para la ejecución del Programa.

La eficacia de la aprobación de la reparcelación está condicionada al pago de las indemnizaciones, constituir las garantías de conversión en solar de los propietarios que retribuyen en especie, indemnización de saldos acreedores netos y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, lo cual se realizará en los plazos fijados a continuación:

- Una vez aprobada la reparcelación, en el plazo de 2 meses el urbanizador deberá pagar las indemnizaciones correspondientes, constituir las garantías de conversión en solar de los propietarios que retribuyen en especie y pago de saldos acreedores netos.

Satisfechos los conceptos anteriores y emitido el certificado de firmeza por la Administración, el urbanizador dispondrá del plazo de 1 mes para presentar la reparcelación en el Registro de la Propiedad.

- Presentación en el Ayuntamiento de Valencia de la documentación acreditativa de la inscripción registral de la reparcelación en el plazo de 15 días hábiles siguientes a la fecha en que se expida por el Registro de la Propiedad.

En el caso de que aprobada la reparcelación por el Ayuntamiento transcurran 6 meses y no llegue a inscribirse en el Registro de la Propiedad por falta de pago de las indemnizaciones o cualquier otra razón imputable al urbanizador, se podrá declarar la ineficacia del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

8.1.3. - Otros Plazos.

Con carácter general el urbanizador deberá atender cualquier requerimiento que efectúe la administración en el plazo previsto en el mismo de conformidad con la legislación aplicable.

La tramitación administrativa del Proyecto de Reparcelación de la Alternativa Técnica del Programa, y los proyectos en ejecución del mismo, así como la tramitación de la licencia de obras y el procedimiento de adquisición del subsuelo público, suspenden el cómputo de los plazos.

El urbanizador, sin perjuicio de su obligación de ir cumpliendo las fases antes estipuladas, podrá anticipar el desarrollo de cualesquiera de las actuaciones programadas, e incluso simultanear actuaciones propias de fases posteriores al tiempo de realizar las anteriores.

8.2.FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

El acta de replanteo e inicio de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución podrá suscribirse a partir del momento en que la reparcelación sea

presentada ante el Registro de la Propiedad para su inscripción, y como máximo deberán iniciarse las obras dentro de los tres meses siguientes a la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad.

1. Tras la aprobación definitiva del Proyecto de reparcelación: plazo de veinte días para instar la apertura del procedimiento tendente a obtener la disponibilidad del subsuelo del viario y espacio público para ejecutar los sótanos de aparcamiento.
2. La imbricación entre las obras de urbanización y los sótanos de aparcamiento que se ubican tanto bajo los edificios como bajo el viario público, impide llevar a cabo la urbanización hasta tanto no haya concluido la obra del expresado aparcamiento. Asimismo, la finalización de la obra urbanizadora no debe llevarse a cabo hasta haber completado la obra gruesa y fachadas de los edificios, y ello con el fin de no dañarlas. Teniendo en cuenta, pues, estos condicionantes, los plazos finales se fijan del siguiente modo:
 - En el plazo de 1 mes desde la suscripción del acta de replanteo se iniciará el estudio arqueológico y la excavación arqueológica si fuera necesaria.
 - Para la solicitud de licencia de obras, tanto de los edificios como de los sótanos: plazo de tres meses desde la obtención de la disponibilidad del subsuelo del viario y espacio público, siempre y cuando estuviera concluida la excavación arqueológica y determinadas sus posibles incidencias sobre el desarrollo de las obras.
 - Desde la concesión de las licencias de obras indicadas: plazo de dos meses para la iniciación de tales obras mediante acta de replanteo.

El plazo del que dispone el urbanizador para finalizar la obra de urbanización la que se refiere la cláusula cuarta de este convenio es de 30 meses a contar desde su inicio.

Las fases de la ejecución y duración de las mismas serán las que consten en el Proyecto de Urbanización. Este plazo será susceptible de prórroga expresa, por causa justificada.

Las obras de urbanización serán recibidas por acto expreso en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal.

Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público se inicia el periodo de garantía de doce meses en el que el urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten.

El urbanizador en el plazo máximo de tres meses siguientes a la recepción de las obras presentará la documentación necesaria para que por la administración proceda a la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva.

8.3. SUSPENSIÓN

Previo pronunciamiento favorable de la administración, el cómputo del plazo podrá suspenderse cuando por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas ajenas e insuperables a la voluntad del urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas; las catástrofes naturales, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción en la provincia de Valencia, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

Asimismo, será causa de suspensión del cómputo de los plazos cualquier dilación de los plazos establecidos, de la que sea responsable la administración actuante o cualquier otro órgano administrativo en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales que les corresponda instruir para el desarrollo de la actuación, la concesión de la licencia de obras y para la adquisición del subsuelo público.

8.4. PRÓRROGA

El urbanizador, previa petición razonada y fundada, podrá solicitar al Ayuntamiento la prórroga de los plazos antes estipulados, debiendo presentar la solicitud con antelación al vencimiento de los mismos.

NOVENA.- GARANTÍA DEFINITIVA

Tal y como se pone de manifiesto en el exponen cuatro, la mercantil Colón 30 Inmuebles S.L. ha garantizado, mediante el ingreso en la Tesorería Municipal de fianza por importe de.....€ euros (equivalente al 2% de las cargas fijas de urbanización, IVA excluido), el conjunto de obligaciones asumidas en su condición de urbanizador del PAI UE-B “Maestro Aguilar”

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 158.2 de la LOTUP en el plazo máximo de los 15 días siguientes a aquel en que sea requerido a tal efecto, y con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, deberá completar la garantía definitiva hasta la cantidad de€ importe equivalente al 5 % de las cargas de urbanización fijas del Programa de Actuación Integrada, IVA excluido.

La garantía definitiva prestada por el urbanizador se ampliará en el supuesto de que se autorice la retasación de cargas.

La devolución de la garantía definitiva prestada por el urbanizador se efectuará cumplidas las obligaciones derivadas de la adjudicación del Programa en los términos descritos en el acuerdo de aprobación una vez transcurrido el plazo de garantía, siempre que esté aprobada con carácter firme la cuenta de liquidación definitiva de la Reparcelación y no exista ningún procedimiento judicial o administrativo pendiente.

En caso de resolución del PAI sólo procederá la devolución de la garantía si el incumplimiento no es culpable. En caso de concurso, la incautación de las garantías será procedente aunque este resulte fortuito siempre que haya perjuicios para la administración o terceros.

DÉCIMA.- CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL PROGRAMA

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	
Presupuesto de Licitación	
Redacción de Proyectos Técnicos y Dirección de Obras	
Gastos de Gestión	
Beneficio Empresarial	
Cargas Totales Fijas Del Programa	

CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES	
Indemnizaciones y demás gastos (Artículo 144.2 LOTUP)	
Excavación arqueología	

CARGAS TOTALES DEL PROGRAMA (FIJAS Y VARIABLES)	

PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS	
Repercusión por metro cuadrado de techo	

Repercusión por metro cuadrado de suelo de la unidad de ejecución	
Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar	
Valor del metro cuadrado de techo urbanizado	
Coefficiente de canje	
PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES	
Repercusión por metro cuadrado de techo de las cargas variables	
Repercusión por metro cuadrado de suelo de las cargas variables	
Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar	
Valor del metro cuadrado de techo urbanizado con cargas fijas y variables	
Coefficiente de canje con cargas fijas y variables	

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 incluyen en este convenio por cuanto su tratamiento depende de

cada una de las 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 IVA.

En el caso de que a la firma del Convenio de programación el urbanizador no haya suscrito los convenios con las respectivas compañías suministradoras en los que se definan claramente las cargas de la actuación a sufragar por cada una de ellas, asumirá a riesgo y ventura cualquier variación que pueda derivarse de las cargas de urbanización aprobadas como consecuencia de su falta de presentación. Asimismo, el urbanizador asumirá la obligación de aportarlos al Ayuntamiento previamente inicio de la obra urbanizadora.

UNDÉCIMA.- RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR

De conformidad con lo establecido en el artículo 149.1 de la LOTUP la retribución al urbanizador podrá efectuarse en metálico, en terrenos, o en modalidad de retribución mixta según manifieste cada propietario en su escrito de adhesión al Programa de Actuación Integrada.

11.1. - RETRIBUCION EN TERRENOS

Se presume escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada, debiendo notificarse esta circunstancia por el urbanizador a la administración y al propietario.

11.2. - RETRIBUCIÓN EN METÁLICO

Cuando la retribución sea en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del urbanizador, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente. Para el cobro de los pagos se girarán cuotas de urbanización por el urbanizador, previa autorización administrativa de cobro. Ésta se instará acompañando las certificaciones o facturas justificativas y debe ser resuelta en el plazo de un mes.

La retribución será en metálico cuando lo solicite expresamente el propietario y haya aportado la garantía correspondiente en los términos del artículo 160 de la LOTUP.

Antes del inicio de las obras y después de la aprobación de la reparcelación, podrán girarse cuotas a cuenta del coste de los proyectos y de las indemnizaciones, según los documentos de programación aprobados.

Las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación se retribuirán en metálico.

Los requerimientos de pago de las cuotas de urbanización, del urbanizador al propietario, establecerán los plazos y revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en período voluntario. La falta de pago en período voluntario determinará su cobro en vía ejecutiva; a tal efecto, la autorización para ejecutar garantías puede ser instada por el urbanizador a la administración, quien la acordará si procede.

Las cuotas impagadas en período voluntario se cobrarán ejecutando la garantía presentada para garantizar la retribución en metálico.

En todo caso, no procederá la ejecución de la garantía constituida por los propietarios que opten por el pago en metálico sin previa resolución administrativa.

La administración, tan pronto advierta un exceso en el cobro de cuotas de urbanización, procederá a suspenderlo, requiriendo justificación al urbanizador.

En lo no previsto en este artículo respecto del pago de las cuotas de urbanización, regirá lo establecido en la legislación en materia de tributos respecto del pago y las actuaciones y procedimientos de recaudación de las deudas tributarias.

DUODÉCIMA.- RETASACIÓN DE CARGAS Y REVISIÓN DE PRECIOS

12.1. - RETASACIÓN DE CARGAS

Será de aplicación en los términos del artículo 153 de la LOTUP por lo que

sólo procederá la retasación de cargas presupuestadas en el programa de actuación integrada por causas imprevisibles y no imputables al urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable.

Los incrementos de coste de las obras de urbanización que se produzcan como consecuencia de las deficiencias puestas de manifiesto en los informes técnicos emitidos por los distintos Servicios municipales previos a la aprobación del Programa de Actuación Integrada, nunca podrán suponer la retasación de cargas.

Tampoco constituirá supuesto de retasación de cargas el incumplimiento de las ordenanzas municipales vigentes en el momento de aprobarse el Programa de Actuación Integrada, aunque no se ponga de manifiesto en informe alguno, ya que las citadas ordenanzas son públicas y de obligado cumplimiento.

En los supuestos de prórroga de los plazos de ejecución del Programa de Actuación Integrada acordada a instancia del urbanizador, no procederá la retasación de cargas cuando esta venga motivada por cualquier tipo de circunstancia que no se hubiera producido de no haberse acordado la citada prórroga, o de haberse ejecutado el Programa en los plazos inicialmente establecidos.

No podrá solicitarse la retasación de cargas una vez entregadas las obras a la administración y suscrita el acta de recepción de las obras por la administración, salvo resolución judicial firme.

12.2. - REVISIÓN DE PRECIOS

La revisión de precios se aplicará en los términos establecidos en la legislación sobre contratos del sector público, clarificando que la fórmula de revisión de precios se aplicará única y exclusivamente a la fase de ejecución de las obras de urbanización, tomando como punto de partida el del día de la firma del Acta de Comprobación del Replanteo y como fecha final la del Acta de Recepción de las obras de urbanización y solo procederá cuando hubiesen transcurrido dos años desde la suscripción del acta de replanteo de las obras de urbanización y se hubiese ejecutado, al menos, el 20 por ciento del importe de dichas obras.

Por lo expuesto, no será de aplicación la revisión de precios, salvo en el caso de que iniciada la obra se tuviere que suspender la ejecución por causas no

imputables al urbanizador y concurrieran las circunstancias citadas en la cláusula 8.3 relativo a la suspensión.

No se considerarán revisables en ningún caso los costes asociados a los Gastos de Gestión o de estructura ni el Beneficio Empresarial, motivo por el cual el precio sobre el que se aplique la fórmula de revisión será el correspondiente al Presupuesto de Ejecución Material de las obras de urbanización.

En los supuestos de prórroga o suspensión de los plazos de ejecución de las obras de urbanización acordada a instancia del urbanizador, solo procederá la revisión de precios cuando venga motivada por cualquier tipo de circunstancia ajena a la voluntad del urbanizador.

La fórmula a utilizar será la establecida en el RD 1359/2011 de 7 de octubre, por el que se aprueba la relación de materiales básicos y fórmulas tipo generales de revisión de precios de los contratos de obras y suministros de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas:

FÓRMULA 382. Urbanización y viales en entornos urbanos.

$$Kt = 0,03Bt /B0 + 0,12Ct /C0 + 0,02Et /E0 + 0,08Ft /F0 + 0,09Mt /M0 + 0,030t /OO + 0,03Pt /P0 + 0,14Rt /R0 + 0,12St /SO + 0,01Tt /T0 + 0,01Ut /U0 + 0,32$$

DECIMOTERCERA.- RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR Y PENALIDADES

13.1. - RESPONSABILIDAD

El urbanizador debe cumplir sus funciones con profesionalidad y eficiencia empresarial, ajustándose a las reglas fijadas por el PAI y por este Convenio.

La ejecución del Programa se realiza a riesgo y ventura del urbanizador sin perjuicio de los casos de fuerza mayor o retasación de cargas.

El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad, o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo que tengan su origen en una orden directa

de la administración actuante.

13.2. - PENALIDADES

Se tramitará la imposición de las penalidades descritas a continuación, salvo que, por la gravedad de la situación o imposibilidad de continuidad del PAI, proceda la resolución de la adjudicación del Programa:

a) El incumplimiento, por causa imputable al urbanizador, de los plazos máximos totales y parciales fijados en el Programa de Actuación Integrada y en este convenio, cuando se refieran **a actuaciones propias de la fase administrativa**, incluyendo el incumplimiento de cualquier requerimiento que impida la continuación del procedimiento que el Ayuntamiento efectúe en desarrollo y ejecución del Programa y del posterior Proyecto de Reparcelación hasta la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva, podrá comportar la aplicación de una penalidad diaria por importe de 0,20 euros por cada 1.000,00 euros de las cargas de urbanización fijas aprobadas en el Programa de Actuación Integrada, IVA excluido. (Por lo que, ascendiendo las cargas totales fijas del Programa a.....€ la penalidad diaria será a razón de€)

b) El incumplimiento, por causa imputable al urbanizador, de los plazos máximos totales y parciales fijados en el Programa de Actuación Integrada y en este convenio, cuando se refieran a actuaciones propias de la **fase de ejecución material de las obras de urbanización**, podrá comportar la aplicación de una penalidad diaria por importe de 0,20 euros por cada 1.000,00 euros de las cargas de urbanización fijas aprobadas en el Programa de Actuación Integrada, IVA excluido. (Por lo que, ascendiendo las cargas totales fijas del Programa a€ la penalidad diaria será a razón de€)

c) En caso de que las penalidades no sean abonadas en el periodo concedido al efecto, se harán efectivas sobre la garantía definitiva, debiendo el urbanizador reponer o ampliar aquella en la cuantía que corresponda en el plazo de quince días desde la ejecución, incurriendo en caso contrario en causa de resolución de la adjudicación.

Cuando la penalidad a imponer sea superior al importe de la garantía depositada la administración optará por la resolución del PAI con incautación de la

garantía, salvo causa de interés público.

DECIMOCUARTA.- FINALIZACIÓN DEL PROGRAMA

14.1. - FINALIZACIÓN NORMAL DEL PROGRAMA

El programa de actuación integrada concluye con el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas con la adjudicación del Programa.

La principal obligación del urbanizador es la ejecución de la obra urbanizadora, tal y como resulta de los artículos 116 y 167 de la LOTUP, en el que se establecen los objetivos imprescindibles y complementarios de todo Programa, entendiéndose esta concluida con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización.

No obstante lo anterior, debe tenerse en cuenta que el PAI reviste particularidades propias, ya que el objeto del mismo no se limita a la ejecución de la obra de urbanización, sino que lo integran además un conjunto de obligaciones por parte del urbanizador adjudicatario relativas a la gestión urbanística, entre las que se incluyen la presentación y aprobación de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación, que culminan la ejecución del mismo.

14.2. - FINALIZACIÓN ANORMAL DEL PROGRAMA

La administración acordará la finalización anormal del Programa cuando se produzca la caducidad o concurran los supuestos y con los requisitos establecidos en la LOTUP (artículos 171 y ss), en el apartado anterior y en la legislación sobre contratos del sector público.

DECIMOQUINTA.- CESIÓN DE LA CONDICIÓN DE URBANIZADOR

Dado que el presente PAI se ejecuta mediante gestión por propietarios no será admisible la cesión de la condición de agente urbanizador, salvo que el cesionario ostente las condiciones exigidas en el artículo 114 de la LOTUP, se subroge en todas las obligaciones asumidas ante la administración actuante y previa aprobación municipal; todo ello con el objeto de no conculcar el principio de excepción licitatoria.

DECIMOSÉPTIMA.- JURISDICCIÓN COMPETENTE

Las partes intervinientes se someten expresamente, para la resolución de cualquier litigio que pudiera surgir en la interpretación y aplicación del presente convenio, a los órganos judiciales de la jurisdicción contencioso administrativa de València.

DECIMOCTAVA.- PROTECCIÓN DATOS

El urbanizador, en calidad de Encargado del Tratamiento, se obliga a cumplir con el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos) y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (LOPD-GDD). De forma enunciativa y no limitativa, el urbanizador, asumirá las siguientes obligaciones y responsabilidades en el tratamiento de datos de carácter personal por cuenta del Ayuntamiento de València:

a) Confidencialidad. El personal de la entidad urbanizadora deberá guardar la debida confidencialidad sobre los datos personales objeto de tratamiento, así como de los hechos, informaciones, conocimientos, documentos y otros elementos a los que tenga acceso con motivo de la prestación del servicio. Es obligación de la entidad urbanizadora comunicar este deber a su personal, así como cuidar de su cumplimiento.

b) Limitación en el uso y cesión de los datos. No aplicará o utilizará los

datos de carácter personal con un fin distinto al previsto en el presente convenio, así como no los cederá o comunicará a terceros, ni siquiera para su conservación.

c) **Seguridad de los datos.** Atenderá a cuantas instrucciones en seguridad pueda transmitir el Responsable del Tratamiento, teniendo en cuenta el estado de la técnica, los costes de aplicación y la naturaleza, el alcance, el contexto y los fines del tratamiento, así como los riesgos de probabilidad variables para los derechos y las libertades de las personas físicas. El urbanizador establecerá las medidas técnicas y organizativas, necesarias para garantizar el nivel de seguridad adecuado al riesgo existente que, en su caso, incluyan, entre otros:

- a) La seudoanonimización y el cifrado de datos personales.
- b) La capacidad de garantizar la confidencialidad, integridad, disponibilidad y resiliencia permanentes de los sistemas y servicios de tratamiento.
- c) La capacidad de restaurar la disponibilidad y el acceso a los datos personales de forma rápida, en caso de incidente físico o técnico.
- d) Un proceso de verificación, evaluación y valoración regulares de la eficacia de las medidas técnicas y organizativas para garantizar la seguridad del tratamiento. Las medidas de seguridad que deberá adoptar el Encargado de Tratamiento serán conforme a las exigidas a la Administración pública, en virtud del Real Decreto 3/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Esquema Nacional de Seguridad en el ámbito de la Administración Electrónica (ENS). En concreto, serán las medidas de carácter organizativo, operacional y de protección recogidas en el Anexo II del citado Real Decreto, sin perjuicio de adoptar también estándares y buenas prácticas del sector de la seguridad de la información [de forma enunciativa y no limitativa, estándares de la serie de normas ISO/IEC 2700; el código de Buenas Prácticas de Seguridad de la Información del Information Security Forum (ISF)].

d) Colaboración.- El urbanizador, como Encargado de Tratamiento, pondrá a disposición del Responsable de Tratamiento toda la información necesaria para demostrar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente convenio, así como para permitir y contribuir a la realización de auditorías, incluidas inspecciones, por parte del Responsable de Tratamiento o de otro auditor autorizado por el Responsable de Tratamiento. En su caso, el urbanizador colaborará en el supuesto de tener que efectuar una notificación de violaciones de datos a las Autoridades de Protección de Datos y, en su caso, la comunicación a los interesados. La comunicación se efectuará sin dilación indebida, y en cualquier caso antes del plazo máximo de 48 horas, y a través de correo electrónico, las violaciones de la seguridad de los datos personales a su cargo de las que tenga conocimiento, juntamente con toda la información relevante para la documentación y comunicación de la incidencia. Si se dispone de ella se facilitará, como mínimo, la información siguiente:

- Descripción de la naturaleza de la violación de la seguridad de los datos personales, inclusive, cuando sea posible, las categorías y el número aproximado de interesados afectados, y las categorías y el número aproximado de registros de datos personales afectados.

- El nombre y los datos de contacto del delegado de protección de datos o de otro punto de contacto en el que pueda obtenerse más información.

- Descripción de las posibles consecuencias de la violación de la seguridad de los datos personales.

- Descripción de las medidas adoptadas o propuestas para poner remedio a la violación de la seguridad de los datos personales, incluyendo, si procede, las medidas adoptadas para mitigar los posibles efectos negativos. Si no es posible facilitar la información simultáneamente, y en la medida en que no lo sea, la información se facilitará de manera gradual sin dilación indebida. La entidad adjudicataria también colaborará en la realización de las evaluaciones de impacto relativa la protección de datos y, en su caso, la realización de consultas previas. En todo caso, el urbanizador colaborará con el Responsable del Tratamiento ante

cualquier requerimiento hecho por la autoridad competente en relación al tratamiento de datos personales encomendado. Si la entidad adjudicataria considera que alguna de las instrucciones infringe el RGPD o cualquier otra disposición en materia de protección de datos de la Unión o de los Estados miembros, la adjudicataria informará inmediatamente al Responsable.

e) Ejercicio de derechos por los interesados. - Los derechos de acceso, rectificación, supresión y, en su caso, limitación, portabilidad u oposición se ejercerán por los interesados ante el urbanizador. En todo caso, el urbanizador informará al Ayuntamiento (Responsable del Tratamiento) de los derechos en protección de datos que se hubieren ejercitado.

f) Deber de devolución. - El urbanizador devolverá todos los datos personales de contacto al Ayuntamiento, en el caso de que, por cualquier motivo, iniciadas las actuaciones arreglo al convenio urbanístico, finalmente no llevara a cabo o completara el Programa de Actuación Integrada (PAI).

Leído el presente convenio, y hallado conforme, es suscrito por ambas partes, por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha arriba indicados.

En Valencia,

LA Tte. de Alcalde DELEGADA
DE URBANISMO

EL URBANIZADOR

EL SECRETARIO

2.3.- GARANTÍA PROVISIONAL

El presente Programa de Actuación Integrada de la UE-B “Maestro Aguilar” está promovido por Colón 30 Inmuebles, S.L., en régimen de gestión urbanística por propietarios, cuya Alternativa Técnica incluye documento de Planeamiento.

Para el citado supuesto se debe presentar garantía provisional por importe de 16.106,08 € según resolución municipal de admisión a trámite GL-1033 DE 3 de marzo de 2021.

Por tal motivo, la mercantil Colón 30 Inmuebles, S.L. ha garantizado, mediante ingreso en efectivo en la Tesorería Municipal de fianza por dicho importe, el conjunto de obligaciones que propone asumir en el Programa que presenta para la el desarrollo de la Actuación Integrada de la UE-B “Maestro Aguilar”.

Se acompaña copia de la carta de pago de la fianza en metálico emitida por el Excm. Ajuntament de València.

CARTA DE PAGAMENT / CARTA DE PAGO
FIANCES EN METÀL·LIC / FIANZAS EN METÁLICO

ENTITAT / ENTIDAD	REFERÈNCIA / REFERENCIA	IDENTIFICACIÓ / IDENTIFICACIÓN	IMPORT / IMPORTE
46980.4	30 21 000744 28	1900211316	16.106,08

UNITAT EMISSORA / UNIDAD EMISORA OF.PROGRAMACION AMADEO DE SABOYA 11	DATA EMISIÓ / FECHA EMISIÓN 11/11/2021	DATA LÍM.INGRÉS / FECHA LIM. INGRESO 12/11/2021
REFERÈNCIA DE L'INGRÉS / REFERENCIA DEL INGRESO FIANZAS CONTRATOS EFECTIVO A FAV.AYTO	CLAU DE L'INGRÉS / CLAVE DEL INGRESO CF 2021 18 00000040 1	TIPUS D'INGRES / TIPO DE INGRESO FIANÇA EN METÀL·LIC FIANZA EN METÁLICO

NOM O RAÓ SOCIAL I DOMICILI / NOMBRE O RAZÓN SOCIAL Y DOMICILIO COLON 30 INMUEBLES SL PIZARRO N.6,Pt.BJ	D.N.I., N.I.F., C.I.F. B73552291
---	-------------------------------------

ELEMENT IDENTIFICATIU DE LA FIANÇA / ELEMENTO IDENTIFICATIVO DE LA FIANZA GARANTIA PROVISIONAL PAI MAESTRO AGUILAR	
ELEMENTS ESSENCIALS DE LA FIANÇA / ELEMENTOS ESSENCIALES DE LA FIANZA	
FIANZA METALICO CORRESPONDIENTE AL 2% CARGAS URBANIZACION COMO GARANTIA PROVISIONAL PARA GESTIÓN POR PERSONAS PROPIE- TARIAS DE LA PROPUESTA PAI"UE-B MAESTRO AGUILAR"_SEGUN RESO- LUCION ADMISION A TRAMITE GL-1033 DE 3/3/2021	16.106,08

Este document no serà vàlid sense la certificació mecànica o signatura autoritzada i segell de l'entitat col·laboradora

CONTROL DE CAIXA
CONTROL DE CAJA

(Segell / Sello)

IMPORT DE LA FIANÇA A INGRESSAR
IMPORTE DE LA FIANZA A INGRESAR

TOTAL A INGRESSAR
TOTAL A INGRESAR 16.106,08

Este documento no serà vàlido sin la certificación mecánica o firma autorizada y sello de la entidad colaboradora.

Este document constituïx el resguard acreditatiu de la constitució de la fiança i serà necessari per a, si és el cas, obtindre la seua devolució.

Este documento constituye el resguardo acreditativo de la constitución de la fianza y será necesario para, en su caso, obtener su devolución.

FIANZ10

CPR 9052180

ENTITAT / ENTIDAD	REFERÈNCIA / REFERENCIA	IDENTIFICACIÓ / IDENTIFICACIÓN	IMPORT / IMPORTE
46980.4	30 21 000744 28	1900211316	16.106,08
COLON 30 INMUEBLES SL			



905214698043021000744281900211316016106080

FIANZ10

Información general

Número de cuenta (IBAN)	ES45 2100 0736 0502 0021 6409
(CCC)	2100 0736 05 02 00216409
Oficina	03351
Importe	-16.106,08 euros
Fecha	11/11/2021
Hora	12:24:06
Fecha valor	11/11/2021
Concepto	TRIBUTOS
Otras características	U18830380-122405-4114305