



FIRMADO POR

El Secretario de Ayuntamiento de Paiporta
AUGUSTO CASTELLOTE PIQUERAS
12/05/2025

D. AUGUSTO CASTELLOTE PIQUERAS, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE PAIPORTA (VALENCIA)

CERTIFICO:

Que el Pleno del Ayuntamiento de Paiporta, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de abril de 2025, adoptó el acuerdo que seguidamente se transcribe:

“1.2.- 1474709H_URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y TERRITORIO_APROBACIÓN PROGRAMA ACTUACIÓN AISLADA CARRETERA DE VALENCIA 36, CALLE CHIPRE Y CALLE LITUANIA.

HECHOS

En fecha 7 de mayo de 2024, por la mercantil Grandes proyectos del mediterráneo S.L., con CIF B98050453, se presenta la Alternativa Técnica y la Proposición jurídico económica que conforman el Programa de Actuación Aislada para parte de la manzana que se localiza en la confluencia de las calles Carretera Valencia nº 36, calle Chipre y calle Lituania.

El Programa de Actuación Aislada, tiene como objeto la ejecución de una pequeña obra de urbanización, consistente en alinear la calle Chipre, ejecutar las aceras de la calle Lituania, y la ejecución de una rotonda en la calle Valencia, con la cesión de todas las superficies al ayuntamiento como viarios. El resto de la obra de urbanización para dotar a la parcela de la condición de solar está ejecutado desde hace años.

La superficie total del ámbito del PAA es de 10.294,07 m² (suma de la parcela y viarios a urbanizar). De la misma, son suelos de dominio público ya afectos a su destino como vial público y que sólo se van a acondicionar (2.487,06 m²), y son suelos de titularidad privada (7.807,01 m²).

El artículo 115.4 del Decreto legislativo 1/2021 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, el TRLOTUP), establece que, “Los programas de actuación pueden tener por objeto actuaciones aisladas para aquellos casos en que no proceda directamente el otorgamiento de licencia urbanística, tales como la rehabilitación o edificación en ámbitos de planes de reforma interior o solares en régimen de edificación forzosa. En estos casos, el ámbito de la actuación incluirá los terrenos necesarios para finalizar la urbanización, en su caso, y materializar la edificación. Los programas de actuación aislada se regirán por lo dispuesto en el capítulo V de este título y, en lo no previsto en él, por el régimen establecido para los programas de actuación integrada”.

En esta actuación, es necesario disponer de los terrenos necesarios para ejecutar la obra de urbanización, sin que haya mediado acuerdo con los titulares de las pequeñas superficies afectadas, por lo que hay que acudir a la gestión de los terrenos mediante un Programa de Actuación Aislada (PAA) por los supuestos contemplados en el artículo 73.3 del TRLOTUP que determina: “Las actuaciones aisladas consisten en la edificación de solares o la rehabilitación de edificios mediante licencia de obras. También son actuaciones aisladas las que se desarrollan mediante programa, cuando no sea posible realizarlas directamente mediante licencia de obras. El programa de actuación aislada puede conllevar, como fin complementario:



FIRMADO POR

L'Alcaldeessa de l'Ajuntament de Paiporta
MARIA ISABEL ALBALAT ASENST
13/05/2025





FIRMADO POR

El Secretario de Ayuntamiento de Paiporta
AUGUSTO CASTELLOTE PIQUERAS
12/05/2025

a) *La realización de obras accesorias de urbanización adyacentes a la parcela para completar los servicios urbanísticos existentes, convirtiéndola en solar. [...]*

d) *La regularización de linderos, cuando esta se requiera aun estando ejecutada la urbanización perimetral y no haya acuerdo voluntario entre las personas afectadas [...]"*

La mercantil promotora pretende la adjudicación de la condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Aislada bajo la modalidad de gestión por las personas propietarias con excepción licitatoria, puesto que es propietaria de 7.214,96 m2 afectados, y dado que el ámbito del PAA tiene una superficie de 10.294,07 m2, de los cuales sólo son computables 7.807,01 m2, por ser el resto suelo de dominio público afecto a su destino, ostenta la disponibilidad civil de un porcentaje del 92,41 %, de la superficie del ámbito lo que hace que sea suficiente para asegurar que edificará la parcela y lo hará en plazo inferior a tres años, tal y como exige el artículo 174.3 del TRLOTUP.

Por Resolución de Alcaldía de 16 de octubre de 2023 se admitió a trámite la iniciativa de Programa de Actuación Aislada, en régimen de gestión urbanística por los propietarios, formulada por la mercantil GRANDES PROYECTOS DEL MEDITERRÁNEO S.L., para poder edificar en la parcela catastral 3183806YJ2638S0001XB, ejecutar la obra de urbanización, consistente en alinear la calle Chipre, y ejecutar las aceras de la calle Lituania, con la cesión de ambas superficies al ayuntamiento.

En el plazo establecido la mercantil GRANDES PROYECTOS DEL MEDITERRÁNEO S.L., ha presentado el Programa de Actuación Aislada que contiene la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico Económica.

La Alternativa Técnica de este Programa está constituida por el proyecto de urbanización para completar las obras necesarias para otorgar a los terrenos la condición de solar y la Proposición jurídico económica que contempla todos los requisitos exigidos en el artículo 175 del TRLOTUP, junto con la memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica y la Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre la mercantil proponente, en caso de resultar adjudicataria y el ayuntamiento de Paiporta, en el que constan los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

Por Resolución de la Alcaldía nº 1807 de 19 de junio de 2024 se somete a información pública el Programa de Actuación Aislada en régimen de gestión urbanística por los propietarios, formulado por la mercantil GRANDES PROYECTOS DEL MEDITERRÁNEO S.L., para poder edificar en la parcela catastral 3183806YJ2638S0001XB, ejecutar la obra de urbanización, consistente en alinear la calle Chipre, y ejecutar las aceras de la calle Lituania, con la cesión de ambas superficies al ayuntamiento, publicándose en el DOGV nº 9886 de 5 de julio de 2024 y notificándose a los interesados en el expediente.

Durante el plazo de alegaciones, la mercantil Global Omnium Inversiones S.L., presenta el diseño de la red a ejecutar, presupuesto de la conexión a la red existente y el pliego de condiciones de la obra mecánica y civil para la canalización de la que se da traslado a la mercantil GRANDES PROYECTOS DEL MEDITERRÁNEO S.L. y de manera extemporánea presenta alegaciones.

Dª. Desamparados Planells Gimeno representada por D. José Cardona Baixauli, de la que se da traslado a la mercantil GRANDES PROYECTOS DEL MEDITERRÁNEO S.L. que manifiesta lo siguiente:

1.- Respecto a la inclusión de la total superficie de la parcela de Dª Desamparados Planells Gimeno, la indicada mercantil manifiesta que la delimitación del área incorpora la superficie de la parcela de Dª Desamparados hasta la mencionada línea virtual que configura el eje de vial; por todo lo cual, dicho extremo reclamado ya está considerado y no es necesario reformular el perímetro del ámbito. El perímetro propuesto de la actuación se desarrolla de forma perpendicular al frente de la fachada de



FIRMADO POR

L'Alcaldeessa de l'Ajuntament de Paiporta
MARIA ISABEL ALBALAT ASENST
13/05/2025





FIRMADO POR

El Secretario de Ayuntamiento de Paiporta
AUGUSTO CASTELLOTE PIQUERAS
12/05/2025

la mercantil al objeto de completar la urbanización del ámbito viario y se extiende hasta el eje de vial, recogiendo toda la profundidad de la propiedad de D^a Desamparados.

- 2.- *Respecto al coste de las obras de urbanización, la documentación del programa incorpora el correspondiente proyecto de urbanización donde se incluye el presupuesto de ejecución con todo el desglose de costes. Se incorpora el proyecto de urbanización como documento unido a este escrito donde D^a Desamparados podrá hacer comprobación del origen del importe de las obras, comprobando mediciones y precios.*
- 3.- *En relación al resto de cuestiones planteadas en el escrito de alegaciones, indicar que, en repaso del documento, efectivamente se ha advertido el error reseñado por D. José Cardona a la hora de realizar el cálculo del coeficiente de canje, en este sentido, se ha rectificado el cálculo del valor del suelo origen que se había obtenido, puesto que se había obtenido distribuyendo el valor total sobre todo el ámbito, 10.294,07 m²s. El efecto de este cambio se ha implementado en los documentos relacionados con el programa, los cuales se presentan de nuevo. En las alegaciones se hace alusión al valor utilizado de prima de riesgo en tanto por uno en la fórmula de obtención del valor de suelo de origen; indicar también se ha modificado arreglo a las observaciones realizadas en las alegaciones. En este sentido, se han reformulado todos los cálculos de los documentos en comunión a lo requerido.*
- 4.- *En cuanto a la improcedencia de tramitar una actuación aislada, la herramienta del PAA tiene absoluta cabida al objeto de obtener varios solares. En este caso el procedimiento podría continuarse en este formato arrojando dos solares independientes y perfectamente adaptados al planeamiento urbano y al uso previsto.*

Considerando la magnitud de la urbanización es innecesario un Programa de Actuación el art. 73 del TRLOTUP establece: "Las actuaciones aisladas consisten en la edificación de solares o la rehabilitación de edificios mediante licencia de obras. También son actuaciones aisladas las que se desarrollan mediante programa, cuando no sea posible realizarlas directamente mediante licencia de obras. El programa de actuación aislada puede conllevar, como fin complementario: a) La realización de obras accesorias de urbanización adyacentes a la parcela para completar los servicios urbanísticos existentes, convirtiéndola en solar. [...] d) La regularización de linderos, cuando esta se requiera aun estando ejecutada la urbanización perimetral y no haya acuerdo voluntario entre las personas afectadas [...]"

- 5.- *Manifestada la preferencia de D^a Desamparados por recibir la adjudicación del derecho que le corresponda en pleno dominio de una finca resultante e independiente, se toma en consideración y se ha incluido en el documento de proposición jurídico económica este escenario atendiendo a los derechos de los que dispone de partida y otorgándole tal y como desean una parcela equivalente a 1,24 x parcela mínima.*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Art. 119.3 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP) a cuyo tenor, cuando la administración, por razones de insuficiencia de medios personales o materiales u otras circunstancias que habrán de quedar justificadas en el expediente, decida no hacerse cargo de la gestión directa de la función urbanizadora, podrá adoptar un acuerdo motivado de asignación de la gestión urbanística del programa de actuación integrada a las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación.





FIRMADO POR

El Secretario de Ayuntamiento de Paiporta
AUGUSTO CASTELLOTE PIQUERAS
12/05/2025

El art. 120.1 del TRLOTUP establece que la administración actuante podrá asignar la condición de agente urbanizador, en régimen de gestión urbanística por personas propietarias, a los titulares de suelo, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público. En el supuesto anteriormente indicado, la designación del agente urbanizador se acuerda por la administración al aprobar el programa de actuación integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos expresados en su correspondiente convenio urbanístico.

Art. 124.2 Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por las personas propietarias se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I y regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 163 de este texto refundido respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.

El artículo 176 del TRLOTUP indica que, en defecto de gestión directa, la gestión podrá ser asignada por la administración a las personas propietarias. En caso, el procedimiento será el establecido en el Capítulo III del Título III del Libro I del TRLOTUP.

Los requisitos para acceder a dicha condición se imponen en el artículo 120 del TRLOTUP, que al efecto dispone:

“1. La administración actuante podrá asignar la condición de agente urbanizador, en régimen de gestión urbanística por personas propietarias, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

b) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.

2. En el caso de actuaciones en el medio urbano, podrán actuar en régimen de gestión urbanística por personas propietarias los sujetos obligados a los que se refiere el artículo 17.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

3. En los supuestos anteriormente indicados, la designación del agente urbanizador se acuerda por la administración al aprobar el programa de actuación integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos expresados en su correspondiente convenio urbanístico”.

En los arts. 174, 175 y 176 del TRLOTUP se regula los programas de actuación aislada.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 133.3 del TRLOTUP, los programas desplegarán sus efectos a los quince días de la publicación en el boletín oficial de la provincia del texto íntegro del convenio de programación o normas de actuación. En esta publicación, se deberá expresar el número de registro y la fecha de inscripción en el registro de programas de actuación

Art 137 del indicado texto legal que determina que la ejecución y efectos de los programas de actuación integrada se regirán por las previsiones del propio programa, por las bases de programación, por lo establecido en el presente texto refundido y las normas que la desarrollan y, en lo no previsto en ellas, por lo dispuesto en la legislación sobre contratos del sector público.



FIRMADO POR

L'Alcaldeessa de l'Ajuntament de Paiporta
MARIA ISABEL ALBALAT ASENSI
13/05/2025





FIRMADO POR

El Secretario de Ayuntamiento de Paiporta
AUGUSTO CASTELLOTE PIQUERAS
12/05/2025

De conformidad con los artículos 146, 147 y 148 del TRLOTUP, las personas propietarias que resulten afectadas por el programa de actuación integrada pueden elegir entre adherirse a él de forma expresa o no adherirse. En caso de no adherirse al programa de actuación integrada, la reparcelación se limitará a prever, a favor de la persona propietaria, la indemnización económica correspondiente al inmueble, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocerle la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ello se derivan. La adhesión al programa de actuación integrada implica ejercer la facultad de participar en la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo regulado en este texto refundido y en la legislación estatal de suelo. Las personas propietarias que se adhieren al programa de actuación integrada están obligadas a asumir las cargas y obligaciones establecidas en él, con el alcance necesario para cumplir los objetivos y previsiones del programa de actuación integrada; en concreto, las siguientes:

- a) *Retribuir al agente urbanizador por el coste de las obras, proyectos y gestiones necesarias para realizar el programa de actuación integrada, en justa proporción al valor de los solares adjudicados en la reparcelación y compensando las indemnizaciones que se les adeuden en su cuenta de liquidación.*
- b) *Ceder gratuitamente a la administración, en régimen de equidistribución, los suelos de destino dotacional público o con destino al patrimonio municipal de suelo legalmente exigibles.*

Asimismo, la adhesión al programa de actuación integrada no limita a la persona propietaria su facultad de ejercer acciones fundadas en derecho para depurar la legalidad del programa de actuación integrada o de sus actos de ejecución. Ello no exonera del cumplimiento de las obligaciones derivadas del programa de actuación integrada.

Una vez aprobado el programa, la administración actuante remitirá a las personas propietarias afectadas notificación del emplazamiento para su participación en el programa de actuación integrada con el contenido establecido en el art. 147.

Las personas interesadas en participar lo manifestarán expresamente en documento público administrativo ante el secretario/a del Ayuntamiento o bien ante notario que lo notificará a la administración. La adhesión deberá incluir los datos que establece el art. 148.4.

Visto el dictamen de la Comisión Informativa del Área de URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y TERRITORIO celebrada el día 15 de abril de 2025.

Este Ayuntamiento Pleno, por mayoría, con 12 votos a favor y 8 votos en contra, acuerda:

PRIMERO.- Aceptar las alegaciones presentadas por D^a Desamparados Planells Gimeno de acuerdo con lo indicado en la parte positiva de este acuerdo.

SEGUNDO.- Aprobar el Programa de Actuación Aislada denominado Carretera de Valencia 36, calle Chipre y calle Lituania presentado por la mercantil GRANDES PROYECTOS DEL MEDITERRÁNEO S.L., con CIF nº B98050453, en régimen de gestión por las personas propietarias, de acuerdo con las modificaciones presentadas, como consecuencia de la aceptación de las alegaciones presentadas por D^a Desamparados Planells Gimeno.

TERCERO.- Designar con la condición de urbanizador a la mercantil GRANDES PROYECTOS DEL MEDITERRÁNEO S.L., con CIF nº B98050453. Con anterioridad a la suscripción del correspondiente



FIRMADO POR

L'Alcaldesa de l'Ajuntament de Paiporta
MARIA ISABEL ALBALAT ASEÑST
13/05/2025





FIRMADO POR

El Secretario de Ayuntamiento de Paiporta
AUGUSTO CASTELLOTE PIQUERAS
12/05/2025

convenio urbanístico deberá formalizar en la Tesorería Municipal la garantía definitiva por un importe de 10.639,06.-€ equivalente al 2 % de las cargas estimadas del programa que ascienden a 531.956,44.-€.

CUARTO.- Ordenar la inscripción del Programa en el Registro de Programas de Actuación.

QUINTO.- Ordenar la publicación del acuerdo en el BOP, indicando nº registro y fecha de inscripción en el Registro de Programas de Actuación, así como reseña en la página Web municipal, adjuntando como Anexo las Normas de Actuación.

SEXTO.- Una vez aprobado el programa remitir a las propietarias notificación del emplazamiento para su participación en el programa con el contenido del art. 147 del TRLOTUP.

SÉPTIMO.- Citar al urbanizador para suscribir el convenio de programación, transcurridos quince días desde la publicación indicada en el apartado anterior. Advirtiéndole al urbanizador que, si el emplazamiento es desatendido, se le tendrá por renunciado en su derecho al ejercicio de la condición de Agente Urbanizador.

OCTAVO.- Facultar a la Alcaldía tan ampliamente como proceda en derecho para dictar cuantas resoluciones y realizar cuantas actuaciones, tanto de índole jurídica como material, resulten necesarios para la plena efectividad y ejecución de este acuerdo.”

Y para dejar constancia se expide esta certificación por orden y con el visto bueno de la Alcaldía, a reserva de la aprobación definitiva del acta, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre).

Documento firmado electrónicamente



FIRMADO POR

L'Alcaldesa de l'Ajuntament de Paiporta
MARIA ISABEL ALBALAT ASENSI
13/05/2025

