



<b>ÒRGAN</b> PLE		
<b>DATA</b> 27/05/2021	<b>CARÀCTER SESSIÓ</b> ORDINÀRIA	<b>NÚM. ORDE</b> 8

<b>UNITAT</b> 03003 - OFICINA DE PROGRAMACION	
<b>EXPEDIENT</b> E-03001-2004-000114-00	<b>PROPOSTA NÚM.</b> 11
<b>ASSUMPTE</b> DESENVOLUPAMENT I RENOVACIÓ URBANA, HABITATGE I MOBILITAT. Proposa aprovar la pròrroga de la suspensió temporal del PAI UE del PRIM Hierros Turia.	

<b>RESULTAT APROVAT</b>	<b>CODI</b> 00001-O-00008
-------------------------	---------------------------

«ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 26 de mayo de 2006, acordó aprobar el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada (PAI) cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución Única del Sector de suelo urbano Hierros Turia del PGOU de València, adjudicando su ejecución a la mercantil Hierros Turia, SA, aprobándose asimismo con carácter provisional el Plan de Reforma Interior de Mejora y la Homologación Sectorial Declarativa del citado Sector.

Mediante Resolución del Honorable Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 18 de abril de 2008, se aprobaron definitivamente los citados instrumentos de planeamiento.

SEGUNDO. El 6 de octubre de 2008, se firma entre el Ayuntamiento de València y el urbanizador el Convenio Urbanístico regulador del citado Programa.

TERCERO. El Proyecto de Urbanización corregido y adaptado al acuerdo plenario de aprobación del Programa y demás informes técnicos emitidos, fue informado por la Sección de Obras de Urbanización el 22 de junio de 2011, siendo remitido al Servicio de Obras de Infraestructuras, encargado del seguimiento de las obras de urbanización, en fecha 29 de junio de 2011; posteriormente el 17 de noviembre se emite también por dicha Sección el informe complementario relativo a la conexión de agua potable.

CUARTO. Por lo que respecta al estado de tramitación del Proyecto de Reparcelación Voluntaria del PAI, fue aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 15 de marzo de 2013, habiendo sido inscrito en los Registros de la Propiedad de València y Xirivella el 8 de junio y 4 de julio de 2018, respectivamente.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/05/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



QUINTO. D. Félix Leivas Díaz, en representación de la mercantil Hierros Turia, SA, urbanizador del citado PAI, presenta escrito en fecha 25 de julio de 2018 solicitando la suspensión temporal del mismo, en virtud de la Disposición Transitoria Octava de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP).

SEXTO. Tras el análisis de la documentación presentada por la Sección de Reparcelaciones II del Servicio de Gestión Urbanística, el Servicio de Obras de Infraestructuras y la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, emiten informes el 21 de diciembre de 2018, 11 y 25 de enero de 2019, respectivamente, acerca de aquellas cuestiones que debieran tenerse en cuenta en el ámbito de sus competencias sobre la procedencia de acordar la suspensión de la ejecución del Programa.

SÉPTIMO. Al ser el urbanizador propietario único de las parcelas edificables del ámbito de actuación, resulta innecesario realizar el sometimiento a información pública; no obstante, dado que una pequeña porción de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución están ubicados en el término municipal de Xirivella, se procedió a dar trámite de audiencia a dicho Ayuntamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), durante un plazo de diez días para que pudiera alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimara pertinentes sin que se presentara alegación alguna.

OCTAVO. Tras el trámite de audiencia al Ayuntamiento de Xirivella, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 28 de marzo de 2019, acordó aprobar la suspensión temporal de la ejecución del PAI, por el plazo de dos años contados a partir de la publicación del citado acuerdo en el BOP, fundamentando dicha decisión en que la suspensión atiende al espíritu de la Disposición Transitoria Octava de la LOTUP, la cual se encuentra suficientemente justificada y motivada en la documentación presentada.

El acuerdo de suspensión temporal de la ejecución del Programa, adquirió eficacia con la publicación del citado acuerdo en el BOP de fecha 23 de abril de 2019.

NOVENO. El 25 de marzo de 2021 D. Félix Leivas Díaz, en representación de la mercantil Hierros Turia, SA, urbanizadora del Programa, presenta escrito (I 118 2021 54140) mediante el que solicita la prórroga de la suspensión por otros dos años adicionales más, al considerar que se mantienen en el momento actual las causas que dieron lugar a la suspensión aprobada por acuerdo plenario de 28 de marzo de 2019 -con efecto a partir del día siguiente de su publicación en el BOP de fecha 23 de abril de 2019-, y que venían recogidas en la Memoria Justificativa presentada conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Octava de la LOTUP.

Id. Document: cXqg nYA5 qkHS KT9I 4E2a wYC3 3JA=  
Comprovar autenticitat en <https://sede.valencia.es>  
Expedient: E-03001-2004-000114-00

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/05/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



DÉCIMO. En fecha 22 de abril de 2021, se ha procedido a dar trámite de audiencia al Ayuntamiento de Xirivella, con traslado de copia del citado escrito, por un plazo de diez días sin que haya formulado ninguna alegación.

#### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

##### PRIMERO. LEGISLACIÓN APLICABLE

I. La legislación actualmente vigente en materia urbanística en la Comunidad Valenciana, desde el 20 de agosto de 2014 es la LOTUP, modificada por Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat.

A pesar de que la LOTUP ha derogado expresamente la anterior Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV) en su Disposición Transitoria Cuarta, relativa a los Programas aprobados, textualmente dice:

“1. Los programas de actuación adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa que le resultaba de aplicación antes de la entrada en vigor de esta ley.”

II. Por su parte la LUV, si bien también derogaba la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), mantenía su vigencia y aplicación para aquellos procedimientos urbanísticos ya iniciados, siempre que hubiera concluido el trámite de información pública; en concreto en relación con los Programas de Actuación Integrada, prevé la aplicación de la LRAU en el caso de que hubieran sido objeto de aprobación municipal. Así, la Disposición Transitoria Primera de la LUV en su apartado segundo textualmente dice:

2. “... los programas de actuación integrada iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley se regirán por la legislación anterior siempre que hubieran sido objeto de aprobación municipal o, no habiendo sido objeto de aprobación municipal, haya vencido el plazo máximo para emitir resolución expresa sobre dicha aprobación establecido en al Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística. En caso contrario tendrán que tramitarse nuevamente conforme a lo que establece esta Ley, conservándose aquellos actos que por su naturaleza, contenido y finalidad sean compatibles con lo que dispone esta Ley.”

En este supuesto, el PAI para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Única del Plan de Reforma Interior de Mejora Hierros Turia se sometió a información pública mediante su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, (DOGV) el 5 de marzo de 2004,

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/05/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



aprobándose por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno el día 26 de mayo de 2006; por tanto, la legislación aplicable por motivos temporales es la LRAU, criterio que confirma la Disposición Transitoria Tercera del ROGTU:

DT 3ª ROGTU: “Los procedimientos de programación en los que la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica hubieran sido objeto de aprobación definitiva con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana, se regirán en su cumplimiento y ejecución por lo previsto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística”.

En el mismo sentido, la Cláusula Final del Convenio Urbanístico suscrito entre Ayuntamiento y urbanizador prevé:

“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 LRAU, o a la legislación de contratos 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”.

III. No obstante lo expuesto, las previsiones sobre la suspensión de los PAIS son las previstas por la Disposición Transitoria Octava de la LOTUP, vigente a partir del 20 de agosto de 2014 que señala:

“En los Programas que se encontraban en ejecución a la entrada en vigor de la Ley 1/12, de 10 de mayo, de la Generalitat, de medidas urgentes de impulso a la implantación de actuaciones territoriales estratégicas, cuando causas justificadas de interés público o la viabilidad económica de la actuación así lo aconsejen, la administración actuante, de oficio o a instancia de los propietarios o del urbanizador, podrá acordar la suspensión temporal, total o parcial, de la ejecución del programa por un plazo de dos años, prorrogables por otros dos años más como máximo.”

## SEGUNDO. ANÁLISIS DE LA SOLICITUD DE PRÓRROGA

El urbanizador manifiesta en su escrito de solicitud de prórroga de la suspensión temporal de la ejecución del Programa, que se mantienen las circunstancias que la motivaron, por la excesiva oferta y la escasa demanda que, en el momento actual, existe de suelo terciario-oficinas en la zona de “Vara de Quart”, por la existencia de una gran bolsa de suelo para el mismo uso en la denominada “Ciudad Gran Turia”. Además manifiestan que la COVID 19 ha traído consigo la implantación acelerada del fenómeno del teletrabajo. Esta forma de prestar servicios se traduce en una correlativa menor necesidad de ocupación de oficinas.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/05/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



En el fundamento jurídico segundo del acuerdo plenario de 28 de marzo de 2019 por el que se aprobó la suspensión, al analizar el plazo previsto para la misma y sus posibles prórrogas, se indica que:

“El urbanizador propone que la duración de la suspensión sea de dos años, solicitando la posibilidad de su prórroga por dos años más, siempre que las circunstancias que motivan la suspensión inicialmente aprobada persistan.

En este sentido cabe señalar que este Servicio, en principio, no ve inconveniente en aceptar la duración de dos años propuesta para la suspensión del Programa a contar desde la eficacia del acuerdo que se adopte, dada la actual situación del mercado de suelo terciario en la Zona de Vara de Quart alegada por el urbanizador.

Asimismo, el urbanizador en el supuesto de que solicite la prórroga por seguir concurriendo las circunstancias que la motivaron, debe comprometerse a asumir las condiciones impuestas por el acuerdo de suspensión, así como a comunicarlo de manera expresa con antelación suficiente a la finalización de los dos primeros años, acompañando a dicha solicitud de prórroga, si el Ayuntamiento lo considerase necesario, de la correspondiente justificación.”

Por lo tanto, no habiéndose presentado durante el trámite de audiencia alegación o manifestación alguna por parte del Ayuntamiento de Xirivella contraria a la adopción de la prórroga, y manteniéndose actualmente las circunstancias de su concesión, de acuerdo con lo establecido en la anteriormente citada Disposición Transitoria Octava de la LOTUP, procedería conceder la prórroga de dos años prevista legalmente, a contar desde la fecha en la que adquirió eficacia la suspensión, es decir, al día siguiente de la publicación del citado acuerdo en el BOP de fecha 23 de abril de 2019.

Asimismo debe tenerse en cuenta que se declara el Estado de Alarma mediante Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo modificado por Real Decreto 465/2020, de 17 de marzo para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID -19, en virtud del cual se suspenden términos y se interrumpen los plazos para la tramitación de los procedimientos de las entidades del sector público hasta que pierda vigencia el Real Decreto o, en su caso, las prórrogas del mismo, aplicándose a todo el sector público definido en la LPACAP.

Por Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, si bien se prorroga una vez más el estado de alarma, con efectos de 1 de junio de 2020, el cómputo de los plazos administrativos suspendidos es reanudado, por lo que procede ampliar la prórroga en 79 días, durante los cuales estuvo suspendido el plazo de suspensión de la ejecución del programa.

Id. Document: cXqg nYA5 qkHS KT9I 4E2a wYC3 3JA=  
Comprovar autenticitat en <https://sede.valencia.es>  
Expedient: E-03001-2004-000114-00

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/05/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



Por lo tanto, la prórroga de la suspensión de la ejecución temporal del Programa finalizará el 11 de julio de 2023, en las condiciones previstas en el acuerdo plenario de 28 de marzo de 2019 de aprobación de la suspensión.

**TERCERO. INFORME PREVIO DE LA SECRETARÍA**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, apartado 3ª, letra d), punto 7º, del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, el presente acuerdo precisa de la emisión de informe previo de Secretaría, por tratarse de la aprobación de la suspensión temporal de un PAI cuya Alternativa Técnica incluye un instrumento de planeamiento, informe que se entiende emitido en virtud de la conformidad prestada por Secretaría al informe con propuesta de acuerdo emitido por el Servicio gestor, en los términos previstos en el artículo 3, apartado 4 de la citada norma reglamentaria.

**CUARTO. ÓRGANO COMPETENTE**

El órgano competente para la toma de esta decisión, aunque no está expresamente previsto en la LRAU, (de aplicación por motivos temporales) se entiende que debe ser el mismo que ostenta la competencia para la aprobación.

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, y con el dictamen de la Comisión de Desarrollo y Renovación Urbana, Vivienda y Movilidad, se acuerda:

**PRIMERO.** Aprobar la prórroga de la suspensión temporal de la ejecución del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Única del Sector de suelo urbano Hierros Turia del PGOU de València, solicitada por la mercantil Hierros Turia, S.A, en calidad de urbanizador, por un plazo máximo de dos años adicionales al periodo inicial de suspensión, por los motivos expuestos en los fundamentos jurídicos de este acuerdo y fundamentalmente por considerar que no han variado las condiciones que justificaron su concesión, y que atendían al espíritu de la Disposición Transitoria Octava de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, la cual se encuentra suficientemente justificada y motivada en la documentación presentada.

La citada prórroga vencerá el 11 de julio de 2023, es decir, a los cuatro años desde que el acuerdo inicial de suspensión adquirió eficacia mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia el 23 de abril de 2019, incluido el periodo de suspensión de plazos administrativos durante el Estado de Alarma.

**SEGUNDO.** Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia así como en la página web municipal.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/05/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732



TERCERO. Requerir al urbanizador para que solicite a su cargo en los Registros de la Propiedad de València y Xirivella, que se haga constar en cada finca registral afectada el acuerdo de prórroga de la suspensión. La eficacia del presente acuerdo queda condicionada a que en el plazo máximo de 2 meses siguientes a su notificación, acredite ante el Ayuntamiento el cumplimiento de dicha obligación, momento en el que adquirirá eficacia el presente acuerdo, en caso contrario se considerará que el urbanizador está incumpliendo sus obligaciones contractuales pudiendo procederse a la imposición de penalidades o incluso a la resolución del Programa.

CUARTO. Notificar el presente acuerdo a quienes figuren como interesados en el expediente, a los titulares registrales de derechos reales inscritos sobre las fincas afectadas por la actuación, y comunicar a los servicios municipales de Obras de Infraestructuras, Gestión Urbanística y Licencias Urbanísticas de Obras de Edificación y cualquier otro cuyas competencias pudieran resultar afectadas.»

Id. Document: cXqg nYA5 qkHS KT9I 4E2a wYC3 3JA=  
Comprovar autenticitat en <https://sede.valencia.es>  
Expedient: E-03001-2004-000114-00

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/05/2021	ACCVCA-120	83350118083644439662 162782211465704732