



En aquest document, de contindre dades de caràcter personal objecte de protecció, aquests es troben omesos -substituïts per asteriscos (*) - en compliment del Reglament General de Protecció de Dades (UE) 2016/679. / En este documento, de contener datos de carácter personal objeto de protección, éstos se encuentran omitidos -sustituídos por asteriscos (*) - en cumplimiento del Reglamento General de Protección de Datos (UE) 2016/679.

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DEL DIA 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL DIA 24 DE ABRIL DE 2024

A la casa consistorial de la ciutat de València, situada a l'edifici de l'Antiga Fàbrica de Tabacs, carrer d'Amadeu de Savoia, núm. 11, a les nou hores i trenta-set minuts del dia vint-i-quatre d'abril de dos mil vint-i-quatre, davall la presidència del Sr. Juan Manuel Giner Corell, es reünix en sessió ordinària la Comissió d'Urbanisme, Parcs i Jardins, Espais Naturals i Millora Climàtica, amb l'assistència dels components d'esta, Sr. Juan Carlos Caballero Montañés, Sr. Carlos Luis Mundina Gómez, Sra. Carmen Luisa Robles Galindo, Sr. Sergi Campillo Fernández, Sra. Sandra Gómez López, Sra. Cecilia Carmen Herrero Camilleri, assistint amb veu i sense vot la Sra. Elisa Valía Cotanda i el Sr. Juan Manuel Badenas Carpio, qui abandona la sessió abans d'iniciar-se el debat del punt 12 de l'orde del dia i actua com a secretari, per delegació del secretari general del Ple, el Sr. Manuel Latorre Hernández. La presidència obri la sessió i comença l'examen dels assumptes que figuren en l'orde del dia, de manera que s'adopten els acords següents.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



1	RESULTAT / RESULTADO: APROVAT / APROBADO
ASSUMPTE / ASUNTO: Lectura i aprovació, si és el cas, de l'Acta de la sessió anterior de data 20 de març de 2024. <i>Lectura y aprobación, en su caso, del Acta de la sesión anterior de fecha 20 de marzo de 2024.</i>	

S'acorda, per unanimitat, aprovar l'acta de la sessió realitzada el dia 20 de març de 2024, l'esborrany de la qual va ser prèviament distribuït als membres de la Comissió sense que cap d'estos hi haja formulat observacions.

2	RESULTAT / RESULTADO: QUEDAR ASSABENTAT / QUEDAR ENTERADO
EXPEDIENT / EXPEDIENTE: E-05692-2024-000011-00	PROP. NÚM.: 1
ASSUMPTE / ASUNTO: Dona compte dels dictàmens emesos per la Comissió d'Unificació de Criteris Tècnics en sessió extraordinària de 16 d'abril de 2024. <i>Da cuenta de los dictámenes emitidos por la Comisión de Unificación de Criterios Técnicos en sesión extraordinaria de 16 de abril de 2024.</i>	

La Comissió, per unanimitat, acorda quedar assabentada, remetent la proposta que a continuació s'expressa, a la Junta de Govern Local.

"Visto el acuerdo plenario de creación de la Comisión de Unificación de Criterios Técnicos, adoptado en su sesión ordinaria de 30 de marzo de 2017, en cuyo punto quinto, letra d) último párrafo se establece que "De los dictámenes emitidos por la Comisión se dará cuenta cuenta periódicamente a la Comisión Informativa competente en materia de urbanismo y a la Junta de Gobierno Local".

De conformitat amb els anteriors fets i fonaments de Dret, s'acorda: /

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, se acuerda:

Único: Quedar enterada de los siguientes dictámenes emitidos por la Comisión Municipal de Unificación de Criterios Técnicos en su sesión extraordinaria del 16-04-2024.

Dictamen 1/2024: "Exigencia de ajardinamiento en parcelas (art. 5.19.2 de las NNUU del PGOU)"

Establecer los siguientes criterios interpretativos relativos a la exigencia de ajardinamiento del patio de parcela o espacio libre contenida en el art. 5.19.2 de las NNUU del PGOU de 1988:

a. La obligación de ajardinamiento del 60% del espacio libre de parcela es exigible independientemente de la existencia o no de sótanos de aparcamiento.

b. El cómputo de ajardinamiento del 60% del espacio libre de parcela se hará aplicando dicho porcentaje sobre la superficie de parcela libre resultante de descontar la ocupada por recorridos reservados para la circulación de vehículos de servicios de ambulancia y de

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 2

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



extinció de incendios y salvamento, mesetas y rampas de acceso a garajes. Las superficies destinadas a aparcamientos de bicicletas, cuartos de basura y CTs exigidos por la normativa sectorial no se podrán descontar, dado que su ubicación en los espacios libres es opcional y podrían ubicarse bajo la huella del edificio.

c. Las superficies destinadas a piscinas, pistas deportivas (pádel, tenis, etc.), plazas de aparcamiento de bicicletas o zonas pavimentadas con solera no computarán nunca como zonas ajardinadas a efectos de la justificación del 60% de ajardinamiento.

d. Las superficies porticadas en planta baja no podrán ser consideradas a efectos de cómputo como superficie ajardinada, dado que forman parte de la superficie susceptible de ocupación.

e. Respecto a la disposición por encima o por debajo de la cota de rasante de la capa de tierra de 1 m:

- En manzanas completas: se podrá optar por disponer la capa de 1 metro de tierra por encima de la cota de rasante.

- En parcelas colindantes a otras en la manzana: se deberá disponer la citada capa de tierra siempre por debajo de la cota de rasante, o presentar la superficie del ajardinamiento separada al menos 2 metros de los lindes de parcela, de manera que su situación por encima de la cota de rasante o en maceteros no origine servidumbres de vistas entre los espacios ajardinados de parcelas colindantes situados a diferentes cotas.

f. Para el cómputo en instrumentos de planeamiento de desarrollo que establezcan un coeficiente de ocupación máximo de parcela, el 60% de ajardinamiento exigible se aplicará sobre la superficie libre teórica resultante de esa máxima ocupación, no sobre la superficie libre real resultante de la ocupación prevista en el concreto proyecto edificatorio presentado.

Dictamen 2/2024: "Condiciones de instalación de las piscinas"

1.- La construcción de piscinas y, en su caso, playas de la piscina en cubiertas de edificios deberá cumplir conjuntamente las siguientes condiciones:

a. Que el vaso de la piscina quede encastrado en el plano de cubierta o, al menos, no sobresalga más de la altura de 1,10 m, equivalente a la altura máxima de los antepechos de la cubierta.

b. Que el vaso de la piscina y, en su caso, la playa de la misma en ningún caso superen la altura de los antepechos de la cubierta, y queden separados de todo el perímetro de la cubierta del edificio un mínimo de 2,5 metros. (*)

(*) En zona de calificación ENS, en el retiro del plano de fachada del edificio de 4 metros exigible a los áticos no se admiten instalaciones (art. 6.19.5.c), y sobre la cubierta del ático no se admiten las piscinas (art. 6.19.6).

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



(**) En zona de calificación EDA no se contemplan plantas áticos -en determinados planes de desarrollo se permiten plantas retranqueadas-, por lo que sobre la cubierta del edificio sí se permiten instalaciones de acuerdo con en el art. 5.46.1.b) en relación con el art. 6.25.5, que no limita las instalaciones).

(***) En el PEP Ciutat Vella, en edificios catalogados se prohíben expresamente las piscinas en cubierta (ver art. 7.23 de las NNUU del PEP).

2.- En patios de manzana de zona de calificación ENS y espacios interbloques en zona de calificación EDA resulta admisible la instalación de piscinas sobre planta baja y cubiertas interbloques para uso residencial, siempre que queden encastradas, no así para el resto de usos dado su impacto acústico en el entorno urbano inmediato de uso residencial.

Dictamen 3/2024: “Computo de unidades de alojamiento en uso terciario hotelero”.

A los efectos de lo dispuesto en la Nota 2 de la Tabla 3.1 del DB-SI-3, en el uso terciario hotelero se considera “plazas de alojamiento” el número de personas que puedan pernoctar en el mismo, y para el dimensionamiento de los elementos de evacuación se debe acudir a la Tabla 2.1 del DB-SI-3.

Dictamen 4/2024: “Dejar sin efecto el acuerdo de la Comisión Municipal de Calificación relativo a las actividades que aparecían en el Nomenclátor con grado 0”

Dejar sin efecto el acuerdo de la Comisión Municipal de Calificación de fecha 12 de mayo de 2000 relativo al uso del “grado 0” del Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, por haber sido derogado este último por la Ley 6/2014, de 25 de julio y no contemplar ésta el establecimiento de grados de peligrosidad.

Dictamen 5/2024: “Dejar sin efecto el acuerdo de la Comisión Municipal de Calificación relativo a la calificación de las instalaciones de aire acondicionado”

Dejar sin efecto el acuerdo de la Comisión Municipal de Calificación de fecha 19 de mayo de 1997 relativo a la calificación de las instalaciones de climatización, dado que los criterios relativos al “carácter centralizado” o “utilización de elementos comunes” de las instalaciones de climatización han sido sustituidos por lo dispuesto en el Anexo III de la vigente Ley 6/2014, de 25 de julio.

Dictamen 6/2024: "Hornos complementarios"

Actualizar el acuerdo adoptado por la Comisión Municipal de Calificación en fecha 11 de febrero de 2013 sobre “hornos complementarios”, de conformidad con la vigente Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, adoptando el siguiente criterio:

Dado que la fabricación exclusivamente de pan a partir de masas congeladas no requiere adopción de significativas medidas correctoras, la instalación como uso complementario de un

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



horno para este fin cuya potencia no supere los 6 kW no impedirá la sujeción de la actividad al régimen de comunicación ambiental de actividad inocua.

Dictamen 7/2024: "Plataformas vibratorias".

Actualizar el acuerdo adoptado por la Comisión Municipal de Calificación en fecha 28 de noviembre de 2011 sobre "plataformas vibratorias", de conformidad con la vigente Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, adoptando el siguiente criterio:

Dado que el uso de las plataformas vibratorias no exige la realización de ningún tipo de ejercicio físico, y con objeto de que las medidas correctoras que se exijan sean proporcionales a las molestias que pueda generar, las actividades en las que se prevea el uso de plataformas vibratorias no se consideran sujetas a la Ley 14/2010, de 3 de diciembre.

En este sentido, si la potencia de los motores supera los 6,8 kW, la actividad no se considerará sujeta al régimen de comunicación ambiental de actividad inocua, sino al de declaración responsable ambiental.

Dictamen 8/2024: "Dejar sin efecto el acuerdo de la Comisión Municipal de Calificación sobre criterios para la calificación de la actividad de exposición y venta vehículos"

Dejar sin efecto el acuerdo de la Comisión Municipal de Calificación de fecha 3 de enero de 2014 relativo a los criterios para la calificación de la actividad de exposición y venta de vehículos, a la vista del desarrollo tecnológico de los vehículos objeto del dictamen y teniendo en cuenta lo dispuesto en los Anexos de la vigente Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana.

Dictamen 9/2024: "Cómputo de la edificabilidad aritmética (art. 5.22 de las NNUU DEL PGOU del 1988)"

Los huecos de ascensor y patinillos sí computan a efectos del cálculo de la edificabilidad aritmética. Por el contrario, las dobles alturas de planta, al igual que las entreplantas, no computan a tales efectos.

Los centros de transformación de abonado también computan a efectos del cálculo de la edificabilidad aritmética, salvo previsión expresa en contrario del planeamiento que resulte de aplicación.

Dictamen 10/2024: "Rejillas de expulsión en fachada (art. 5.59 de las NNUU del PGOU).

En edificios existentes en los que no resulte viable constructivamente que las rejillas de expulsión de aire en fachada alcancen los 3 metros sobre la acera, se aceptan las siguientes soluciones alternativas:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



a) Enfoque de las lamas con ángulo que asegure la expulsión del aire a más de 3 metros y que la rejilla se sitúe a ras de canto inferior de forjado, con geometría sensiblemente horizontal y siempre en un ángulo que evite molestias a los viandantes.

b) La utilización de filtros, que es para humos, sólo se contempla en edificios anteriores al CTE y con cumplimiento de las condiciones que dispone la Ordenanza de obras de edificación y actividades en su Anexo III."

3	RESULTAT / RESULTADO: APROVAT / APROBADO	
EXPEDIENT / EXPEDIENTE: E-03001-2023-000420-00		PROP. NÚM.: 1
ASSUMPTE / ASUNTO: Proposa sotmetre a informació pública la Modificació Puntual del Catàleg Estructural de Béns i Espais Protegits de Naturalesa Urbana de València per a la incorporació de les fitxes de protecció del Conjunt Hidràulic i Motor de San Miguel i Panells Ceràmics en Malilla. <i>Propone someter a información pública la Modificación Puntual del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Urbana de València para la incorporación de las fichas de protección del Conjunto Hidráulico y Motor de San Miguel y Paneles Cerámicos en Malilla.</i>		

La Comissió en sessió realitzada el dia de hui ha acordat formular la proposta que a continuació s'expressa, adoptada per unanimitat a l'Excm. Ajuntament Ple.

"ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 30/11/23, el Servicio de Planeamiento emite informe señalando lo siguiente:

..."Tomando en consideración informes de la Sección municipal de Arqueología para el caso de los refugios antiaéreos situados en la parcela de MACOSA recayente a C/ San Vicente Mártir y antecedentes –informes del servicio- obrantes en este Servicio relativos a un panel cerámico sito en el Motor de San Miguel ubicado en Malilla, y habiendo comprobado que dichos elementos se ubican dentro del perímetro de la Unidad de Ejecución A.4-1 del Plan de Reforma Interior "Parque Central" y no fueron incluidos en el catálogo de dicho Plan, procede abrir expediente de oficio, por esta Administración, para completar el Catálogo Estructural del mencionado Plan de Reforma Interior en lo que compete a la Unidad de Ejecución A.4-1, incorporando los siguientes elementos que de conformidad con el Decreto 62/2011 de 20 de mayo del Consell, que regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local, en su art. 3, deben incorporarse de forma directa a este régimen. En concreto son los siguientes:

- Refugio antiaéreo norte situado en el solar de las antiguas naves Macosa (C/ San Vicente Mártir nº 263) como Bien de Relevancia Local Sitio Histórico de Interés Local -BRL-SHIL-.

- Refugio antiaéreo sur situado simétricamente al anterior con respecto al acceso principal desde la calle San Vicente Mártir y en paralelo a la nave de talleres de la fábrica como Bien de Relevancia Local Sitio Histórico de Interés Local -BRL-SHIL- .

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



- Panel cerámico anterior a 1940, ubicado en el motor de riego de San Miguel (C/ En Torreta Malilla nº 23) como Bien de Relevancia Local Espacio Etnológico de Interés Local -BRL-EEIL-."

SEGUNDO.- Mediante moción del Concejal delegado de Planificación y Gestión Urbana, de 01/12/23, se considera que la propuesta que realiza el Servicio de Planeamiento de completar el Catálogo Estructural del Plan de Reforma Interior en lo que compete a la Unidad de Ejecución A.4-1 se alinea con el interés público general, y procede que se inicien los trabajos correspondientes a redacción del instrumento de planeamiento.

TERCERO.- El Servicio de Patrimonio Histórico y Artístico, en su informe de 25/01/24, propone la protección integral del conjunto hidráulico, considerando que posee valores histórico-arqueológicos y socio-culturales suficientes para su protección patrimonial en el ámbito local como bien inmueble de relevancia local (BRL-EEIL).

CUARTO.- El informe emitido por el Servicio de Patrimonio Histórico y Artístico de 25/01/24, señala que en el ámbito del PEP de Ciutat Vella ya se han catalogado los refugios situados en esa zona de la ciudad y que la Sección de Arqueología ha formulado un estudio general de los refugios ubicados en el resto de la ciudad para su consideración conjunta y homogénea, de forma que incluso los que en un futuro puedan descubrirse por encontrarse en propiedades privadas o espacios con imposibilidad o de difícil acceso en la actualidad puedan irse incorporando con idénticos criterios de catalogación. Por tanto, partiendo del estudio elaborado por la Sección de Arqueología y entendiéndolo justificado el interés público, mediante moción del Concejal delegado de Planificación y Gestión Urbana, de 20/02/24, se encarga al Servicio de Planeamiento que elabore la necesaria documentación técnica para la tramitación de la modificación del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia y modificar el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos para inclusión como BRL de los refugios de la ciudad de Valencia (expte E-03001-2023-000419), incluyéndose en este último expediente los refugios descritos en el informe del Servicio de Planeamiento de 30/11/23, siendo el objeto del expediente de Modificación del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos como BRL en el ámbito del PRI "Parque Central", U.E A.4-1 (expte nº E-03001-2023-000420) tanto el panel cerámico de San Miguel de 1932, como el panel cerámico en letras azules que identifica la construcción y define su uso como "Sociedad de Regantes de San Miguel. Año 1932" y la edificación donde se sitúa -motor de riego de San Miguel-, situado en la calle "En Torreta Malilla" nº 23. De esta forma se incorporan al Catálogo Estructural de la ciudad ambos elementos como un elemento tradicional del sistema de riego empleado en la huerta de la ciudad, dada su relevancia patrimonial.

QUINTO.- El 22 de marzo de 2024 por la Oficina Técnica de Ordenación Urbanística se presenta la documentación correspondiente a la Modificación del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Urbana para la incorporación de las fichas de protección del conjunto hidráulico y motor de San Miguel y paneles cerámicos en Malilla como Bienes de Relevancia Local (C BRL-EEIL-I-10.08) con la categoría de Espacio Etnológico de Interés Local.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024

7

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



PRIMERO. El objeto de la Modificación del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos del municipio de València es la incorporación de la Ficha de Protección de “Conjunto Hidráulico motor de San Miguel y paneles cerámicos en Malilla, (C BRL-EEIL-I-10.08)” en C/ En Torreta de Malilla, 23, como Bien de Relevancia Local, Espacio etnológico de Interés Local (BRL-EEIL), con su normativa de protección.

El ámbito de la presente MP es el “Conjunto Hidráulico motor de San Miguel y paneles cerámicos en Malilla, (C BRL-EEIL-I-10.08)” en C/ En Torreta de Malilla, 23 y está formado por un edificio donde se sitúa del motor de riego de San Miguel, sobre cuya fachada se existen dos paneles cerámicos de 1932, el panel cerámico de San Miguel, y el panel cerámico que identifica la construcción y define su uso: SOCIEDAD DE REGANTES DE SAN MIGUEL. AÑO 1932. El ámbito de protección se extiende a toda la parcela catastral que comprende el conjunto hidráulico.

SEGUNDO. La presente propuesta constituye una modificación de carácter estructural por afectar al Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos, y por tanto, la aprobación definitiva del documento de planeamiento corresponderá a la Consellería competente en materia de urbanismo, previo informe de la Consellería competente en materia de cultura.

TERCERO. En virtud de la Ley 8/2022, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, cuyo artículo 201 modifica el artículo 46.4 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, TRLOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell, la presente propuesta queda exenta de la tramitación ambiental al no afectar a inmuebles que se emplacen en suelo rural.

CUARTO. En virtud de lo dispuesto en el artículo 61.1.a) del TRLOTUP procede iniciar la fase de información pública, durante un periodo mínimo de 45 días, asegurando las medidas mínimas de publicidad previstas en el artículo 55.2 del TRLOTUP, es decir, consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, así como publicación de anuncios en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, en prensa escrita de gran difusión y puesta a disposición del público del plan, indicando en los mismos la dirección electrónica para su consulta.

En la presente propuesta procede solicitar informe a la Dirección General de Patrimonio Cultural y a los siguientes Servicios Municipales que pudieran tener afectadas sus competencias:

- Servicio de Movilidad
- Servicio de Parques y Jardines
- Servicio de Mejora Climática
- Ciclo Integral del Agua
- Servicio de Patrimonio Histórico y Artístico

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.1.b) del TRLOTUP, se pedirán los informes exigibles conforme a la legislación sectorial así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas a través de OCOVAL.

QUINTO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.3.d) 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 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 del citado Real Decreto.

SEXTO. En virtud de lo establecido en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, el órgano competente para acordar el sometimiento a información pública la presente propuesta es el Pleno, requiriéndose el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno, al tratarse de un acuerdo que corresponde adoptar a dicho órgano en la tramitación de un instrumento de planeamiento general, conforme dispone el artículo 123.2 de la citada Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

De conformitat amb els anteriors fets i fonaments de Dret, s'acorda: /

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, se acuerda:

PRIMERO.- Iniciar el proceso de consultas a las Administraciones Públicas afectadas en la Modificación Puntual del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Urbana de València para la incorporación de las fichas de protección del Conjunto Hidráulico y Motor de San Miguel y Paneles Cerámicos en Malilla con la categoría de Espacio Etnológico de Interés Local como Bienes de Relevancia Local, Espacios Etnológicos de Interés Local (BRL-EEIL) y someterla a información pública durante un plazo de 45 días, mediante los correspondientes anuncios en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión de la localidad. Los anuncios indicarán la dirección electrónica para su consulta.

SEGUNDO.- Comunicar el presente acuerdo, a efectos de que, en su caso, emitan el correspondiente informe, a las administraciones y servicios municipales señalados en el Fundamento de Derecho Cuarto.

TERCERO.- Notificar el inicio de la fase de información pública, en calidad de público interesado, a la Federación de Comunidades de Regantes de la Comunidad Valenciana, y a quienes consten como interesados en el expediente.

CUARTO.- Proceder a la inserción en la página web municipal (www.valencia.es) de la documentación que se somete a información pública, y ponerla a disposición del público en la Oficina Municipal de Información Urbanística, planta baja del edificio municipal de la antigua Fábrica de Tabacos, C/ Amadeo de Saboya nº 11 (Edificio Tabacalera)."

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



INTERVENCIONS

El Sr. Cap de Servici de Planejament explica succintament els detalls de l'expedient sotmés a dictamen.

4	RESULTAT / RESULTADO: RETIRAT / RETIRADO	
EXPEDIENT / EXPEDIENTE: E-03001-2024-000082-00		PROP. NÚM.: 1
ASSUMPTE / ASUNTO: Proposa aprovar la “Instrucció de Planejament per la qual es dicten Criteris Reguladors per a l'Ordenació dels Àmbits de Planejament Diferit del Perellonet”. <i>Propone aprobar la “Instrucción de Planeamiento por la que se dictan Criterios Reguladores para la Ordenación de los Ámbitos de Planeamiento Diferido del Perellonet”.</i>		

El Sr. Presidente de la Comisión, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 60 del Reglamento Orgánico del Pleno, retira el asunto del orden del día a los efectos de solicitar el previo informe del Servicio de Devesa-Albufera en relación con el contenido de la Instrucción de Planeamiento objeto de la propuesta.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Actualmente, la pedanía de la ciudad de València del “Perellonet”, perteneciente al distrito de los Poblados del Sur, es un conglomerado de edificaciones de tipología y altura diversa inmersos en una trama urbana irregular e inacabada donde la continuidad viaria es inexistente y se registra un déficit dotacional importante, siendo la percepción general en esta zona de precariedad y desorden.

Además, las exigencias añadidas por la protección de la legislación sectorial de costas y carreteras así como el hecho de encontrarse localizado en el ámbito del Parque Natural de “La Albufera”, convierten cada actuación en este ámbito en una operación cuasi de cirugía que debe acometerse prácticamente a medida. Así, aunque los sectores con menos preexistencias edificadas han conseguido ser urbanizados, existen aún sectores pendientes de urbanizar, parcialmente consolidados por la edificación, que ni siquiera cuentan con planeamiento. En estos ámbitos, además, la inexistencia de ordenación urbanística ha imposibilitado la concesión de toda licencia que exceda del mantenimiento y conservación de la edificación existente, lo que ha generado una problemática añadida asociada a la ejecución de obras al margen de los procesos administrativos reglados.

Por lo tanto, es necesario realizar una planificación en el ámbito del “Perellonet” que mejore, en lo posible, las actuales condiciones de acceso y circulación, que proporcione una dotación mínima de equipamientos para servicio de la población residente, que permita afrontar claramente la situación del parque edificado y cuya promoción resulte, además, atractiva a la iniciativa privada.

Para ello, se deben establecer criterios claros de desarrollo, dictados con una visión de conjunto y que, dentro de la normativa vigente, permitan dotar de coherencia organizativa, formal y funcional a toda zona, a la obra urbanizadora y a la propia ordenación urbanística

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 10

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



SEGUNDO.- Con el objetivo de implementar una gestión eficaz y eficiente en todas las áreas ejecutivas, y en virtud de lo previsto en el artículo 57.10 y concordantes del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, TRLOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, introducido por la Ley 7/2023, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat, se dispuso encargar al Servicio de Planeamiento la redacción y elaboración de una Instrucción de planeamiento con los criterios de ordenación que deberán seguirse en la planificación de los sectores del Perellonet pendientes de desarrollo.

TERCERO.- El 2 de abril de 2024, el Servicio de Planeamiento remite la Instrucción de Planeamiento para establecer Criterios Reguladores de Ordenación en los ámbitos de planeamiento diferido del Perellonet.

Como documento adjunto al citado informe, se incluye el documento denominado “Anexo I: Instrucción de Planeamiento para establecer Criterios Reguladores de Ordenación en los ámbitos de planeamiento diferido del Perellonet”.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA PARA LA APROBACIÓN DE LA INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO POR LA QUE SE DICTAN CRITERIOS REGULADORES PARA ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO DEL PERELLONET.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el municipio ejercerá en todo caso como competencia propia, entre otras, en materia de planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística, protección y gestión del Patrimonio histórico, promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera, conservación y rehabilitación de la edificación.

A tenor de lo establecido en el artículo 2.1 del TRLOTUP corresponde a la Generalitat y a los municipios ejercer las potestades de planeamiento, gestión y disciplina, referidas a las ordenaciones territorial y urbanística, de acuerdo con lo establecido en el presente texto refundido; todo ello, teniendo en cuenta los criterios de la ocupación racional del suelo establecidos en el Capítulo III, Título I, del Libro I “Planeamiento” del TRLOTUP.

Por su parte, el artículo 57.10 del TRLOTUP se refiere a la facultad de los Ayuntamientos de emitir instrucciones, criterios interpretativos y protocolos técnicos relativos a su planeamiento urbanístico.

SEGUNDO.- PUBLICIDAD DE LA INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO.

El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por RDL 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU) establece en el apartado c) del artículo 5, en la materia relativa al estatuto básico del ciudadano, que todos los ciudadanos tienen derecho a:

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 11

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



“ c) Acceder a la informació de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

La elaboración de la presente propuesta se enmarca dentro de la publicidad activa que deben llevar a cabo los Ayuntamientos de todas las informaciones relevantes de la gestión administrativa sin que la ciudadanía tenga que solicitarlas, de acuerdo con lo establecido en los artículos 5 y 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, cuyo artículo 7 prevé que las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus competencias, publiquen:

“a) Las directrices, instrucciones, acuerdos, circulares o respuestas a consultas planteadas por los particulares u otros órganos en la medida en que supongan una interpretación del Derecho o tengan efectos jurídicos.”

La Ley 2/2015, de 2 de abril, de Transparencia, Buen Gobierno y Participación Ciudadana de la Comunitat Valenciana, en cuanto a la publicidad activa, establece en su artículo 8 que las entidades que forman la Administración local de la Comunitat Valenciana, haciendo uso de la autonomía que tienen reconocida, serán las que amplíen sus obligaciones de publicidad activa sobre las establecidas en la legislación básica estatal

El Ayuntamiento de València, al amparo de la citada habilitación, establece en el Reglamento de Gobierno Abierto: Transparencia, aprobado por acuerdo plenario de 8 de julio de 2020 (BOP 8 de julio de 2020) en su artículo art.19.1.d) que el Ayuntamiento de València publicará información relativa a:

“d) las directrices, instrucciones, acuerdos, circulares o respuestas a consultas planteadas por particulares u otros órganos en la medida que supongan una interpretación del derecho o tengan efectos jurídicos.”

Por su parte, en el artículo 14 del citado Reglamento establece que:

“La información pública objeto de publicidad activa estará disponible en el Portal de Transparencia o en la sede electrónica, portal o página web de los sujetos comprendidos en el ámbito de aplicación de este Reglamento.

Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), los interesados en un procedimiento administrativo, tienen derecho a:

“f) A obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones vigentes impongan a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar”.

Finalmente, el artículo 57.10 del TRLOTUP establece que los Ayuntamientos publicarán en su página web las instrucciones relativas a su planeamiento urbanístico, careciendo de eficacia y, por tanto, no siendo exigibles las instrucciones no publicadas.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



TERCERO.- ÒRGANO COMPETENTE PARA LA APROBACIÓN DE LA INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO.

El presente acuerdo trata de definir y establecer criterios claros de desarrollo, dictados con una visión de conjunto y que, dentro de la normativa vigente, permitan dotar de coherencia organizativa, formal y funcional a la zona del Perellonet, a la obra urbanizadora y a la propia ordenación urbanística, que realice una planificación en el ámbito del "Perellonet" que mejore las actuales condiciones de acceso y circulación, que proporcione una dotación mínima de equipamientos para servicio de la población residente, y que permita afrontar la situación del parque edificado cuya promoción resulte, además, atractiva a la iniciativa privada.

Por tanto, la competencia para su aprobación debe corresponder al mismo órgano que resulta competente para la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, y que de conformidad con lo establecido en el artículo 123.1 i) de la LBRL anteriormente citada, es el Ayuntamiento Pleno.

De conformitat amb els anteriors fets i fonaments de Dret, s'acorda: /

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, se acuerda:

PRIMERO.- Aprobar la "instrucción de Planeamiento por la que se dictan Criterios Reguladores para la Ordenación de los Ámbitos de Planeamiento Diferido del Perellonet", como herramienta para establecer criterios de desarrollo que permitan dotar de coherencia organizativa, formal y funcional a la zona del Perellonet, a la obra urbanizadora y a la propia ordenación urbanística de ese ámbito, cuyo tenor literal se adjunta al presente acuerdo como Anexo I.

SEGUNDO.- Publicar la Instrucción aprobada en la web municipal y en el Portal de Transparencia a efectos de su conocimiento general y como condición de eficacia, de conformidad con lo previsto en el artículo 57.10 del TRLOTUP.

TERCERO.- Comunicar el presente acuerdo a los siguientes Servicios municipales:

- Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación.
- Servicio de Obras y Mantenimiento de Infraestructura.
- Servicio de Proyectos Urbanos.
- Servicio de Licencias Urbanísticas.
- Servicio de Licencias de Actividades.
- Servicio de Movilidad.
- Servicio de Inspección Municipal.
- Servicio de Disciplina Urbanística.
- Servicio de Mejora Climática.
- Servicio de Parques y Jardines.
- Servicio de Limpieza y Recogida de Residuos.
- Servicio de Ciclo Integral del Agua.
- Servicio de Arquitectura y de Servicios Centrales Técnicos.
- Servicio de Playas.
- Bomberos, Prevención, Intervención de Emergencias y Protección Civil.

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 13

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



- Servicio de Patrimonio.
- Servicio de Vivienda.
- Servicio de Pedanías.
- Servicio de Devesa-Albufera.
- Policía Local.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo a los colegios profesionales cuyas competencias puedan resultar afectadas por el contenido de la misma con la finalidad de dar la máxima publicidad a la misma entre sus colegiados.

ANEXO I: INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO POR LA QUE SE DICTAN CRITERIOS REGULADORES PARA ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO DEL PERELLONET.

Id. document: nli3 nv9H W6mL i7nB t5Gh bl +s FaY=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 14

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



Id. document: nli3 nv9H W6mL i7nB t5Gh bl+s FaY=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



Id. document: bTWF l/PJ Stto JjwA w9OT eIkr TBU=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA DE URBANISMO, VIVIENDA Y LICENCIAS
DELEGACIÓN DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN URBANA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO POR LA QUE SE DICTAN CRITERIOS REGULADORES PARA ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO DEL PERELLONET

Abril 2024



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	02/04/2024	ACCVCA-120	82783935701251562900 182500843182299283
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	02/04/2024	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 15

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO POR LA QUE SE DICTAN CRITERIOS REGULADORES PARA
ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO DEL PERELLONET

INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO POR LA QUE SE DICTAN CRITERIOS REGULADORES PARA ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO DEL PERELLONET

ÍNDICE

1. Introducción
2. Memoria
3. Criterios para la ordenación de los sectores de planeamiento del Perellonet

Id. document: nli3 nv9H W6mL i7nB t5Gh bl+s FaY=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Id. document: bTWF l/PJ Stto JjwA w9OT eIKr TBU=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

2

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	02/04/2024	ACCVCA-120	82783935701251562900 182500843182299283
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	02/04/2024	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ
ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y
MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 16

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



**INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO POR LA QUE SE DICTAN CRITERIOS REGULADORES PARA
ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO DEL PERELLONET**

1. INTRODUCCIÓN

Se formula la presente Instrucción de Planeamiento al amparo de lo previsto en el apartado 10 del artículo 57 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del *Consell*, introducido por la Ley 7/2023, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la *Generalitat*, que habilita a los Ayuntamientos para aprobar y publicar en su página web, entre otros documentos, instrucciones relativas a la aplicación de su planeamiento urbanístico, que desplegarán su eficacia y serán exigibles desde el momento de su publicación.

2. MEMORIA

A) ORIGEN DEL PERELLONET Y SITUACIÓN ACTUAL

El barrio del Perellonet ocupa todo el tramo de la costa de Valencia localizado entre las golas del Perellonet y del Perelló.

El núcleo original se encuentra vinculado a la construcción, en 1903, de la Gola del Perellonet, así como a la existencia de un pequeño núcleo de viviendas de pescadores que se asentó junto al canal. Tras la guerra civil, un grupo de familias se estableció en la zona buscando en la pesca y la agricultura un medio de subsistencia. Ante su precaria situación, y por iniciativa del entonces Marqués de Vallterra, el Instituto Social de la Marina cedió algunos terrenos al sur de la gola y financió la construcción, en 1953, de veintisiete viviendas unifamiliares de curiosa configuración que, junto con la iglesia, constituyen el origen de la actual pedanía.

Con la aprobación, en 1966, del “Plan General de Valencia y su Comarca”, toda la zona fue declarada turística, lo que provocó la construcción masiva y desordenada del espacio existente entre la línea de costa y la carretera comarcal. El resultado de este “boom” urbanístico fue la destrucción de gran parte de los ecosistemas dunares y una cierta privatización de la playa, a la que resultaba difícil acceder desde la carretera.

En 1986, el *Consell* aprobó por Decreto la declaración de la Albufera como Parque Natural incluyendo en los límites del parque todo el ámbito del Perellonet, lo que vino a complicar aún más la situación. Cuando el Ayuntamiento adoptó la decisión de revisar las determinaciones del Plan General de Valencia y su Comarca, entonces vigente, y redactar un plan general de ordenación municipal que considerara la reciente protección del Parque, la zona se encontraba ya salpicada de urbanizaciones de calidad diversa y ocupada por la edificación en mayor o menor medida.

3

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	02/04/2024	ACCVCA-120	82783935701251562900 182500843182299283
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	02/04/2024	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 17

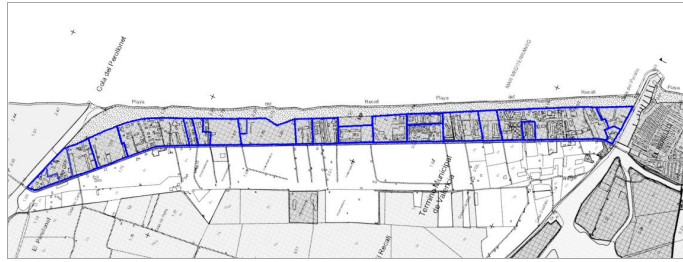
Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



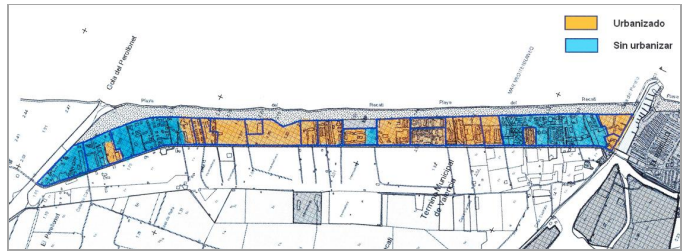
INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO POR LA QUE SE DICTAN CRITERIOS REGULADORES PARA ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO DEL PERELLONET

Enfrentada la Corporación municipal a resolver los problemas urbanísticos de todo el término municipal al mismo tiempo, la decisión finalmente adoptada para el Perellonet fue la de diferir el estudio de la situación y su solución al futuro. La consecuencia de todo ello fue que el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (PGOU), aprobado definitivamente en 1988, subdividió el Perellonet en pequeños ámbitos de planeamiento diferido para su posterior ordenación mediante planes especiales de reforma interior, planes que en su mayor parte deberían ser promovidos y gestionados por la propia Administración.



Perellonet. Delimitación de sectores de ordenación según el PG88

Actualmente, el Perellonet es un conglomerado de edificaciones de tipología y altura diversa que se localizan sobre terrenos urbanizados y dotados de servicios urbanísticos y, otras veces, prácticamente carentes de urbanización, en los que coexisten construcciones y edificios de altura y características muy diversas, inmersos en una trama urbana irregular e inacabada, donde la continuidad viaria es inexistente y donde se registra un déficit dotacional importante. La percepción general en esta zona es, en estos momentos, de precariedad y desorden.



Perellonet. Ámbitos pendientes de urbanizar (en azul)

Sin una visión de conjunto y criterios claros que permitan dotar de coherencia organizativa, formal y funcional a la zona, la obra urbanizadora y la propia ordenación urbanística, cuando se han desarrollado, lo han hecho de forma descoordinada e inconexa.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	02/04/2024	ACCVCA-120	82783935701251562900 182500843182299283
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	02/04/2024	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



**INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO POR LA QUE SE DICTAN CRITERIOS REGULADORES PARA
ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO DEL PERELLONET**

Son tantas las dificultades que han de salvarse que, incluso considerando el “boom” inmobiliario de las últimas décadas, la ordenación de muchos de estos ámbitos no ha sido posible. Las exigencias añadidas, además, por la protección sectorial de costas y carreteras, así como el hecho de encontrarse localizado en el ámbito de un Parque Natural, convierte cada actuación en una operación cuasi de cirugía que debe acometerse prácticamente a medida.

El Perellonet necesita una planificación que mejore en lo posible las actuales condiciones de acceso y circulación en la zona, que proporcione una dotación mínima de equipamientos para servicio de la población residente, que permita afrontar claramente la situación del parque edificado y cuya promoción resulte, además, atractiva a la iniciativa privada. Debido a la sectorización que se produjo con el Plan General de 1988, la situación urbanística de los terrenos en el ámbito del Perellonet es diversa.

En general, se han desarrollado los sectores con menos preexistencias edificadas. Así, en estos momentos existen sectores en los que se ha ejecutado completamente el planeamiento aprobado, otros que cuentan con planeamiento pero que se encuentran sin urbanizar y otros parcialmente consolidados por la edificación que ni siquiera cuentan con planeamiento. En estos últimos, además, la inexistencia de ordenación urbanística ha imposibilitado la concesión de toda licencia que exceda del mantenimiento y conservación de la edificación existente, lo que ha generado una problemática añadida asociada a la ejecución de obras al margen de los procesos administrativos reglados.

B) PLANEAMIENTO VIGENTE Y ESTADO DE SU EJECUCIÓN

El Plan General de Ordenación Valencia (PG88) dividió el Perellonet en diez sectores de desarrollo, todos ellos en suelo clasificado como urbano. De éstos, sólo cuatro se han desarrollado, siquiera parcialmente, y uno más cuenta con planeamiento aprobado pero no se ha llegado a desarrollar. Si contamos, además, los sectores ordenados antes de la entrada en vigor del Plan General y que cuentan con planeamiento asumido por éste, resultan en total 18 ámbitos diferentes de planeamiento, cada uno de ellos en una situación urbanística distinta. De norte a sur:

1. Sector PS3/1: Gola Perellonet. Pendiente de ordenación.
2. Sector PS3/2: Barrio pescadores del Carmen. Pendiente de ordenación
3. Sector PS3/3: Sotavento / Cabrestante. Pendiente de ordenación.
4. Sector PS3/4: Irauca. Ordenado por el Plan Especial de Reforma Interior Irauca, (PRI 1182). Aprobado por el Pleno municipal el 8 de marzo de 1990. (BOP nº 99 de 27-IV-1990)
5. Sector PS3/5: Botavara / Toldilla. Pendiente de ordenación.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	02/04/2024	ACCVCA-120	82783935701251562900 182500843182299283
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	02/04/2024	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 19

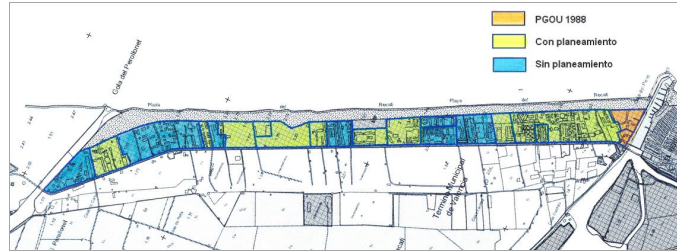
Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



**INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO POR LA QUE SE DICTAN CRITERIOS REGULADORES PARA
ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO DEL PERELLONET**

6. Sector de planeamiento asumido. Ordenado por el Plan Especial de Reforma Interior para el área de intervención 8 (PRI 1079) del Plan Parcial 31: Perelló-Perellonet, del Plan General de Valencia y su Comarca adaptado a la Solución Sur. Aprobado por el Pleno municipal el 10 de diciembre de 1987 (BOP nº 21 de 26-I-1988)
7. Sector PS3/6: La Penyeta. Ordenado por el Plan Especial de Reforma Interior en suelo urbano en Av. Gaviotas, C/. Hélice, Av. Delfines, C/ en proyecto, Paseo marítimo o de las Golas. (PRI 1165). Aprobado por el Pleno municipal el 11 de mayo de 1989 (BOP nº 135 de 8-VI-1989). Modificado por la Modificación puntual del área PS3/6 La Penyeta (MP 1294). Aprobada por el Pleno municipal el 23 de septiembre de 1994. (BOP nº 274 de 18-XI-1994)



Perellonet. Ámbitos pendientes de ordenación (en azul)

8. Sector PS3/7: Eslora. Ordenado por el Plan Especial de Reforma Interior del área Eslora-Pobles del Sud-Perellonet (PRI 1314). Aprobado por el Pleno municipal el 28 de julio de 1995 (BOP nº 224 de 20-IX-1995)
9. Sector de planeamiento asumido. Ordenado por el Plan Especial de Reforma Interior del área PS4-8 del Perelló-Perellonet promovido por CIVISA (PRI 1135). Aprobado por el Pleno municipal el 22 de septiembre de 1988 (BOP nº 281 de 25-XI-1988)
10. Sector de planeamiento asumido. Ordenado por la Modificación del PGOU de Valencia "Av. de las Gaviotas" (MP 1406). Aprobada por Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 9 de julio de 1998 (DOGV nº 3.299 de 03/08/1998)
11. Sector PS3/8: Recatí. Pendiente de ordenación.
12. Ámbito ordenado por un Estudio de Detalle en el plan parcial 31 (ED166). Aprobado por acuerdo del Pleno municipal de 3 de febrero de 1983 (BOP nº 55 de 7-III-1983)
13. Ámbito ordenado por el Estudio de Detalle Av. Gaviotas, 177 (ED 1920). Aprobado por el Pleno municipal el 20 de noviembre de 2015 (BOP nº 24 de 5-II-2016)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	02/04/2024	ACCVCA-120	82783935701251562900 182500843182299283
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	02/04/2024	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



**INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO POR LA QUE SE DICTAN CRITERIOS REGULADORES PARA
ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO DEL PERELLONET**

Id. document: nli3 nv9H W6mL i7nB t5Gh bl +s FaY=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Id. document: bTWF l/PJ Stto JjwA w9OT eIKr TBU=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

14. Sector PS3/9 norte: Sirena. Ordenado por el Plan de Reforma Interior en el ámbito del antiguo estudio de detalle PP31, área Sirena-Delfines (PRI 1352). Aprobado por el Pleno municipal el 14 de marzo de 1997. (BOP nº 92 de 19-IV-1997)
15. Sector PS3/9 sur: Delfines. Pendiente de ordenación.
16. Sector de planeamiento asumido. Ordenado por el Plan de Reforma Interior en el ámbito del plan parcial 31 (PRI 1108). Aprobado por el Pleno municipal el 14 de abril de 1988 (BOP nº 135 de 8-VI-1988)
17. Ámbito ordenado por un Estudio de Detalle en el ámbito del plan parcial 31 Perelló-Perellonet (ED 999). Aprobado por el Pleno municipal de 16 de octubre de 1986. (BOP nº 271 de 14-XI-1986)
18. Sector PS3/10: Estribor – escotilla. Ordenado por el Plan Interior de Mejora PS3-10 “Estribor-Escotilla” (PRI 1834). Aprobado por Resolución de la consellera de Infraestructuras, Territorio y Medioambiente de 29 de junio de 2011. (BOP nº 39 de 15-II-2012)

Por otra parte, las fichas de gestión de los sectores que quedan por urbanizar, que deberían detallar pormenorizadamente las condiciones de desarrollo de cada uno de ellos, adolecen de los datos esenciales para su ordenación y programación. Ha de tenerse en cuenta que las previsiones de desarrollo del Plan General para estos sectores era su ordenación y ejecución por iniciativa pública, lo que suponía un control Administrativo total sobre los estudios que deberían llevarse a cabo en su momento para fijar estos parámetros.

Las determinaciones del Plan General partían de la idea de que, ante una situación tan compleja, sería más fácil solventar el problema si se afrontaba por partes, de ahí la subdivisión del territorio en sectores y la percepción general de que sólo la Administración podría actuar con suficiente diligencia y visión de conjunto, atendiendo además al interés general. La realidad, sin embargo, es que durante los más de treinta años de vigencia del Plan General el Ayuntamiento de Valencia no ha conseguido completar la ordenación, que todos los sectores que se han desarrollado lo han sido por iniciativa privada y que, además, las ordenaciones aprobadas lo han sido sin una visión unitaria del problema y con defectos graves de coordinación.

La conclusión que parece extraerse de todo este proceso es que la potencial participación de la iniciativa privada puede constituir un buen revulsivo para terminar de urbanizar la zona pero que, para resultar eficaz, dicha participación requiere establecer previamente unos criterios de ordenación claros que ayuden a los promotores en sus propuestas y garantice el interés y la calidad de unas soluciones que deben adoptarse con una visión global del problema y enfocadas a solucionar los problemas de toda la comunidad.

7

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	02/04/2024	ACCVCA-120	82783935701251562900 182500843182299283
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	02/04/2024	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 21

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



**INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO POR LA QUE SE DICTAN CRITERIOS REGULADORES PARA
ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO DEL PERELLONET**

**C) ASPECTOS GENERALES QUE PRESENTAN LOS SECTORES PENDIENTES DE
DESARROLLO**

La situación actual en que se encuentra el Perellonet tiene su origen en una planificación irregular en el tiempo y que se ha desarrollado a base de ordenar los distintos sectores de forma aislada, concibiéndolos como islas funcionalmente independientes y sin la debida coordinación e integración entre ellos y con el entorno. En estos momentos, los principales problemas que hay que resolver tienen que ver con la accesibilidad desde la ciudad, con la minimización de los impactos que estos enclaves urbanos producen en los ecosistemas del Parque Natural de la Albufera y con la recuperación para el uso público de las zonas colindantes de la costa. Evidentemente, son problemas que deben resolverse con una perspectiva global, que considere todo el desarrollo litoral en este ámbito y que tenga en cuenta tanto los aspectos medioambientales como jurisdiccionales.

Desde esta óptica, en este apartado se trata de establecer los objetivos y criterios que deberán orientar tanto a los planes que afecten a este suelo urbano como a los proyectos de carácter sectorial u otro tipo de actuaciones que pudieran afectarles, criterios accesibles al público y que deben servir de guía para las futuras actuaciones. Son aspectos generales que afectarán a todos los sectores pendientes de desarrollo los siguientes:

- **Iniciativa para la promoción y gestión del planeamiento**

De los diez sectores previstos, el Plan General reservaba ocho para su desarrollo por iniciativa pública (gestión directa) y sólo permitía que dos de ellos (PS3/4: Irauca y PS3/6: la Penyeta) se desarrollaran por iniciativa privada. A pesar de ello, los sectores PS3-7, PS3/9 (norte) y PS3/10 han sido ordenados y desarrollados (salvo en el caso del sector PS3/10, que se encuentra ordenado y pendiente de urbanización) por iniciativa privada.

De este modo, admitir la iniciativa privada en sectores destinados a la iniciativa pública por el Plan General es, en realidad, mantener el criterio que ha estado aplicando el Ayuntamiento hasta el momento, criterio que tiene su fundamento, además, en lo dispuesto en los artículos 2.3.d) y 48.a) del Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP), y que cobra mayor sentido si la actuación de la iniciativa privada se lleva a cabo en el futuro en desarrollo y aplicación de estos criterios de ordenación, previamente aprobados por el Ayuntamiento.

- **Delimitación y superficie del sector**

El PGOU de Valencia delimita los sectores de desarrollo del Perellonet en los planos de ordenación 111 a 117 de la Serie C (Estructura urbana) e indica su

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	02/04/2024	ACCVCA-120	82783935701251562900 182500843182299283
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	02/04/2024	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 22

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



**INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO POR LA QUE SE DICTAN CRITERIOS REGULADORES PARA
ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO DEL PERELLONET**

superficie en las fichas de planeamiento de desarrollo, correspondientes a cada sector, que se incluyen en el Anexo I a sus normas urbanísticas.

No obstante, en muchos casos esta delimitación debe variar, bien por la necesidad de ajustar sus límites a la realidad física del terreno o bien para respetar los deslindes de costas, cauces, carreteras, etc. vigentes en este momento. Con ello, variará también la superficie del sector, que deberá calcularse de reciente medición sobre la cartografía base oficial del Ayuntamiento de Valencia (v. apdo. cartografía)

Estas variaciones no tendrán la consideración de modificaciones si se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 0.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General, entre otros, si vienen motivadas por cambios en la escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, siempre que no alteren en más de un 3% las cifras establecidas por el Plan.

• **Afecciones sectoriales**

El ámbito del Perellonet se encuentra especialmente afectado por la legislación sectorial en materia de carreteras, costas y patrimonio natural, por la planificación territorial en materia de infraestructura verde del litoral (PATIVEL), y por la planificación ambiental, reguladora del Parque Natural de la Albufera. Asimismo, resulta puntualmente afectado por la legislación sectorial en materia de aguas y patrimonio cultural y por la planificación territorial en materia de inundabilidad (PATRICOVA).

El cumplimiento de los condicionantes impuestos por todas estas normas deberá justificarse específicamente en el documento inicial estratégico que acompañe al documento de planeamiento, así como en el propio documento, especialmente en relación con los requisitos exigidos en el artículo 30.1.b) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en el artículo 59 de su Reglamento, referidos a la extensión y régimen de la zona de influencia, el establecimiento de reservas de aparcamiento suficientes, la volumetría y densidad de edificación y la formación de pantallas arquitectónicas.

• **Infraestructura verde del territorio**

Dada su antigüedad, el PGOU de Valencia no define la infraestructura verde del territorio. No obstante, existe una propuesta municipal, informada en positivo el 30 de noviembre de 2010 por el Servicio de Paisaje de la *Conselleria* de Medioambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, que sirve como estrategia municipal en la materia y como directriz en la planificación urbanística. Esta definición fue complementada en el documento de Revisión del Plan General sometido al público por acuerdo plenario de 26 de diciembre de 2014, y es muy

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	02/04/2024	ACCVCA-120	82783935701251562900 182500843182299283
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	02/04/2024	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 23

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



**INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO POR LA QUE SE DICTAN CRITERIOS REGULADORES PARA
ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO DEL PERELLONET**

útil como guía para su delimitación formal en los instrumentos de desarrollo que se tramiten en el ámbito del Perellonet.

Los elementos que deben formar parte de la infraestructura verde del territorio de carácter estructural se relacionan en el artículo 5.2 del TRLOTUP, en la directriz 38 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV), aprobada por Decreto 1/2011, de 13 de enero, del *Consell*, y en los planes de acción territorial aprobados en su desarrollo. Así, por aplicación directa de la ley se entienden directamente incluidos en la infraestructura verde del territorio los siguientes espacios:

- Las Golas del Perellonet y del Perelló, junto con sus sistemas asociados, con el carácter de corredores de conexión de carácter ecológico.
- Los espacios protegidos del Parque Natural de la Albufera, el dominio público marítimo terrestre, la ribera del mar, la playa, la franja litoral y el mar territorial, con el carácter de espacios de elevado interés ambiental, cultural y visual.
- La Vía Litoral, cuyas previsiones de trazado se recogen en el Anejo 11 del Estudio de la red de itinerarios no motorizados de la Comunidad Valenciana, redactado en marzo de 2019 por la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio (clave: 2504-PLF), como corredor funcional de interés paisajístico y con el carácter de ruta escénica.

No obstante, la Infraestructura Verde del Territorio debe definirse a diferentes escalas, lo que implica su definición pormenorizada en el planeamiento de desarrollo por incorporación de los espacios que la planificación municipal considere relevantes para formar parte de la misma a escala de detalle.

En todo caso, la solución a adoptar debe ser coordinada con los servicios municipales implicados e informada, con carácter preceptivo, por la Dirección General de Obras Públicas, Transportes y Movilidad de la *Conselleria* de Medioambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.4 del TRLOTUP, la delimitación de la infraestructura verde debe ser previa o simultánea a la elaboración del planeamiento.

• **Afecciones medioambientales**

El Perellonet se encuentra enclavado en el interior del Parque Natural de la Albufera, un paraje protegido perteneciente a la Red Natura 2000, incluido en el Inventario Español de Zonas húmedas y en la lista Ramsar de zonas húmedas de importancia internacional para las aves, que en estos momentos se encuentra en una compleja situación administrativa y sujeto a los siguientes instrumentos de ordenación ambiental y territorial:

10

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	02/04/2024	ACCVCA-120	82783935701251562900 182500843182299283
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	02/04/2024	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 24

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



**INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO POR LA QUE SE DICTAN CRITERIOS REGULADORES PARA
ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO DEL PERELLONET**

Id. document: nli3 nv9H W6mL i7nB t5Gh bl +s FaY=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Id. document: bTWF l/PJ Stto JjwA w9OT eIKr TBU=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

- Decreto 71/1993, de 31 de mayo, del Gobierno valenciano, sobre Régimen jurídico del Parque Natural de la Albufera, modificado por Decreto 258/2004, de 19 de noviembre, del *Consell* y por Decreto 52/2019, de 29 de marzo, del *Consell*, en el que se establecen los límites del parque.
- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la cuenca hidrográfica de la Albufera (ap. defva. Decreto 96/1995, de 16 de mayo, del Gobierno valenciano). Actualmente en revisión, según Orden 11/2020, 16 de octubre, de la *Conselleria* de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica, por la que se acuerda iniciar el procedimiento de revisión y aprobación del Plan de ordenación de los recursos naturales de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera, y sujeto a las medidas cautelares dispuestas por Acuerdo de 18 de diciembre de 2020, del *Consell*, sobre la aplicación de medidas cautelares durante la tramitación del Plan de ordenación de los recursos naturales de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera.
- Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Albufera (ap. defva. Decreto 259/2004, de 19 de noviembre, del *Consell*), en parte declarado nulo por Sentencia TSJCV 484/08 de 06/05/2008, ratificada por Sentencia 3424/2012 del Tribunal Supremo. Actualmente en revisión, según Orden 12/2020, de 16 de octubre, de la *Conselleria* de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica, por la que se acuerda iniciar el procedimiento de revisión y aprobación del Plan rector de uso y gestión del Parque Natural de la Albufera.

Si bien el hecho de encontrarse enclavado en un paraje tan singular y sujeto a estos instrumentos proporciona una idea de la delicada localización en que nos encontramos, en el caso concreto del Perellonet los efectos de esta inclusión se reducen, en general, a considerar que se trata de un suelo antropizado de carácter urbano y que se rige por lo dispuesto en el planeamiento municipal, siempre que no conlleve impactos negativos sobre el territorio protegido circundante.

A estos efectos, en 2008 la Misión Ramsar de asesoramiento llevó a cabo una investigación sobre las zonas urbanizables incluidas en el ámbito del Parque y su evolución, la gestión sostenible de la Albufera de Valencia como sitio Ramsar a largo plazo y las compensaciones ecológicas necesarias por los perjuicios ambientales de las extensiones de las zonas urbanizables previstas en su día en el PRUG (hoy declaradas nulas por Sentencia TSJCV 484/08 de 06/05/2008, ratificada por Sentencia 3424/2012 del Tribunal Supremo).

El resultado del análisis se plasmó en el informe nº 58 de 10/10/2008 de la Misión Ramsar de asesoramiento, concluyendo particularmente en que los espacios dotacionales necesarios para servicio de los suelos antropizados debían ubicarse en el suelo urbano ya calificado, sin invadir suelo no urbanizable, y que debía garantizarse que la construcción de las infraestructuras necesarias no

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	02/04/2024	ACCVCA-120	82783935701251562900 182500843182299283
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	02/04/2024	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 25

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO POR LA QUE SE DICTAN CRITERIOS REGULADORES PARA ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO DEL PERELLONET

supondría la legalización de las edificaciones fuera de ordenación ni serviría de precedente para cambios en el régimen normativo del Parque natural.

Son criterios que, por tanto, deben aplicarse en todo caso en las propuestas de planeamiento que se elaboren para adecuada ordenación de la zona.

Asimismo, si en el ámbito de actuación existieran ejemplares arbóreos de cierta envergadura y porte (palmeras, pino blanco, eucalipto, etc.) estos elementos deberán ser tenidos en cuenta en la ordenación, atendiendo a los criterios del Servicio municipal de Parques y Jardines.

• **Patrimonio cultural**

En el ámbito del Perellonet se ha detectado la existencia de algunos elementos característicos con valor patrimonial reconocido o pendientes de valorar que deben ser estudiados cuando se acometa la ordenación de la zona, entre los que cabe destacar:

- a) El grupo de viviendas Marqués de Vallterra. Este grupo de viviendas fue construido en la década de 1950 siguiendo las tendencias experimentales que se dieron en la España de la posguerra para solucionar rápidamente el problema de la vivienda. El arquitecto, Carlos de Miguel, utilizó en este caso un peculiar sistema de construcción modular patentado, denominado "Ctesíphon", que se basaba en la aplicación de la curva catenaria a la construcción de viviendas de bajo coste (ultrabaratadas, según denominación de la época), con superficies que oscilaban entre los 42 y los 54 m² construidos.

Cuando se redactó el Plan General, muchas de las viviendas originales habían sufrido ya reformas, amputaciones, sustituciones y ampliaciones que habían alterado mucho la imagen del conjunto original. Esto, unido a su escasa calidad, llevó a que el Plan General vigente estableciera el derribo del conjunto y la reedificación de nueva planta en la zona para realojo de la población afectada.

No obstante, la peculiaridad del conjunto merece un estudio previo en el que se determine su posible valor cultural y, en su caso, el alcance y medidas de protección que merezca. Sobre todo en relación con uno de los módulos, concebido desde su construcción para albergar la Ermita de Nuestra Señora del Carmen del Perellonet, y con las pocas agrupaciones de vivienda que conservan la volumetría e imagen original.

- b) Barracas tradicionales valencianas. Existen en el Perellonet algunas construcciones que responden al tipo de barraca valenciana y cuyo valor cultural debe ser estudiado. Teniendo en cuenta que antiguamente este

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	02/04/2024	ACCVCA-120	82783935701251562900 182500843182299283
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	02/04/2024	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 26

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO POR LA QUE SE DICTAN CRITERIOS REGULADORES PARA ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO DEL PERELLONET

paraje constituía una zona de veraneo para los pescadores del Palmar, que se desplazaban aquí con sus familias fuera de la temporada de pesca, y que la barraca es una tipología propia de este entorno, los ejemplares que aún se conserven deben ser objeto de mención y valoración específica.

• **Actuaciones de transformación urbanística y de edificación y rehabilitación en suelo urbano.**

Sin perjuicio del régimen estatutario básico de derechos y deberes que se deriva de la legislación estatal de suelo, el artículo 74 TRLOTUP dicta que:

- Son actuaciones de reforma y regeneración urbana aquellas cuyas determinaciones tienen por objeto la mejora del medio urbano, la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, incluida la rehabilitación o sustitución del patrimonio edificado, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas delimitadas con esa finalidad.
- Son actuaciones de renovación urbana aquellas que tienen por objeto la demolición y sustitución de la totalidad o de parte de las edificaciones preexistentes, cuando concurren circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental que lo hagan necesario, sin perjuicio de satisfacer cualesquiera actuaciones de rehabilitación de edificios o la mejora del medio urbano.

Este tipo de actuaciones tienen un tratamiento legal específico que las trata con especial consideración cuando se trata de determinar los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios del suelo.

Las actuaciones previstas en el Perellonet responden a estas definiciones. Por tanto, podrán ser consideradas como actuaciones de reforma y regeneración urbana o como actuaciones de renovación urbana, según sea el caso.

• **Consideración del Perellonet como Área Urbana Homogénea**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 72.4.b) TRLOTUP, se define como área urbana homogénea el conjunto de terrenos continuos, delimitados por un instrumento de planeamiento urbanístico, que disponen de usos y tipologías homogéneas, y cuyo objeto es determinar el aprovechamiento promedio que corresponde a los suelos dotacionales integrados en ella a los que la ordenación urbanística no les hubiera asignado aprovechamiento lucrativo.

El Perellonet se localiza en una franja de suelo altamente antropizado, de unos 180 metros de amplitud, que se extiende de norte a sur, a lo largo de la costa, constreñida entre las golgas del Perellonet y del Perelló, la playa y la carretera CV-500.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	02/04/2024	ACCVCA-120	82783935701251562900 182500843182299283
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	02/04/2024	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 27

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO POR LA QUE SE DICTAN CRITERIOS REGULADORES PARA ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO DEL PERELLONET

Id. document: nli3 nv9H W6mL i7nB t5Gh bl+s FaY=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Id. document: bTWF l/PJ Stto JjwA w9OT eIKr TBU=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Concebido en el Plan General de Valencia y su Comarca como un área de urbanización costera, destinada a promociones de vivienda de segunda residencia para la época estival, el hecho de que la mayor parte de la construcción se llevara a cabo entre los años setenta y ochenta del siglo XX ha determinado que, a pesar del irregular estado de urbanización en que se encuentra, la forma de las edificaciones y el tipo de agrupación utilizadas en los conjuntos edificados responda, en su mayor parte, a un estilo y características similares, muy propias del periodo temporal en que se produjo su construcción.

Todos estos aspectos le confieren una unidad visual y de ordenación especialmente uniforme, acentuada además por su ubicación, entre los regadíos protegidos del Parque natural de la Albufera y el mar.

Reúne, por tanto, las condiciones de uniformidad tipológica, de uso, formal y urbanística, necesarias para ser considerada un área urbana homogénea a efectos urbanísticos.

La delimitación del Perellonet como área urbana homogénea (AUH 42) fue aprobada por Resolución de 30 de septiembre de 2008, del Conseller de Medioambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda (DOGV nº 5963 de 26/02/2009). Esta resolución fue declarada nula por el Tribunal Supremo en cuanto a los cálculos realizados (STS 690/2012 de 15 de junio), por lo que sólo procede tenerla en cuenta en cuanto a la delimitación de los ámbitos territoriales establecidos.

• **Edificabilidad**

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia sólo fija el aprovechamiento urbanístico (edificabilidad máxima total) en los dos únicos sectores para los que estableció su desarrollo por iniciativa privada. El derecho de aprovechamiento del resto no sólo quedó sin fijar, sino que ni siquiera se establecieron criterios para su determinación.

En el Perellonet, determinar con precisión la edificabilidad apropiada para los sectores pendientes de ordenación por iniciativa pública exige estudiar sus características, afecciones y condicionantes con mucho detalle. Esto es posible si es la Administración la que toma la iniciativa de la ordenación pero, si de lo que se trata es de incentivar la participación privada, se trata de un dato fundamental que cabe fijar de antemano, puesto que constituye el contenido económico del Plan.

Si realizamos una comparativa entre los aprovechamientos que resultan de los Planes de Reforma Interior aprobados hasta la fecha en el Perellonet, la edificabilidad otorgada por el planeamiento a cada uno de ellos es la siguiente:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	02/04/2024	ACCVCA-120	82783935701251562900 182500843182299283
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	02/04/2024	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 28

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



**INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO POR LA QUE SE DICTAN CRITERIOS REGULADORES PARA
ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO DEL PERELLONET**

Id. document: nli3 nv9H W6mL i7nB t5Gh bl +s FaY=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Id. document: bTWF l/PJ Stto JjwA w9OT eIKr TBU=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

SECTOR / UE	Plan de desarrollo	Origen del Plan	Superficie computable	Edificab. bruta	Índice edif. bruta
PS3-4 IRAUCA UE1	PRI 1182	diferido PG88	20.789,00 m ² s	5.773,00 m ² t	0,2777 m ² t/m ² s
PS3-4 IRAUCA UE2	PRI 1183	diferido PG88	13.976,00 m ² s	3.870,00 m ² t	0,2769 m ² t/m ² s
PS3-4 IRAUCA UE3	PRI 1184	diferido PG88	9.968,00 m ² s	2.723,00 m ² t	0,2732 m ² t/m ² s
ÁREA 8 PERELLONET	PRI 1079	asumido PG88	9.298,56 m ² s	4.649,28 m ² t	0,5000 m ² t/m ² s
PS3-6 LA PENYETA	PRI 1165	diferido PG88	29.614,42 m ² s	10.818,67 m ² t	0,3653 m ² t/m ² s
PS3-7 ESLORA	PRI 1314	diferido PG88	6.854,95 m ² s	2.919,49 m ² t	0,4259 m ² t/m ² s
SECTOR CIVISA	PRI 1135	asumido PG88	51.641,75 m ² s	26.902,56 m ² t	0,5209 m ² t/m ² s
SECTOR GAVIOTAS	PRI 1406	asumido PG88	24.442,65 m ² s	20.000,00 m ² t	0,8182 m ² t/m ² s
PS3-9 UE1 SIRENA	PRI 1352	diferido PG88	6.200,00 m ² s	2.919,00 m ² t	0,4708 m ² t/m ² s
PRI EN ÁMBITO PP31	PRI 1108	asumido PG88	25.720,18 m ² s	15.333,33 m ² t	0,5962 m ² t/m ² s
PS3-10 UE1 ESTRIBOR	PRI 1834	diferido PG88	32.767,76 m ² s	15.764,62 m ² t	0,4811 m ² t/m ² s
PS3-10 UE2 ESCOTILLA	PRI 1834	diferido PG88	10.998,98 m ² s	4.620,35 m ² t	0,4201 m ² t/m ² s
				Nº registros válidos:	12
				Media aritmética:	0,4522 m ² t/m ² s

Comparando los datos que resultan de la tabla expuesta se puede comprobar la elevada dispersión del IEB entre unos sectores y otros debido, en primer lugar, a los condicionantes impuestos en la legislación vigente en el momento de aprobarse el PRI que los ordenó y, en segundo lugar, por causa de las limitaciones y cargas singulares que en cada caso debieron soportar.

En los otros tres sectores ordenados desde la entrada en vigor del Plan General, previstos en principio para su desarrollo por iniciativa pública, el aprovechamiento fue fijado directamente por el planeamiento de desarrollo atendiendo a las cargas urbanísticas que debían asumir y, en función de su localización y de las preexistencias del entorno, de acuerdo con las condiciones de edificación que se entendieron más adecuadas para la zona.

No procede tener en cuenta los estudios de detalle aprobados en la zona por cuanto los sectores que quedan por ordenar deben ser objeto de ordenación mediante PRI, de modo que los datos procedentes de una reordenación de volúmenes en parcelas netas de suelo urbano, que es el objeto de un estudio de detalle, no resultarían comparables de ningún modo.

De este modo, teniendo en cuenta que, para aplicar los límites a la edificabilidad establecidos en el artículo 36.4 del TRLOTUP para las actuaciones de transformación urbanística de urbanización es necesario determinar el aprovechamiento de partida, parece que el mejor criterio es considerar que la edificabilidad media de la zona, entendida ésta como área urbana homogénea, es la edificabilidad urbanística media de los sectores ordenados mediante PRI, calculada como la media aritmética de los índices de edificabilidad bruta de cada uno de ellos, y que resulta finalmente en 0'4522 m²t/m²s.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	02/04/2024	ACCVCA-120	82783935701251562900 182500843182299283
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	02/04/2024	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 29

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



**INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO POR LA QUE SE DICTAN CRITERIOS REGULADORES PARA
ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO DEL PERELLONET**

• **Estándares de calidad urbana**

Tratándose de sectores a los que se dota de ordenación mediante un Plan de Reforma Interior, conforme a lo dispuesto en el apartado III.3.4.7 del Anexo IV TRLOTUP les serán de aplicación los estándares dotacionales establecidos para los planes parciales, si bien minorados, en su caso, en proporción al grado de consolidación por la edificación existente.

Ante las dudas que se han suscitado en la forma de calcular el grado de consolidación, procede considerar que esta minoración se llevará a cabo, por aplicación de lo dispuesto en el apartado IV del anexo IV TRLOTUP, simplemente descontando de la superficie computable del sector, de la unidad de ejecución y del área de reparto las siguientes superficies:

- La red primaria incluida en el sector que no se ejecuta con cargo a la actuación
- Las actuaciones aisladas que se excluyen de la actuación integrada por aplicación del régimen establecido para las áreas semiconsolidadas.
- Las zonas de protección derivadas de la legislación sectorial, si no se ceden y urbanizan con cargo a la actuación.
- Los equipamientos públicos existentes que queden integrados en el nuevo plan.

Salvo el caso de infraestructuras de servicios imprescindibles para garantizar la funcionalidad del área o exigencias derivadas de la legislación sectorial, las cesiones dotacionales que corresponda a cada sector deberán realizarse preferentemente, en zona verde, concentradas en la franja de protección determinada por la Ley de Costas.

La sección básica para esta zona verde local debe incorporar carril-bici, zona de tránsito peatonal y zona verde. No obstante, esta sección debe entenderse flexible, pudiendo ser adaptada puntualmente a las preexistencias y condicionantes del territorio.

• **Reserva exigible para vivienda de protección pública**

Conforme se establece en el artículo 33 del TRLOTUP, tratándose de un suelo urbano sin urbanizar debe reservarse al menos el 40% de la edificabilidad residencial prevista para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública; el 15%, si se trata de actuaciones de dotación o de regeneración o renovación urbana.

El TRLOTUP exime de esta reserva a las actuaciones que comporten un número de viviendas inferior a las doscientas, lo que será de aplicación cuando se dé el caso.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	02/04/2024	ACCVCA-120	82783935701251562900 182500843182299283
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	02/04/2024	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 30

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO POR LA QUE SE DICTAN CRITERIOS REGULADORES PARA ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO DEL PERELLONET

Id. document: nli3 nv9H W6mL l7nB t5Gh bl +s FaY=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Id. document: bTWF l/PJ Stto JjwA w9OT eIKr TBU=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

• **Condiciones de diseño**

Existen algunos aspectos de la ordenación difíciles de objetivar por aplicación de la ley pero que pueden tener mucha incidencia en la calidad de la ordenación y, finalmente, en la obra urbanizadora. Son:

- a) Atendiendo a los criterios de apantallamiento de la legislación de costas y por motivos paisajísticos, en la planificación de los sectores las mayores alturas deben alejarse de la ribera del mar, de manera que las edificaciones queden ordenadas de menor altura a mayor, desde la costa al interior, utilizando para ello los principios de la ley de Merten en materia de paisaje. Asimismo, la altura de los edificios estará en proporción con la anchura del viario, salvo casos excepcionales debidamente justificados en la necesidad de liberar suelo para evitar apantallamientos.
- b) Conforme a los requerimientos del Servicio municipal de Movilidad, la red viaria rodada debe resolverse con la amplitud adecuada para cumplir la legislación vigente en materia de urbanismo y accesibilidad y, en todo caso, en continuidad, evitando el trazado de calles sin salida. En todo caso, se procurará el trazado de un viario interno que debe permitir la conexión longitudinal del sector con los sectores colindantes con el objetivo de que la carretera CV-500 deje de soportar el tráfico interno de vehículos en el tramo de que se trate.
- c) Debe reservarse suelo suficiente para atender los estándares de aparcamiento establecidos en la legislación urbanística, reserva que se localizará, preferentemente, en la franja de protección de la carretera CV-500. Asimismo, se dispondrán accesos públicos peatonales suficientes entre la carretera y la playa, considerando las determinaciones establecidas al respecto en la legislación de costas.

• **Gestión del plan**

La disciplina de gestión del planeamiento consiste en llevar a cabo su completa ejecución, de acuerdo con el régimen legal de derechos y deberes del promotor y de la propiedad del suelo, convirtiendo todos los terrenos no edificables que se vean afectados por la actuación en suelos dotacionales públicos útiles a la comunidad o en parcelas edificables con la condición de solar.

Según se establece en el artículo 73.2 TRLOTUP, las unidades de ejecución son los ámbitos de gestión urbanística delimitados para su programación y ejecución conjunta. Considerando como ámbito territorial de planeamiento el sector procede, por tanto, incluir en una o varias unidades de ejecución:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	02/04/2024	ACCVCA-120	82783935701251562900 182500843182299283
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	02/04/2024	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176788

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 31

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



**INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO POR LA QUE SE DICTAN CRITERIOS REGULADORES PARA
ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO DEL PERELLONET**

- Los terrenos de destino dotacional público al servicio de la unidad de ejecución, aunque también presten servicio a terrenos externos a la misma.
- Las parcelas que adquieran condición de solar en virtud de las obras de urbanización y de extensión de las redes de servicios cuya ejecución se prevea, así como el suelo que constituye su ámbito vial de servicio.
- Los terrenos necesarios para asegurar la conexión e integración de la red viaria y de las redes de infraestructuras urbanas y servicios con la trama urbana del entorno, existente o futura, en condiciones uniformes de diseño y calidad.
- Todas las parcelas y restos de parcelas pendientes de obtención por la Administración en el ámbito de ordenación, que sean de titularidad privada o desconocida.

Por su parte, las actuaciones aisladas son aquellas que consisten en la edificación de solares o en la rehabilitación de edificios mediante licencia de obras y, como singularidad, aquellas que se desarrollan mediante programa cuando no sea posible ejecutarlas directamente mediante licencia de obras.

Si consideramos como ámbito de planeamiento el sector, procede incluir en ámbitos de actuación aislada las parcelas que, de conformidad con la nueva ordenación, hayan alcanzado o por sí mismas puedan alcanzar la condición de solar. En este caso, podrán darse dos situaciones:

- Si el nuevo Plan no propone un incremento de aprovechamiento respecto del planeamiento vigente, el ámbito de la actuación aislada debe incluir las propias parcelas y su ámbito vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar, o la parte proporcional de él, que será cedido y urbanizado por el promotor y cedido gratuitamente y sin cargas a la Administración.
- En el caso de parcelas cuyo aprovechamiento se incrementa respecto del atribuido por el planeamiento vigente, el ámbito de la actuación aislada debe incluir las propias parcelas, su ámbito vial de servicio y aquellos suelos dotacionales que, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 36.4 y 67.3, y en el apartado III del Anexo I, del TRLOTUP, deben compensar el incremento de aprovechamiento.

Tanto en el caso de actuaciones integradas como en el caso de actuaciones aisladas, el área de reparto debe incluir todos los terrenos necesarios para convertir en solar todas las parcelas, su ámbito vial de servicio y los terrenos necesarios para conectar adecuadamente la red viaria y las redes de servicios a las existentes en el entorno urbano inmediato. Especialmente, se incluirán en el área de reparto todas las parcelas de titularidad privada o desconocida en el ámbito de ordenación que deban pasar a titularidad de la Administración,

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	02/04/2024	ACCVCA-120	82783935701251562900 182500843182299283
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	02/04/2024	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



**INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO POR LA QUE SE DICTAN CRITERIOS REGULADORES PARA
ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO DEL PERELLONET**

estableciéndose en el plan el mecanismo para su urbanización y cesión gratuita a la Administración, si fuera el caso.

- **Cartografía**

El planeamiento se presentará en soporte digital: PDF o PDF/A, firmado digitalmente, y en formato abierto, ficheros vectoriales: Shapefile (SHP) o (DWG)

Para la codificación de las capas en formato SHP se seguirá el "MODELO DE DATOS DE CARTOGRAFÍA VECTORIAL (FORMATO SHAPEFILE) Versión 2.0" y, para las capas de carácter estructural, se cumplirá además el Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del *Consell*, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial.

El trabajo se realizará en el sistema geodésico de referencia ETRS89/UTM zona 30N (EPSG: 25830) adoptado como sistema oficial en España por Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio. El sistema de referencia altimétrico es el nivel medio del mar en el mareógrafo de Alicante.

Id. document: nli3 nv9H W6mL i7nB t5Gh bl +s FaY=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Id. document: bTwf l/PJ Stto JjwA w9OT eIKr TBU=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	02/04/2024	ACCVCA-120	82783935701251562900 182500843182299283
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	02/04/2024	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 33

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



**INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO POR LA QUE SE DICTAN CRITERIOS REGULADORES PARA
ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO DEL PERELLONET**

3. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO DEL PERELLONET.

El Plan considera que la ordenación de esta zona debe ser global y que debe partir de una visión unitaria de la misma, y que además debe considerar los aspectos medioambientales y jurisdiccionales del entorno, especialmente de la costa. Para ello, se establecen los siguientes criterios:

1. Se admite la iniciativa privada en la redacción de los instrumentos de ordenación, sin menoscabo de la potestad municipal de planeamiento, según se dispone en el artículo 2.1 del TRLOTUP.

En cuanto a la ejecución del planeamiento, las unidades de ejecución del Perellonet podrán programarse con sujeción al régimen de gestión por las personas propietarias siempre que se justifique en el expediente las circunstancias a que se refiere el artículo 119.3 del TRLOTUP. Podrán programarse por el régimen de gestión indirecta únicamente en ausencia de gestión directa y de gestión por las personas propietarias.

2. La delimitación de los sectores se ajustará a la fijada por el Plan General, si bien, en su caso, adaptada a la realidad existente, en cuyo caso se adoptarán como límites: los físicos, los de planeamiento de los sectores colindantes y las líneas delimitadoras del dominio público de carreteras, costas y aguas.

Como superficie total del sector se considerará la que resulte, de reciente medición, dentro de los límites fijados, realizada sobre la cartografía base oficial del ayuntamiento de Valencia y sin menoscabo de la superficie computable del sector, que deberá también consignarse en la ficha correspondiente.

No se considerarán modificaciones de planeamiento las variaciones que vengan motivadas por ajustes de planimetría, cambios de escala o mayor precisión en las mediciones reales sobre el terreno, si no se alteran en más de un 3% las cifras establecidas por el Plan.

3. Podrá permitirse la redelimitación o subdivisión de los sectores delimitados por el planeamiento siempre que se justifique debidamente su necesidad y siempre que la nueva delimitación se ajuste a los criterios establecidos en el apartado anterior y a los generales establecidos para toda la zona.
4. El cumplimiento de los condicionantes impuestos por la normativa sectorial deberá justificarse específicamente en el documento ambiental que acompañe al documento de planeamiento, así como en el propio documento, especialmente en cuanto a los requisitos exigidos en el artículo 30.1.b) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en el artículo 59 de su Reglamento, referidos a la extensión y

20

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	02/04/2024	ACCVCA-120	82783935701251562900 182500843182299283
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	02/04/2024	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 34

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



**INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO POR LA QUE SE DICTAN CRITERIOS REGULADORES PARA
ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO DEL PERELLONET**

régimen de la zona de influencia, el establecimiento de reservas de aparcamiento suficientes, la volumetría y densidad de edificación y la formación de pantallas arquitectónicas.

5. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.4 del TRLOTUP, la planificación urbanística y territorial debe definir y caracterizar la infraestructura verde con carácter previo a la ordenación de usos y actividades en el territorio. La Infraestructura verde de carácter estructural viene definida por aplicación directa de la ley, en general se localiza fuera del ámbito del suelo urbano e incluye los siguientes espacios:
 - El dominio público marítimo terrestre, la ribera del mar, la playa, la franja litoral y el mar territorial, con el carácter de espacios de elevado interés ambiental, cultural y visual.
 - Los espacios protegidos del Parque Natural de la Albufera, con el carácter de espacios de elevado interés ambiental, cultural y visual.
 - Las Golas del Perellonet y del Perelló, junto con sus sistemas asociados, tal como se contempla en el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la *Comunitat* Valenciana y su Catálogo de playas, con el carácter de corredores de conexión de carácter ecológico.
 - La Vía Litoral, cuyas previsiones de trazado se recogen en el Anejo 11 del Estudio de la red de itinerarios no motorizados de la Comunidad Valenciana, redactado en marzo de 2019 por la Conselleria de Vivienda, Obras públicas y Vertebración del Territorio (clave: 2504-PLF), como corredor funcional de interés paisajístico y con el carácter de ruta escénica.
6. En materia medioambiental, los suelos dotacionales necesarios se preverán en todo caso en el suelo urbano existente, sin invadir suelo no urbanizable, y la ordenación y construcción de las infraestructuras necesarias no supondrá la legalización de edificaciones fuera de ordenación. Asimismo, si en el ámbito de actuación existieran ejemplares arbóreos de cierta envergadura (palmeras, pino blanco, eucalipto, etc.) deberán ser tenidos en cuenta en la ordenación, atendiendo a los criterios del Servicio municipal de Parques y Jardines.
7. En la ordenación del sector se considerarán y determinará el valor cultural de los elementos susceptibles de albergar este tipo de valores, a los efectos de su incorporación o no al Catálogo de protecciones del Plan General. Específicamente deberán ser objeto de valoración las edificaciones del Grupo de viviendas Marqués de Vallterra, en el barrio de Pescadores, y las edificaciones que respondan al tipo clásico de barraca valenciana.
8. Las actuaciones de urbanización previstas en el Perellonet para ejecución del planeamiento podrán ser consideradas actuaciones de reforma y regeneración urbana o actuaciones de renovación urbana, según sea el caso, y sujetarse, por tanto, al tratamiento específico que la legislación urbanística otorga a este tipo de actuaciones.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	02/04/2024	ACCVCA-120	82783935701251562900 182500843182299283
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	02/04/2024	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



**INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO POR LA QUE SE DICTAN CRITERIOS REGULADORES PARA
ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO DEL PERELLONET**

Id. document: nli3 nv9H W6mL i7nB t5Gh bl +s FaY=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Id. document: bTWF l/PJ Stto JjwA w9OT eIKr TBU=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

9. El índice de edificabilidad bruta de los sectores del Perellonet cuyo aprovechamiento no quedó establecido por el Plan General queda fijado en 0'4522 m²t/m²s, cantidad que corresponde a la media aritmética de los índices de edificabilidad bruta de cada uno de los sectores del Perellonet ordenados hasta el momento mediante PRI. La edificabilidad que supere dicha media con motivo de la ordenación del sector será computada como incremento.

10. Tratándose de sectores a los que se dota de ordenación mediante un Plan de Reforma Interior, conforme a lo dispuesto en el apartado III.3.4.7 del Anexo IV TRLOTUP les serán de aplicación los estándares dotacionales establecidos para los planes parciales, aplicados a la superficie computable del sector, según se establece en el apartado IV del anexo IV TRLOTUP.

Las cesiones dotacionales que corresponda se realizarán, preferentemente, en zona verde, concentradas en la franja de protección determinada por la Ley de Costas. La sección básica de esta zona incluirá carril-bici, zona de tránsito peatonal y zona verde. Esta sección debe entenderse flexible, pudiendo ser adaptada puntualmente a las preexistencias y condicionantes del territorio.

En el diseño de la infraestructura verde de carácter pormenorizado se utilizará como guía la propuesta de delimitación contenida en el documento de Revisión simplificada del Plan General de Valencia, sometido a información pública por acuerdo plenario de 26 de diciembre de 2014, debiendo justificarse las determinaciones que se aparten de dicha propuesta.

11. Conforme se establece en el artículo 33 del TRLOTUP, la edificabilidad residencial asignada a los sectores del Perellonet está sujeta a la reserva mínima de edificabilidad residencial destinada a vivienda de protección pública legalmente prevista en cada momento.

Si se tratara de actuaciones de reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las doscientas viviendas, podrá aplicarse la exención de la reserva establecida por la ley.

12. Son criterios de diseño que deberán tenerse en cuenta en la ordenación:

- a) Atendiendo a los criterios de apantallamiento de la legislación de costas y por motivos paisajísticos, las edificaciones deberán ser ordenadas de menor altura a mayor, desde la costa al interior, utilizando para ello los principios de la ley de Merten en materia de paisaje. Asimismo, la altura de los edificios estará en proporción con la anchura del viario, salvo casos excepcionales debidamente justificados en la necesidad de liberar suelo para evitar apantallamientos.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	02/04/2024	ACCVCA-120	82783935701251562900 182500843182299283
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	02/04/2024	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 36

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



**INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO POR LA QUE SE DICTAN CRITERIOS REGULADORES PARA
ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO DEL PERELLONET**

- b) La red viaria rodada debe resolverse con la amplitud adecuada para cumplir la legislación vigente en materia de urbanismo y accesibilidad y, en todo caso, en continuidad, evitando el trazado de calles sin salida. Se procurará el trazado de un viario interno, esencialmente paralelo a la costa, que debe permitir la conexión longitudinal del sector con los sectores colindantes, con el objetivo de que la carretera CV-500 deje de soportar el tráfico interno de vehículos en el tramo de que se trate.
- c) Debe reservarse suelo suficiente para atender los estándares de aparcamiento establecidos en la legislación urbanística, reserva que se localizará, preferentemente, en la franja de protección de la carretera CV-500. Asimismo, se dispondrán accesos públicos peatonales suficientes entre la carretera y la playa, considerando las determinaciones establecidas al respecto en la legislación de costas.
- d) Las peculiaridades específicas de cada sector serán estudiadas en cada caso concreto en el momento de su ordenación.

13. En el ámbito del sector, se incluirá en una o varias unidades de ejecución:

- Los terrenos de destino dotacional público al servicio de la unidad de ejecución, aunque también presten servicio a terrenos externos a la misma.
- Las parcelas que adquieran condición de solar en virtud de las obras de urbanización y de extensión de las redes de servicios cuya ejecución se prevea, así como el suelo que constituye su ámbito vial de servicio.
- Los terrenos necesarios para asegurar la conexión e integración de la red viaria y de las redes de infraestructuras urbanas y servicios con la trama urbana del entorno, existente o futura, en condiciones uniformes de diseño y calidad.
- Todas las parcelas y restos de parcelas pendientes de obtención en el ámbito de ordenación que sean de titularidad privada o desconocida.

14. En el ámbito del sector, se incluirán en ámbitos de actuación aislada las parcelas que, de conformidad con la nueva ordenación, hayan alcanzado o puedan alcanzar por sí mismas la condición de solar, teniendo en cuenta que:

- a) Si el nuevo plan no propone incremento de aprovechamiento respecto del planeamiento vigente, el ámbito de la actuación aislada incluirá las propias parcelas y su ámbito vial de servicio, que será urbanizado por el promotor y cedido gratuitamente y sin cargas a la Administración.
- b) Si con el nuevo plan se incrementa el aprovechamiento respecto de la edificabilidad urbanística media establecida en el apartado 9, anterior, el ámbito de la actuación aislada incluirá las propias parcelas, su ámbito vial de servicio y aquellos suelos dotacionales que, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 36.4 y 67.3, y en el apartado III del Anexo I, del TRLOTUP, deben compensar el incremento de aprovechamiento. Dichos

23

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	02/04/2024	ACCVCA-120	82783935701251562900 182500843182299283
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	02/04/2024	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 37

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



**INSTRUCCIÓN DE PLANEAMIENTO POR LA QUE SE DICTAN CRITERIOS REGULADORES PARA
ORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO DEL PERELLONET**

suelos dotacionales deberán ser urbanizados por el promotor y cedidos gratuitamente y libres de cargas a la Administración o bien, si esto no fuera posible, serán objeto de compensación económica o en especie, según sea el caso, como se establezca en la legislación urbanística.

15. Tanto en el caso de actuaciones integradas como en el caso de actuaciones aisladas, el área de reparto incluirá los terrenos necesarios para convertir en solar todas las parcelas del sector, así como los terrenos necesarios para conectar adecuadamente la red viaria y las redes de servicios a las existentes en el entorno urbano inmediato, estableciéndose en el plan el mecanismo para su urbanización y cesión gratuita a la Administración, si fuera el caso.
16. Especialmente, se incluirán en el área de reparto todas las parcelas de titularidad privada o desconocida en el ámbito de ordenación que deban pasar a titularidad de la Administración.
17. Tanto las parcelas vinculadas a las edificaciones semiconsolidadas como su edificabilidad, existente o asignada por el plan, serán excluidas de la superficie computable del sector, de la unidad de ejecución y del área de reparto.

Este mismo régimen se aplicará a las edificaciones existentes que, aun no cumpliendo alguna de las determinaciones del Plan, incluso en lo que se refiere a la tipología de edificación o al régimen de alturas permitidas, no se encuentran en situación de fuera de ordenación en los términos estrictos establecidos en la ley urbanística. A estas edificaciones se aplicará el régimen transitorio establecido en las normas urbanísticas del plan general para las situaciones de excepcionalidad urbanística sobrevenida correspondientes.

18. El planeamiento se presentará en soporte digital: PDF o PDF/A, firmado digitalmente, y en formato abierto, ficheros vectoriales: Shapefile (SHP) o (DWG). Para la codificación de las capas en formato SHP se seguirá el "MODELO DE DATOS DE CARTOGRAFÍA VECTORIAL (FORMATO SHAPEFILE) Versión 2.0" y, para las capas de carácter estructural, se cumplirá además el Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del *Consell*, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial.

El trabajo se realizará en el sistema geodésico de referencia ETRS89/UTM zona 30N (EPSG: 25830) adoptado como sistema oficial en España por Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio. Como sistema de referencia altimétrico se tomará el nivel medio del mar en el mareógrafo de Alicante.

-----o0o-----

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA LUISA SIERRA HERNANDEZ	02/04/2024	ACCVCA-120	82783935701251562900 182500843182299283
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	02/04/2024	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 38

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



INTERVENCIONS

El Sr. Cap de Servici de Planejament explica succintament els detalls de l'expedient sotmés a dictamen.

El Sr. Campillo pregunta si s'ha sol·licitat informe previ al Servici de Devesa-Albufera sobre el contingut de la Instrucció de Planejament, doncs, per exemple, pot afectar la conservació de les dunes.

La Sra. Gómez posa de manifest una contradicció existent entre el contingut de la pàgina 9, on s'afirma que el Perellonet és un conglomerat d'edificacions de tipologia i altura diversa, i la pàgina 15 i següents on es considera la zona com una àrea urbana homogènia.

El Sr. Cap de Servici de Planejament aclaria que el que es pretén dir és que en la zona conviuen diferents tipologies, habitatges unifamiliars i edificis plurifamiliars, però que s'ha considerat com una única zona a l'efecte de fixar l'edificabilitat urbanística mitjana.

D'altra banda, la Sra. Gómez indica que quan es tracta la reserva exigible per a habitatge de protecció pública es diu que pot ser el 15% en actuacions de regeneració urbana, i considera que s'hauria d'estudiar si es pot arribar al 40%.

Respon el Sr. Cap de Servici de Planejament que dependrà de cada actuació, però també és cert que en el Perellonet existix bastant segona residència, la qual cosa justificaria un percentatge inferior.

Finalment, la Sra. Gómez es referix a l'edificabilitat mitjana que es fixe, que considera el canvi més important perquè s'establix una mateixa per a tota la zona, i això pot inviabilitzar aquelles actuacions en les quals les càrregues siguen altes.

El Sr. Cap de Servici de Planejament aclaria que abans no hi havia una edificabilitat prèvia establida, i s'ha pretés fixar-la com a criteri general per a aconseguir una major objectivitat i seguretat jurídica, però sempre com una referència inicial. Si en alguna actuació fera falta més edificabilitat per a aconseguir un equilibri amb les càrregues, s'hauria de justificar en l'informe de viabilitat econòmica i es podria incrementar l'edificabilitat en la mesura necessària.

5	RESULTAT / RESULTADO: APROVAT / APROBADO	
EXPEDIENT / EXPEDIENTE: E-03001-2021-000409-00		PROP. NÚM.: 4
ASSUMPTE / ASUNTO: Proposa aprovar definitivament la "Modificació Puntual del Pla Especial d'Ordenació del Passeig Marítim Elements Singulars (AES) - Quioscos/Restaurants" (Article 6.2.3 de les Ordenances). <i>Propone aprobar definitivamente la "Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo Elementos Singulares (AES) - Quioscos/Restaurantes" (Artículo 6.2.3 de las Ordenanzas).</i>		

La Comissió en sessió realitzada el dia de hui ha acordat formular la proposta que a continuació s'expressa, adoptada per unanimitat a l'Excm. Ajuntament Ple.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



"ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Por D. A. J. Quesada, con NGE 00118 2021 0211187, de 18 de noviembre, se presenta documentación correspondiente a la propuesta de rectificación de la Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo Elementos Singulares AES-K” para la tramitación de la evaluación ambiental y territorial estratégica por procedimiento simplificado. La propuesta tiene por objeto resolver los conflictos generados a partir de la interpretación del artículo 6.2. de la “Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo Elementos Singulares (AES)-Quioscos/Restaurantes”, aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 23 de diciembre de 2015.

SEGUNDO. Mediante Moción de la Concejala delegada de Planificación y Gestión Urbana de 22 de febrero de 2022, se inicia el procedimiento ambiental de la “Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo Elementos Singulares (AES)-Quioscos/Restaurantes” (Artículo 6.2.) y por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 11 de marzo de 2022, se admite a trámite la documentación presentada por D. A. J. Quesada, refrendada por la Asociación de Restaurantes de la Playa de la Malvarrosa (AREMAR) y acompañada del Documento Inicial Estratégico.

TERCERO. El 10 de mayo de 2022, con NRE 00118 2022 090318 D. A. J. Quesada presenta Resolución de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar de 12 de diciembre de 2019, por la que se otorga la modificación sustancial de los títulos concesionales para la ocupación de 229 m2 de dominio público marítimo-terrestre, por cada módulo del Paseo Marítimo de la Malvarrosa, incluyendo condiciones y prescripciones de aplicación. Se aprecia la diferencia de superficie autorizada (229m2) en 1m2 por módulo con respecto a la máxima prevista en la presente propuesta (230m2 de ocupación), así como la ausencia de las autorizaciones relativas a los Módulos 8 y 12, extremos que deberán quedar debidamente justificados.

CUARTO. Tras la valoración ambiental de los documentos presentados, por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 3 de junio de 2022, se acordó resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la “Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo Elementos Singulares (AES)-Quioscos/Restaurantes” (Artículo 6.2.), designando como más idónea medioambientalmente en la actuación la alternativa 1 descrita en el fundamento de Derecho Cuarto del Informe Ambiental, teniendo en cuenta las condiciones establecidas en el fundamento de Derecho Sexto del Informe y requiriendo completar la documentación antes del inicio de la fase urbanística. El citado acuerdo de la JGL fue objeto de publicación en el DOGV de 15 de junio de 2022.

QUINTO. El 12 de julio de 2022, con RGE 00118 2022 139995, se presenta por el promotor la documentación subsanada, de la que se da traslado a la Oficina Técnica de Planeamiento. Asimismo, el 14 de julio de 2022, tiene entrada informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

En informe del Servicio de Planeamiento de 9 de agosto de 2022, en respuesta a la documentación presentada, se pone de manifiesto que han sido corregidos varios de los aspectos solicitados, quedando pendiente de completar algunos extremos que se indicaban en los acuerdos

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 40

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



de la fase ambiental y que se reproducen en el citado informe. Asimismo, se recuerda que antes de la aprobación definitiva del documento se deberá presentar un “Documento Refundido”.

Ante la documentación presentada el 20 de septiembre de 2022, por la Oficina Técnica de Planeamiento, se emite nuevo informe el 27 de septiembre en el que se recuerdan los extremos documentales a completar antes de la aprobación definitiva.

SEXTO. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 7 de octubre de 2022, acordó el inicio del proceso de consulta a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas en la “Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo Elementos Singulares (AES)-Quioscos/Restaurantes” (Artículo 6.2.) y el sometimiento de la documentación a información pública (DOGV de 21 de octubre de 2022). Según se hace constar en certificado expedido por la Secretaría del Área I de fecha 2 de enero de 2023, durante el periodo de exposición pública no se han presentado alegaciones al respecto.

SÉPTIMO. En la fase de información pública se han presentado los siguientes informes:

-Informe favorable del Servicio de Jardinería Sostenible, de 25 de octubre de 2022.

-Informe favorable del Servicio de Playas, Calidad Acústica y del Aire, de 4 de noviembre de 2022.

-Informe del Servicio de Actividades, de 5 de diciembre de 2022, que adjunta anexo con texto alternativo de normas urbanísticas.

-Informe del Servicio de Ocupación del Dominio Público Municipal, de 14 de diciembre de 2022, en el que se hace constar que *“la nueva redacción del artículo 6.2.3.h) de la Modificación Puntual en tramitación puede inducir a confusión, ya que las terrazas descritas en el documento técnico no se encuentran en ninguno de estos supuestos por situarse en el interior de las parcelas edificables, las cuales no forman parte de la Red Viaria ni de Espacios Libres, sino que tienen la calificación urbanística de AES-K (Elementos Singulares Plan Especial Marítimo), no estando definidas tales parcelas en el planeamiento como Espacios Privados de Uso Público y en consecuencia no sería de aplicación la Ordenanza Reguladora de la Ocupación del Dominio Público Municipal según artículo 2 – Ámbito de aplicación de la ORODPM. Por encontrarse en el interior de la parcela edificable, el uso de las terrazas cerradas desmontables debería estar amparado por el título habilitante que permite el ejercicio de la actividad, así como los elementos auxiliares a instalar en dicho espacio”*.

- Informes de la Administración sectorial competente en materia de Costas, de 1 de marzo, 19 de abril y 31 de julio de 2023, en los que se reitera en que *“el Plan Especial no podrá recoger superficies de ocupación en DPMT que excedan de lo autorizado en el título concesional, debiendo ajustarse a las superficies otorgadas en el mismo, por lo que la marquesina calada de dos metros de vuelo en toda la longitud de la fachada este, a la altura del primer forjado, así como el uso de la terraza descubierta en planta primera, quedarían condicionadas a lo que previamente resultara de una eventual solicitud de modificación del título vigente de ocupación del DPMT.”*

OCTAVO. Por el promotor se presentan diversos escritos y documentación subsanada:

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 41

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



-El 24 de enero de 2023 presenta documentación pero resulta incompleta según informe de la OTP de 7 de marzo de 2023.

-El 19 de julio de 2023 presenta escrito de alegaciones incidiendo en cuestiones relativas a la concesión, prórroga y superficie autorizada en el título concesional, cuestiones que son objeto de informe por la Administración sectorial en materia de Costas, como Administración competente.

-El 12 de septiembre de 2023 presenta nueva documentación subsanada a la vista de los informes emitidos por la DG de Costas.

NOVENO. Con fecha 29 de enero de 2024 tiene entrada en el Ayuntamiento de València nuevo informe de la DG de la Costa y el Mar de 23 de enero, de carácter favorable siempre y cuando sea tenido en cuenta lo indicado en las consideraciones del Apartado Segundo del citado informe, y se subsane la documentación en el sentido indicado. En cuanto al cómputo del plazo se indica que para el inicio de las obras se estará a lo que resulte de la correspondiente tramitación en cada título concesional, estando los módulos 8 y 12 sujetos a lo que resulte de su solicitud de modificación sustancial del título concesional, pendiente de resolución.

Entre otras cuestiones y en relación con las alegaciones presentadas por el promotor, la citada Administración sectorial informa que *“la mención a las excepciones incluidas en el artículo 69 del RGC no deberían reflejarse en los términos en los que se ha expresado en la Modificación Puntual dado que, por un lado, el caso que nos ocupa no se corresponde exactamente con ninguna de las excepciones señaladas en el citado artículo 69 y, por otro lado, los títulos de concesión de ocupación del dominio público marítimo-terrestre otorgados a los establecimientos (kioskos-restaurantes) objeto de la Modificación Puntual del PE han sido modificados en 10 de ellos para permitir una ocupación máxima de 229,30 m2 para cada edificación con las superficies cerradas y abiertas previstas en el artículo 69, por lo que no cabe excepcionalidad a aplicar”*.

En el mismo sentido se informa por la Oficina Técnica de Planeamiento el 5 de febrero de 2024.

DÉCIMO. El 6 de febrero de 2024 se da traslado al promotor de los informes emitidos por la DG de la Costa y el Mar y del Servicio de Planeamiento a efectos de que aporte la documentación solicitada, la cual se presenta el 19 de marzo de 2024, y se informa por el Servicio de Planeamiento el 2 de abril de 2024, informe en el que se reiteran los aspectos pendientes de subsanar. Tras sucesivos requerimientos de subsanación, el 15 de abril de 2024 se presenta documentación definitiva en los términos indicados en los citados informes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El ámbito de la Modificación Puntual, según consta en el proyecto presentado, es la modificación de determinados apartados del artículo 6.2.3 (Elementos Singulares) de las Ordenanzas de la Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo Elementos Singulares (Aes) Quioscos/Restaurantes, aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 23 de diciembre de 2015.

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 42

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



SEGUNDO. El objeto de la modificación consiste en resolver los conflictos generados en la interpretación y aplicación de las Ordenanzas de la Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo Elementos Singulares (Aes) Quioscos /Restaurantes.

TERCERO. Al finalizar el trámite de evaluación ambiental de la Modificación del PGOU, la tramitación urbanística se ha sujetado a lo dispuesto en el art. 61 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 (en adelante, TRLOTUP).

CUARTO. En virtud de lo dispuesto en el artículo 61.1.a) del TRLOTUP, superados los trámites ambientales previstos en los artículos 52 y 53 del citado texto, se procedió al inicio de la fase de información pública, durante un periodo mínimo de 45 días, asegurando las medidas mínimas de publicidad previstas en el artículo 55.2 del TRLOTUP. De conformidad con lo dispuesto en el art. 61.1.b) del TRLOTUP, se han pedido los informes exigibles conforme a la legislación sectorial así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas.

QUINTO. En virtud de lo establecido en el artículo 112 en relación con el 117 de la Ley 22/1988, 28 julio, de Costas, se requiere informe, de carácter preceptivo y vinculante, de la Administración sectorial competente en materia de Costas.

SEXTO. En virtud del artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, el órgano competente para aprobar definitivamente la presente propuesta es el Pleno, requiriéndose el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno, conforme dispone el artículo 123.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

SÉPTIMO. Resulta de aplicación el artículo 61.2 del TRLOTUP, en virtud del cual, el acuerdo de aprobación definitiva junto con sus normas urbanísticas habrá de publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia, remitiéndose previamente una copia digital del plan a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

OCTAVO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, apartado 3, 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 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 del citado Real Decreto.

De conformitat amb els anteriors fets i fonaments de Dret, s'acorda: /

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, se acuerda:

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 43

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



PRIMERO. Aprobar definitivament la Modificació Puntual del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo Elementos Singulares (Aes) Quioscos/Restaurantes (Artículo 6.2.3 de las Ordenanzas).

SEGUNDO. Comunicar el presente acuerdo a los Servicios Municipales y administraciones consultadas cuyas competencias puedan resultar afectadas, y notificarlo a los interesados en el procedimiento con expresión de los recursos procedentes.

TERCERO. Remitir una copia digital del Plan a la Consellería competente en materia de urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, con carácter previo a la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia haciendo constar el número de inscripción en dicho Registro, conforme dispone el artículo 4.1 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial, así como en la web del Ayuntamiento de València."

INTERVENCIONS

El Sr. Cap de Servici de Planejament explica succintament els detalls de l'expedient sotmés a dictamen.

La Sra. Gómez pregunta si ja estava en el document anterior l'elevació de la cota en 50 cm.

Respon Sr. Cap de Servici de Planejament que no, s'ha incorporat a última hora per suggeriment del Servici de Llicències d'Activitats, a fi d'evitar inundacions en els berenadors. La diferència de cota es pot salvar amb una rampa pegada a l'edificació.

La Sra. Robles indica que l'expedient es va iniciar l'any 2019, per la qual cosa no resulten comprensibles les declaracions públiques del Sr. Delegat d'Urbanisme en les quals manifesta que ells han fet tot el treball, sent així que l'expedient es va iniciar en el mandat anterior.

Respon el Sr. Giner que efectivament l'expedient es va iniciar en 2019, però quan va assumir el càrrec els interessats li van demanar que s'aprovara en el primer Ple, i això no era possible perquè encara existien qüestions que esmenar. Ara s'han preocupat de fer el treball i portar el document esmenat per a la seua aprovació.

6	RESULTAT / RESULTADO: APROVAT / APROBADO	
EXPEDIENT / EXPEDIENTE: E-03001-2023-000316-00		PROP. NÚM.: 2
ASSUMPTE / ASUNTO: Proposa aprovar definitivament la Modificació Puntual del Catàleg Detallat del Pla Especial de Protecció de l'Eixample de València (PEP-1) en la fitxa 7.13 Félix Pizcueta, 20. <i>Propone aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Catálogo Pormenorizado del Plan Especial de Protección del Ensanche de Valencia (PEP-1) en la ficha 7.13 Félix Pizcueta, 20.</i>		

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



La Comissió en sessió realitzada el dia de hui ha acordat formular la proposta que a continuació s'expressa, adoptada per majoria amb l'abstenció de la Sra. Robles Galindo, Sr. Campillo Fernández i Sra. Gómez López a l'Excm. Ajuntament Ple.

"ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El 27 de Septiembre de 2023, desde el Servicio de Licencias de Actividades se comunica al Servicio de Planeamiento el Dictamen de la Comisión Técnica de Patrimonio, de 7 de Septiembre de 2023, en relación con las obras en el inmueble sito en la C/ Félix Pizcueta nº 20 (Expediente 03901-2021-000022) a efecto de subsanar los posibles errores en la correspondiente ficha de protección del Plan Especial de Protección 1 Ensanche, Plà del Remei - Russafa Nord.

SEGUNDO. En relación con la posible contradicción en el contenido de la ficha de protección de Félix Pizcueta 20, y como antecedentes a la presente modificación, el informe del Jefe de Servicio de Planeamiento de 12 de junio de 2023, solicitado por el Servicio de Licencias (Expediente 3501-2017-001173), indica que existe una errata en la propia ficha, debiendo considerarse que el jardín no dispone de valor alguno que le haga merecedor de protección, exceptuando la palmera existente.

TERCERO. Mediante Moción del Concejal Delegado de Planificación y Gestión Urbana de 3 de octubre de 2023, se impulsa la elaboración de la oportuna documentación técnica de corrección en la ficha de protección del inmueble sito en C/ Félix Pizcueta nº 20 para su correspondiente tramitación.

CUARTO. El 18 de octubre de 2023, por la Oficina Técnica de Planeamiento se presenta el documento de "Corrección de Errores en la ficha 7.13 en C/ Félix Pizcueta, 20 del Catálogo del Plan Especial de Protección del Ensanche (PEP-1)" incluyendo la ficha corregida 7.13 en la que se suprime la protección del patio ajardinado en el apartado de "Observaciones".

QUINTO. En informe de la Dirección General de Urbanismo de 10 de noviembre de 2023 se concluye que la citada documentación debe tratarse como una Modificación Puntual de la ficha de Protección y no como una Corrección de Error. En concreto se informa que la contradicción detectada en el documento entre la "Observación" incluida en la Ficha de Protección del inmueble y el conjunto de documentos del PEP-1, donde no se hace referencia alguna a la protección del jardín trasero de la parcela, no se puede considerar como un supuesto de corrección de error material, aritmético o de hecho en virtud de lo previsto en el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, debiendo tratarse este caso como una Modificación Puntual de la ficha de Protección del Plan Especial de Protección 1 Ensanche, Plà del Remei-Russafa Nord.

SEXTO. El 15 de noviembre de 2023 por la Oficina Técnica de Planeamiento se presenta el documento de "Modificación Puntual del Catálogo del Plan Especial de Protección del Ensanche de Valencia (PEP-1) en la ficha 7.13 Félix Pizcueta 20".

SÉPTIMO. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 1 de diciembre de 2023, acordó el inicio del proceso de consulta a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas en la Modificación Puntual del Catálogo del PEP-1 y el sometimiento de la

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



documentación a información pública (DOGV de 10 de enero de 2024). Según se hace constar en certificado expedido por la Secretaría del Área I de fecha 21 de marzo de 2024, durante el periodo de información pública no se han presentado escritos de alegaciones.

OCTAVO. En la fase de información pública se han presentado los siguientes informes favorables:

- Servicio de Licencias Urbanísticas de 12 de febrero de 2024.
- Servicio de Licencias de Actividades de 24 de enero de 2024.
- Servicio de Parques y Jardines de 3 de enero de 2024.
- Servicio de Patrimonio Histórico-Artístico de 6 de marzo de 2024. Se indica que por encontrarse en ámbito de afección arqueológica de un tramo de brazal de la histórica acequia de Rovella (AH-08), se estará a las cautelas arqueológicas establecidas en el artículo 62, de la Ley 4/1998 de PCV.
- Informe de OCOVAL de 2 de abril de 2024, remitiendo informes de Nedgia e Iberdrola.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El objeto de la Modificación Puntual, según se describe en la Memoria es modificar la ficha 7.13 del PEP-1 del Ensanche de Valencia, eliminando la frase “Se protege íntegramente el patio ajardinado”, del apartado de Observaciones y tiene carácter pormenorizado ya que afecta únicamente a una ficha del Catálogo pormenorizado del Plan Especial.

SEGUNDO. En virtud de lo dispuesto en los artículos 61 y siguientes 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 (en adelante, TRLOTUP), se procedió al inicio de la fase de información pública, durante un periodo mínimo de 45 días, asegurando las medidas mínimas de publicidad previstas en el artículo 55.2 del mismo, una vez emitidos los informes exigibles conforme a la legislación sectorial así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas.

TERCERO. Resulta de aplicación el artículo 61.2 del TRLOTUP, en virtud del cual, el acuerdo de aprobación definitiva junto con sus normas urbanísticas habrá de publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia, remitiéndose previamente una copia digital del plan a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

CUARTO. En virtud de lo dispuesto en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, el órgano competente para aprobar definitivamente la presente propuesta es el Pleno, requiriéndose el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno, conforme dispone el artículo 123.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 46

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



QUINTO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, apartado 3, 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 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 del citado Real Decreto.

De conformitat amb els anteriors fets i fonaments de Dret, s'acorda: /

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, se acuerda:

PRIMERO. Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Catálogo Pormenorizado del Plan Especial de Protección del Ensanche de Valencia (PEP-1) en la ficha 7.13 Félix Pizcueta 20.

SEGUNDO. Comunicar el presente acuerdo a los Servicios Municipales y administraciones consultadas cuyas competencias puedan resultar afectadas, y notificarlo a los interesados en el procedimiento con expresión de los recursos procedentes.

TERCERO. Remitir una copia digital de la Modificación del Plan Especial a la Consellería competente en materia de urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, con carácter previo a la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia haciendo constar el número de inscripción en dicho Registro, conforme dispone el artículo 4.1 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial, así como en la web del Ayuntamiento de València."

INTERVENCIONS

El Sr. Cap de Servei de Planejament explica succintament els detalls de l'expedient sotmés a dictamen.

7	RESULTAT / RESULTADO: APROVAT / APROBADO	
EXPEDIENT / EXPEDIENTE: E-03003-2024-000003-00		PROP. NÚM.: 1
ASSUMPTE / ASUNTO: Proposa aprovar la Moció subscripta pel Regidor delegat de Planificació i Gestió Urbana de data 2 d'abril de 2024 i autoritzar el canvi de gestió directa del PAI del "Sector Grau" a gestió per persones propietàries. <i>Propone aprobar la Moción suscrita por el Concejal delegado de Planificación y Gestión Urbana de fecha 2 de abril de 2024 y autorizar el cambio de gestión directa del PAI del "Sector Grao" a gestión por personas propietarias.</i>		

La Comissió en sessió realitzada el dia de hui ha acordat formular la proposta que a continuació s'expressa, adoptada per majoria amb el vot en contra de la Sra. Robles Galindo, Sr. Campillo Fernández i Sra. Gómez López a l'Excm. Ajuntament Ple.

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 47

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



"ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- El 28 de septiembre de 2007, la Junta de Gobierno local aprueba, y se suscribe por las partes, el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de València y el Ente Gestor de la Red de Transporte y de Puertos de la Generalitat para el desarrollo de las infraestructuras necesarias de acceso y conexión viaria de la ciudad con el Puerto de València.

El Convenio suscrito por las partes consideró un objetivo irrenunciable dicha actuación, por cuanto permitía adelantar a su posterior desarrollo urbanístico la urbanización de la zona afectada por dichas obras, mejorando la trama urbana mediante la conexión necesaria de la Alameda y la Avda. de Francia con el Puerto de València, y al mismo tiempo compatibilizarlas con la celebración de eventos deportivos de interés para la ciudad de València como era un Gran Premio de Fórmula 1.

2º.- En ejecución del citado Convenio el Ayuntamiento elaboró y tramitó la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de València (PGOU) de València en el ámbito "Grao-Cocoteros", así como el Plan Parcial Sector "Grao", que fue aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 8 de julio de 2010. El Plan Parcial establece la ordenación pormenorizada de los terrenos incluidos en el Sector de suelo urbanizable "Grao" para su incorporación al proceso de urbanización mediante la programación de la correspondiente Actuación Integrada, figurando como carga del Sector todas las obras ejecutadas anticipadamente en la medida en que resulten útiles para su desarrollo. La superficie computable del Sector es de 316.386,59 m²s con una edificabilidad total de 379.663,91 m²t.

3º.- También en cumplimiento del citado Convenio, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 1 de octubre de 2010, el Ayuntamiento acordó encargar a "Actuaciones Urbanas de Valencia, Sociedad Anónima Municipal" (AUMSA) la elaboración de la documentación propia de la Alternativa Técnica (cuyo contenido debía integrar un Proyecto de Urbanización) y de la Proposición Jurídico-Económica del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada Sector "Grao".

4º.- Mediante acuerdo plenario de 25 de febrero de 2011, se aprueba optar por la gestión directa en la tramitación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector "Grao", así como gestionar el citado Programa a través de la mercantil AUMSA.

5º.- Mediante instancia I 113 2013 38896 de 9 de diciembre de 2013, AUMSA presenta Proyecto de Ejecución de las Obras de Urbanización, para si era conforme continuar la elaboración de la documentación propia del Programa de Actuación Integrada (PAI) para el desarrollo de la Unidad de Ejecución "Sector Grao".

6º.- La realidad posterior viene marcada por el acuerdo del Consell de 22 de enero de 2016, que declara que, considerando que no interesa a la Generalitat, por razones de oportunidad, la celebración de nuevos grandes premios de Fórmula 1 en el ámbito de la Comunitat Valenciana, se dispone "dar por finalizadas las actuaciones que hasta la fecha haya realizado la Generalitat, por medio de la hoy Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, a

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



través de la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat, para ejecutar las infraestructuras, equipamientos e instalaciones complementarias del circuito urbano en que se celebraba el Gran Premio de Fórmula 1.”

7º.- En el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 30 de marzo de 2017, se consideró de interés público para garantizar un adecuado desarrollo urbanístico del Sector “Grao” que por parte de la sociedad municipal AUMSA, en el marco de la gestión directa del Programa de Actuación Integrada de dicho Sector, se elaboraran los documentos integrantes de su Alternativa Técnica adaptados a la nueva realidad expuesta y, en concreto, bajo las siguientes premisas básicas:

- Integrar y ajustar en la ordenación de forma efectiva el itinerario definido como “Proyecto de conexión de la Alameda - Av. de Francia - Puerto de València. Acondicionamiento de la Marina Real Juan Carlos I”, de forma que se adapte a la ordenación como urbanización ejecutada de forma anticipada, pero sin necesidad de mantener su compatibilidad con la celebración de carreras de Fórmula 1, sino destinando esta infraestructura a los usos que resulten más adecuados para aportar valor al entorno residencial en el que se encuentra mediante conexiones viarias y aparcamientos, pero también con la posibilidad de albergar cualquier otro uso vinculado a la movilidad y disfrute ciudadano de los espacios públicos.
- Resolver adecuadamente la ubicación de la subestación eléctrica.
- Resolver los problemas hidráulicos existentes mediante un emplazamiento adecuado del depósito de tormentas y la reconsideración de los canales del Delta Verde.

Esa modificación, si bien fue presentado un documento de planeamiento por AUMSA, no llegó a admitirse a trámite.

8º.- Mediante instancia I 00118 2019 66035 de 15 de octubre de 2019, la mercantil “Valere Reoco, SL” solicita el cambio de gestión directa a gestión por propietarios del ámbito NPR-4 Grao, aportando documentación acreditativa, según informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico de fecha 11 de mayo de 2020, de ostentar legitimación suficiente para asumir el régimen de gestión por las personas propietarias.

9º.- Mediante Moción de la Concejala delegada de Planificación y Gestión Urbana de fecha 9 de marzo de 2021, se encarga la realización de un informe que defina y cuantifique las obras ejecutadas de forma anticipada que son útiles para el Sector con la finalidad de ajustar la definición de cargas del Sector.

En base al encargo realizado en fecha 24 de noviembre de 2021, la Sección de Obras de Urbanización emitió informe sobre las obras de urbanización ejecutadas en el ámbito de la UE “Grao” y su conexión con el entorno urbanizado considerando que, como un avance provisional, a falta de definir la Alternativa Técnica, atendiendo a la ordenación vigente y a la compatibilidad de la obra ejecutada con el uso de las parcelas por las que discurre conforme al planeamiento aprobado, sería susceptible de considerar como obras útiles las definidas en el mismo por importe de 31.889.188,45 €, IVA incluido.

Mediante instancia I 118 2022 21466 de 7 de febrero de 2022, la mercantil “Valere Reoco, SL” manifiesta la conformidad al informe emitido por la Sección de Obras de Urbanización, al margen de las cuestiones relativas al IVA que tendrán que ser objeto de estudio y reitera la petición de cambio de gestión.

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 49

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



10º.- A pesar de lo expuesto, mediante Moción de la Concejala delegada de Planificación y Gestión Urbana de fecha 18 de julio de 2022, se hacía constar en el antecedente de hecho octavo que el equipo de Gobierno entendía que “el cambio de la ordenación ha de ir más allá de dar un nuevo uso al circuito procurando su plena integración en la ordenación. Se considera que, no podía quedar hipotecada la ordenación de uno de los suelos vacantes de la ciudad de mayor valor estratégico y urbanístico ya que las preexistencias ejecutadas responden a una infraestructura que nunca va a tener la finalidad original para la que se creó tras la renuncia a la celebración de los Grandes Premios de Fórmula 1, aunque ello suponga para el Ayuntamiento la imposibilidad de repercutir a los propietarios parte de la inversión realizada porque no sea útil para el Sector, sin que en este momento se pueda cuantificar, porque dependerá del nuevo Planeamiento y del futuro Proyecto de Urbanización.”

Es por ello que, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 28 de julio de 2022, se dispuso:

“ÚNICO.- Aprobar la Moción suscrita por la Concejala de Planificación y Gestión Urbanística en fecha 18 de julio de 2022, con el siguiente contenido:

Primero.- Considerar de interés público para garantizar un adecuado desarrollo urbanístico del Sector “Grao”, por las razones expuestas en los Antecedentes de Hecho de este acuerdo, establecer las nuevas directrices de la futura ordenación del Sector “Grao”, derivadas del interés público de adaptarse a la Agenda Urbana 2030 y para eliminar las preexistencias ejecutadas del Circuito de Fórmula 1 por ser una infraestructura que ya nunca va a tener la finalidad original para la que se creó tras la renuncia a la celebración de ese Gran Premio por la Generalitat, en los términos siguientes:

- *Resolver adecuadamente la ubicación de la subestación eléctrica así como los problemas hidráulicos existentes en la zona mediante un emplazamiento adecuado del depósito de tormentas y la reconsideración de los canales del Delta Verde.*
- *Las edificaciones previstas en la prolongación de la Alameda han de ser reubicadas en otros viales previstos en el sector para permitir la creación de un verdadero Delta Verde junto al antiguo cauce del río Turia, definiendo el tramo de la Alameda que discurre por el ámbito del Sector como red primaria estructural peatonal.*
- *Las tipologías edificatorias deben eliminar las superficies de espacios libres de uso privado, y deben contener espacios terciarios que permitan la implantación del comercio de proximidad en planta baja, así como la implantación de empresas en plantas superiores que ayuden a generar empleo de calidad, fomentando la mezcla de usos.*
- *Aumentar el peso de los usos terciarios dentro de la edificabilidad prevista para favorecer la implantación de empresas y actividades de alto valor añadido que permitan establecer sinergias con el ecosistema innovador de la Marina, creando empleo cualificado que ayude a retener y atraer talento.*
- *Establecer reservas de suelo dotacional público que permitan la construcción adicional de equipamientos dotacionales residenciales, al objeto de incrementar la oferta de viviendas de protección pública en régimen de alquiler para determinados colectivos, más allá de la estricta reserva prevista por el planeamiento.*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



- *Mantener el resto de previsiones relativas a la edificabilidad y aprovechamiento y las cargas adicionales previstas en la vigente ficha del Sector Grao que sean compatibles con los criterios anteriores.*

Segundo.- Mantener la gestión directa por AUMSA, por considerar que es la forma más adecuada de gestión si bien deberá redactar una nueva Alternativa Técnica integrada por un documento de planeamiento adaptado a las directrices citadas en el apartado anterior y un Proyecto de Urbanización adecuado al nuevo plan así como una Proposición Jurídico Económica.”

11º.- Mediante instancia I 118 2023 95448 de 27 de abril de 2023, AUMSA, en cumplimiento del acuerdo plenario de fecha 28 de julio de 2022, presenta un nuevo Programa de Actuación Integrada cuya Alternativa Técnica incorpora Documento Inicial Estratégico, Borrador de Plan Parcial y Plan de Participación Pública así como Borrador de PAI.

12º.- Los documentos presentados son informados por el Servicio de Planeamiento y por la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico el 3 de mayo de 2023.

13º.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 5 de mayo de 2023, se admite a trámite la documentación relativa al procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica simplificada correspondiente a la modificación del Plan Parcial del Sector “Grao”.

14º.- Tras las elecciones celebradas el 28 de mayo de 2023, se produce un cambio de gobierno en la Corporación municipal y la mercantil “Valere Reoco, SL” mediante instancia I 118/2024/1917 de 3 de enero de 2024, reitera su propuesta de que se realice un cambio de gestión directa a gestión por personas propietarias aportando a tal fin de nuevo la documentación justificativa de las propiedades que ostenta en el ámbito, su voluntad de subrogarse en los contratos suscritos por la empresa AUMSA en la medida en que sean documentación útil para el desarrollo del Sector, reitera su conformidad al informe de la Sección de Obras de Urbanización relativo a las obras ejecutadas definidas como cargas útiles del Sector y asume la carga del planeamiento aprobado si es el que finalmente se ejecuta.

15º.- Mediante Moción del Concejal Delegado de Planificación y Gestión Urbana de fecha 2 de abril de 2024 se dispone elevar al Pleno una propuesta para desistir de las directrices de la futura ordenación del Sector “Grao” establecidas en el acuerdo plenario de fecha 28 de julio de 2022 y mantener la vigente ordenación urbanística contenida en la Modificación del PGOU de València en el ámbito “Grao-Cocoteros” y en el Plan Parcial Sector “Grao” aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 8 de julio de 2010.

Asimismo, considerando que durante más de trece años se ha intentado la programación del Sector por gestión directa sin que esta haya fructificado, tratándose de un ámbito que no se encuentra en situación de vulnerabilidad y que una mayoría de la propiedad ha manifestado la voluntad de asumir la gestión, dispone tramitar el cambio de gestión directa a gestión por personas propietarias.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 51

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



PRIMERO.- NORMATIVA APLICABLE

Mediante acuerdo plenario de 25 de febrero de 2011, se aprobó optar por la gestión directa en la tramitación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector “Grao”, así como gestionar el citado Programa a través de la sociedad AUMSA, y este acuerdo se adoptó estando vigente la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Reguladora de la Actividad Urbanística Valenciana (LUV).

No obstante lo expuesto, la legislación actualmente vigente en materia urbanística en la Comunitat Valenciana es el Texto Refundido de la Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell (TRLOTUP), por lo que para determinar la normativa aplicable ha de atenderse a las Disposiciones Transitorias de la misma.

De conformidad con la Disposición Transitoria primera del TRLOTUP, a contrario sensu, se debe entender que puesto que la documentación del Programa no ha sido sometida a información pública, la tramitación del mismo debe adaptarse al TRLOTUP.

Asimismo será de aplicación la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP) y la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL).

SEGUNDO.- PLANEAMIENTO A PROGRAMAR Y EJECUTAR EN EL ÁMBITO DEL SECTOR “GRAO”

El artículo 25.2.a) de la LRBRL dispone que el Municipio ejercerá en todo caso competencias propias en materia de urbanismo, que a su vez comprende el ejercicio de competencias en diversas submaterias, entre las que el precepto citado incluye el planeamiento, la gestión y la ejecución urbanística. Tales competencias se ejercerán *“en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas”*.

El Sector “Grao” fue objeto de un Master Plan cuya finalidad era establecer el diseño del espacio territorial y la definición del tejido urbano diferenciador que se correspondiera con este ámbito estratégico para el futuro y la imagen de la ciudad de València, reconfigurando la morfología de la fachada marítima de la ciudad.

En desarrollo del Master Plan, el Ayuntamiento elaboró y tramitó la Modificación del PGOU de València en el ámbito “Grao-Cocoteros”, así como el Plan Parcial Sector “Grao”, que fue aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 8 de julio de 2010. Este es el planeamiento actualmente vigente.

Según consta en el antecedente de hecho décimo, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 28 de julio de 2022, se dispuso establecer unas nuevas directrices de la futura ordenación del Sector “Grao”, con el objetivo de adaptarse a la Agenda Urbana 2030 y eliminar las preexistencias ejecutadas del Circuito de Fórmula 1.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



En base a ello, se presentó por AUMSA una Alternativa Técnica con Documento Inicial Estratégico, Borrador de Plan Parcial y Plan de Participación Pública así como Borrador de PAI, la cual no ha llegado a ser objeto de evaluación ambiental estratégica.

Tal y como se pone de manifiesto en la Moción de fecha 2 de abril de 2024 referida en el antecedente de hecho decimoquinto, el nuevo equipo de gobierno municipal considera prioritario agilizar el desarrollo urbanístico del Sector “Grao”, por tratarse de una zona estratégica y emblemática de la ciudad.

Por ello, entiende que llevar a cabo una modificación de planeamiento en el Sector conllevaría años de tramitación que lastrarían el desarrollo sin implicar una mejora palpable. El planeamiento actualmente vigente, a pesar de ser del año 2010, fue fruto de un concurso de ideas al que concurrieron los mejores urbanistas de Europa y el resultado es una ordenación que no ha quedado obsoleta, por lo que bastaría con aplicar nuevos criterios de urbanización sostenible en su ejecución para cumplir con los objetivos de la Agenda 2030 y facilitar que se pudiera desarrollar de forma inmediata una parte muy importante de la ciudad, resolviendo la conexión con el frente marítimo y dando solución al tramo final del Jardín del Turia en la zona de contacto con la Marina de València, siendo para ello esencial mantener la funcionalidad de la Alameda como vial de conexión del Sector con la ciudad consolidada.

Es irrenunciable el soterramiento de la línea ferroviaria València Tarragona a su paso por el Sector, por lo que al margen de trabajar en colaboración con las Administraciones competentes para hacerlo posible, destinando los recursos públicos necesarios que lo hagan efectivo, es conveniente dar una solución de acceso provisional al Sector únicamente por la Avda. de Francia, pues la ejecución de una solución igualmente provisional para el acceso al Sector por la Alameda desincentivaría tanto la ejecución definitiva de estas obras de conexión como el indicado soterramiento.

Asimismo, este equipo de gobierno considera inaceptable que las obras anticipadas en el Sector mediante la ejecución del Proyecto definido como “Proyecto de conexión de la Alameda - Avda. de Francia - Puerto de València. Acondicionamiento de la Marina Real Juan Carlos I” que con la vigente ordenación resultan útiles para el Sector sean eliminadas en un porcentaje relevante, pues ello supondría despilfarrar los recursos públicos. Por ello, se considera esencial integrar en la ordenación actual de forma efectiva la urbanización ejecutada de forma anticipada, destinando la infraestructura a los usos que resulten más adecuados para aportar valor al entorno residencial en el que se encuentra mediante conexiones viarias y aparcamientos, pero también con la habilitación de otros usos vinculados a la movilidad sostenible y al disfrute ciudadano de los espacios públicos.

Según informe del Servicio de Planeamiento de fecha 18 de diciembre de 2023, con la ordenación vigente se puede, sin necesidad de modificar el planeamiento, resolver adecuadamente la ubicación de la subestación eléctrica existente actualmente en el ámbito, puesto que Iberdrola admite la compactación en el edificio protegido destinado a “SDM Dotación Pública”; así como también los problemas hidráulicos manteniendo el actual emplazamiento del depósito de tormentas ubicado en la zona verde SJL-1 e incorporando un nuevo depósito en el subsuelo del Parque PQL del Sector junto al actual aliviadero del Grao. Puesto que se trata de una instalación, necesaria en aplicación de la normativa actual, que se ubica en el subsuelo y que

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



no afecta al uso urbanístico previsto sobre rasante por ser compatible, no precisa de una nueva calificación diferenciada.

Resulta incuestionable el carácter eminentemente discrecional de la potestad administrativa de planeamiento urbanístico cuyo ejercicio corresponde de forma compartida a los municipios y la Generalitat (art. 2.1 del TRLOTUP), reiteradamente declarado por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, por lo que es el Ayuntamiento Pleno el que debe decidir cuál es la ordenación más adecuada para un Sector siendo legítimo no continuar con la tramitación de la modificación del Plan Parcial del Sector “Grao” iniciada en el anterior mandato corporativo, advirtiendo que AUMSA deberá asumir el coste que en su caso haya generado la redacción de los documentos presentados que devengan inútiles.

TERCERO.- JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LA MODALIDAD DE GESTIÓN DEL PAI POR LAS PERSONAS PROPIETARIAS FRENTE A LA GESTIÓN DIRECTA

Las modalidades de gestión urbanística de los Programas de Actuación Integrada vienen reguladas en el artículo 119 del TRLOTUP, distinguiendo entre la gestión directa, gestión por las personas propietarias y gestión indirecta.

Según el citado artículo, la condición de urbanizador debe ser asumida prioritariamente, en ejercicio directo de su competencias, por la propia Administración o sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público; no obstante, la Administración, por circunstancias justificadas en el propio expediente, puede no hacerse cargo de la gestión directa de la función urbanizadora y atribuirla a las personas propietarias de suelo del ámbito de la actuación y, en ausencia de ambas, si es viable la actuación, puede atribuirse por gestión indirecta a un particular o empresa mixta mediante procedimiento de pública concurrencia.

En este caso concreto, en su día se decidió asumir la gestión directa en base a la singularidad de este ámbito así como por su situación estratégica dentro de la ciudad lo cual se consideró que requería un especial cuidado a lo largo de todo el proceso de programación.

Sustituir el régimen de gestión directa, que es el actualmente aprobado y que según la legislación vigente se debe aplicar con carácter prioritario, debe ser justificado expresamente y el Pleno deberá considerar si procede autorizar este cambio de régimen de gestión.

Las razones a considerar para modificar el régimen de gestión son las expuestas a continuación:

3.1.- Inexistencia del régimen de gestión por personas propietarias cuando se aprobó el régimen de gestión directa (LUV)

Tal y como se ha puesto de manifiesto en el fundamento de derecho primero, en el momento se iniciaron los trámites para gestionar el PAI del Grao, la legislación urbanística vigente era la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, en la cual no estaba prevista la modalidad de gestión por personas propietarias.

El artículo 117 de la LUV preveía en su apartado cuarto únicamente dos formas de gestión:

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 54

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



“La ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública, correspondiendo a la administración decidir su gestión directa o indirecta.

- *Se considera que una actuación es de gestión directa, cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por la administración, por sí misma o a través de sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público.*
- *La gestión es indirecta cuando la administración decide cometer la actuación a cargo de la financiación comprometida por un tercero y delega la condición de urbanizador adjudicándola a favor de una iniciativa seleccionada de conformidad con el procedimiento establecido en la presente Ley.”*

El TRLOTUP prevé una nueva modalidad de gestión en el artículo 119 distinguiendo entre gestión directa, gestión por personas propietarias y gestión indirecta.

Es decir, en el momento en que se optó por la gestión directa de este Programa no existía la posibilidad de gestión por las personas propietarias pudiendo estas únicamente formar parte de una Agrupación de Interés Urbanístico con la finalidad de concurrir al concurso para la adjudicación de un PAI en régimen de gestión indirecta o colaborar con el urbanizador en la forma convenida con él.

Por otra parte, es importante destacar que tanto la gestión directa (en la LUV y en el vigente TRLOTUP) como la gestión por personas propietarias en el vigente TRLOTUP se aprueban por el Pleno en régimen de excepción licitatoria.

Así, de conformidad con el artículo 128 de la LUV:

“Si acuerda la gestión directa de aquéllos, el procedimiento se iniciará por acuerdo del Pleno que determine tal forma de gestión, que lleva aparejada la exclusión de los trámites del concurso previstos en esta Ley para la selección del urbanizador.”

En el TRLOTUP el artículo 120.3 prevé que el régimen de gestión por las personas propietarias se puede adoptar también por acuerdo plenario sin concurrencia siempre que concurren los requisitos de legitimación, así dice textualmente:

“...la designación del urbanizador se acuerda por la administración al aprobar el programa de actuación integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos del mismo expresados en su correspondiente convenio urbanístico.

Es por lo expuesto, que al no existir una licitación para la designación del urbanizador en el régimen de gestión directa ni tampoco en el de gestión por las personas propietarias, el cambio de régimen del primero al segundo no supone una vulneración de los principios de publicidad y libre concurrencia exigidos por la normativa urbanística, las directivas europeas en materia de contratos públicos, y la normativa nacional sobre contratos del sector público.

Por otra parte, si bien en las fichas de características de los Sectores de Suelo Urbanizable Programado del PGOU, aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 28 de diciembre de 1988, la del Sector “Grao” preveía como formulación o

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



iniciativa del Programa de Actuación Urbanística “preferentemente la formulación pública, a redactar por el Ayuntamiento o por Entidad en quien delegue la responsabilidad”, también es cierto que la ficha de gestión del Plan Parcial del Sector del “Grao” de València, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 8 de julio de 2010, que es la actualmente vigente, prevé como tipo de gestión “Iniciativa pública o privada. Gestión indistinta”.

3.2- Financiación de la actuación. Riesgo económico

En este apartado sí hay una diferencia fundamental que podría afectar a las arcas municipales y es la relacionada con la posibilidad de renuncia de las personas propietarias a participar en la actuación mediante su no adhesión al Programa.

En el momento se optó por la gestión directa, la LUV preveía en el artículo 162.3 en relación con el 373 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado mediante Decreto 67/2006, de 19 de mayo (ROGTU) que:

“Los propietarios pueden renunciar a la adjudicación de finca resultante solicitando una justa compensación por la pérdida de su finca. La compensación será fijada por la administración, previo informe técnico y según criterios objetivos, en el mismo Acuerdo aprobatorio de la Reparcelación atendiendo al valor real de la finca de origen. Esta renuncia deberá formalizarse mediante escritura pública o comparecencia administrativa, durante la información pública del expediente de reparcelación, pudiendo acompañarse o condicionarse a una propuesta de tasación, formulada por el propietario.

3. El Urbanizador tendrá preferencia a la hora de adjudicarse el aprovechamiento al que haya renunciado el propietario, previo pago de la compensación que proceda. En el caso de que decline el ejercicio de esta facultad, el aprovechamiento y la indemnización serán asumidos por el conjunto de la Actuación.”

Es decir, una vez aprobado el Programa, los propietarios durante la información pública de la reparcelación podían decidir no participar en la actuación. En este caso, se fijaba una compensación a cambio de este aprovechamiento y la Administración como urbanizador podía, si le interesaba, quedarse con el mismo, pero podía declinar esta facultad y tanto el aprovechamiento como la indemnización se asumían por el conjunto de la actuación.

En estos momentos las previsiones que el artículo 92 del TRLOTUP tiene al respecto, y que son de aplicación por motivos temporales, puesto que la tramitación de la reparcelación no se ha iniciado, es la siguiente:

“1. En la gestión directa, el proyecto de reparcelación identificará las parcelas resultantes pertenecientes inicialmente a los propietarios y propietarias que se hayan abstenido de participar. Estas parcelas se adjudicarán provisionalmente a la administración, fijándose la indemnización que corresponda percibir a las y los propietarios por el valor del suelo según la situación básica del suelo de acuerdo con la legislación de suelo del Estado. En el trámite de información al público de la reparcelación estas parcelas se podrán adjudicar a terceras personas mediante subasta. El precio de partida será el importe de la indemnización, y la adjudicación se efectuará a quien en ese trámite ofrezca el mayor precio.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



2. *Quien resulte seleccionado, efectuado el pago, figurará en la reparcelación como persona adjudicataria de las parcelas, y serán a su cargo los costes de urbanización que correspondan.*

3. *Antes de aprobar la reparcelación, la administración abonará al propietario o propietaria a que se refiere el apartado 1 de este artículo el importe de la indemnización, según el precio resultante de la subasta.*

4. *En caso de quedar desierta la subasta, el ayuntamiento, como persona propietaria de los terrenos, asumirá las obligaciones, cargas y derechos que correspondan por dicha titularidad.”*

A ello se refiere también en el artículo 118.2.f) del TRLOTUP, que entre las obligaciones del urbanizador incluye la de:

“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.”

De conformidad con lo expuesto, hay que valorar el riesgo financiero que supone para el Ayuntamiento que, tras la aprobación del Programa, un porcentaje significativo de la propiedad de los terrenos declinara participar de la actuación y no se adhiriera expresamente al Programa, lo que obligaría a AUMSA -y en última instancia al Ayuntamiento de València por tratarse de una empresa de capital íntegramente público- a asumir a su costa el valor de adquisición de las correspondientes parcelas además de los costes de urbanización de las mismas.

3.3. Cargas de urbanización y beneficio del urbanizador

Si bien es claro que las cargas de urbanización deben ser asumidas por los propietarios del ámbito, tal y como se ha puesto de manifiesto en el apartado anterior, conforme a la normativa vigente es real la posibilidad de que el Ayuntamiento tuviera que asumir las cargas de urbanización de las parcelas correspondientes a los terrenos de los propietarios que se abstengan de participar en la actuación mediante su no adhesión expresa al Programa.

Al margen de ello, en el régimen de gestión directa actualmente vigente, en el momento de aprobación del Programa, la Administración puede decidir con carácter obligatorio como modalidad de retribución al urbanizador el pago en metálico, con la finalidad de recaudar recursos económicos para financiar la urbanización. En caso de que efectivamente la Administración impusiera el pago en metálico, aumentaría la probabilidad de que un mayor número de propietarios no se adhiriera al PAI por falta de capacidad financiera para asumir las cargas; y en caso de que la Administración admitiera que los propietarios opten por el pago en terrenos (habitual en la situación económica actual), entonces sería la Administración quien tendría que financiar la obra urbanizadora correspondiente a las parcelas de los propietarios que ejercieran dicha opción, resarcándose en el futuro con la venta de los solares resultantes si ello es posible y lo admite el mercado.

3.4.- Inexistencia de las finalidades básicas que justifican la prioridad de la gestión directa

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



La norma que introdujo la prioridad de la gestión directa en la gestión de los PAIs fue la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), en cuyo Preámbulo establece como objetivo fundamental reforzar la función de control público sobre los procesos de empleo del territorio y para ello una de las medidas es favorecer la gestión directa de los Programas frente a otros regímenes con tres finalidades básicas:

- Garantizar el control público de los crecimientos urbanísticos.
- Fomentar los desarrollos en áreas ya urbanizadas.
- Y evitar que los agentes urbanizadores privados puedan promover instrumentos de desarrollo que reclasifiquen nuevas piezas del territorio como suelo urbanizable.

Empezando por esta última finalidad, queda claro que es absolutamente innecesario una gestión directa que evite que los agentes urbanizadores privados puedan promover instrumentos de desarrollo que reclasifiquen nuevas piezas del territorio como suelo urbanizable, puesto que no hay reclasificación alguna de este ámbito ya previsto por como Sector de Suelo Urbanizable por el PGOU aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 28 de diciembre de 1988, que fue objeto de modificación en el ámbito del Plan Grao Cocoteros y de desarrollo pormenorizado por Plan Parcial del Sector del Grao de València referido en el antecedente de hecho primero, cuyo iniciativa y tramitación fue pública.

Por otra parte, tampoco nos encontramos en el supuesto de que sea necesario fomentar un área ya urbanizada, puesto que se trata de un Sector de Suelo Urbanizable no urbanizado.

Por último en cuanto a la finalidad de garantizar el control público del crecimiento urbanístico, la peculiaridad de este Sector radica en que el crecimiento ya está previsto por cuanto, tal y como se ha citado *ut supra*, su delimitación procede del PGOU de 1988 y ya está aprobada la ordenación pormenorizada que fue elaborada y tramitada de oficio, la Moción referida en el antecedente de hecho decimotercero pone de manifiesto la voluntad del actual equipo de gobierno de mantener el planeamiento vigente, por lo que se considera innecesaria la gestión directa.

3.5.- Recursos limitados de la Administración

Por otra parte, en cuanto a los recursos personales actuales para poder llevar a cabo la gestión directa, no se puede obviar la circunstancia concreta de este PAI, que después de transcurridos más de trece años desde que se decidiera esta forma de gestión y se encargara a AUMSA, ni siquiera ha sido sometida a información pública una propuesta de PAI.

Por último y no menos importante, se considera que los recursos de la Administración - dado que son limitados-, deben emplearse en el fomento de concretas políticas públicas de regeneración urbana o de construcción de vivienda social, y es evidente que en este ámbito territorial concreto, en el que los propietarios están en condiciones de asumir la gestión, es innecesario el fomento de la Administración. Ello a diferencia de otros ámbitos que se encuentran en situación de vulnerabilidad. Así ha sucedido con aquellos PAIS en curso de ejecución que como consecuencia de la crisis han sido objeto de resolución y el Ayuntamiento ha tenido que asumir la gestión directa y la consiguiente ejecución de las obras de urbanización, como por ejemplo las UE-1 y UE-2 del Sector Cuatro Carreres, la UE Entrada San Pau, o la UE

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



Rio Bidasoa - Juan Piñol. Asimismo los recursos públicos deben destinarse al fomento de ámbitos donde la viabilidad económica esté más ajustada como consecuencia de la previsión de fuertes reservas de vivienda de protección pública, como es el caso de la UE Malilla Sur, Parque Central de Ingenieros, Parque y Maestranza de Artillería o Sociópolis. En definitiva, se considera que los medios de la Administración, tanto personales como financieros, se han de destinar a gestionar ámbitos en los que la función de fomento se encuentre más vinculada a la consecución de las citadas políticas públicas urbanísticas.

CUARTO.- LEGITIMACIÓN DE “VALERE REOCO, SL”

Con la finalidad de evitar reiteraciones innecesarias nos remitimos al informe de fecha 5 de abril de 2024, del Servicio de Asesoramiento Urbanístico emitido “a los solos efectos de comprobar si el solicitante reúne en la actualidad los requisitos de legitimación para poder ostentar la condición de urbanizador en régimen de gestión por personas propietarias referido en el artículo 120 del TRLOTUP, sin perjuicio de la posterior valoración del cambio de gestión, cuya decisión corresponde al Pleno de la Corporación” en cuya conclusión se hace constar que:

“Según los datos obrantes en el expediente, la mercantil “Valere Reoco, SL”, tiene legitimación para la tramitación de un Programa de Actuación Integrada del “Sector Grao” en régimen de gestión por las personas propietarias en el ámbito de la Unidad de Ejecución aprobada por el Plan Parcial Sector “Grao”, que fue aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 8 de julio de 2010, al cumplir con los requisitos previstos en el artículo 120.1 c) del TRLOTUP ya que dispone de más del 50 por cien de la superficie indicada en dicho artículo y la aceptación de los titulares de más del 40 por cien de las parcelas registrales privadas.”

QUINTO.- CONDICIONES NECESARIAS PARA QUE PUEDA DARSE EL CAMBIO DE GESTIÓN

5.1.- Actuaciones realizadas por AUMSA

Puesto que las actuaciones en este Programa se iniciaron por gestión directa, es de interés público que los instrumentos urbanísticos elaborados por AUMSA sean de utilidad para el Sector y así lo asuma el nuevo urbanizador.

Con esta finalidad, la mercantil “Valere Reoco, SL”, que solicita el cambio de régimen de gestión, entiende que debe incluir como carga de urbanización el coste de elaboración del Planeamiento vigente de conformidad con el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12 de junio de 2009.

Asimismo, manifiesta su voluntad de subrogarse en los contratos suscritos por la empresa pública para poder presentar la Alternativa Técnica y el Proyecto de Reparcelación liberando a AUMSA de las obligaciones previstas en ellos. Con ocasión de la subrogación “Valere Reoco, SL” deberá reintegrar a AUMSA las cantidades previamente satisfechas por los trabajos realizados.

Será condición necesaria para admitir a trámite la solicitud de gestión por las personas propietarias que “Valere Reoco, SL” presente la documentación exigida por el TRLOTUP, de

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



conformidad con la Guía de Procedimiento para la tramitación de los PAIS en el Ayuntamiento de València, publicada en la web municipal, acreditando el cumplimiento de las condiciones referidas en este fundamento.

5.2.- Obras anticipadas útiles para el Sector

Tal y como se explica en los anteriores antecedentes de hecho, el 28 de septiembre de 2007, se firma un Convenio entre el Ayuntamiento de València y GTP para el desarrollo de las infraestructuras necesarias de acceso y conexión de la ciudad con el puerto considerando la actuación como un objetivo irrenunciable por cuanto permitía adelantar la urbanización a su posterior desarrollo urbanístico compatibilizando las obras con la celebración de un evento deportivo de enorme interés para la ciudad como era el Gran Premio de Fórmula 1.

La realidad posterior viene marcada por el acuerdo del Consell de 22 de enero de 2016, que declara que, considerando que no interesa a la Generalitat, por razones de oportunidad, la celebración de nuevos grandes premios de Fórmula 1 en el ámbito de la Comunitat Valenciana, se dispone “*dar por finalizadas las actuaciones que hasta la fecha haya realizado la Generalitat, por medio de la hoy Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, a través de la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat, para ejecutar las infraestructuras, equipamientos e instalaciones complementarias del circuito urbano en que se celebraba el Gran Premio de Fórmula 1.*”

Esta renuncia abre la posibilidad de la reconversión de la infraestructura ejecutada, y ya que las obras a ejecutar no tienen que compatibilizarse con la realización de carreras de Fórmula 1, resulta posible realizar una urbanización que facilite la integración de lo ya ejecutado en el entorno de manera efectiva, albergando usos alternativos que puedan aportar un sobrevalor a la zona. En tal sentido, la infraestructura ejecutada podrá aprovecharse, además de para el uso de red viaria de conexión que le es propio, para cualquier otro uso vinculado a la movilidad sostenible y disfrute ciudadano de los espacios públicos, todo ello sin necesidad de prever instalaciones desmontables ni provisionales, sino con el carácter de urbanización definitiva acomodada al uso global residencial en el que se integra.

En este momento, puesto que la obra ejecutada ya ha sido recibida, ha sido posible a la vista del presupuesto de liquidación definir técnicamente todas las obras del proyecto que son útiles para el Sector conforme a la ordenación actual aprobada. A tal fin, se aporta el informe sobre el Proyecto de Liquidación “Infraestructura de la Conexión Alameda - Avda. Francia - Puerto emitido por la Sección de Obras de Urbanización en fecha 24 de noviembre de 2021, y consta manifestación de la mercantil “Valere Reoco, SL” de aceptación del citado informe y, por tanto, de conformidad a asumir las obras ya ejecutadas que sean útiles para el Sector en el porcentaje que como propietario le corresponda y su compromiso de repercutirlas como carga de urbanización.

SEXTO.- ÓRGANO COMPETENTE, QUÓRUM E INFORME PREVIO DE LA SECRETARIA

El órgano competente para la adopción del presente acuerdo es el Pleno de conformidad con el artículo 123.1) de la LRRL, en relación con el artículo 130.6 del TRLOTUP ya que se refiere al régimen de gestión del Programa de Actuación Integrada y al mantenimiento de la

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 60

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



ordenación vigente desistiendo de modificarla; debiendo adoptarse el acuerdo por mayoría simple se votos conforme a lo previsto en el artículo 123.2 de la LRBRL.

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 modificación del régimen de gestión de un Programa de Actuación Integrada, 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.

De conformitat amb els anteriors fets i fonaments de Dret, s'acorda: /

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, se acuerda:

PRIMERO.- Aprobar la Moción suscrita en fecha 2 de abril de 2024 por el Concejal delegado de Planificación y Gestión Urbana cuyo contenido en su parte dispositiva se transcribe a continuación y, en consecuencia:

1º.- Considerar de interés público para garantizar la inmediata ejecución del desarrollo urbanístico del Sector “Grao”, por las razones expuestas en esta Moción, desistir de las directrices de la futura ordenación del Sector “Grao” establecidas en el acuerdo plenario de fecha 28 de julio de 2022 y mantener la vigente ordenación urbanística contenida en la Modificación del PGOU de València en el ámbito “Grao-Cocoteros” y en el Plan Parcial Sector “Grao” aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 8 de julio de 2010.

2º.- Integrar y ajustar en la ordenación actual de forma efectiva la urbanización ejecutada de forma anticipada, destinando la infraestructura a los usos que resulten más adecuados para aportar valor al entorno residencial en el que se encuentra mediante conexiones viarias y aparcamientos, pero también con la habilitación de otros usos vinculados a la movilidad sostenible y al disfrute ciudadano de los espacios públicos aplicando nuevos criterios de urbanización sostenible en su ejecución.

3º.- Dar una solución de acceso provisional al Sector “Grao” únicamente por la Avda. de Francia, de manera que con la ejecución del PAI no se desincentive ni la ejecución definitiva de las obras de conexión para el acceso al Sector por la Alameda, ni el soterramiento de la línea ferroviaria Valencia Tarragona, que se considera irrenunciable; y mantener la funcionalidad de la Alameda como vial de conexión del Sector “Grao” con la ciudad consolidada, si bien la ejecución definitiva de las obras de conexión se realizará con cargo al Sector una vez esté ejecutado el indicado soterramiento.

SEGUNDO.- Declarar, de conformidad con el anterior fundamento de derecho tercero, que para garantizar el efectivo desarrollo urbanístico del Sector “Grao” resulta admisible la modificación del actual régimen de gestión directa por el régimen de gestión por las personas propietarias, siempre que se cumplan las condiciones referidas en el anterior fundamento de derecho quinto.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



TERCERO.- Declarar, de conformidat amb el anterior fundament de dret quart, que la mercantil “Valere Reoco, SL” ostenta legitimació, de conformidat amb lo dispost en el artículo 120.1c) del TRLOTUP, para instar el procedimient de programación en régimen de gestión por las personas propietarias en el ámbito de la Unidad de Ejecución Única del Sector “Grao”.

CUARTO.- Requerir a “Valere Reoco, SL” para que, en el plazo de tres meses a contar desde la notificación del presente acuerdo, formalice su solicitud de admisión a trámite del indicado Programa de Actuación Integrada mediante la presentación de la solicitud de inicio con un borrador de programa para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Única del Sector “Grao”, ajustada a las condiciones puestas de manifiesto en los anteriores fundamentos de derecho segundo y quinto y conforme a las directrices previstas en la Guía de Procedimiento para la aprobación del Programas de Actuación Integrada en el Ayuntamiento de València publicada en la web municipal.

QUINTO.- Desistir del encargo realizado a la sociedad municipal AUMSA para la gestión directa del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector “Grao”, aprobado por acuerdo plenario de 25 de febrero de 2011 y ratificado por los posteriores acuerdos plenarios de 30 de marzo de 2017 y 28 de julio de 2022, quedando sometido dicho desistimiento a la condición suspensiva de que sea admitido a trámite el Programa de Actuación Integrada en régimen de gestión por las personas propietarias.

SEXTO.- Notificar el presente acuerdo a la mercantil “Valere Reoco, SL” y comunicarlo a AUMSA y al Servicio de Planeamiento.”

INTERVENCIONS

La Sra. Cap de Servici d'Assessorament Urbanístic i Programació explica succintament els detalls de l'expedient sotmés a dictamen.

La Sra. Robles pregunta per quina raó a l'actual equip de govern li sembla millor fer una autovia que prolongue l'Albereda a costa del delta verd, precisament enguany en el qual València és Capital Verd Europea.

El Sr. Giner respon que no hi ha cap autovia, la qualificació urbanística que estableix el planejament és la de xarxa viària estructural, i en la fase d'urbanització és quan es dissenyaran les condicions concretes d'urbanització d'eixa via pública, que a més del trànsit rodat pot tindre carrils per a diversos usos per als vianants o ciclistes. Considera que la crítica és prematura. D'altra banda, ell no ha trobat cap antecedent en cap municipi valencià de gestió directa d'un PAI d'este volum.

La Sra. Gómez pregunta si en el projecte d'urbanització es matisarà el circuit de la Fórmula 1.

Respon el Sr Giner que en l'ordenació aprovada es tracta d'un vial estructural, i el projecte d'urbanització decidirà el concret disseny d'eixe viari.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



La Sra. Gómez indica que l'aposta pel delta verd requeria la modificació del planejament. S'ha dit per l'Alcaldessa que estava a favor de la prolongació de l'Albereda, i a més està prevista una rotonda en l'accés al Sector per l'Albereda que només és viable si s'elimina part del Cementeri del Grau o del Jardí del Túria.

Respon el Sr. Giner que no es tocarà el Cementeri del Grau.

La Sra. Gómez pregunta per la compactació de la subestació en l'edifici protegit, si requereix o no modificació del planejament, i el mateix amb el depòsit de tempestes.

Respon la Sra. Cap de Servici d'Assessorament Urbanístic i Programació que totes dues qüestions han sigut informades pel Servici de Planejament i pel Servici del Cicle Integral de l'Aigua. En principi la qualificació d'equipament múltiple que té l'edifici catalogat permet la compactació en ell de la subestació elèctrica sense modificació de planejament. Quant a la bassa de laminació d'aigües prevista en el planejament, es mantindrà, i el Servici del Cicle Integral de l'Aigua ha informat que es precisa una segona, que al executar-se en el subsol i no alterar la qualificació de zona verda que té el sòl tampoc precisa modificació de planejament i pot arregar-se directament en el projecte d'urbanització.

La Sra. Gómez pregunta si s'ha rebutjat tot el tema dels canals d'aigua.

El Sr. Giner respon que la qualificació urbanística d'eixos terrenys és la de zona verda, i la previsió gràfica dels canals no tenen valor normatiu.

La Sra. Gómez pregunta què passarà amb l'edificabilitat terciària, que en la modificació de planejament prevista es volia incrementar per a afavorir l'activitat econòmica.

Respon el Sr. Giner que en l'ordenació aprovada existix una reserva edificabilitat per a ús terciari, que es mantindrà.

La Sra. Gómez pregunta per la seua adaptació al Pla de Directrius de Qualitat Urbana, com per exemple en matèria d'igualtat per raó de gènere, doncs en tornar al pla anterior no s'ha tingut en compte.

Respon el Sr. Giner que sí s'ha tingut en compte i el planejament és respectuós amb l'urbanisme de gènere.

La Sra. Gómez pregunta si s'ha tingut en compte la possibilitat que una nova línia de metro passe per l'Av. de França, possibilitat que es va contemplar amb FGV. Finalment, li ha cridat l'atenció que no veu el soterrament de les vies de la Serradora.

Respon el Sr. Giner que en el propi acord, en un punt de la moció subscripta per ell, diu que el soterrament de la línia de ferrocarril es considera irrenunciable, i que només quan estiga soterrada s'executarà de manera definitiva la connexió per l'Albereda, en la qual no es preveu realitzar cap actuació de connexió provisional per a no desincentivar l'efectiva execució del soterrament.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



La Sra. Gómez posa de manifest que també pot haver-hi un problema amb el tema dels sòcols comercials, perquè creu que el planejament vigent no els permetia.

8	RESULTAT / RESULTADO: APROVAT / APROBADO	
EXPEDIENT / EXPEDIENTE: E-03102-2023-000035-00		PROP. NÚM.: 1
ASSUMPTE / ASUNTO: Proposa inadmetre a tràmit la sol·licitud de revisió d'ofici del Pla Parcial de la Unitat d'Execució Única en Sòl Urbanitzable no Programat núm. 5 "Camí de les Moreres II" i del Programa d'Actuació Integrada "Camí de les Moreres II". <i>Propone inadmitir a trámite la solicitud de revisión de oficio del Plan Parcial de la Unidad de Ejecución Única en Suelo Urbanizable no Programado nº 5 "Camino de las Moreras II" y del Programa de Actuación Integrada "Camino de las Moreras II".</i>		

La Comissió en sessió realitzada el dia de hui ha acordat formular la proposta que a continuació s'expressa, adoptada per majoria amb l'abstenció de la Sra. Robles Galindo, Sr. Campillo Fernández i Sra. Gómez López a l'Excm. Ajuntament Ple.

"ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Solicitud.

*****, presenta instancia nº 118-2023-189533, en la que manifiesta actuar en representació de Movecom Gestión, SL, con CIF B98693518 y de *****. En acreditación de dicha representación que ostenta aporta escritura de poder.

En dicha instancia, afirma que se ha ocupado ilegalmente unas parcelas propiedad de sus representadas como consecuencia de la aprobación del PAI "Camino de las Moreras", por lo que solicita que se acuerde:

1. Declarar la nulidad del PAI, Plan Parcial y del Proyecto de reparcelación, en lo que se refiere a la modificación de la delimitación del ámbito.
2. Reconocer a los solicitantes una indemnización de 186.120 € en concepto de responsabilidad patrimonial compensatoria por la ocupación.
3. Repetir contra el Agente Urbanizador la indemnización reconocida.

En acreditación de sus manifestaciones, el interesado adjunta a su instancia un escrito de solicitud de indemnización así como una memoria topográfica, un informe de tasación, las notas simples registrales y los poderes de representación.

Segundo. Documentación analizada.

Por lo anterior, se remitieron las actuaciones a la Oficina Técnica de Gestión del Suelo (OTGS), con el fin de que informara sobre si de la documentación aportada por el interesado, o de la obrante en el Servicio, se podía inferir que dichas parcelas se encontraban ubicadas dentro del ámbito del PAI referido.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



La OTGS emitió informe en fecha 18 de septiembre de 2023. En dicho informe, se realizó un análisis tanto de la documentación aportada por el interesado como de la documentación gráfica que se dispone en el Servicio de Gestión Urbanística, esto es; la cartografía histórica municipal de 1929, Plano del Instituto Geográfico y Catastral del año 1930, el sistema de información geográfica ArcGISPro, Plano Parcelario del año 1970 actualizado por el Servicio de valoración Urbana-Ministerio de Hacienda, Plano de 1990, actualizado por la revisión del parcelario efectuada por la Gerencia territorial de Valencia Capital- Ministerio de Economía y hacienda, planos del PGOU de 1988, ponencia de valores del catastro inmobiliario que entró en vigor en 1998, fotos aéreas entre los años 2000 y 2023, consulta de la sede del Catastro inmobiliario-datos del 31 de mayo de 2002 al 20 de octubre de 2021, Proyecto de Reparcelación Forzosa camino de las Moreras y consulta al Catastro Inmobiliario a fecha 21 de abril de 2005, y se concluyó que no se podía determinar con exactitud la ubicación de las fincas registrales que aportaba el interesado, no pudiéndose confirmar que las mismas hayan formado parte del PRF “Moreras II” y no se hayan tenido en consideración.

Tal y como ponía de manifiesto el informe técnico, se requirió a los interesados para que aportara la siguiente documentación:

- Información sobre la titularidad histórica y realidad física así como de sus linderos, de las parcelas catastrales: 9406407YJ2790F, 9406498YJ2790F, 9406408YJ2790F, 9406409YJ2790F y 9406410YJ2790E.

- Información sobre la justificación de la alteración catastral sufrida en varias ocasiones entre los años 1970-1990, momento en el que se dio de baja la parcela catastral 9406498YJ2790F.

- Información sobre la justificación de la alteración catastral de la parcela 9406498YJ2790F sufrida en los años 2000-2005, momento en el que se dio de baja la parcela y apareció la franja blanca existente hasta 2022.

- Información histórica registral sobre las fincas registrales indicadas por la interesada.

A tal efecto, se dio traslado del referido informe de la Oficina Técnica de Gestión del Suelo de 18 de septiembre de 2023, así como del informe de la Sección de Ejecución PAI I de 25 de septiembre de 2023, concediéndole un plazo de diez días para que aportara la documentación requerida, tal y como establece el art. 73 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Mediante instancia con Núm. de Registro I 00118 2023 254770 de fecha 17 de octubre de 2023, los interesados presentan la siguiente documentación:

-Plano antiguo de la propiedad.

-Documento de compra de ***** Finca 16373.

-Informe Gestión Urbanística año 2008.

-Alegaciones.

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 65

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



- Contestación a la solicitud de información del expediente 03102-2023-35.
- Retracto Megatours fincas 44663 y 44665.
- Nota actualizada finca 44663.
- Nota simple parcela 08, finca registral 68429.
- Escritura de herencia de 25 de marzo de 1986.
- Adjudicación a Civisa, lote nº1, terrenos de vías de tren y Estación de Nazaret, finca, 8132.
- Ficha catastro aportada Alporsa, RC9406407.
- Documento de recompra a Megatours por*****, finca registral 16373.
- Fincas aportadas 141-99 Moreras.
- Linde Sur 141-99 estación de servicio y ficha catastro antigua 9406405.
- Nota titularidad fincas aportadas Moreras.
- Ficha catastral antigua RC 9406406.
- Nota actualizada finca 16373.
- Documento de Compra de la finca registral 16373 por *****, con frente a la C/ Mayor de Nazaret.
- Certificaciones catastro año 2001.
- Nota actualizada finca 44665.
- Extensa finca 46301.
- Compraventa de Civisa a D.Antonio Cavero López, viudo de*****.
- Segregación y venta de Civisa a *****, 727 metros Finca 44663 y de terrenos.
- Historial registral de la finca 8132.

Tercero. Motivo de impugnación aducido.

Los interesados en su escrito esgrimen el siguiente argumento:

1º. Las comparecientes son titulares de las siguientes fincas:

- La finca registral 16373 tendría una superficie registral de 418 m2

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



- La finca registral 44663 tendria una superfície real de 727,35 m2

2º. Aportan un informe topogràfic que realitza un estudi del que aseguran se deduec que la superfície real de las fincas es superior:

- La finca registral 16373 tendria una superfície real de 438,50 m2
- La finca registral 44663 tendria una superfície real de 777,75 m2

3º. Ponen de manifiesto que tras la primera aprobación del PAI Moreras, el límite exterior coincidiría con el límite del suelo urbano de 1988, y que la superficie afectada de las fincas era la siguiente:

- La finca registral 16373 tendria una superficie afectada de 0 m2
- La finca registral 44663 tendria una superficie afectada de 97,93 m2

4º. Afirman los recurrentes que en la aprobación definitiva, los límites del sector se alteraron “por vía de hecho”, sin realizar una nueva exposición e información pública, por lo que, continúa, la nueva delimitación se aprobó definitivamente sin seguir los trámites preceptivos de información y participación pública, y que como resultado de dicha aprobación definitiva la afectación sufrida por las fincas es la siguiente:

- La finca registral 16373 tendria una superficie afectada de 95,79 m2
- La finca registral 44663 tendria una superficie afectada de 635,57 m2

Dichas parcelas, pone de manifiesto, se corresponden con las parcelas aportadas 141/99 y Camino 1 del Proyecto de reparcelación Forzosa aprobado.

En la ficha de la parcela 141 del proyecto de reparcelación forzosa, constan como titulares tres mercantiles: Almacenes Portuarios Alporsa, Nazaret y Desarrollo y Urbanas del Levante. Por otro lado en la ficha de la parcela Camino -1 se reconoce la titularidad al Ayuntamiento de Valencia.

5º. Aseguran, que como resultado de las operaciones anteriores, las fincas de los comparecientes se han visto ocupadas ilegalmente en virtud de los acuerdos corporativos que modificaron la delimitación del sector “por vía de hecho”, y que consideraron las fincas afectadas propiedad en proindiviso de tres mercantiles que no tenían título acreditativo de propiedad.

Asimismo, afirman que al haberse modificado la delimitación, los “verdaderos propietarios” no fueron notificados ni por ello tuvieron la oportunidad de alegar, y que como resultado se ha producido un enriquecimiento injusto tanto de las mercantiles a las que se les reconoció la titularidad de la parcela aportada 141 como del Ayuntamiento por la titularidad del Camino 1, lo que consideran que debe dar lugar a una indemnización.

Mediante instancia de fecha 17 de octubre de 2023, los interesados adjuntan un escrito -que no contiene numeración de páginas ni párrafos-, dicho documento, en su página 8 dice:

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 67

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



*“En la documentación del PAI se indica erróneamente que *****era arrendatario de 40 metros en la parcela 141.*

*Los 40 metros que afectaban al derecho de ***** , que menciona la documentación del PAI, corresponden con el plano que siempre nos había facilitado el Ayuntamiento, que es el plano de la primera delimitación de la unidad de ejecución. Ese ámbito afectaba en esa pequeña superficie la propiedad de D. Sebastián Pérez.*

Posteriormente se cambió la línea del ámbito de la Unidad de Ejecución, pero no se modificó ni la relación de las parcelas aportadas ni tampoco se incluyeron los derechos de los titulares afectados por dicha modificación en el ámbito.

*... nunca pensamos que los terrenos ocupados y ejecutados habían entrado en el PAI de Moreras (excepto los 40 metros de marras, que como comprenderán con la situación judicial de ***** , esos 40 metros era lo que menos le preocupaba en ese momento).”*

Cuarto. Calificación y fundamentación del recurso.

Los interesados no califican el recurso interpuesto, sin embargo lo fundamentan en el artículo 62.1 a) y e) y artículo 102 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, que rigió en el momento de tramitación de los instrumentos urbanísticos, y los actualmente vigentes artículos 47 y 106 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por lo que se considera que lo que solicita el interesado es una revisión de oficio de los acuerdos aprobatorios del Plan Parcial, PAI y Proyecto de reparcelación, por lo que nos encontramos con una acción de nulidad de actos nulos de pleno derecho.

Asimismo citan la STS de 24-2-2021, que se refiere, en síntesis, a la obligación por parte de la administración a la tramitación de la revisión de oficio conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo, llevando a término, cuanto menos, el trámite de audiencia a los afectados, posibilitando la aportación de pruebas.

En cuanto a única fundamentación jurídica esgrimida que respalde su pretensión de nulidad, los interesados se refieren a la exigencia de información pública de las modificaciones del planeamiento que alteren la delimitación del sector contenida en la LRAU.

En este sentido, los solicitantes citan la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV, de 5-02-2003, que anula la aprobación de un Plan Parcial que incorporaba una iniciativa presentada como alternativa, siendo el motivo de la anulación la falta de exposición al público del Plan Parcial por ser una alternativa considerada sustancialmente diferente de la original expuesta

Quinto. Informes del Servicio de Planeamiento.

A solicitud de este Servicio de Gestión Urbanística, el Servicio de Planeamiento, Sección de Cartografía Informatizada, tras el estudio de la documentación aportada por la recurrente, emite informe en fecha 5 de diciembre de 2023 sobre las manifestaciones efectuadas por la interesada, al cual nos remitimos, sin embargo a continuación se transcribe parcialmente:

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 68

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



“Respecto a la circunstancia de la figura de planeamiento que vino a ordenar la zona (Plan Parcial Sector Moreras II), indicar que su delimitación, tal y como venía grafiada en el PGOU que fue quien estableció la necesidad de realizar un Plan Parcial en la zona, fue modificada en el momento de realizar el Plan Parcial, de forma obligatoria por la Administración, ya que la calle que hacía de perímetro –actual calle Quatretonda- debía ser urbanizada para que los solares que disponía el sector que recaían a ese vial pudieran disponer de la condición de solar una vez realizada la urbanización conjunta del mismo.

Por tanto, en ningún caso esa variación pudo significar una indefensión por parte del recurrente ya que dicha variación estuvo presente tanto en la Homologación del sector como en el Plan Parcial y con posterioridad en el Proyecto de Reparcelación, y en ninguno de los casos el recurrente indicó circunstancia alguna sobre la citada delimitación ni sobre la afección de la misma a sus propiedades

Respecto del informe topográfico de la parcela objeto del presente expediente hay que indicar las siguientes circunstancias:

...

Conclusiones:

1.- Las diferentes cartografías catastrales, identifican entre los años 1930 a 1990, con diferente numeración y forma a la parcela grafiada por el reclamante, siempre como una parcela de naturaleza rústica, y a partir del año 1990, aproximadamente, es cuando se aprecia en la cartografía catastral que parte de la parcela 58 pasa a considerarse de naturaleza urbana, sin asignación de titularidad privada (el recinto no tiene referencia catastral y aparece en blanco en los planos catastrales).

2.- En cuanto a la topografía, se observa como entre 1980 (ortofoto ICV) y 1983 (cartografía básica municipal digital), se materializa en el terreno la construcción de un muro que coincide sensiblemente con las alineaciones del PP 15 de 1978, así como con la ampliación del actual vial Calle Moreres.

*3.- La alineación de esta geometría, así como la delimitación del SUNAU (Suelo de Naturaleza Urbana) coincide sensiblemente en tiempo y forma con la aprobación del PP 15 en 1978, manteniéndose así hasta aproximadamente 2008, donde se observa que la superficie reclamada **no tenía adscrita una titularidad privada**, es decir sin tener una referencia catastral adjudicada a ningún titular.*

*4.- En el **Proyecto de Reparcelación** del sector Plan Parcial Moreras II TRF, redactado en el año 2005, se tuvieron en consideración los terrenos como suelo público, tal y como figuraban en el catastro, aunque el recurrente fue notificado como interesado, pues se le consideró arrendatario de una pequeña porción de terreno colindante.*

5.- En cuanto a las fincas registrales, la descripción es muy deficiente y se basa en el PP 15, que quedó derogado con la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1988, sin actualizarse la descripción de las mismas en las escrituras de compra. Ni en las escrituras ni en las notas simples, se indica que las fincas registrales se correspondan con las parcelas 58,

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



58-a, 56 y 57-a (que sólo figuran en la cartografía catastral de 1930), conforme llega a la conclusión el técnico que redacta el informe para el reclamante.

Por tanto, la reclamación presentada adolece de las siguientes deficiencias:

- La superficie que ahora se reclama, catastralmente no figuraba a nombre de ningún propietario privado, en el momento del desarrollo urbano de la zona. Solo fue años después a la finalización del proceso de gestión –reparcelación- del sector Moreras II, cuando se realizan alteraciones catastrales. –
- En ningún momento el reclamante ha presentado queja alguna relativa ni al límite del ámbito de planeamiento –Plan Parcial y Homologación-, ni al tratamiento que se le dio en el Proyecto de Reparcelación, proyecto que se realizó con los datos que constaban en aquel momento en el catastro y en el registro, aún cuando éste último tuviera descripciones de difícil comprensión.
- La Administración actuante realizó los procesos de planeamiento, gestión y ejecución del suelo a partir de la información de la cual disponía en el momento de la realización de los instrumentos necesarios para realizar esos procesos, por lo que 17 años después de la Reparcelación, no se puede aducir indefensión por parte de la propiedad ya que en ningún caso se actuó de mala fe, muy al contrario se actuó en base a los datos obrantes tanto en el Catastro como en el Registro en el momento del desarrollo urbanístico del suelo.”

Asimismo, el Servicio de Planeamiento, respecto a la tramitación del Programa de Actuación Integrada Camino de las Moreras II y del ámbito de la delimitación del sector, emite informe en fecha 5/12/2023 al cual nos remitimos igualmente y en el que pone de manifiesto:

“Consultado el expediente 3001/1998/857 del Programa de Actuación Integrada en el que se tramitó el Plan Parcial de Moreras II se pone de manifiesto que:

El 7 de diciembre de 1998, la mercantil “Nazaret y Desarrollo S.A.” (en adelante NAYDESA) formula una propuesta de Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada (PAI) de la Unidad de Ejecución Única en Suelo Urbanizable no Programado nº 5 “Camino de las Moreras II” al amparo del artículo 48 de la LRAU y a tal efecto:

- *Deposita en el Ayuntamiento de Valencia un ejemplar de la citada propuesta a los efectos de iniciar la tramitación del procedimiento simplificado.*
- *Protocoliza la Alternativa y los proyectos que la acompañan mediante acta autorizada por el Notario Don Manuel Ángel Rueda Pérez, nº de protocolo 3.219 de 7 de diciembre de 1998.*

Consta en el acta que el PAI integraba en su alternativa técnica, además de los documentos necesarios para la gestión (Proyecto de Urbanización, Convenio, proposición jurídico económica...)

- *Documento de Homologación Modificativa de la Unidad de Ejecución con nueva delimitación del Sector.*

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 70

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



- *Plan Parcial.*
- *Tal y como exigía el artículo 46.3 de la LRAU previo a la información pública del PAI se remite aviso a todos los titulares que constaban en catastro quedando acreditado fehacientemente en el acta protocolizada citada ut supra.*
- *Se somete a información pública el PAI, trámite que es objeto de publicación en el DOGV nº 3.396 de 18 de diciembre de 1998, de anuncio en el diario Levante del mismo día, para la presentación de alegaciones y de alternativas en competencia*
- *Es objeto también de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia nº 300, de 18 de diciembre de 1998, haciendo constar en el anuncio textualmente: "...Y a fin de dotar de las máximas garantía al procedimiento, al amparo de lo establecido en el artículo 59.4 de la ley 30/92, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Pública y del Procedimiento Administrativo Común se publica el presente edicto para general conocimiento, con carácter adicional al anuncio aludido en el párrafo anterior, y en particular dirigido a aquellos titulares de bienes o derechos cuya identidad y/o domicilio sean desconocidos o erróneos según el listado que se adjunta".*

Durante el trámite de información pública no se presenta ninguna alternativa en competencia por lo que no fue necesario ni prorrogar plazos ni reiterar el trámite de información pública.

Tras la presentación de alegaciones se emiten los informes municipales y sectoriales que se consideraron necesarios. Es destacable por lo que afecta al Documento de Homologación y al Plan Parcial y en relación a las declaraciones realizadas en la instancia del interesado:

- *El Informe desfavorable emitido por la Comisión Territorial de Urbanismo el 22 de julio de 1999.*
- *Alegaciones de 4 de octubre de 1999 al informe de la Comisión Territorial de Urbanismo referido a la "Homologación y Plan Parcial del Sector 5 Moreras II".*
- *Informe favorable emitido por la Comisión Territorial de Urbanismo de 24 de noviembre de 1999 a la "Homologación y Plan Parcial del Sector 5 Moreras II".*

El Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de julio de 2000, aprueba provisionalmente el Programa de Actuación Integrada del área de suelo urbanizable no programado Moreras II NPR-5, presentado por Nazaret y Desarrollo, S.A. adjudicando a esta sociedad la condición de Urbanizador, condicionado a la aprobación definitiva de la Homologación del Sector y del Plan Parcial.

Finalmente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 18 de enero de 2002, por la que se aprueba definitivamente la Homologación y el Plan Parcial del Sector 5 "Moreras II", del PGOU de Valencia.", la cual es objeto de:

- *Publicación integra en el BOP nº 87 de 13 de abril de 2002.*
- *Publicación de una reseña en el DOGV nº 4.244 de 8 de mayo de 2002."*

En cuanto a la delimitación del Sector, especifica el informe:

"El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 28 de diciembre de 1988 (en adelante

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



PGOU) establece el ámbito del Área de Suelo Urbanizable no Programado “Camino de las Moreras II”.

El ámbito definido por el PGOU se modifica a través del Programa de Actuación Integrada por medio de la Homologación del área 5 del Suelo Urbanizable no programado “Camino de las Moreras II” y el correspondiente Plan Parcial.

La modificación del ámbito del Sector y su delimitación, tal y como se acredita en los documentos referidos en el apartado anterior, se produce entre el documento de PGOU y la propuesta inicial presentada por Naydesa obrante en la escritura protocolizada sometida a información pública y así se hace constar en los diferentes documentos integrantes de la Alternativa, por ejemplo:

1.- En el apartado 2 del documento de PAI “**Ámbito de actuación**” donde refiere expresamente:

“El ámbito de actuación para cuyo desarrollo se propone el Programa de Actuación es el comprendido dentro de la delimitación de la Unidad de Ejecución Única del Sector 5 “Camino de las Moreras II” según la nueva delimitación del Sector que se propone en el Programa ...”

2.- En el documento de **Homologación** también se hace referencia a la existencia de una modificación en el límite Este del Sector en el borde con Nazaret, tanto en el apartado 3.4.2 “Superficie computable del Sector” como en el apartado 4 “Los cambios en el Planeamiento” donde textualmente dice:

“...la homologación que nos ocupa tiene carácter modificativo con respecto a las previsiones del Plan General. El alcance de dichas modificaciones tienen por objeto asegurara la bondad de las propuesta y que estas no disminuyan la calidad de la ordenación viaria.

Se han mantenido los límites sectoriales previstos en el Plan, siendo las únicas modificaciones las que se proyectan con el límite con el suelo urbano (Nazaret). Estos cambios pretenden, tan sólo, asegurar la correcta e integra urbanización del borde, siendo el sector el que asume los costes, con ello se evitara zonas de nadie y urbanizaciones residuales”

3.- En el **Plan Parcial** en cuya memoria descriptiva se decía “En cuanto al borde con Nazaret, su modificación con respecto al Plan General responde a la voluntad de dejar completamente urbanizado dicho borde sin elementos residuales de zona urbana sin urbanizar”.

Donde más claramente se acredita que en la propuesta inicial de Naydesa sometida a información pública ya se modificaba el ámbito del Sector definido por el PGOU es en el informe desfavorable de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de julio de 1999 puesto que precisamente una de las causas que origino inicialmente el informe negativo fue no justificar la discrepancia entre la delimitación del Sector en el PGOU y en el Plan Parcial.

Con la finalidad de aclarar las razones de la modificación del ámbito del Sector que realiza la propuesta de PAI se presenta un documento de alegaciones en el que se justifica, en

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



relación con el límite Este, que tiene superficies positivas y negativas pero con un único criterio: que la posterior urbanización del borde sea coherente y no se produzcan espacios vacíos de urbanizar y aporta plano 5.

En el plano 5 (cuya copia se adjunta al presente informe) que queda acreditado que las superficies que refiere la mercantil Movecom Gestión S.L constan en el documento de Planeamiento desde que se sometió a información pública y queda claro que se incluyeron para “la obtención del suelo y la urbanización del vial hasta la línea de fachada del Suelo Urbano, para homogeneizar la urbanización y asegurar la coherencia del “cosido” con el suelo urbano”

Finalmente se emite informe favorable por la Comisión Territorial de Urbanismo y ello conlleva, tal y como se refiere en el apartado anterior a la aprobación provisional por el Ayuntamiento, de los documentos de Planeamiento (Homologación y Plan Parcial) y a la aprobación definitiva por la Consellería, siendo objeto de las correspondientes publicaciones exigidas por la legislación vigente en el momento.”

Sexto. Tramitación del Proyecto de Reparcelación.

El Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución Única del Sector SUNP -5 “Camino de las Moreras II” del PGOU de València se tramitó en el expediente nº 03102-2003-1, y fue aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de octubre de 2005.

La reparcelación se protocolizó en escritura pública de Reparcelación Forzosa otorgada en València el 29 de julio de 2005, ante el notario D. Manuel Ángel Rueda Pérez (nº de protocolo 1744), y en la escritura pública de rectificación y complemento de la anterior, otorgada en la misma fecha, con el nº 2323, del protocolo del mismo notario.

En el proyecto de reparcelación y el expediente administrativo obran los siguientes antecedentes de relevancia:

- Ficha de la parcela aportada 141 donde constan como titulares las mercantiles Almacenes Portuarios, SA, Nazaret y desarrollo, SA y Urbanas del Levante, SA, y como arrendatario de 40 m² Sebastián Pérez Simó.

- Ficha de la parcela aportada camino 1, donde consta la titularidad del Ayuntamiento de Valencia.

- Página 49 de la memoria, donde se especifica que no han sido aportados datos que permitan la valoración de los arrendamientos.

- Nota simple del registro de la propiedad de la finca registral 46301, que de conformidad con el Proyecto aprobado se corresponde con la parcela aportada 141, y en la que constan como titulares las mercantiles Almacenes Portuarios, SA, Nazaret y desarrollo, SA y Urbanas del Levante, SA.

- Edicto publicado en el Diario La Razón en fecha 28 de enero de 2003, sobre sometimiento a información pública del Proyecto de Reparcelación Forzosa formulado por el

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



agente urbanizador, y que asimismo hace público, a los efectos del artículo 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, esto es, a los efectos de notificar a aquellos titulares de bienes o derechos desconocidos, o a aquellos con domicilio desconocido; el listado de titulares desconocidos, entre los que figura Sebastián Pérez Simó, con domicilio desconocido, en calidad de arrendatario de la parcela 141.

- Edicto publicado en el DOGV en fecha 28 de enero de 2003, sobre sometimiento a información pública del Proyecto de Reparcelación Forzosa formulado por el agente urbanizador, y que asimismo hace público, a los efectos del artículo 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, esto es, a los efectos de notificar a aquellos titulares de bienes o derechos desconocidos, o a aquellos con domicilio desconocido; el listado de titulares desconocidos, entre los que figura Sebastián Pérez Simó, con domicilio desconocido, en calidad de arrendatario de la parcela 141.

- Edicto publicado en el BOP en fecha 2 de febrero de 2003, sobre sobre sometimiento a información pública del Proyecto de Reparcelación Forzosa formulado por el agente urbanizador, y que asimismo hace público, a los efectos del artículo 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, esto es, a los efectos de notificar a aquellos titulares de bienes o derechos desconocidos, o a aquellos con domicilio desconocido; el listado de titulares desconocidos, entre los que figura Sebastián Pérez Simó, con domicilio desconocido, en calidad de arrendatario de la parcela 141.

- Edicto publicado en el BOP en fecha 2 de julio de 2004, sobre sometimiento a información pública del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa, que recoge las modificaciones tras el primer periodo de información pública y que asimismo especifica que se hace público a los efectos del artículo 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, esto es, a los efectos de notificar a desconocidos, o a aquellos con domicilio desconocido. Dicho edicto recoge listado de desconocidos, entre los que figura *****, con domicilio desconocido.

- Edicto publicado en el BOP en fecha 21-11-2005, sobre la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa y donde asimismo se hace público, a los efectos del artículo 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, esto es, a los efectos de notificar a desconocidos o a aquellos con domicilio. Dicho edicto también recoge listado de desconocidos, entre los que figura Sebastián Pérez Simó, con domicilio desconocido.

- Anuncio publicado en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Valencia de 20 de octubre de 2005 a 30 de noviembre de 2005, sobre la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

Séptimo. Expediente de Responsabilidad Patrimonial.

Se pone de manifiesto que, a solicitud del interesado, la Oficina de Responsabilidad Patrimonial está tramitando expediente de responsabilidad patrimonial con número 1305-2023-440, el cual se encuentra pendiente de resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 74

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



Primero. Falta de legitimación para instar la revisión de oficio del planeamiento y del PAI.

El artículo 106 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), establece que:

“Las Administraciones Públicas, en cualquier momento, por iniciativa propia o a solicitud de interesado, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma, si lo hubiere, declararán de oficio la nulidad de los actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, en los supuestos previstos en el artículo 47.1.

Asimismo en cualquier momento, las Administraciones Públicas de oficio, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma si lo hubiere podrá declarar la nulidad de disposiciones administrativas en los supuestos previstos en el artículo 47.2”

Este artículo distingue entre los actos administrativos y las disposiciones de carácter general de tal forma que, mientras que en relación a los primeros se permite que el procedimiento de revisión se inicie a instancia de los interesados, no ocurre lo mismo en relación con las disposiciones generales respecto de las cuales solo la Administración autora de la misma se encuentra legitimada por el ordenamiento jurídico para declarar su nulidad previa la tramitación del correspondiente procedimiento de revisión.

Así lo ha entendido retirada jurisprudencia del Tribunal Supremo como la Sentencia de 16 de noviembre de 2006, Sentencia de 5 de noviembre de 2010 o más recientemente la Sentencia 1636/2020 de 1 de diciembre.

En este caso concreto los solicitantes promueven la acción de nulidad prevista en el artículo 106 contra actuaciones administrativas de diferente naturaleza: ejercen la acción de nulidad, por una parte, frente al Plan Parcial y frente al Programa de Actuación Integrada, ambos instrumentos de ordenación de conformidad con el artículo 12.C) y G) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), norma vigente en el momento de la aprobación y, por tanto, pretenden la revisión de oficio de instrumentos urbanísticos que por su naturaleza normativa son disposiciones administrativas de carácter general; y por otra parte, ejercen la acción de nulidad contra la reparcelación, que es un acto de ejecución del planeamiento, y, por tanto, acto administrativo.

Así pues, la razón primera y suficiente para inadmitir la acción de nulidad ejercida contra el PAI y el Plan Parcial es que el artículo 106.2 de la LPACAP no reconoce legitimación a los particulares para instar la revisión de oficio de las disposiciones administrativas de carácter general. Así las cosas, en el sistema legal vigente la acción de nulidad sólo puede ser ejercitada respecto de los actos que se reputan nulos de pleno derecho, no así respecto de disposiciones administrativas de carácter general.

Segundo. Falta de competencia para la revisión de oficio del planeamiento.

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 75

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



Si bien la Homologación y el Plan Parcial del Sector 5 “Moreras II” forman parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada, que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, la aprobación definitiva tanto de la Homologación como del Plan Parcial se produjo por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 18 de enero de 2002, es decir, por el órgano autonómico competente a tal efecto.

Es por ello que sólo el órgano competente para la aprobación definitiva podría ejercer la potestad de revisión de oficio si advirtiera la concurrencia de una causa de nulidad de pleno derecho, no así el Pleno del Ayuntamiento de València que se limitó a adoptar el previo acuerdo de aprobación provisional de estos instrumentos de planeamiento, acto de trámite que se pone fin a la vía administrativa y, por tanto, no susceptible de revisión de oficio.

No obstante, tal y como se ha argumentado en el fundamento de derecho anterior, puesto que el planeamiento ostenta la naturaleza de disposición administrativa de carácter general y no puede ser instada por los particulares su revisión de oficio, consideramos que no procede remitir la instancia a la Administración autonómica competente, pues sólo el propio Conseller, de oficio, podría declarar la nulidad de estos instrumentos de planeamiento.

Tercero. Inexistencia de causa de nulidad de pleno derecho.

En el Dictamen 384/2004, de 30 de agosto, del Consejo de Estado se dispone que *“La revisión de oficio de los actos administrativos constituye un cauce de utilización excepcional y de carácter limitado, ya que comporta que, sin mediar una decisión jurisdiccional, la Administración pueda volver sobre sus propios actos dejándolos sin efecto. De ahí que no cualquier vicio de nulidad de pleno derecho permita acudir sin más a la revisión de oficio, sino que ésta es sólo posible cuando concurra de modo acreditado un vicio de nulidad de pleno derecho (o de anulabilidad cualificada) de los legalmente previstos”*.

Asimismo, el Consejo de Estado en sus Dictámenes 62/2020, de 12 de marzo o 165/2020, de 18 de junio añade que: *“(…) el acto administrativo que pretenda anular un acto y que se someta a este Consejo debe recoger la concreta causa de nulidad que se invoca, su motivación y la justificación del por qué el acto que se pretende eliminar del mundo jurídico engarza con esa causa”*.

En este caso concreto, los solicitantes de la acción de nulidad tan solo refieren que se ha prescindido total y absolutamente del procedimiento porque *“el Ayuntamiento alteró la delimitación del sector entre la aprobación inicial y la definitiva sin cumplir la exigencia legal de información pública y participación ciudadana”*, por lo que consideran nulo el PAI por cuanto se produjo una modificación sustancial que afectó a los propietarios y no se reiteró el trámite de información pública del PAI.

De conformidad con el artículo 47.1 de la LPACAP existe nulidad cuando se prescinde total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



Tal y como se justifica en el antecedente de hecho quinto, mediante informe del Servicio de Planeamiento queda acreditado que en el expediente se siguieron los tramites previstos en la legislación urbanística aplicable y que el ámbito del Sector no se modificó durante la tramitación del PAI, por lo que fue innecesario reiterar el trámite de información pública.

La acción de nulidad del interesado parte de un error de base, pues la modificación del ámbito del Sector delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de 1988 se produjo con la aprobación de la Alternativa Técnica del PAI, cuyo ámbito fue el correspondiente a la propuesta inicial presentada por Naydesa y sometida a información pública, que no fue objeto de ninguna modificación posterior.

Es más, tal y como sigue diciendo el Servicio de Planeamiento, en el PAI de Moreras no se presentó ninguna Alternativa Técnica en competencia, siendo aprobada la propuesta presentada inicialmente, y si bien como consecuencia de los informes técnicos se exigió alguna mejora, esta no fue sustancial y desde luego no afectó al ámbito del Sector en los términos que pretende hacer valer el solicitante, por lo que el argumento de nulidad carece manifiestamente de fundamento.

Por tanto, en ningún caso se obvió el trámite de información pública como afirman los solicitantes, consta en el acta protocolizada por el Notario Don Manuel Ángel Rueda en 1998, obrante en el expediente del PAI, que se efectuaron avisos a todos los titulares catastrales del ámbito, y que se cumplió el resto de tramitación administrativa prevista para la aprobación del PAI y del Planeamiento, publicándose en el BOP para notificación edictal a desconocidos y en el DOGV para conocimiento general.

Por lo expuesto, y por lo que respecta a la tramitación municipal, queda claro que no existe vicio de nulidad en la aprobación del PAI ni del Planeamiento integrante de su Alternativa Técnica, puesto que se siguió escrupulosamente el procedimiento legalmente establecido a tal efecto por la normativa urbanística aplicable al caso.

En relación a la reparcelación, los ejercientes de la acción de nulidad no argumentan ninguna causa distinta a los vicios alegados en la tramitación del PAI y del Plan Parcial.

El artículo 69 de la LRAU contiene el procedimiento a seguir en la tramitación del proyecto de reparcelación forzosa, disponiendo que se sujetará a las siguientes actuaciones previas a su aprobación:

“1. El proyecto de reparcelación forzosa se sujetará a las siguientes actuaciones previas a su aprobación por el Ayuntamiento Pleno o por el órgano competente de la Administración actuante:

A) Información pública convocada en las mismas condiciones de publicidad, forma y plazo que regulan los artículos 46.1 y 3 ó 48.

B) Solicitud de certificado registral de dominio y cargas, simultánea a la convocatoria de la información pública.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



C) Si aparecen titulares registrales no tenidos en cuenta al elaborar el proyecto expuesto al público, se les dará audiencia por diez días antes de la aprobación definitiva. Lo mismo se hará respecto a los afectados por modificaciones que, respecto al proyecto inicialmente elaborado, se acuerden durante su tramitación.

D) Requerimientos de los propietarios al Urbanizador, dentro del período de información pública, para dirimir controversias respecto a la valoración de derechos, y contestación del Urbanizador.

El acuerdo aprobatorio se notificará a los interesados y, una vez firme en vía administrativa, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, previo otorgamiento de documento público que exprese su contenido.

2. La aprobación de la reparcelación forzosa producirá los efectos previstos en los artículos 167 a 170 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. En función del criterio de reparcelación escogido, entre los previstos en el artículo 29.9.B) y del régimen de garantías que se establezca según el artículo 66, deben quedar afectas al pago de la urbanización exclusivamente las parcelas adjudicadas al Urbanizador o también las demás en la proporción que corresponda.

3. Por motivos de celeridad procedimental, el Urbanizador, con independencia de los casos especiales regulados en el artículo 66.8, podrá promover proyectos de expropiación, como alternativa a la reparcelación forzosa, con pago del justiprecio en terrenos equivalentes, en los términos previstos por la legislación estatal. La aplicación de esta alternativa procedimental respetará los derechos que le corresponderían al propietario en la reparcelación forzosa y las facultades de las que podría asistirse con motivo de ella.”

El artículo 46.3 de la LRAU se refiere a la información pública necesaria en la tramitación de los Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas, y por remisión del Proyecto de Reparcelación Forzosa:

“La información pública se anunciará mediante edicto publicado en un diario de información general editado en la Comunidad Valenciana y -posterior o simultáneamente en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana, advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones, proposiciones jurídico-económicas en competencia y alternativas técnicas. No es preceptiva la notificación formal e individual a los propietarios afectados, pero, antes de la publicación del edicto, habrá que remitir aviso con su contenido el domicilio fiscal de quienes consten en el catastro como titulares de derechos afectados por la actuación propuesta.”

El artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, vigente en el momento de tramitación de la reparcelación, en su redacción dada por el artículo 1.17 de la Ley 4/1999, de 13 de enero, que entró en vigor a partir del 14 de abril de 1999, disponía:

“4. Cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o el medio a que se refiere el punto 1 de este artículo, o bien, intentada la notificación, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de anuncios en el

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



tablón de edictos del Ayuntamiento en su último domicilio, en el Boletín Oficial del Estado, de la Comunidad Autónoma o de la Provincia, según cual sea la Administración de la que se proceda el acto a notificar, y el ámbito territorial del órgano que lo dictó.”

Tal y como consta en el antecedente de hecho sexto, la reparcelación fue aprobada definitivamente el 14 de julio de 2005 quedando constancia de que se tramitó siguiendo el procedimiento legalmente establecido.

En el expediente en el que se tramitó el Proyecto de Reparcelación Forzosa en ejecución del PAI, consta la publicación del edicto de información pública en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, en el Diario La Razón, en el DOGV, en el BOP, y asimismo se publicó Edicto por el que se anunciaba la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa en el BOP, en todos y cada uno de los edictos se incluyó listado de titulares desconocidos a los efectos del artículo 59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y en dicho listado figura Sebastián Pérez Simón, por constar su domicilio como desconocido.

Los mismos solicitantes, en escrito aportado al expediente, reconocen haber tenido conocimiento de la tramitación del PAI y de la reparcelación, pese a lo cual no alegaron nada porque pensaron que únicamente les afectaba en 40 metros, y *“esos 40 metros eran lo que menos les preocupaba en ese momento”*.

Es decir, los interesados tuvieron oportunidad de haber puesto de manifiesto tanto en la tramitación de la programación, como de la reparcelación, el error que supuestamente se estaba cometiendo, al menos en cuanto a la titularidad de parte de la parcela, y pudieron haber aportado su título y demás documentación acreditativa, sin embargo no lo hicieron. De este modo, los interesados incumplieron con la obligación que tienen los propietarios afectados por la reparcelación de exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas (artículo 103.1 del reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por RD32881/1978, de 25 de agosto, hoy artículo 93.2 del TRLOTUP), por lo que no pueden alegar ahora un teórico perjuicio que solo derivaría del incumplimiento de sus propias obligaciones.

Considerando lo anterior, no hay duda de que la Administración tramitó el expediente para la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa siguiendo el procedimiento legalmente establecido al amparo de la legislación vigente en su momento, y utilizando para ello los únicos datos verificables de los que disponía la Administración, que son los datos catastrales y registrales.

Por lo expuesto, por lo que respecta a la tramitación municipal, queda claro que no existe vicio de nulidad en la reparcelación y que la manifestación del interesado para argumentar la nulidad carece manifiestamente de fundamento y, en consecuencia, no resulta procedente admitir a trámite la revisión de oficio.

Cuarto. Límites a la revisión de oficio.

Si bien la revisión de oficio se puede realizar en cualquier momento y, por tanto, se trata de una acción imprescriptible, hay que tener en cuenta que el art. 110 de la LPACAP establece una cláusula de cierre que limita la posibilidad de revisión a supuestos excepcionales, al disponer que:

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 79

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



“Las facultades de revisión establecidas en este capítulo, no podrán ser ejercitadas cuando por prescripción de acciones, por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias su ejercicio resulta contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes”.

Es decir, de un lado en el art. 106 se establece la posibilidad de proceder a la revisión de oficio sin sujeción a plazo (en cualquier momento), pero en el art. 110 se establece la posibilidad de que su ejercicio se modere por la concurrencia de las circunstancias que en él se prevén, limitándose la posibilidad de expulsar del ordenamiento jurídico un acto o disposición que incurre en un vicio de especial gravedad ponderando las circunstancias de todo orden concurrentes y los bienes jurídicos en juego, y muy particularmente la adecuada salvaguarda del principio de seguridad jurídica, principio general del derecho constitucionalmente protegido en artículo 9.3 de la CE de 1978.

Tal y como expone claramente la jurisprudencia, y en concreto la STS 2443/2018, *“Esta previsión legal permite que los tribunales puedan controlar las facultades de revisión de oficio que puede ejercer la Administración, confiriéndoles un cierto margen de apreciación sobre la conveniencia de eliminación del acto cuando por el excesivo plazo transcurrido y la confianza creada en el tráfico jurídico y/o en terceros se considera que la eliminación del acto y de sus efectos es contraria a la buena fe o la equidad, entre otros factores.”*

Así, la citada Sentencia del TS prevé que la correcta aplicación del art. 106 de la Ley 30/1992 (actual 110 de la Ley 39/2015), como ya dijeron otras sentencias de ese Alto Tribunal como la núm. 1404/2016 de 14 de junio (rec. cont-advo. núm. 849/2014) y la de 11 de enero de 2017 (rec. cont-advo. núm. 1934/2014), exige *“dos requisitos acumulativos para prohibir la revisión de oficio, por un lado la concurrencia de determinadas circunstancias (prescripción de acciones, tiempo transcurrido u "otras circunstancias"); por otro el que dichas circunstancias hagan que la revisión resulte contraria a la equidad, la buena fe, el derecho de los particulares o las leyes.”*

En el presente caso, consideramos que concurren los dos requisitos acumulativos legalmente exigidos para limitar la potestad de revisión de oficio, tanto el excesivo tiempo transcurrido como la vulneración de la equidad, la buena fe y el derecho de terceros.

A) Primer requisito: tiempo transcurrido

El artículo 110 de la LPACAP no precisa cuánto ha de ser el tiempo transcurrido para considerar improcedente la revisión de oficio, pero es lo cierto que la jurisprudencia mantiene un criterio restrictivo tanto en la aplicación de los supuestos de nulidad de pleno derecho como en lo relativo a su declaración por la vía de la revisión de oficio, señalando que se trata de un cauce impugnatorio para el que se recomienda la máxima prudencia, habida cuenta de la no sujeción a plazo, puesto que esa forma de actuar entraña un evidente riesgo para la estabilidad o seguridad jurídica.

En el presente caso han transcurrido más de 20 años desde que se aprobó el Plan Parcial de Moreras, por lo que parece claro que la necesaria salvaguarda de la seguridad jurídica quedaría muy en entredicho.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



Para acotar al menos una aproximación al tiempo que ha de transcurrir para considerar amenazada la seguridad jurídica y, por tanto, proscrita la vía de la revisión de oficio se puede referenciar la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo núm. 26/2013 de 16 de enero, del TSJ del País Vasco, que en relación a la revisión de oficio de un convenio urbanístico considera “manifiestamente improcedente la petición de revisión de oficio pretendiendo la nulidad del Convenio Urbanístico para la ordenación y Gestión del área n1 41 de “Osteiko... cuando ya había transcurrido más de un año de la firma”, pues si bien la petición de revisión se puede realizar en cualquier momento, deben operar los límites del artículo 106 de la Ley 30/1992 (hoy 110 de la Ley 39/2015), entre ellos el tiempo transcurrido.

En relación con la valoración de cuál debe ser el tiempo transcurrido para entender vedada la revisión de oficio cabe referirse también a la STS de 14 de julio de 2015, que confirmó la Sentencia de 14 de marzo de 2014 dictada por el TSJ de Andalucía con sede en Sevilla, que declaró la no procedencia del reintegro de una ayuda económica por importe de 60.000 € concedida mediante un convenio de colaboración suscrito por el interesado con el Instituto de Fomento de Andalucía, ello a pesar de declarar que la ayuda había sido otorgada prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido, en consideración al principio de seguridad jurídica y dado el tiempo transcurrido (habían transcurrido poco más de 8 años entre la suscripción del convenio el 12 de febrero de 2004 y la Orden de 17 de julio de 2012 que declaró su nulidad), en aplicación del artículo 106 de la Ley 30/1992 (hoy art. 110 de la Ley 39/2015).

Por tanto, si estas resoluciones judiciales han entendido que el transcurso de más de un año y de algo más de ocho años, respectivamente, era un tiempo excesivo para admitir la revisión de oficio con mayor razón resulta obligado llegar a esta misma conclusión en este caso y resultaría improcedente tanto que la Administración competente procediera de oficio a una revisión del PAI y del Planeamiento aprobados hace más de 20 años.

B) Segundo requisito: equidad, buena fe y derechos de terceros

Después de tanto tiempo transcurrido, es claro que revisar de oficio y llegar a declarar la nulidad del Planeamiento, del Programa y de la Reparcelación atentaría contra los derechos de terceros, puesto que en estos expedientes es tercero afectado, al menos, el antiguo urbanizador, que ya tiene extinguida su condición de tal y frente al que el reclamante pretende que se repita la indemnización que solicita. Incluso surge la duda de si también serían interesados todos los propietarios incluidos en el ámbito, que sí cumplieron con sus obligaciones de exhibir títulos de propiedad, ceder los suelos dotacionales y el excedente de aprovechamiento, pagar las cargas de urbanización, etc., si bien es cierto que el interesado solicita que la indemnización reclamada se repita exclusivamente contra el agente urbanizador.

Por todo ello, la revisión de oficio en la actualidad de un PAI y un Planeamiento aprobados hace más de 20 años y de una Reparcelación ejecutada y con obras finalizadas desde el año 2008, sería contraria a la buena fe y la equidad, además de ir en contra de los derechos de terceros afectados que actuaron en todo momento de buena fe confiando en los datos que en ese momento se contenían en los registros públicos, Catastro y Registro de la Propiedad.

Quinto. Falta de acreditación de la ocupación ilegal de los terrenos.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



El interesado, además de solicitar la revisión de oficio, solicita una indemnización en concepto de responsabilidad patrimonial por la ocupación ilegal de los terrenos.

Al margen de que está en tramitación un expediente de responsabilidad patrimonial por el Servicio municipal competente, es importante dejar claras varias cuestiones en cuanto a la supuesta ocupación ilegal puestas de manifiesto en los informe técnicos emitidos en este expediente:

1ª.- Los interesados no han acreditado la titularidad de la superficie objeto de la reclamación, y ello de conformidad con los informes emitidos tanto por la OTGS como por la Sección de Cartografía Informatizada del Servicio de Planeamiento, que concluyen que los comparecientes no han acreditado que dichas parcelas sean de su propiedad en la actualidad, y mucho menos que lo fueran en el momento de tramitación del Programa. Y ello por cuanto:

- las superficies reclamadas no figuraban catastradas a nombre de ningún titular privado en el momento en el que se tramitó el PAI;
- las alteraciones catastradas presentadas son de 2021, casi 20 años después de la tramitación de la reparcelación del PAI Moreras II; y
- además el estudio de investigación y localización de las fincas presentado incorpora notas simples de 2022 y 2023, presenta deficiencias en la descripción y las parcelas no están coordinadas con el Catastro.

2ª.- Si no acreditan la titularidad que ostentan no es posible justificar la ocupación ilegal.

3ª.- Los reclamantes solicitan una indemnización por la ocupación ilegal, por lo que a tales efectos es necesario fijar el “*dies a quo*”. Tal y como refiere en sus alegaciones “*las fincas han sido transformadas por la urbanización del PAI*”. Según consta en el expediente del PAI la recepción de las obras de urbanización finalizaron según acta de recepción en fecha **24 de julio de 2008**.

La realidad es que no queda acreditada la ocupación ilegal, y si eventualmente se hubiera producido, han transcurrido más de 15 años desde que la supuesta ocupación fuera manifiesta y notoria.

Sexto. Procedimiento de revisión de oficio.

El artículo 4.1.g) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante LRBRL) reconoce a los municipios, en su calidad de Administraciones Públicas de naturaleza territorial, la potestad de revisión de oficio de sus actos y acuerdos, dentro de la esfera de sus competencias.

El artículo 53 de la LRBRL remite, en cuanto al procedimiento, a la regulación establecida en la ley reguladora del procedimiento administrativo común.

En el mismo sentido se expresa el artículo 218.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



El artículo 106 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), posibilita la solicitud por los interesados de la declaración de nulidad de los actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, en los supuestos previstos en el artículo 47.1.

El precepto dispone, en su punto 3, que el órgano competente para la revisión de oficio podrá acordar motivadamente la inadmisión a trámite de las solicitudes formuladas por los interesados, sin necesidad de recabar Dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo de la Comunidad Autónoma, cuando las mismas no se basen en alguna de las causas de nulidad del artículo 47.1 o carezcan manifiestamente de fundamento, así como en el supuesto de que se hubieran desestimado en cuanto al fondo otras solicitudes sustancialmente iguales.

Asimismo el artículo 106 en su punto cuatro refiere que las Administraciones Públicas, al declarar la nulidad de una disposición o acto podrán establecer en las misma resolución, las indemnizaciones que proceda reconocer a los interesados, si se dan las circunstancias previstas en los artículos 32.2 y 34.1 de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público, sin perjuicio de que tratándose de una disposición subsistan los actos firmes derivados de la misma.

En virtud de este artículo, interpretado a contrario sensu, resulta en la resolución de inadmisión el órgano competente puede también declarar la improcedencia de reconocer indemnización alguna a los interesados.

El artículo 12.1 i) del Reglamento Orgánico y Funcional de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Valencia, aprobado por Acuerdo Plenario de 27 de mayo de 2021, regula los supuestos en los que es preceptiva la emisión de informe por la Asesoría jurídica Municipal, recogiendo en su apartado I), las propuestas de resolución de inadmisión, estimación parcial y desestimación en los procedimientos de revisión de oficio de actos nulos a solicitud del interesado.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, apartado 3, letra d). 3º 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, resulta preceptiva la emisión de informe previo de Secretaría, 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.

Séptimo. Órgano competente.

La LRBR en su artículo 123.11) atribuye al Pleno las facultades de revisión de oficio de sus propios actos y disposiciones de carácter general, por mayoría simple de conformidad con el punto 2 del mismo artículo.

En cuanto al planeamiento, el Pleno del Ayuntamiento fue el órgano que aprobó provisionalmente el Plan Parcial de Sector Moreras, por lo que es también el Pleno competente para no admitir a trámite la petición de revisión de oficio por dos razones:

- En primer lugar, porque el planeamiento ostenta la naturaleza de disposición de carácter general, y según artículo 106.2 de la LPACAP no cabe su revisión de oficio a instancia de parte.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



- En segundo lugar, porque la aprobación definitiva de este Plan Parcial no fue competencia del Ayuntamiento de Valencia, que sólo lo aprobó provisionalmente. Es la Generalitat la Administración que, de oficio, si hubiera advertido la concurrencia de una causa de nulidad de pleno derecho, podría haber revisado de oficio el Plan Parcial.

El PAI fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno, por lo que este órgano es el competente para inadmitir la revisión de oficio.

Asimismo el artículo 127.1 c) de la LRBRL atribuye a la Junta de Gobierno las facultades de revisión de oficio de sus propios actos. Por tanto, puesto que la Reparcelación se aprobó por la Junta de Gobierno es este el órgano competente para inadmitir la revisión de oficio de la misma.

De conformitat amb els anteriors fets i fonaments de Dret, s'acorda: /

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, se acuerda:

PRIMERO.- Inadmitir a trámite la solicitud de revisión de oficio del Plan Parcial de la Unidad de Ejecución Única en Suelo Urbanizable no Programado nº 5 “Camino de las Moreras II” y del Programa de Actuación Integrada “Camino de las Moreras II” presentada por*****, en representación de Movecom Gestión, SL, y de *****, por las razones expuestas en los fundamentos de derecho primero a cuarto del presente acuerdo.

SEGUNDO.- Dar traslado del presente acuerdo al Servicio de Responsabilidad Patrimonial para su consideración en el expediente número 1305-2023-440, especialmente todo lo expuesto sobre la falta de acreditación por los interesados de la ocupación ilegal de los terrenos en el informe técnico de la Sección de Cartografía Informatizada del Servicio de Planeamiento a que se refiere el antecedente de hecho quinto, así como las consideraciones jurídicas realizadas al respecto en el fundamento de derecho quinto."

INTERVENCIONS

La Sra. Cap de Servici de Gestió Urbanística explica succintament els detalls de l'expedient sotmés a dictamen.

9	RESULTAT / RESULTADO: APROVAT / APROBADO	
EXPEDIENT / EXPEDIENTE: E-03102-2023-000035-00		PROP. NÚM.: 2
ASSUMPTE / ASUNTO: Proposa inadmetre a tràmit la sol·licitud de revisió d'ofici del Projecte de Reparcel·lació Forçosa de la Unitat d'Execució Única del Sector “Camí de les Moreres II”. <i>Propone inadmitir a trámite la solicitud de revisión de oficio del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución Única del Sector “Camino de las Moreras II”.</i>		

La Comissió en sessió realitzada el dia de hui ha acordat formular la proposta que a continuació s'expressa, adoptada per majoria amb l'abstenció de la Sra. Robles Galindo, Sr. Campillo Fernández i Sra. Gómez López a la Junta de Govern Local.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



"ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Solicitud.

*****, presenta instancia nº 118-2023-189533, en la que manifiesta actuar en representación de Movecom Gestión, SL, con CIF B98693518 y de *****. En acreditación de dicha representación que ostenta aporta escritura de poder.

En dicha instancia, afirma que se ha ocupado ilegalmente unas parcelas propiedad de sus representadas como consecuencia de la aprobación del PAI "Camino de las Moreras", por lo que solicita que se acuerde:

1. Declarar la nulidad del PAI, Plan Parcial y del Proyecto de reparcelación, en lo que se refiere a la modificación de la delimitación del ámbito.
2. Reconocer a los solicitantes una indemnización de 186.120 € en concepto de responsabilidad patrimonial compensatoria por la ocupación.
3. Repetir contra el Agente Urbanizador la indemnización reconocida.

En acreditación de sus manifestaciones, el interesado adjunta a su instancia un escrito de solicitud de indemnización así como una memoria topográfica, un informe de tasación, las notas simples registrales y los poderes de representación.

Segundo. Documentación analizada.

Por lo anterior, se remitieron las actuaciones a la Oficina Técnica de Gestión del Suelo (OTGS), con el fin de que informara sobre si de la documentación aportada por el interesado, o de la obrante en el Servicio, se podía inferir que dichas parcelas se encontraban ubicadas dentro del ámbito del PAI referido.

La OTGS emitió informe en fecha 18 de septiembre de 2023. En dicho informe, se realizó un análisis tanto de la documentación aportada por el interesado como de la documentación gráfica que se dispone en el Servicio de Gestión Urbanística, esto es; la cartografía histórica municipal de 1929, Plano del Instituto Geográfico y Catastral del año 1930, el sistema de información geográfica ArcGISPro, Plano Parcelario del año 1970 actualizado por el Servicio de valoración Urbana-Ministerio de Hacienda, Plano de 1990, actualizado por la revisión del parcelario efectuada por la Gerencia territorial de Valencia Capital- Ministerio de Economía y hacienda, planos del PGOU de 1988, ponencia de valores del catastro inmobiliario que entró en vigor en 1998, fotos aéreas entre los años 2000 y 2023, consulta de la sede del Catastro inmobiliario-datos del 31 de mayo de 2002 al 20 de octubre de 2021, Proyecto de Reparcelación Forzosa camino de las Moreras y consulta al Catastro Inmobiliario a fecha 21 de abril de 2005, y se concluyó que no se podía determinar con exactitud la ubicación de las fincas registrales que aportaba el interesado, no pudiéndose confirmar que las mismas hayan formado parte del PRF "Moreras II" y no se hayan tenido en consideración.

Tal y como ponía de manifiesto el informe técnico, se requirió a los interesados para que aportara la siguiente documentación:

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 85

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



- Información sobre la titularidad histórica y realidad física así como de sus linderos, de las parcelas catastrales: 9406407YJ2790F, 9406498YJ2790F, 9406408YJ2790F, 9406409YJ2790F y 9406410YJ2790E.

- Información sobre la justificación de la alteración catastral sufrida en varias ocasiones entre los años 1970-1990, momento en el que se dio de baja la parcela catastral 9406498YJ2790F.

- Información sobre la justificación de la alteración catastral de la parcela 9406498YJ2790F sufrida en los años 2000-2005, momento en el que se dio de baja la parcela y apareció la franja blanca existente hasta 2022.

- Información histórica registral sobre las fincas registrales indicadas por la interesada.

A tal efecto, se dio traslado del referido informe de la Oficina Técnica de Gestión del Suelo de 18 de septiembre de 2023, así como del informe de la Sección de Ejecución PAI I de 25 de septiembre de 2023, concediéndole un plazo de diez días para que aportara la documentación requerida, tal y como establece el art. 73 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Mediante instancia con Núm. de Registro I 00118 2023 254770 de fecha 17 de octubre de 2023, los interesados presentan la siguiente documentación:

- Plano antiguo de la propiedad.
- Documento de compra de ***** Finca 16373.
- Informe Gestión Urbanística año 2008.
- Alegaciones.
- Contestación a la solicitud de información del expediente 03102-2023-35.
- Retracto Megatours fincas 44663 y 44665.
- Nota actualizada finca 44663.
- Nota simple parcela 08, finca registral 68429.
- Escritura de herencia de 25 de marzo de 1986.
- Adjudicación a Civisa, lote nº1, terrenos de vías de tren y Estación de Nazaret, finca, 8132.
- Ficha catastro aportada Alporsa, RC9406407.
- Documento de recompra a Megatours por ***** , finca registral 16373.
- Fincas aportadas 141-99 Moreras.

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 86

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



- Linde Sur 141-99 estación de servicio y ficha catastro antigua 9406405.
- Nota titularidad fincas aportadas Moreras.
- Ficha catastral antigua RC 9406406.
- Nota actualizada finca 16373.
- Documento de Compra de la finca registral 16373 por *****, con frente a la C/ Mayor de Nazaret.
- Certificaciones catastro año 2001.
- Nota actualizada finca 44665.
- Extensa finca 46301.
- Compraventa de Civisa a D.Antonio Cavero López, viudo de*****.
- Segregación y venta de Civisa a *****, 727 metros Finca 44663 y de terrenos.
- Historial registral de la finca 8132.

Tercero. Motivo de impugnación aducido.

Los interesados en su escrito esgrimen el siguiente argumento:

1º. Las comparecientes son titulares de las siguientes fincas:

- La finca registral 16373 tendría una superficie registral de 418 m2
- La finca registral 44663 tendría una superficie real de 727,35 m2

2º. Aportan un informe topográfico que realiza un estudio del que aseguran se deduce que la superficie real de las fincas es superior:

- La finca registral 16373 tendría una superficie real de 438,50 m2
- La finca registral 44663 tendría una superficie real de 777,75 m2

3º. Ponen de manifiesto que tras la primera aprobación del PAI Moreras, el límite exterior coincidía con el límite del suelo urbano de 1988, y que la superficie afectada de las fincas era la siguiente:

- La finca registral 16373 tendría una superficie afectada de 0 m2
- La finca registral 44663 tendría una superficie afectada de 97,93 m2

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



4°. Afirman los recurrentes que en la aprobación definitiva, los límites del sector se alteraron “por vía de hecho”, sin realizar una nueva exposición e información pública, por lo que, continúa, la nueva delimitación se aprobó definitivamente sin seguir los trámites preceptivos de información y participación pública, y que como resultado de dicha aprobación definitiva la afección sufrida por las fincas es la siguiente:

- La finca registral 16373 tendría una superficie afectada de 95,79 m2
- La finca registral 44663 tendría una superficie afectada de 635,57 m2

Dichas parcelas, pone de manifiesto, se corresponden con las parcelas aportadas 141/99 y Camino 1 del Proyecto de reparcelación Forzosa aprobado.

En la ficha de la parcela 141 del proyecto de reparcelación forzosa, constan como titulares tres mercantiles: Almacenes Portuarios Alporsa, Nazaret y Desarrollo y Urbanas del Levante. Por otro lado en la ficha de la parcela Camino -1 se reconoce la titularidad al Ayuntamiento de Valencia.

5°. Aseguran, que como resultado de las operaciones anteriores, las fincas de los comparecientes se han visto ocupadas ilegalmente en virtud de los acuerdos corporativos que modificaron la delimitación del sector “por vía de hecho”, y que consideraron las fincas afectadas propiedad en proindiviso de tres mercantiles que no tenían título acreditativo de propiedad.

Asimismo, afirman que al haberse modificado la delimitación, los “verdaderos propietarios” no fueron notificados ni por ello tuvieron la oportunidad de alegar, y que como resultado se ha producido un enriquecimiento injusto tanto de las mercantiles a las que se les reconoció la titularidad de la parcela aportada 141 como del Ayuntamiento por la titularidad del Camino 1, lo que consideran que debe dar lugar a una indemnización.

Mediante instancia de fecha 17 de octubre de 2023, los interesados adjuntan un escrito -que no contiene numeración de páginas ni párrafos-, dicho documento, en su página 8 dice:

*“En la documentación del PAI se indica erróneamente que***** era arrendatario de 40 metros en la parcela 141.*

*Los 40 metros que afectaban al derecho de ***** , que menciona la documentación del PAI, corresponden con el plano que siempre nos había facilitado el Ayuntamiento, que es el plano de la primera delimitación de la unidad de ejecución. Ese ámbito afectaba en esa pequeña superficie la propiedad de D. Sebastián Pérez.*

Posteriormente se cambió la línea del ámbito de la Unidad de Ejecución, pero no se modificó ni la relación de ñas parcelas aportadas ni tampoco se incluyeron los derechos de los titulares afectados por dicha modificación en el ámbito.

*... nunca pensamos que los terrenos ocupados y ejecutados habían entrado en el PAI de Moreras (excepto los 40 metros de marras, que como comprenderán con la situación judicial de ***** , esos 40 metros era lo que menos le preocupaba en ese momento).”*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



Cuarto. Calificación y fundamentación del recurso.

Los interesados no califican el recurso interpuesto, sin embargo lo fundamentan en el artículo 62.1 a) y e) y artículo 102 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, que rigió en el momento de tramitación de los instrumentos urbanísticos, y los actualmente vigentes artículos 47 y 106 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por lo que se considera que lo que solicita el interesado es una revisión de oficio de los acuerdos aprobatorios del Plan Parcial, PAI y Proyecto de reparcelación, por lo que nos encontramos con una acción de nulidad de actos nulos de pleno derecho.

Asimismo citan la STS de 24-2-2021, que se refiere, en síntesis, a la obligación por parte de la administración a la tramitación de la revisión de oficio conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo, llevando a término, cuanto menos, el trámite de audiencia a los afectados, posibilitando la aportación de pruebas.

En cuanto a única fundamentación jurídica esgrimida que respalde su pretensión de nulidad, los interesados se refieren a la exigencia de información pública de las modificaciones del planeamiento que alteren la delimitación del sector contenida en la LRAU.

En este sentido, los solicitantes citan la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV, de 5-02-2003, que anula la aprobación de un Plan Parcial que incorporaba una iniciativa presentada como alternativa, siendo el motivo de la anulación la falta de exposición al público del Plan Parcial por ser una alternativa considerada sustancialmente diferente de la original expuesta

Quinto. Informes del Servicio de Planeamiento.

A solicitud de este Servicio de Gestión Urbanística, el Servicio de Planeamiento, Sección de Cartografía Informatizada, tras el estudio de la documentación aportada por la recurrente, emite informe en fecha 5 de diciembre de 2023 sobre las manifestaciones efectuadas por la interesada, al cual nos remitimos, sin embargo a continuación se transcribe parcialmente:

“Respecto a la circunstancia de la figura de planeamiento que vino a ordenar la zona (Plan Parcial Sector Moreras II), indicar que su delimitación, tal y como venía grafiada en el PGOU que fue quien estableció la necesidad de realizar un Plan Parcial en la zona, fue modificada en el momento de realizar el Plan Parcial, de forma obligatoria por la Administración, ya que la calle que hacía de perímetro –actual calle Quatretonda- debía ser urbanizada para que los solares que disponía el sector que recaían a ese vial pudieran disponer de la condición de solar una vez realizada la urbanización conjunta del mismo.

Por tanto, en ningún caso esa variación pudo significar una indefensión por parte del recurrente ya que dicha variación estuvo presente tanto en la Homologación del sector como en el Plan Parcial y con posterioridad en el Proyecto de Reparcelación, y en ninguno de los casos el recurrente indicó circunstancia alguna sobre la citada delimitación ni sobre la afeción de la misma a sus propiedades

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



Respecto del informe topográfico de la parcela objeto del presente expediente hay que indicar las siguientes circunstancias:

...

Conclusiones:

1.- Las diferentes cartografías catastrales, identifican entre los años 1930 a 1990, con diferente numeración y forma a la parcela grafiada por el reclamante, siempre como una parcela de naturaleza rústica, y a partir del año 1990, aproximadamente, es cuando se aprecia en la cartografía catastral que parte de la parcela 58 pasa a considerarse de naturaleza urbana, sin asignación de titularidad privada (el recinto no tiene referencia catastral y aparece en blanco en los planos catastrales).

2.- En cuanto a la topografía, se observa como entre 1980 (ortofoto ICV) y 1983 (cartografía básica municipal digital), se materializa en el terreno la construcción de un muro que coincide sensiblemente con las alineaciones del PP 15 de 1978, así como con la ampliación del actual vial Calle Moreres.

3.- La alineación de esta geometría, así como la delimitación del SUNAU (Suelo de Naturaleza Urbana) coincide sensiblemente en tiempo y forma con la aprobación del PP 15 en 1978, manteniéndose así hasta aproximadamente 2008, donde se observa que la superficie reclamada no tenía adscrita una titularidad privada, es decir sin tener una referencia catastral adjudicada a ningún titular.

4.- En el Proyecto de Reparcelación del sector Plan Parcial Moreras II TRF, redactado en el año 2005, se tuvieron en consideración los terrenos como suelo público, tal y como figuraban en el catastro, aunque el recurrente fue notificado como interesado, pues se le consideró arrendatario de una pequeña porción de terreno colindante.

5.- En cuanto a las fincas registrales, la descripción es muy deficiente y se basa en el PP 15, que quedó derogado con la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1988, sin actualizarse la descripción de las mismas en las escrituras de compra. Ni en las escrituras ni en las notas simples, se indica que las fincas registrales se correspondan con las parcelas 58, 58-a, 56 y 57-a (que sólo figuran en la cartografía catastral de 1930), conforme llega a la conclusión el técnico que redacta el informe para el reclamante.

Por tanto, la reclamación presentada adolece de las siguientes deficiencias:

- La superficie que ahora se reclama, catastralmente no figuraba a nombre de ningún propietario privado, en el momento del desarrollo urbano de la zona. Solo fue años después a la finalización del proceso de gestión –reparcelación- del sector Moreras II, cuando se realizan alteraciones catastrales. –

- En ningún momento el reclamante ha presentado queja alguna relativa ni al límite del ámbito de planeamiento –Plan Parcial y Homologación-, ni al tratamiento que se le dio en el Proyecto de Reparcelación, proyecto que se realizó con los datos que constaban en aquel

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



momento en el catastro y en el registro, aún cuando éste último tuviera descripciones de difícil comprensión.

- La Administración actuante realizó los procesos de planeamiento, gestión y ejecución del suelo a partir de la información de la cual disponía en el momento de la realización de los instrumentos necesarios para realizar esos procesos, por lo que 17 años después de la Reparcelación, no se puede aducir indefensión por parte de la propiedad ya que en ningún caso se actuó de mala fe, muy al contrario se actuó en base a los datos obrantes tanto en el Catastro como en el Registro en el momento del desarrollo urbanístico del suelo.”

Asimismo, el Servicio de Planeamiento, respecto a la tramitación del Programa de Actuación Integrada Camino de las Moreras II y del ámbito de la delimitación del sector, emite informe en fecha 5/12/2023 al cual nos remitimos igualmente y en el que pone de manifiesto:

“Consultado el expediente 3001/1998/857 del Programa de Actuación Integrada en el que se tramitó el Plan Parcial de Moreras II se pone de manifiesto que:

El 7 de diciembre de 1998, la mercantil “Nazaret y Desarrollo S.A.” (en adelante NAYDESA) formula una propuesta de Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada (PAI) de la Unidad de Ejecución Única en Suelo Urbanizable no Programado nº 5 “Camino de las Moreras II” al amparo del artículo 48 de la LRAU y a tal efecto:

- *Deposita en el Ayuntamiento de Valencia un ejemplar de la citada propuesta a los efectos de iniciar la tramitación del procedimiento simplificado.*
- *Protocoliza la Alternativa y los proyectos que la acompañan mediante acta autorizada por el Notario *****, nº de protocolo 3.219 de 7 de diciembre de 1998.*

Consta en el acta que el PAI integraba en su alternativa técnica, además de los documentos necesarios para la gestión (Proyecto de Urbanización, Convenio, proposición jurídico económica...)

- *Documento de Homologación Modificativa de la Unidad de Ejecución con nueva delimitación del Sector.*
- *Plan Parcial.*
- *Tal y como exigía el artículo 46.3 de la LRAU previo a la información pública del PAI se remite aviso a todos los titulares que constaban en catastro quedando acreditado fehacientemente en el acta protocolizada citada ut supra.*
- *Se somete a información pública el PAI, trámite que es objeto de publicación en el DOGV nº 3.396 de 18 de diciembre de 1998, de anuncio en el diario Levante del mismo día, para la presentación de alegaciones y de alternativas en competencia*
- *Es objeto también de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia nº 300, de 18 de diciembre de 1998, haciendo constar en el anuncio textualmente: “...Y a fin de dotar de las máximas garantía al procedimiento, al amparo de lo establecido en el artículo 59.4 de la ley 30/92, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Pública y del Procedimiento Administrativo Común se publica el presente edicto para general*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



conocimiento, con carácter adicional al anuncio aludido en el párrafo anterior, y en particular dirigido a aquellos titulares de bienes o derechos cuya identidad y/o domicilio sean desconocidos o erróneos según el listado que se adjunta”.

Durante el trámite de información pública no se presenta ninguna alternativa en competencia por lo que no fue necesario ni prorrogar plazos ni reiterar el trámite de información pública.

Tras la presentación de alegaciones se emiten los informes municipales y sectoriales que se consideraron necesarios. Es destacable por lo que afecta al Documento de Homologación y al Plan Parcial y en relación a las declaraciones realizadas en la instancia del interesado:

- *El Informe desfavorable emitido por la Comisión Territorial de Urbanismo el 22 de julio de 1999.*
- *Alegaciones de 4 de octubre de 1999 al informe de la Comisión Territorial de Urbanismo referido a la “Homologación y Plan Parcial del Sector 5 Moreras II”.*
- *Informe favorable emitido por la Comisión Territorial de Urbanismo de 24 de noviembre de 1999 a la “Homologación y Plan Parcial del Sector 5 Moreras II”.*

El Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de julio de 2000, aprueba provisionalmente el Programa de Actuación Integrada del área de suelo urbanizable no programado Moreras II NPR-5, presentado por Nazaret y Desarrollo, S.A. adjudicando a esta sociedad la condición de Urbanizador, condicionado a la aprobación definitiva de la Homologación del Sector y del Plan Parcial.

Finalmente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 18 de enero de 2002, por la que se aprueba definitivamente la Homologación y el Plan Parcial del Sector 5 “Moreras II”, del PGOU de Valencia.”, la cual es objeto de:

- *Publicación íntegra en el BOP nº 87 de 13 de abril de 2002.*
- *Publicación de una reseña en el DOGV nº 4.244 de 8 de mayo de 2002.”*

En cuanto a la delimitación del Sector, especifica el informe:

“El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 28 de diciembre de 1988 (en adelante PGOU) establece el ámbito del Área de Suelo Urbanizable no Programado “Camino de las Moreras II”.

El ámbito definido por el PGOU se modifica a través del Programa de Actuación Integrada por medio de la Homologación del área 5 del Suelo Urbanizable no programado “Camino de las Moreras II” y el correspondiente Plan Parcial.

La modificación del ámbito del Sector y su delimitación, tal y como se acredita en los documentos referidos en el apartado anterior, se produce entre el documento de PGOU y la propuesta inicial presentada por Naydesa obrante en la escritura protocolizada sometida a información pública y así se hace constar en los diferentes documentos integrantes de la Alternativa, por ejemplo:

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 92

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



1.- En el apartado 2 del documento de PAI “Ámbito de actuación” donde refiere expresamente:

“El ámbito de actuación para cuyo desarrollo se propone el Programa de Actuación es el comprendido dentro de la delimitación de la Unidad de Ejecución Única del Sector 5 “Camino de las Moreras II” según la nueva delimitación del Sector que se propone en el Programa ...”

2.- En el documento de **Homologación** también se hace referencia a la existencia de una modificación en el límite Este del Sector en el borde con Nazaret, tanto en el apartado 3.4.2 “Superficie computable del Sector” como en el apartado 4 “Los cambios en el Planeamiento” donde textualmente dice:

“...la homologación que nos ocupa tiene carácter modificativo con respecto a las previsiones del Plan General. El alcance de dichas modificaciones tienen por objeto asegurara la bondad de las propuesta y que estas no disminuyan la calidad de la ordenación viaria.

Se han mantenido los límites sectoriales previstos en el Plan, siendo las únicas modificaciones las que se proyectan con el límite con el suelo urbano (Nazaret). Estos cambios pretenden, tan sólo, asegurar la correcta e integra urbanización del borde, siendo el sector el que asume los costes, con ello se evitaran zonas de nadie y urbanizaciones residuales”

3.- En el Plan Parcial en cuya memoria descriptiva se decía “En cuanto al borde con Nazaret, su modificación con respecto al Plan General responde a la voluntad de dejar completamente urbanizado dicho borde sin elementos residuales de zona urbana sin urbanizar”.

Donde más claramente se acredita que en la propuesta inicial de Naydesa sometida a información pública ya se modificaba el ámbito del Sector definido por el PGOU es en el informe desfavorable de la Comisión Territorial de Urbanismo de 22 de julio de 1999 puesto que precisamente una de las causas que origino inicialmente el informe negativo fue no justificar la discrepancia entre la delimitación del Sector en el PGOU y en el Plan Parcial.

Con la finalidad de aclarar las razones de la modificación del ámbito del Sector que realiza la propuesta de PAI se presenta un documento de alegaciones en el que se justifica, en relación con el límite Este, que tiene superficies positivas y negativas pero con un único criterio: que la posterior urbanización del borde sea coherente y no se produzcan espacios vacíos de urbanizar y aporta plano 5.

En el plano 5 (cuya copia se adjunta al presente informe) que queda acreditado que las superficies que refiere la mercantil Movecom Gestión S.L constan en el documento de Planeamiento desde que se sometió a información pública y queda claro que se incluyeron para “la obtención del suelo y la urbanización del vial hasta la línea de fachada del Suelo Urbano, para homogeneizar la urbanización y asegurar la coherencia del “cosido” con el suelo urbano”

Finalmente se emite informe favorable por la Comisión Territorial de Urbanismo y ello conlleva, tal y como se refiere en el apartado anterior a la aprobación provisional por el Ayuntamiento, de los documentos de Planeamiento (Homologación y Plan Parcial) y a la aprobación definitiva por la Consellería, siendo objeto de las correspondientes publicaciones exigidas por la legislación vigente en el momento.”

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



Sexto. Tramitación del Proyecto de Reparcelación.

El Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución Única del Sector SUNP -5 "Camino de las Moreras II" del PGOU de València se tramitó en el expediente nº 03102-2003-1, y fue aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de octubre de 2005.

La reparcelación se protocolizó en escritura pública de Reparcelación Forzosa otorgada en València el 29 de julio de 2005, ante el notario D. Manuel Ángel Rueda Pérez (nº de protocolo 1744), y en la escritura pública de rectificación y complemento de la anterior, otorgada en la misma fecha, con el nº 2323, del protocolo del mismo notario.

En el proyecto de reparcelación y el expediente administrativo obran los siguientes antecedentes de relevancia:

- Ficha de la parcela aportada 141 donde constan como titulares las mercantiles Almacenes Portuarios, SA, Nazaret y desarrollo, SA y Urbanas del Levante, SA, y como arrendatario de 40 m² *****.

- Ficha de la parcela aportada camino 1, donde consta la titularidad del Ayuntamiento de Valencia.

- Página 49 de la memoria, donde se especifica que no han sido aportados datos que permitan la valoración de los arrendamientos.

- Nota simple del registro de la propiedad de la finca registral 46301, que de conformidad con el Proyecto aprobado se corresponde con la parcela aportada 141, y en la que constan como titulares las mercantiles Almacenes Portuarios, SA, Nazaret y desarrollo, SA y Urbanas del Levante, SA.

- Edicto publicado en el Diario La Razón en fecha 28 de enero de 2003, sobre sometimiento a información pública del Proyecto de Reparcelación Forzosa formulado por el agente urbanizador, y que asimismo hace público, a los efectos del artículo 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, esto es, a los efectos de notificar a aquellos titulares de bienes o derechos desconocidos, o a aquellos con domicilio desconocido; el listado de titulares desconocidos, entre los que figura ***** con domicilio desconocido, en calidad de arrendatario de la parcela 141.

- Edicto publicado en el DOGV en fecha 28 de enero de 2003, sobre sometimiento a información pública del Proyecto de Reparcelación Forzosa formulado por el agente urbanizador, y que asimismo hace público, a los efectos del artículo 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, esto es, a los efectos de notificar a aquellos titulares de bienes o derechos desconocidos, o a aquellos con domicilio desconocido; el listado de titulares desconocidos, entre los que figura Sebastián Pérez Simó, con domicilio desconocido, en calidad de arrendatario de la parcela 141.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



- Edicto publicado en el BOP en fecha 2 de febrero de 2003, sobre sobre sometimiento a información pública del Proyecto de Reparcelación Forzosa formulado por el agente urbanizador, y que asimismo hace público, a los efectos del artículo 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, esto es, a los efectos de notificar a aquellos titulares de bienes o derechos desconocidos, o a aquellos con domicilio desconocido; el listado de titulares desconocidos, entre los que figura *****, con domicilio desconocido, en calidad de arrendatario de la parcela 141.

- Edicto publicado en el BOP en fecha 2 de julio de 2004, sobre sometimiento a información pública del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa, que recoge las modificaciones tras el primer periodo de información pública y que asimismo especifica que se hace público a los efectos del artículo 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, esto es, a los efectos de notificar a desconocidos, o a aquellos con domicilio desconocido. Dicho edicto recoge listado de desconocidos, entre los que figura *****, con domicilio desconocido.

- Edicto publicado en el BOP en fecha 21-11-2005, sobre la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa y donde asimismo se hace público, a los efectos del artículo 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, esto es, a los efectos de notificar a desconocidos o a aquellos con domicilio. Dicho edicto también recoge listado de desconocidos, entre los que figura *****, con domicilio desconocido.

- Anuncio publicado en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Valencia de 20 de octubre de 2005 a 30 de noviembre de 2005, sobre la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

Séptimo. Expediente de Responsabilidad Patrimonial.

Se pone de manifiesto que, a solicitud del interesado, la Oficina de Responsabilidad Patrimonial está tramitando expediente de responsabilidad patrimonial con número 1305-2023-440, el cual se encuentra pendiente de resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Falta de legitimación para instar la revisión de oficio del planeamiento y del PAI.

El artículo 106 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), establece que:

“Las Administraciones Públicas, en cualquier momento, por iniciativa propia o a solicitud de interesado, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma, si lo hubiere, declararán de oficio la nulidad de los actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, en los supuestos previstos en el artículo 47.1.

Asimismo en cualquier momento, las Administraciones Públicas de oficio, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



Autònoma si lo huiere podrà declarar la nul·lidat de disposicions administratives en los supuestos previstos en el artículo 47.2”

Este artículo distingue entre los actos administrativos y las disposiciones de carácter general de tal forma que, mientras que en relación a los primeros se permite que el procedimiento de revisión se inicie a instancia de los interesados, no ocurre lo mismo en relación con las disposiciones generales respecto de las cuales solo la Administración autora de la misma se encuentra legitimada por el ordenamiento jurídico para declarar su nulidad previa la tramitación del correspondiente procedimiento de revisión.

Así lo ha entendido retirada jurisprudencia del Tribunal Supremo como la Sentencia de 16 de noviembre de 2006, Sentencia de 5 de noviembre de 2010 o más recientemente la Sentencia 1636/2020 de 1 de diciembre.

En este caso concreto los solicitantes promueven la acción de nulidad prevista en el artículo 106 contra actuaciones administrativas de diferente naturaleza: ejercen la acción de nulidad, por una parte, frente al Plan Parcial y frente al Programa de Actuación Integrada, ambos instrumentos de ordenación de conformidad con el artículo 12.C) y G) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), norma vigente en el momento de la aprobación y, por tanto, pretenden la revisión de oficio de instrumentos urbanísticos que por su naturaleza normativa son disposiciones administrativas de carácter general; y por otra parte, ejercen la acción de nulidad contra la parcelación, que es un acto de ejecución del planeamiento, y, por tanto, acto administrativo.

Así pues, la razón primera y suficiente para inadmitir la acción de nulidad ejercida contra el PAI y el Plan Parcial es que el artículo 106.2 de la LPACAP no reconoce legitimación a los particulares para instar la revisión de oficio de las disposiciones administrativas de carácter general. Así las cosas, en el sistema legal vigente la acción de nulidad sólo puede ser ejercitada respecto de los actos que se reputan nulos de pleno derecho, no así respecto de disposiciones administrativas de carácter general.

Segundo. Falta de competencia para la revisión de oficio del planeamiento.

Si bien la Homologación y el Plan Parcial del Sector 5 “Moreras II” forman parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada, que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, la aprobación definitiva tanto de la Homologación como del Plan Parcial se produjo por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 18 de enero de 2002, es decir, por el órgano autonómico competente a tal efecto.

Es por ello que sólo el órgano competente para la aprobación definitiva podría ejercer la potestad de revisión de oficio si advirtiera la concurrencia de una causa de nulidad de pleno derecho, no así el Pleno del Ayuntamiento de València que se limitó a adoptar el previo acuerdo de aprobación provisional de estos instrumentos de planeamiento, acto de trámite que se pone fin a la vía administrativa y, por tanto, no susceptible de revisión de oficio.

No obstante, tal y como se ha argumentado en el fundamento de derecho anterior, puesto que el planeamiento ostenta la naturaleza de disposición administrativa de carácter general y no puede ser instada por los particulares su revisión de oficio, consideramos que no procede remitir

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



la instancia a la Administración autonómica competente, pues sólo el propio Conseller, de oficio, podría declarar la nulidad de estos instrumentos de planeamiento.

Tercero. Inexistencia de causa de nulidad de pleno derecho.

En el Dictamen 384/2004, de 30 de agosto, del Consejo de Estado se dispone que *“La revisión de oficio de los actos administrativos constituye un cauce de utilización excepcional y de carácter limitado, ya que comporta que, sin mediar una decisión jurisdiccional, la Administración pueda volver sobre sus propios actos dejándolos sin efecto. De ahí que no cualquier vicio de nulidad de pleno derecho permita acudir sin más a la revisión de oficio, sino que ésta es sólo posible cuando concurra de modo acreditado un vicio de nulidad de pleno derecho (o de anulabilidad cualificada) de los legalmente previstos”*.

Asimismo, el Consejo de Estado en sus Dictámenes 62/2020, de 12 de marzo o 165/2020, de 18 de junio añade que: *“(…) el acto administrativo que pretenda anular un acto y que se someta a este Consejo debe recoger la concreta causa de nulidad que se invoca, su motivación y la justificación del por qué el acto que se pretende eliminar del mundo jurídico engarza con esa causa”*.

En este caso concreto, los solicitantes de la acción de nulidad tan solo refieren que se ha prescindido total y absolutamente del procedimiento porque *“el Ayuntamiento alteró la delimitación del sector entre la aprobación inicial y la definitiva sin cumplir la exigencia legal de información pública y participación ciudadana”*, por lo que consideran nulo el PAI por cuanto se produjo una modificación sustancial que afectó a los propietarios y no se reiteró el trámite de información pública del PAI.

De conformidad con el artículo 47.1 de la LPACAP existe nulidad cuando se prescinde total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido.

Tal y como se justifica en el antecedente de hecho quinto, mediante informe del Servicio de Planeamiento queda acreditado que en el expediente se siguieron los tramites previstos en la legislación urbanística aplicable y que el ámbito del Sector no se modificó durante la tramitación del PAI, por lo que fue innecesario reiterar el trámite de información pública.

La acción de nulidad del interesado parte de un error de base, pues la modificación del ámbito del Sector delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de 1988 se produjo con la aprobación de la Alternativa Técnica del PAI, cuyo ámbito fue el correspondiente a la propuesta inicial presentada por Naydesa y sometida a información pública, que no fue objeto de ninguna modificación posterior.

Es más, tal y como sigue diciendo el Servicio de Planeamiento, en el PAI de Moreras no se presentó ninguna Alternativa Técnica en competencia, siendo aprobada la propuesta presentada inicialmente, y si bien como consecuencia de los informes técnicos se exigió alguna mejora, esta no fue sustancial y desde luego no afectó al ámbito del Sector en los términos que pretende hacer valer el solicitante, por lo que el argumento de nulidad carece manifiestamente de fundamento.

Por tanto, en ningún caso se obvió el trámite de información pública como afirman los solicitantes, consta en el acta protocolizada por el Notario Don Manuel Ángel Rueda en 1998,

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 97

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



obstante en el expediente del PAI, que se efectuaron avisos a todos los titulares catastrales del ámbito, y que se cumplió el resto de tramitación administrativa prevista para la aprobación del PAI y del Planeamiento, publicándose en el BOP para notificación edictal a desconocidos y en el DOGV para conocimiento general.

Por lo expuesto, y por lo que respecta a la tramitación municipal, queda claro que no existe vicio de nulidad en la aprobación del PAI ni del Planeamiento integrante de su Alternativa Técnica, puesto que se siguió escrupulosamente el procedimiento legalmente establecido a tal efecto por la normativa urbanística aplicable al caso.

En relación a la reparcelación, los ejercientes de la acción de nulidad no argumentan ninguna causa distinta a los vicios alegados en la tramitación del PAI y del Plan Parcial.

El artículo 69 de la LRAU contiene el procedimiento a seguir en la tramitación del proyecto de reparcelación forzosa, disponiendo que se sujetará a las siguientes actuaciones previas a su aprobación:

“1. El proyecto de reparcelación forzosa se sujetará a las siguientes actuaciones previas a su aprobación por el Ayuntamiento Pleno o por el órgano competente de la Administración actuante:

A) Información pública convocada en las mismas condiciones de publicidad, forma y plazo que regulan los artículos 46.1 y 3 ó 48.

B) Solicitud de certificado registral de dominio y cargas, simultánea a la convocatoria de la información pública.

C) Si aparecen titulares registrales no tenidos en cuenta al elaborar el proyecto expuesto al público, se les dará audiencia por diez días antes de la aprobación definitiva. Lo mismo se hará respecto a los afectados por modificaciones que, respecto al proyecto inicialmente elaborado, se acuerden durante su tramitación.

D) Requerimientos de los propietarios al Urbanizador, dentro del período de información pública, para dirimir controversias respecto a la valoración de derechos, y contestación del Urbanizador.

El acuerdo aprobatorio se notificará a los interesados y, una vez firme en vía administrativa, se inscribirá en el Registro de la Propiedad, previo otorgamiento de documento público que exprese su contenido.

2. La aprobación de la reparcelación forzosa producirá los efectos previstos en los artículos 167 a 170 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. En función del criterio de reparcelación escogido, entre los previstos en el artículo 29.9.B) y del régimen de garantías que se establezca según el artículo 66, deben quedar afectas al pago de la urbanización exclusivamente las parcelas adjudicadas al Urbanizador o también las demás en la proporción que corresponda.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



3. Por motivos de celeridad procedimental, el Urbanizador, con independencia de los casos especiales regulados en el artículo 66.8, podrá promover proyectos de expropiación, como alternativa a la reparcelación forzosa, con pago del justiprecio en terrenos equivalentes, en los términos previstos por la legislación estatal. La aplicación de esta alternativa procedimental respetará los derechos que le corresponderían al propietario en la reparcelación forzosa y las facultades de las que podría asistirse con motivo de ella.”

El artículo 46.3 de la LRAU se refiere a la información pública necesaria en la tramitación de los Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas, y por remisión del Proyecto de Reparcelación Forzosa:

“La información pública se anunciará mediante edicto publicado en un diario de información general editado en la Comunidad Valenciana y -posterior o simultáneamente en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana, advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones, proposiciones jurídico-económicas en competencia y alternativas técnicas. No es preceptiva la notificación formal e individual a los propietarios afectados, pero, antes de la publicación del edicto, habrá que remitir aviso con su contenido el domicilio fiscal de quienes consten en el catastro como titulares de derechos afectados por la actuación propuesta.”

El artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, vigente en el momento de tramitación de la reparcelación, en su redacción dada por el artículo 1.17 de la Ley 4/1999, de 13 de enero, que entró en vigor a partir del 14 de abril de 1999, disponía:

“4. Cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o el medio a que se refiere el punto 1 de este artículo, o bien, intentada la notificación, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de anuncios en el tablón de edictos del Ayuntamiento en su último domicilio, en el Boletín Oficial del Estado, de la Comunidad Autónoma o de la Provincia, según cual sea la Administración de la que se proceda el acto a notificar, y el ámbito territorial del órgano que lo dictó.”

Tal y como consta en el antecedente de hecho sexto, la reparcelación fue aprobada definitivamente el 14 de julio de 2005 quedando constancia de que se tramitó siguiendo el procedimiento legalmente establecido.

En el expediente en el que se tramitó el Proyecto de Reparcelación Forzosa en ejecución del PAI, consta la publicación del edicto de información pública en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, en el Diario La Razón, en el DOGV, en el BOP, y asimismo se publicó Edicto por el que se anunciaba la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa en el BOP, en todos y cada uno de los edictos se incluyó listado de titulares desconocidos a los efectos del artículo 59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y en dicho listado figura Sebastián Pérez Simón, por constar su domicilio como desconocido.

Los mismos solicitantes, en escrito aportado al expediente, reconocen haber tenido conocimiento de la tramitación del PAI y de la reparcelación, pese a lo cual no alegaron nada porque pensaron que únicamente les afectaba en 40 metros, y *“esos 40 metros eran lo que menos les preocupaba en ese momento”*.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



Es decir, los interesados tuvieron oportunidad de haber puesto de manifiesto tanto en la tramitación de la programación, como de la reparcelación, el error que supuestamente se estaba cometiendo, al menos en cuanto a la titularidad de parte de la parcela, y pudieron haber aportado su título y demás documentación acreditativa, sin embargo no lo hicieron. De este modo, los interesados incumplieron con la obligación que tienen los propietarios afectados por la reparcelación de exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas (artículo 103.1 del reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por RD32881/1978, de 25 de agosto, hoy artículo 93.2 del TRLOTUP), por lo que no pueden alegar ahora un teórico perjuicio que solo derivaría del incumplimiento de sus propias obligaciones.

Considerando lo anterior, no hay duda de que la Administración tramitó el expediente para la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa siguiendo el procedimiento legalmente establecido al amparo de la legislación vigente en su momento, y utilizando para ello los únicos datos verificables de los que disponía la Administración, que son los datos catastrales y registrales.

Por lo expuesto, por lo que respecta a la tramitación municipal, queda claro que no existe vicio de nulidad en la reparcelación y que la manifestación del interesado para argumentar la nulidad carece manifiestamente de fundamento y, en consecuencia, no resulta procedente admitir a trámite la revisión de oficio.

Cuarto. Límites a la revisión de oficio.

Si bien la revisión de oficio se puede realizar en cualquier momento y, por tanto, se trata de una acción imprescriptible, hay que tener en cuenta que el art. 110 de la LPACAP establece una cláusula de cierre que limita la posibilidad de revisión a supuestos excepcionales, al disponer que:

“Las facultades de revisión establecidas en este capítulo, no podrán ser ejercitadas cuando por prescripción de acciones, por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias su ejercicio resulta contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes”.

Es decir, de un lado en el art. 106 se establece la posibilidad de proceder a la revisión de oficio sin sujeción a plazo (en cualquier momento), pero en el art. 110 se establece la posibilidad de que su ejercicio se modere por la concurrencia de las circunstancias que en él se prevén, limitándose la posibilidad de expulsar del ordenamiento jurídico un acto o disposición que incurre en un vicio de especial gravedad ponderando las circunstancias de todo orden concurrentes y los bienes jurídicos en juego, y muy particularmente la adecuada salvaguarda del principio de seguridad jurídica, principio general del derecho constitucionalmente protegido en artículo 9.3 de la CE de 1978.

Tal y como expone claramente la jurisprudencia, y en concreto la STS 2443/2018, *“Esta previsión legal permite que los tribunales puedan controlar las facultades de revisión de oficio que puede ejercer la Administración, confiriéndoles un cierto margen de apreciación sobre la*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



conveniència de eliminació del acto cuando por el excesivo plazo transcurrido y la confianza creada en el tráfico jurídico y/o en terceros se considera que la eliminación del acto y de sus efectos es contraria a la buena fe o la equidad, entre otros factores.“

Así, la citada Sentencia del TS prevé que la correcta aplicación del art. 106 de la Ley 30/1992 (actual 110 de la Ley 39/2015), como ya dijeron otras sentencias de ese Alto Tribunal como la núm. 1404/2016 de 14 de junio (rec. cont-advo. núm. 849/2014) y la de 11 de enero de 2017 (rec. cont-advo. núm. 1934/2014), exige “*dos requisitos acumulativos para prohibir la revisión de oficio, por un lado la concurrencia de determinadas circunstancias (prescripción de acciones, tiempo transcurrido u "otras circunstancias"); por otro el que dichas circunstancias hagan que la revisión resulte contraria a la equidad, la buena fe, el derecho de los particulares o las leyes.*”

En el presente caso, consideramos que concurren los dos requisitos acumulativos legalmente exigidos para limitar la potestad de revisión de oficio, tanto el excesivo tiempo transcurrido como la vulneración de la equidad, la buena fe y el derecho de terceros.

A) Primer requisito: tiempo transcurrido

El artículo 110 de la LPACAP no precisa cuánto ha de ser el tiempo transcurrido para considerar improcedente la revisión de oficio, pero es lo cierto que la jurisprudencia mantiene un criterio restrictivo tanto en la aplicación de los supuestos de nulidad de pleno derecho como en lo relativo a su declaración por la vía de la revisión de oficio, señalando que se trata de un cauce impugnatorio para el que se recomienda la máxima prudencia, habida cuenta de la no sujeción a plazo, puesto que esa forma de actuar entraña un evidente riesgo para la estabilidad o seguridad jurídica.

En el presente caso han transcurrido más de 20 años desde que se aprobó el Plan Parcial de Moreras, por lo que parece claro que la necesaria salvaguarda de la seguridad jurídica quedaría muy en entredicho.

Para acotar al menos una aproximación al tiempo que ha de transcurrir para considerar amenazada la seguridad jurídica y, por tanto, proscrita la vía de la revisión de oficio se puede referenciar la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo núm. 26/2013 de 16 de enero, del TSJ del País Vasco, que en relación a la revisión de oficio de un convenio urbanístico considera “*manifiestamente improcedente la petición de revisión de oficio pretendiendo la nulidad del Convenio Urbanístico para la ordenación y Gestión del área n1 41 de “Osteiko... cuando ya había transcurrido más de un año de la firma*”, pues si bien la petición de revisión se puede realizar en cualquier momento, deben operar los límites del artículo 106 de la Ley 30/1992 (hoy 110 de la Ley 39/2015), entre ellos el tiempo transcurrido.

En relación con la valoración de cuál debe ser el tiempo transcurrido para entender vedada la revisión de oficio cabe referirse también a la STS de 14 de julio de 2015, que confirmó la Sentencia de 14 de marzo de 2014 dictada por el TSJ de Andalucía con sede en Sevilla, que declaró la no procedencia del reintegro de una ayuda económica por importe de 60.000 € concedida mediante un convenio de colaboración suscrito por el interesado con el Instituto de Fomento de Andalucía, ello a pesar de declarar que la ayuda había sido otorgada prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido, en consideración al principio de

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



seguridad jurídica y dado el tiempo transcurrido (habían transcurrido poco más de 8 años entre la suscripción del convenio el 12 de febrero de 2004 y la Orden de 17 de julio de 2012 que declaró su nulidad), en aplicación del artículo 106 de la Ley 30/1992 (hoy art. 110 de la Ley 39/2015).

Por tanto, si estas resoluciones judiciales han entendido que el transcurso de más de un año y de algo más de ocho años, respectivamente, era un tiempo excesivo para admitir la revisión de oficio con mayor razón resulta obligado llegar a esta misma conclusión en este caso y resultaría improcedente tanto que la Administración competente procediera de oficio a una revisión del PAI y del Planeamiento aprobados hace más de 20 años.

B).- Segundo requisito: equidad, buena fe y derechos de terceros

Después de tanto tiempo transcurrido, es claro que revisar de oficio y llegar a declarar la nulidad del Planeamiento, del Programa y de la Reparcelación atentaría contra los derechos de terceros, puesto que en estos expedientes es tercero afectado, al menos, el antiguo urbanizador, que ya tiene extinguida su condición de tal y frente al que el reclamante pretende que se repita la indemnización que solicita. Incluso surge la duda de si también serían interesados todos los propietarios incluidos en el ámbito, que sí cumplieron con sus obligaciones de exhibir títulos de propiedad, ceder los suelos dotacionales y el excedente de aprovechamiento, pagar las cargas de urbanización, etc., si bien es cierto que el interesado solicita que la indemnización reclamada se repita exclusivamente contra el agente urbanizador.

Por todo ello, la revisión de oficio en la actualidad de un PAI y un Planeamiento aprobados hace más de 20 años y de una Reparcelación ejecutada y con obras finalizadas desde el año 2008, sería contraria a la buena fe y la equidad, además de ir en contra de los derechos de terceros afectados que actuaron en todo momento de buena fe confiando en los datos que en ese momento se contenían en los registros públicos, Catastro y Registro de la Propiedad.

Quinto. Falta de acreditación de la ocupación ilegal de los terrenos.

El interesado, además de solicitar la revisión de oficio, solicita una indemnización en concepto de responsabilidad patrimonial por la ocupación ilegal de los terrenos.

Al margen de que está en tramitación un expediente de responsabilidad patrimonial por el Servicio municipal competente, es importante dejar claras varias cuestiones en cuanto a la supuesta ocupación ilegal puestas de manifiesto en los informe técnicos emitidos en este expediente:

1ª.- Los interesados no han acreditado la titularidad de la superficie objeto de la reclamación, y ello de conformidad con los informes emitidos tanto por la OTGS como por la Sección de Cartografía Informatizada del Servicio de Planeamiento, que concluyen que los comparecientes no han acreditado que dichas parcelas sean de su propiedad en la actualidad, y mucho menos que lo fueran en el momento de tramitación del Programa. Y ello por cuanto:

- las superficies reclamadas no figuraban catastradas a nombre de ningún titular privado en el momento en el que se tramitó el PAI;
- las alteraciones catastradas presentadas son de 2021, casi 20 años después de la tramitación de la reparcelación del PAI Moreras II; y

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



- además el estudio de investigación y localización de las fincas presentado incorpora notas simples de 2022 y 2023, presenta deficiencias en la descripción y las parcelas no están coordinadas con el Catastro.

2ª.- Si no acreditan la titularidad que ostentan no es posible justificar la ocupación ilegal.

3º.- Los reclamantes solicitan una indemnización por la ocupación ilegal, por lo que a tales efectos es necesario fijar el “*dies a quo*”. Tal y como refiere en sus alegaciones “*las fincas han sido transformadas por la urbanización del PAI*”. Según consta en el expediente del PAI la recepción de las obras de urbanización finalizaron según acta de recepción en fecha 24 de julio de 2008.

La realidad es que no queda acreditada la ocupación ilegal, y si eventualmente se hubiera producido, han transcurrido más de 15 años desde que la supuesta ocupación fuera manifiesta y notoria.

Sexto. Procedimiento de revisión de oficio.

El artículo 4.1.g) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante LRBRL) reconoce a los municipios, en su calidad de Administraciones Públicas de naturaleza territorial, la potestad de revisión de oficio de sus actos y acuerdos, dentro de la esfera de sus competencias.

El artículo 53 de la LRBRL remite, en cuanto al procedimiento, a la regulación establecida en la ley reguladora del procedimiento administrativo común.

En el mismo sentido se expresa el artículo 218.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre.

El artículo 106 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), posibilita la solicitud por los interesados de la declaración de nulidad de los actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, en los supuestos previstos en el artículo 47.1.

El precepto dispone, en su punto 3, que el órgano competente para la revisión de oficio podrá acordar motivadamente la inadmisión a trámite de las solicitudes formuladas por los interesados, sin necesidad de recabar Dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo de la Comunidad Autónoma, cuando las mismas no se basen en alguna de las causas de nulidad del artículo 47.1 o carezcan manifiestamente de fundamento, así como en el supuesto de que se hubieran desestimado en cuanto al fondo otras solicitudes sustancialmente iguales.

Asimismo el artículo 106 en su punto cuatro refiere que las Administraciones Públicas, al declarar la nulidad de una disposición o acto podrán establecer en las misma resolución, las indemnizaciones que proceda reconocer a los interesados, si se dan las circunstancias previstas en los artículos 32.2 y 34.1 de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público, sin perjuicio de que tratándose de una disposición subsistan los actos firmes derivados de la misma.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



En virtud de este artículo, interpretado a contrario sensu, resulta en la resolución de inadmisión el órgano competente puede también declarar la improcedencia de reconocer indemnización alguna a los interesados.

El artículo 12.1 i) del Reglamento Orgánico y Funcional de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Valencia, aprobado por Acuerdo Plenario de 27 de mayo de 2021, regula los supuestos en los que es preceptiva la emisión de informe por la Asesoría jurídica Municipal, recogiendo en su apartado I), las propuestas de resolución de inadmisión, estimación parcial y desestimación en los procedimientos de revisión de oficio de actos nulos a solicitud del interesado.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, apartado 3, letra d). 3º 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, resulta preceptiva la emisión de informe previo de Secretaría, 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.

Séptimo. Órgano competente.

La LRBRL en su artículo 123.11) atribuye al Pleno las facultades de revisión de oficio de sus propios actos y disposiciones de carácter general, por mayoría simple de conformidad con el punto 2 del mismo artículo.

En cuanto al planeamiento, el Pleno del Ayuntamiento fue el órgano que aprobó provisionalmente el Plan Parcial de Sector Moreras, por lo que es también el Pleno competente para no admitir a trámite la petición de revisión de oficio por dos razones:

- En primer lugar, porque el planeamiento ostenta la naturaleza de disposición de carácter general, y según artículo 106.2 de la LPACAP no cabe su revisión de oficio a instancia de parte.
- En segundo lugar, porque la aprobación definitiva de este Plan Parcial no fue competencia del Ayuntamiento de Valencia, que sólo lo aprobó provisionalmente. Es la Generalitat la Administración que, de oficio, si hubiera advertido la concurrencia de una causa de nulidad de pleno derecho, podría haber revisado de oficio el Plan Parcial.

El PAI fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno, por lo que este órgano es el competente para inadmitir la revisión de oficio.

Asimismo el artículo 127.1 c) de la LRBRL atribuye a la Junta de Gobierno las facultades de revisión de oficio de sus propios actos. Por tanto, puesto que la Reparcelación se aprobó por la Junta de Gobierno es este el órgano competente para inadmitir la revisión de oficio de la misma.

De conformitat amb els anteriors fets i fonaments de Dret, s'acorda: /

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, se acuerda:

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 104

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



PRIMERO.- Inadmitir a tràmite la sol·licitud de revisió de oficio del Projecte de Reparcelació Forzosa de la Unitat de Execució Única del Sector "Camino de las Moreras II" presentada per *****, en representació de Movecom Gestió, SL, y de ***** per carecer manifestamente de fundamento y por considerar que el ejercicio de las facultades de revisión en el presente caso, dado el tiempo transcurrido, resultaría contrario a la equidad, la buena fe y el derecho de los particulares, todo ello de conformidad con las razones expuestas en los fundamentos de derecho tercero y cuarto del presente acuerdo.

SEGUNDO.- Dar traslado del presente acuerdo al Servicio de Responsabilidad Patrimonial por su consideración en el expediente 1305-2023-440, especialmente todo lo expuesto sobre la falta de acreditación por los interesados de la ocupación ilegal de los terrenos en el informe técnico de la Sección de Cartografía Informatizada del Servicio de Planeamiento a que se refiere el antecedente de hecho quinto, así como las consideraciones jurídicas realizadas al respecto en el fundamento de derecho quinto."

INTERVENCIONS

La Sra. Cap de Servici de Gestió Urbanística explica succintament els detalls de l'expedient sotmés a dictamen.

10	RESULTAT / <i>RESULTADO</i> : APROVADA PROPOSTA ALTERNATIVA / <i>APROBADA PROPUESTA ALTERNATIVA</i>	
EXPEDIENT / <i>EXPEDIENTE</i> : O-89COM-2024-000033-00		PROP. NÚM.: 8
ASSUMPTE / <i>ASUNTO</i> : Sra. Robles, sobre cooperatives d'habitatge. <i>Sra. Robles, sobre cooperativas de vivienda.</i>		

El Sr. Secretari dóna compte de la moció presentada per la Sra. Carmen Luisa Robles Galindo, sobre cooperatives d'habitatge, de la qual queda assabentada la Comissió i que diu literalment:

"El passat 24 de gener la vicepresidenta segona i ministra de Treball i Economia Social, Yolanda Díaz, va anunciar que València era la triada com a la Capital Espanyola de l'Economia Social aquest any 2024.

Aquest important reconeixement no és només fruit del bon treball fet per l'anterior govern de Joan Ribó que va portar endavant la candidatura, sinó de tots els valencians i valencianes que des de fa dècades han apostat per un model econòmic més democràtic i compromés amb el seu entorn, amb cooperatives referents a tota Espanya com Consum, Anecoop o Caixa Popular.

També el món acadèmic valencià ha sigut clau per a desenvolupar el teixit de l'economia social, amb el màster universitari en economia social o la creació de l'Institut Universitari d'Investigació en Economia Social, Cooperativisme i Emprendiment (IUDESCOOP), ambdós a la Universitat de València.

Amb l'ajuda de la confederació de cooperatives valencianes, CONCOVAL, el tercer sector valencià gaudeix de bona salut i impuls, creixent any rere any fins a suposar avui en dia més del 12% del PIB valencià.

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 105

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



Aquest model que compta amb tant d'arrelament i tradició a la nostra societat, ha situat a la nostra ciutat com a primera ciutat del Mediterrani amb aquest reconeixement, del mateix mode que va passar la capitalitat verda europea on València ha sigut la primera ciutat del sud d'Europa en aconseguir-ho.

Estes capitalitats, tant la verda europea com l'espanyola d'economia social, no són un simple títol per a exhibir, són una responsabilitat que assumeix la ciutat i que ha de treballar-les i donar exemple amb elles a la resta del món en els seus àmbits.

És per tot això que la capitalitat de l'economia social ens brinda l'oportunitat de posar en valor aquest sector econòmic i dotar-lo des de les institucions públiques de les ajudes i recursos dels quals necessita per a continuar creixent i sent referent a tot l'estat.

Una de les branques de cooperativisme que més està creixent són les cooperatives d'habitatge que impulsen el model d'habitatge col·laboratiu en cessió d'ús. Espentades per la greu crisi d'accés a la vivenda que pateix la nostra ciutat, són cada volta més veïns i veïnes les que troben en aquesta fórmula la possibilitat de tindre una vivenda de la qual són partíceps en el seu disseny i sense sobrecostos.

L'ajuntament compta amb solars municipals pendents de desenvolupar que han de cosir la nostra ciutat, i cooperatives d'habitatge en cessió d'ús cercant terrenys on desenvolupar els seus projectes de vida, la solució és senzilla.

Durant el govern del botànic s'impulsa la llei 3/2023 que recull entre les mesures de foment d'aquest model, l'obligació de les administracions públiques de la Comunitat Valenciana a la inclusió en els criteris de valoració del model, en els casos que es pose a disposició mitjançant concurs públic de solars o drets de superfície.

Amb la situació actual de l'habitatge i amb l'objectiu compartit per totes les forces polítiques d'incidir sobre este problema, la capitalitat espanyola d'economia social ens brinda una oportunitat tant d'afrontar la crisi d'habitatge com d'avançar en el model de l'economia social.

Per tot açò proposem.

PROPOSTES D'ACORD

Primera.- Que l'Ajuntament de València oferisca, de manera prioritària, els terrenys i les ofertes de construcció de vivenda pública, a cooperatives d'habitatge que impulsen projectes d'habitatge col·laboratiu

Segona.- Instar a la Generalitat Valenciana a activar el conveni i el pressupost existent i consignat amb l'Institut Valencià de Finances (IVF), per tal de crear la primera línia d'aval públics de l'estat.

Tercera.- Instar a la Generalitat Valenciana a que traga a la major brevetat les ajudes del programa d'ajudes per al foment d'allotjaments i habitatges model cohousing del programa 8 del plan estatals per a l'accés a la vivenda 2022-2025."

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 106

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



DEBAT

El Sr. Giner exposa que ja abans de la moció es va reunir amb una associació que representa a les cooperatives d'habitatge. Van manifestar que necessiten els seus temps per a buscar als cooperativistes, contractar el finançament, etc. Es va acordar reservar per a ells algun paquet de sòl per a habitatge de protecció pública, però no amb caràcter prioritari. Quant al punt segon de la moció, es va firmar un Conveni amb l'IVF sent Conseller d'Habitatge el Sr. Illueca, que segons la consulta efectuada sobre aquest tema amb la Generalitat, continua vigent en data de hui. Finalment, quant al punt tercer de la moció, relatiu al programa d'ajudes per al foment d'allotjaments i habitatges en la modalitat "cohousing" del programa 8 del Pla estatal d'habitatge i sòl, ens trasllada la Generalitat que el programa està vigent.

VOTACIÓ

A continuació, el Sr. President formula la següent proposta alternativa, que sotmesa a votació és aprovada amb els vots en contra de la Sra. Robles Galindo, el Sr. Campillo Fernández i la Sra. Gómez López, decaient en conseqüència la moció presentada per la Sra. Robles i resultant adoptat l'acord en els següents termes:

“Que l'Ajuntament de València continue oferint els terrenys i les ofertes de construcció d'habitatge públic a promotors i cooperatives d'habitatges per a l'impuls d'habitatges de protecció pública.”

11	RESULTAT / <i>RESULTADO</i> : APROVADA PROPOSTA ALTERNATIVA / <i>APROBADA PROPUESTA ALTERNATIVA</i>	
EXPEDIENT / <i>EXPEDIENTE</i> : O-89COM-2024-000033-00	PROP. NÚM.: 9	
ASSUMPTE / <i>ASUNTO</i> : Sr. Campillo, sobre rebuig a qualsevol ampliació de la Depuradora de Pinedo. <i>Sr. Campillo, sobre rechazo a cualquier ampliación de la Depuradora de Pinedo.</i>		

El Sr. Secretari dóna compte de la moció presentada pel Sr. Sergi Campillo Fernández, sobre rebuig a qualsevol ampliació de la Depuradora de Pinedo, de la qual queda assabentada la Comissió i que diu literalment:

"El govern de la Generalitat Valenciana va anunciar recentment que desestimava el projecte de millora de la captació d'aigües residuals de l'Horta Sud, on entre altres infraestructures, es posava en marxa una nova depuradora d'aigües residuals a Alcàsser. Amb esta depuradora hi havia associades una sèrie de noves canalitzacions, que permetien per una banda, captar aigües residuals que ara mateix acaben al Parc Natural de l'Albufera i per una altra, alleujar les entrades d'aigües contaminades a la Depuradora de Pinedo.

Per una altra banda, des de l'anterior govern de la Generalitat es va dissenyar i aprovar un Pla Especial per a la depuradora de Pinedo per atendre els reivindicacions veïnals, donades les molèsties que produïx la infraestructura en una zona on, no ho perdem de vista, viuen persones. Veïnes i veïns de València que han hagut de suportar una infraestructura que al seu dia va estar molt poc pensada en la seua compatibilitat amb la vida del veïnat. Tant és així, que l'anterior govern va haver de posar ordre a un desgavell, on fins i tot els tribunals van condemnar

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 107

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



l'actuació de l'Administració. I per això, va dissenyar tot un pla inversor que es va adjudicar per més de 26 milions d'euros, un contracte que va molt retardat en la seua execució pel nou govern de la Generalitat.

La depuradora està al màxim de la seua capacitat de tractament hídric, no pot assumir més entrades d'aigua, si bé està infrautilitzada per a regenerar aigua, que podria ser perfectament viable per a ús agrícola, per exemple, malbaratant pràcticament 100 hectòmetres cúbics anuals que acaben a la mar Mediterrània. Això sí que és "tirar" aigua a la mar.

Finalment, des del nostre Grup Municipal estem molt preocupats per les declaracions de l'actual consellera de Medi Ambient, Aigua, Infraestructures i Territori, la sra. Salomé Pradas, on va deixar oberta la porta a ampliar la depuradora de Pinedo, una proposta que en lloc de trobar oposició rotunda en l'actual govern municipal de la sra. Catalá, va trobar comprensió. Unes declaracions matisades a posteriori després de la reacció en contra tant dels grups de l'oposició com del propi veïnat de Pinedo.

En conseqüència, des del nostre Grup Municipal volem que l'actual Corporació municipal, tant els grups del govern com de l'oposició, manifestem la nostra oposició rotunda de qualsevol proposta que signifiqui l'ampliació de les actuals instal·lacions de la depuradora de Pinedo, a més de reclamar l'execució immediata de les obres de millora que ja haurien d'estar avançades, ja que es van adjudicar al juliol del 2023.

Per això, des del Grup Municipal Compromís, proposem:

1. L'Ajuntament de València rebutja qualsevol ampliació de la depuradora de Pinedo.
2. L'Ajuntament de València reclama a la Generalitat Valenciana i en concret, a l'Entitat de Sanejament d'Aigües (EPSAR) l'execució immediata de les obres de millora adjudicades al juliol del 2023 per valor de més de 26 milions d'euros."

DEBAT

Pren la paraula la Sra. Valía per a afirmar que se suma al plantejament de la moció formulada pel Sr. Campillo, i afegir que la desconexió del col·lector oest no ha de ser acceptada per l'Ajuntament de València, doncs cada vegada que plou la depuradora de Pinedo es desborda.

El Sr. Mundina indica que la depuradora de Pinedo no s'ampliarà, perquè hi ha una sentència ferma que ho impedeix, encara que tampoc pot executar-se la sentència en els seus propis termes i desmantellar-se la depuradora pel desastre ambiental que això provocaria. Personalment, la setmana passada va estar reunit amb els veïns afectats que viuen al costat de la depuradora, que a més estan perjudicats per les limitacions derivades de la qualificació del sòl. El Secretari Autonòmic els va traslladar que no hi ha prevista cap ampliació de Pinedo. Quant a la depuradora d'Alcàsser, és un tema que es mou en una escala diferent, doncs per a evitar abocaments a l'Albufera el que fa falta és executar els tancs de tempestes. Pinedo està ja rebent abocats per damunt de la seua capacitat, majoritàriament d'escorrenties de comunitats de regants i de capa freàtica, i cal començar a descarregar-la. Les obres de millora s'estan fent, es va firmar l'acta de replanteig el 6 de desembre passat, i a poc a poc es veuran els resultats i els beneficis que produiran estes obres per als residents de la zona.

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 108

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



A continuació, el Sr. Mundina formula la següent proposta alternativa:

“Únic.- Donar suport a l'execució de les obres de reforma i adaptació de l'EDAR de Pinedo iniciades el passat 6 de desembre de 2023, a fi que es minimitzen els sorolls i olors, i es millore el funcionament i explotació de la instal·lació, assegurant la seua fiabilitat a fi d'evitar afeccions al medi natural.”

El Sr. Campillo replica que el que és clar és que l'equip de govern no vol dir en negre sobre blanc que es rebutja l'ampliació de la depuradora de Pinedo.

La Sra. Valía matisa que la sentència al·ludida pel Sr. Mundina el que diu és que Pinedo 2 i 3 no es van fer correctament i cal indemnitzar als veïns, però no impediex una futura ampliació de la depuradora. Recalca que el verdader problema està en la infraestructura de la Generalitat, que és la que cobra el cànon de sanejament, i no en els municipis. No entén la resistència de l'equip de govern a dir expressament que la depuradora de Pinedo es rebutja per tota la Corporació, fins i tot acceptaria retirar el punt segon de la moció si s'acceptara el primer, que és el nucli central de la moció, la qual cosa accepta el Sr. Campillo com a proponent de la moció.

El Sr. Mundina afig que no és necessari rebutjar expressament l'ampliació de la depuradora de Pinedo, doncs qualsevol ampliació seria inviable amb el PAT de l'Horta de València. Ha parlat amb els veïns i estan tranquils, per la qual cosa no existix cap incertesa en este tema.

VOTACIÓ

Sotmesa a votació pel Sr. President la proposta alternativa formulada pel Sr. Mundina, és aprovada amb els vots en contra de la Sra. Robles Galindo, el Sr. Campillo Fernández i la Sra. Gómez López, decaient en conseqüència la moció presentada pel Sr. Campillo i resultant adoptat l'acord en els següents termes:

“Únic.- Donar suport a l'execució de les obres de reforma i adaptació de l'EDAR de Pinedo iniciades el passat 6 de desembre de 2023, a fi que es minimitzen els sorolls i olors, i es millore el funcionament i explotació de la instal·lació, assegurant la seua fiabilitat a fi d'evitar afeccions al medi natural.”

12	RESULTAT / RESULTADO: APROVADA PROPOSTA ALTERNATIVA / APROBADA PROPUESTA ALTERNATIVA	
EXPEDIENT / EXPEDIENTE: O-89SOC-2024-000042-00		PROP. NÚM.: 4
ASSUMPTE / ASUNTO: Sra. Gómez, sobre Registre de Solars. Sra. Gómez, sobre Registro de Solares.		

El Sr. Secretari dóna compte de la moció presentada per la Sra. Sandra Gómez López, sobre Registre de Solars, de la qual queda assabentada la Comissió i que diu literalment:

"El anterior gobierno progresista, siendo consciente de la necesidad de impulsar la rehabilitación de inmuebles y la construcción de los vacíos urbanos que completen el tejido de la ciudad, apostó por dar un fuerte impulso al Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER), paralizado hasta entonces, como medida esencial de fomento de la

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 109

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



edificación y la rehabilitación. Así lo hizo mediante el acuerdo del Pleno del 29 de junio de 2017, por el que se aprobó la actualización de los criterios expresos y objetivos de prioridad en el fomento de la edificación y la rehabilitación

Posteriormente se llevó a cabo una actualización para adaptarse a la modificación de la LOTUP, que exige que el criterio principal del registro sea el interés general. Con la situación de ese momento, se consideró de interés general la actuación cuando en el solar a incluir en el registro concurre algún criterio de índole territorial o material, en función de que los solares se encuentren incluidos en determinadas zonas o concurren en ellos determinadas circunstancias, respectivamente:

- Criterio territorial: incluidos en entornos históricos, como Ciutat Vella, el Grao Cabanyal, o los ensanches de la ciudad.

- Criterios materiales: que invadan la vía pública, que procedan de derribos de edificios en ruina, que sea necesario para asegurar la seguridad, salubridad, ornato público y decoro...

A los solares hay que sumar los edificios a rehabilitar, que también están contemplados en el registro.

La situación de la vivienda es radicalmente diferente en la actualidad, con una necesidad acuciante de vivienda para poder aumentar la oferta y contener los precios de venta y alquiler en la ciudad. La falta de suelo hace que la construcción de cualquier solar o la rehabilitación de cualquier edificio abandonado de la ciudad cobre una especial importancia, siendo de interés general. Esto lleva a la necesidad de actualizar los criterios aprobados para la inclusión de inmuebles en el registro de solares, haciendo que la necesidad de construcción de vivienda sea por sí misma causa de interés general para superar el criterio de los centros históricos o los ensanches, extendiendo la aplicación del registro a toda la ciudad.

Esto ayudaría por un lado a aumentar la oferta de vivienda, beneficio que se sumaría al de acabar con vacíos urbanos que suelen presentar problemas de ornato y salubridad. Y por otro, acabaría con la especulación de suelo en la ciudad, con aquellos propietarios de suelo que los retienen para que aumente su precio, ya que la inclusión en el registro puede suponer que un tercero edifique en el solar aunque el propietario no esté de acuerdo, con una multa que podría llegar al 50% del valor del aprovechamiento del solar.

Esta es la mejor manera de acabar con la escalada de precios del suelo mientras se gestionan los PAIs pendientes de la ciudad, que el actual gobierno mantiene paralizados.

Por lo expuesto, la concejala que suscribe formula las siguientes propuestas de acuerdo:

PRIMERO.- Que el Ayuntamiento actualice los criterios del Registro de Solares y Edificios a Rehabilitar para considerar de interés general su aplicación a toda la ciudad, dada la situación de emergencia de la vivienda y de vulnerabilidad de tantas familias.

SEGUNDO.- Que el Ayuntamiento elabore un listado de todos los solares residenciales y edificios deshabitados residenciales que existen en la ciudad.

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 110

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



TERCERO.- Que el servicio de Asesoramiento Urbanístico y el de Gestión del Centro Histórico inicien los trámites para estudiar la inclusión en el registro de cada uno de los solares y edificios deshabitados o en ruina presentes en la ciudad.

CUARTO.- Que el servicio de Disciplina Urbanística dicte las órdenes que sean necesarias en cada uno de los edificios abandonados o en ruina de la ciudad y las multas en caso de incumplimiento."

DEBAT

El Sr. Giner manifesta que el Registre de Solars és una figura ja antiga, que la LOTUP va impulsar. Hi ha una preocupació social per l'habitatge, però a vegades cal mesurar els missatges que es llancen perquè poden provocar un resultat erroni. Cal predicar amb l'exemple, i considera que abans d'adoptar majors mesures coercitives per als propietaris de sòl, primer ha de ser l'Ajuntament el que active els solars públics durant este any.

A continuació, el Giner formula la següent proposta alternativa:

“Que l'Ajuntament de València continue activant, amb tota celeritat, tots els solars municipals destinats a habitatge de protecció pública.”

Replica la Sra. Gómez que l'argument del Sr. Giner, amb el qual està d'acord, ve molt al cas en relació precisament amb el Pla d'Habitatge d'AUMSA, en el qual sota el seu mandat es van incloure tots els solars propietat d'esta societat que es trobaven vacants a Ciutat Vella, perquè és allí precisament on es va iniciar l'actuació del Registre de Solars, raó per la qual sol·licita que es tornen a incloure els solars descartats.

Respon el Sr. Giner que no han sigut descartats estos solars de Ciutat Vella, sinó que per una qüestió d'eficàcia s'ha donat prioritat a altres solars de majors dimensions que ens permetran posar en el mercat de forma més ràpida una major quantitat d'habitatges de protecció pública.

VOTACIÓ

A continuació, el Sr. President sotmet a votació la proposta alternativa per ell formulada, que és aprovada amb els vots en contra de la Sra. Robles Galindo, el Sr. Campillo Fernández i la Sra. Gómez López, decaient en conseqüència la moció presentada per la Sra. Gómez i resultant adoptat l'acord en els següents termes:

“Que l'Ajuntament de València continue activant, amb tota celeritat, tots els solars municipals destinats a habitatge de protecció pública.”

13	RESULTAT / <i>RESULTADO</i> : APROVADA PROPOSTA ALTERNATIVA / <i>APROBADA PROPUESTA ALTERNATIVA</i>	
EXPEDIENT / <i>EXPEDIENTE</i> : O-89SOC-2024-000042-00		PROP. NÚM.: 5
ASSUMPTE / <i>ASUNTO</i> : Sra. Gómez, sobre protecció de l'edifici "Harinas Belenguer". <i>Sra. Gómez, sobre protección del edificio "Harinas Belenguer".</i>		

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



El Sr. Secretari dóna compte de la moció presentada per la Sra. Sandra Gómez López, sobre protecció de l'edifici "Harinas Belenguer", de la qual queda assabentada la Comissió i que diu literalment:

"En la calle San Vicente 271 se encuentra ubicada la fábrica de Harinas Belenguer. Tal como recoge en un artículo Raúl Cosín, Harinas Belenguer la fundó Vicente Belenguer Lerma en 1907 en el Molí de L'Escaleta de Paterna. Más tarde la fábrica se situó en la carretera de Barcelona enfrente de San Miguel de los Reyes. Pero el gran impulso y viaje hacia su desarrollo empresarial fue ya en la calle San Vicente, 271 (entonces área industrial de Devís) a poco de que estallase la Guerra Civil. En 1935, se cursó la petición de licencia de obras para levantar la fábrica en el camino Real de Madrid (la actual zona de San Vicente - Cruz Cubierta). No fue hasta el 39 cuando se activó esa obra con planos del arquitecto Julio Bellot Senent.

València crecía por el sur con la industria. Una expansión. Macosa, Hierros Mateu, Cerveza El Turia o Harinas Belenguer se instalaban en la zona, cerca de las vías del tren. Un tejido industrial que generó empleo y que en parte significó una migración de familias obreras para vivir, seguramente, cerca de sus centros de trabajo. Ese fue el germen de un barrio en el área donde hoy se extienden la calle San Vicente por el sur, la Cruz Cubierta y San Marcelino.

En 1940 un incendio provocó importantes daños. Aquello, sin embargo, fue el origen de una reconstrucción, finalizada en diciembre de 1943, que derivó en una fábrica modernista de 10.000 metros cuadrados, con una parte de edificio destinada para las oficinas y como casa familiar -situada en el piso de arriba, en el que también había una capilla.

El espacio industrial se dotó con aquella ampliación de una cubierta en la que se adaptaron los raíles para transportar los sacos de harina, una techumbre para el patio de carros, se organizaron las máquinas de madera sobre suelos de cerámica valenciana pintados y se fijaron el área de carga para el reparto de los camiones y un acceso para una vía que entraba hasta la misma fábrica. Se elevó un edificio industrial modernista.

La harina que se fabricaba era la que se servía a hornos de los barrios de València, y se distribuía en camiones por toda la Comunitat y también en Teruel, Cuenca, Albacete o Toledo.

Desaparecidas ya las Cervezas El Turia o Hierros Mateu, solo quedan en pie una nave de los restos de Macosa, esta sí protegidas, y Harinas Belenguer, condenada a su demolición, como el último reducto de la ingeniería industrial de la época.

Un edificio de estas características debe permanecer como memoria industrial de la ciudad, evitando su demolición. Podría ser un contenedor cultural o una dotación vinculada al Parque Central, como pueda ser el ejemplo de la Alhóndiga de Bilbao, antiguo almacén de vino reconvertido en centro de ocio y cultura.

Por lo expuesto, la concejala que suscribe formula las siguientes propuestas de acuerdo:

PRIMERO.- Que el Ayuntamiento estudie la protección del edificio de Harinas Belenguer (BRL o el grado que corresponda) para preservar la memoria industrial de la ciudad y el edificio modernista."

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 112

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



VOTACIÓ

El Sr. Giner indica que compartix el sentit de la moció presentada, i únicament a l'efecte de matisar la manera de procedir formula la següent proposta alternativa, que sotmesa a votació és aprovada per unanimitat, resultant adoptat l'acord en els següents termes:

“Que la modificació del Pla de Reforma Interior de la UE A.4-1, que està elaborant la societat pública Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A., incloga l'edifici de Farines Belenguer i la seua catalogació siga atesa d'acord amb els valors patrimonials traslladats per este Ajuntament.”

14	RESULTAT / <i>RESULTADO</i> : CONTESTADA / <i>CONTESTADA</i>	
EXPEDIENT / <i>EXPEDIENTE</i> : O-89COM-2024-000033-00		PROP. NÚM.: 3
ASSUMPTE / <i>ASUNTO</i> : Sra. Robles, sobre eixida del túnel passant. <i>Sra. Robles, sobre salida del túnel pasante.</i>		
DIRIGIDA A: C2303-URBANISMO-VIVIENDA-OBRA-INFRA-PLANIF-LICEN-ACTIV.		

El Sr. Secretari dóna compte de les preguntes presentades per la Sra. Carmen Luisa Robles Galindo, sobre eixida del túnel passant, de la qual queda assabentada la Comissió i que diu literalment:

"En virtut de l'article 8 del vigent reglament de govern i administració de l'Ajuntament de València, sol·licitem que tant esta pregunta com les següents, siguen contestades en valencià.

La regidora que subscriu, formula la següent pregunta:

El passat mes de març va eixir en premsa l'anunci que el Ministeri de Transports estudiava com a millor opció l'eixida del futur túnel passant fins al terme municipal d'Albuixech.

Ha rebut l'Ajuntament de València alguna comunicació formal per part del Ministeri pel que fa a este respecte i a la construcció de la nova estació de ferrocarrils de València?"

RESPOSTA:

Per part del Secretari s'ha remés electrònicament la resposta del Sr. Juan Manuel Giner Corell, President de la Comissió d'Urbanisme, Parcs i Jardins, Espais Naturals i Millora Climàtica a les preguntes formulades per la Sra. Carmen Luisa Robles Galindo, amb el tenor literal que es transcriu a continuació:

"- Esta Delegación no ha recibido una comunicación formal.

- Esta Delegación no ha rebut una comunicació formal."

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



15	RESULTAT / <i>RESULTADO</i> : CONTESTADA / <i>CONTESTADA</i>	
EXPEDIENT / <i>EXPEDIENTE</i> : O-89COM-2024-000033-00		PROP. NÚM.: 5
ASSUMPTE / <i>ASUNTO</i> : Sra. Robles, sobre canvi d'ús d'edificis residencials. <i>Sra. Robles, sobre cambio de uso de edificios residenciales.</i>		
DIRIGIDA A: C2303-URBANISMO-VIVIENDA-OBRES-INFRA-PLANIF-LICEN-ACTIV.		

El Sr. Secretari dóna compte de les preguntes presentades per la Sra. Carmen Luisa Robles Galindo, sobre canvi d'ús d'edificis residencials, de la qual queda assabentada la Comissió i que diu literalment:

"En virtut de l'article 8 del vigent reglament de govern i administració de l'Ajuntament de València, sol·licitem que tant esta pregunta com les següents, siguen contestades en valencià.

La regidora que subscriu, formula la següent pregunta:

Des de l'1 de gener de 2024 fins a l'1 d'abril de 2024, quantes sol·licituds i quantes execucions, de canvi d'ús d'edificis destinats a residencial s'ha canviat, o s'ha sol·licitat el canvi d'ús, a terciari."

RESPOSTA:

Per part del Secretari s'ha remés electrònicament la resposta del Sr. Juan Manuel Giner Corell, President de la Comissió d'Urbanisme, Parcs i Jardins, Espais Naturals i Millora Climàtica a les preguntes formulades per la Sra. Carmen Luisa Robles Galindo, amb el tenor literal que es transcriu a continuació:

"- De la plataforma integrada de administració electrònica no se puede extraer el dato de edificio completo que se cambia a uso terciario. De una primera revisión de expedientes iniciados desde enero de 2024 no se ha detectado ningún expediente.

- De la plataforma integrada d'administració electrònica no es pot extraure la dada d'edifici complet que es canvia a ús terciari. D'una primera revisió d'expedients iniciats des de gener de 2024 no s'ha detectat cap expedient."

16	RESULTAT / <i>RESULTADO</i> : CONTESTADA / <i>CONTESTADA</i>	
EXPEDIENT / <i>EXPEDIENTE</i> : O-89COM-2024-000033-00		PROP. NÚM.: 4
ASSUMPTE / <i>ASUNTO</i> : Sra. Robles, sobre mediació en el Servei d'Habitatge. <i>Sra. Robles, sobre mediación en el Servicio de Vivienda.</i>		
DIRIGIDA A: C2303-URBANISMO-VIVIENDA-OBRES-INFRA-PLANIF-LICEN-ACTIV.		

El Sr. Secretari dóna compte de les preguntes presentades per la Sra. Carmen Luisa Robles Galindo, sobre mediació en el Servei d'Habitatge, de la qual queda assabentada la Comissió i que diu literalment:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



"En virtut de l'article 8 del vigent reglament de govern i administració de l'Ajuntament de València, sol·licitem que tant esta pregunta com les següents, siguen contestades en valencià.

La regidora que subscriu, formula la següent pregunta:

Quantes instàncies de mediació i intermediació es desenvoluparen durant el 2023 i el primer trimestre de 2024 al servei de vivenda? Indique quantes es resolgueren positivament evitant la pèrdua de l'habitatge afectat."

RESPOSTA:

Per part del Secretari s'ha remés electrònicament la resposta del Sr. Juan Manuel Giner Corell, President de la Comissió d'Urbanisme, Parcs i Jardins, Espais Naturals i Millora Climàtica a les preguntes formulades per la Sra. Carmen Luisa Robles Galindo, amb el tenor literal que es transcriu a continuació:

"- Se están tramitando 16.

- S'estan tramitant 16."

17	RESULTAT / <i>RESULTADO</i> : CONTESTADA / <i>CONTESTADA</i>	
EXPEDIENT / <i>EXPEDIENTE</i> : O-89COM-2024-000033-00	PROP. NÚM.: 2	
ASSUMPTE / <i>ASUNTO</i> : Sr. Campillo, sobre obres de soterrament de les vies per part d'ADIF. <i>Sr. Campillo, sobre obras de soterramiento de las vías por parte de ADIF.</i>		
DIRIGIDA A: C2309-LIMPIEZA-RESIDUOS-CICLO INTEGRAL AGUA-CEMENTERIOS		

El Sr. Secretari dóna compte de les preguntes presentades pel Sr. Sergi Campillo Fernández, sobre obres de soterrament de les vies per part d'ADIF, de la qual queda assabentada la Comissió i que diu literalment:

"Des del passat mes de maig, Adif ha iniciat les obres del canal d'accés de València amb els treballs de construcció dels mur pantalla de l'estructura del tram soterrat. Aquestes obres s'estan iniciant a les 7 del matí, amb la consegüent molèstia per als veïns de les zones properes.

Segons marca l'ordenança de Contaminació Acústica de l'Ajuntament de València en el seu títol III, capítol I, article 31:

1. Els treballs en el domini públic, en espais privats oberts i en l'edificació que tinguen repercussió en el domini públic només poden realitzar-se de dilluns a dissabte de 08.00 a 22.00 hores i, diumenges i festius de 09.30 a 22.00 hores.

2. Són treballs en el domini públic, o amb repercussió en el domini públic a l'efecte d'este capítol els següents: operacions de càrrega i descàrrega, les obres públiques de les diferents administracions, les de manteniment de la via pública i les seues instal·lacions, les obres públiques o privades tant d'edificació com de manteniment, conservació i rehabilitació d'edificis.

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 115

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



En eixe mateix article es detalla que:

3. S'exceptuen de la prohibició del punt 1 els treballs urgents, els que es fan per raons de necessitat o perill i aquells que pels seus inconvenients no pugen fer-se durant est horari. L'atribució per a autoritzar este supòsit excepcional l'ha d'exercir el servei municipal que haja tramitat el títol habilitant del treball o que gestione o supervise els treballs, el qual ha de comunicar-ho al servei competent en matèria de contaminació acústica.

Per tot això es formula la següent pregunta: Ha rebut la secció de Contaminació Acústica la comunicació d'excepció de la prohibició, permetent que aquestes obres s'inicien abans de les 8 del matí? En cas contrari, quines són les accions que va a dur a terme perquè s'acomplisca la normativa de contaminació acústica de la ciutat de València?

Per a la contestació d'aquesta pregunta es recorda:

A petició dels grups municipals Compromís i Socialista, es va sol·licitar al secretari general del Ple l'elaboració d'informe jurídic preceptiu, d'acord amb l'apartat quart de l'article 122.5 e) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de Llei reguladora de les Bases de Règim Local. Dit informe va ser emés a data 5 de desembre de 2023. A propòsit de la pregunta: «És possible formular diverses preguntes relacionades amb la mateixa qüestió?» La resposta és clara: «Es poden formular diverses preguntes (com a iniciativa de control) sobre una mateixa qüestió.»

RESPOSTA:

Per part del Secretari s'ha remés electrònicament la resposta del Sr. Carlos Luis Mundina Gómez, Regidor Delegat de Neteja i Recollida de Residus, Cicle Integral de l'Aigua, Millora Climàtica, Acústica i Eficiència Energètica, Cementeris i Serveis Funeraris a les preguntes formulades pel Sr. Sergi Campillo Fernández, amb el tenor literal que es transcriu a continuació:

"Respecte a la primera qüestió de la pregunta, indicar-li que l'autorització es va concedir per part del Servei de Millora Climàtica en data 17 d'agost de 2023, a la vista de la justificació aportada per ADIF de la impossibilitat de fer alguns treballs en horari diürn. En este sentit el punt primer d'esta resolució estableix de manera literal:

“PRIMER. Autoritzar l'ampliació de l'horari per a la realització de les obres fora de l'horari de 8 a 22 hores del canal d'accés per a la integració de l'alta velocitat a la ciutat de València des del punt de vista exclusivament acústic”.

La segona qüestió de la pregunta no procedix."

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



18	RESULTAT / RESULTADO: CONTESTADA / CONTESTADA	
EXPEDIENT / EXPEDIENTE: O-89COM-2024-000033-00		PROP. NÚM.: 7
ASSUMPTE / ASUNTO: Sr. Campillo, sobre escocells sense arbres o arbres morts a València. <i>Sr. Campillo, sobre alcorques sin árboles o árboles muertos en València.</i>		
DIRIGIDA A: C2313-EMPLEO Y FORMACIÓN-PARQUES Y JARDINES		

El Sr. Secretari dóna compte de les preguntes presentades pel Sr. Sergi Campillo Fernández, sobre escocells sense arbres o arbres morts a València, de la qual queda assabentada la Comissió i que diu literalment:

"La gestió de l'arbrat de viari a la nostra ciutat és dinàmica per la seua pròpia natura. Els arbres cauen o s'abaten al llarg de tot l'any i es van reponent a les diverses campanyes de plantació que es fan.

En base a tot això, este regidor pregunta:

Quants escocells sense arbre o amb arbres morts hi ha actualment a la Ciutat de València? Detalle la resposta per districte.

A petició dels grups municipals de l'oposició, es va sol·licitar al secretari general del Ple l'elaboració d'informe jurídic preceptiu, d'acord amb l'apartat quart de l'article 122.5 e) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de Llei reguladora de les Bases de Règim Local. Dit informe va ser emés a data 5 de desembre de 2023. A propòsit de la pregunta: «És possible formular diverses preguntes relacionades amb la mateixa qüestió?» La resposta és clara: «Es poden formular diverses preguntes (com a iniciativa de control) sobre una mateixa qüestió.»

RESPOSTA:

Per part del Secretari s'ha remés electrònicament la resposta del Sr. Juan Manuel Badenas Carpio, Regidor Delegat de Parcs i Jardins a les preguntes formulades pel Sr. Sergi Campillo Fernández, amb el tenor literal que es transcriu a continuació:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

PARCS I JARDINS

ÒRGAN: COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA

ASSUMpte: Escocells sense arbres o arbres morts a València

**Quants escocells sense arbre o amb arbres morts hi ha actualment a la Ciutat de València?
Detalle la resposta per districte.**

Según los datos del nuevo inventario, finalizado el 31 de diciembre de 2023 y actualizado a fecha 31 de marzo de 2024, actualmente hay 3919 alcorques vacíos en el viario de la ciudad y 710 árboles secos, lo que suma un total de 4629 alcorques vacíos o arbolado seco.

Se adjunta cuadro actualizado por distritos.

FALTAS ARBOLADO VIARIO Y ÁRBOLES SECOS, AÑO 2024			
DISTRITOS	ALCORQUE SIN ÁRBOL (FALTAS)	ÁRBOL SECO	FALTAS + SECOS
DM 1 Ciutat Vella	52	11	63
DM 2 L'Eixample	175	38	213
DM 3 Extramurs	427	16	443
DM 4 Campanar	186	30	216
DM 5 La Saïdia	245	21	266
DM 6 El Pla del Real	168	25	193
DM 7 Olivereta	117	26	143
DM 8 Patraix	211	18	229
DM 9 Jesús	146	54	200
DM 10 Quatre Carreres	406	110	516
DM 11 Pobles Maritims	294	68	362
DM 12 Camins al Grau	367	95	462
DM13 Algirós	369	41	410
DM14 Benimaclet	109	12	121
DM 15 Rascanya	193	68	261
DM16 Benicalap	229	30	259
DM 17 Pobles del Nord	19	11	30
DM 18 Pobles de l'Oest	41	5	46
DM 19 Pobles del Sud	165	31	196
TOTAL	3919	710	4.629

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 118

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



Segons les dades del nou inventari, finalitzat el 31 de desembre de 2023 i actualitzat a data 31 de març de 2024, actualment hi ha 3919 escocells buits en el viari de la ciutat i 710 arbres secs, la qual cosa suma un total de 4629 escocells buits o arbrat sec.

S'adjunta quadre actualitzat per districtes.

FALTES ARBRAT VIARI I ARBRES SECS ANY 2024			
DISTRICTES	ESCOCELL SENSE ARBRE (FALTES)	ARBRE ASSEQUE	FALTES + SECS
DM 1 Ciutat Vella	52	11	63
DM 2 L'Eixample	175	38	213
DM 3 *Extramurs	427	16	443
DM 4 *Campanar	186	30	216
DM 5 La *Saïdia	245	21	266
DM 6 El Pla del Real	168	25	193
DM 7 *Olivereta	117	26	143
DM 8 *Patraix	211	18	229
DM 9 Jesús	146	54	200
DM 10 *Quatre Carreres	406	110	516
DM 11 *Poblat *Maritims	294	68	362
DM 12 *Camins al Grau	367	95	462
DM13 *Algirós	369	41	410
DM14 Benimaclet	109	12	121
DM 15 *Rascanya	193	68	261
DM16 *Benicalap	229	30	259
DM 17 *Pobles del *Nord	19	11	30
DM 18 *Pobles de l'*Oest	41	5	46
DM 19 *Pobles del *Sud	165	31	196
TOTAL	3919	710	4.629

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ
ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y
MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 119

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



19	RESULTAT / <i>RESULTADO</i> : CONTESTADA / <i>CONTESTADA</i>	
EXPEDIENT / <i>EXPEDIENTE</i> : O-89COM-2024-000033-00		PROP. NÚM.: 6
ASSUMPTE / <i>ASUNTO</i> : Sr. Campillo, sobre arbres de viari abatuts o caiguts i plantats en el primer trimestre del 2024. <i>Sr. Campillo, sobre árboles de viario abatidos o caídos y plantados en el primer trimestre del 2024.</i>		
DIRIGIDA A: C2313-EMPLEO Y FORMACIÓN-PARQUES Y JARDINES		

El Sr. Secretari dóna compte de les preguntes presentades pel Sr. Sergi Campillo Fernández, sobre arbres de viari abatuts o caiguts i plantats en el primer trimestre del 2024, de la qual queda assabentada la Comissió i que diu literalment:

"Al llarg de l'any molts arbres de viari (és a dir, plantats en escocells) han de ser abatuts o cauen per efecte del vent o per arribar al final de la seua vida, alhora que des del servei de jardineria sostenible es van reposant a través de les contractes de manteniment o a través de contractes d'obra específics, com el València Més Verda I i II, ambdós als dos mandats anteriors.

En base a tot això, este regidor pregunta:

Quants arbres han sigut abatuts o caiguts durant el primer trimestre del 2024 i han sigut plantats per part del servei de jardineria sostenible als escocells de la ciutat? Detalle la resposta per mes i pel total trimestral.

A petició dels grups municipals de l'oposició, es va sol·licitar al secretari general del Ple l'elaboració d'informe jurídic preceptiu, d'acord amb l'apartat quart de l'article 122.5 e) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de Llei reguladora de les Bases de Règim Local. Dit informe va ser emés a data 5 de desembre de 2023. A propòsit de la pregunta: «És possible formular diverses preguntes relacionades amb la mateixa qüestió?» La resposta és clara: «Es poden formular diverses preguntes (com a iniciativa de control) sobre una mateixa qüestió.»

RESPOSTA:

Per part del Secretari s'ha remés electrònicament la resposta del Sr. Juan Manuel Badenas Carpio, Regidor Delegat de Parcs i Jardins a les preguntes formulades pel Sr. Sergi Campillo Fernández, amb el tenor literal que es transcriu a continuació:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
PARCS I JARDINS

ÒRGAN: COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA

ASSUMpte: Arbres de viari abatuts o caiguts i plantats al primer trimestre del 2024

Quants arbres han sigut abatuts o caiguts durant el primer trimestre del 2024 i han sigut plantats per part del servei de jardineria sostenible als escocells de la ciutat? Detalle la resposta per mes i pel total trimestral.

En el primer trimestre del año 2024, se han abatido por riesgo de caída o estar secos, un total de 144 árboles en el viario y han caído un total de 8 árboles en el viario. Lo que supone un total de 152 árboles caídos y abatidos. Se adjunta cuadro desglosado por meses.

ABATIMIENTOS PRIMER TRIMESTRE 2024			
	ABATIDOS	CAIDOS	TOTAL
ENERO	58	2	60
FEBRERO	45	2	47
MARZO	41	4	45
1º TRIMESTRE	144	8	152

En el primer trimestre del año 2024, se han plantado un total de 364 árboles en el viario. Se adjunta cuadro desglosado por meses.

PLANTADOS PRIMER TRIMESTRE 2024	
ENERO	182
FEBRERO	103
MARZO	79
1º TRIMESTRE	364

En el primer trimestre de l'any 2024, s'han abatut per risc de caiguda o estar secs, un total de 144 arbres en el viari i han caigut un total de 8 arbres en el viari. El que suposa un total de 152 arbres caiguts i abatuts. S'adjunta quadre desglossat per mesos.

ABATIMENTS PRIMER TRIMESTRE 2024			
	ABATUTS	CAIGUTS	TOTAL
GENER	58	2	60
FEBRER	45	2	47
MARÇ	41	4	45
1º TRIMESTRE	144	8	152

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 121

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



Id. document: nli3 nv9H W6mL i7nB t5Gh bl +s FaY=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

En el primer trimestre de l'any 2024, s'han plantat un total de 364 arbres en el viari. S'adjunta quadre desglossat per mesos.

PLANTATS PRIMER TRIMESTRE 2024	
GENER	182
FEBRER	103
MARÇ	79
1º TRIMESTRE	364

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 122

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



20	RESULTAT / <i>RESULTADO</i> : CONTESTADA / <i>CONTESTADA</i>	
EXPEDIENT / <i>EXPEDIENTE</i> : O-89SOC-2024-000042-00		PROP. NÚM.: 1
ASSUMPTE / <i>ASUNTO</i> : Sra. Gómez, sobre expropiació cases Serrería. <i>Sra. Gómez, sobre expropiación casas Serrería.</i>		
DIRIGIDA A: C2303-URBANISMO-VIVIENDA-OBRAS-INFRA-PLANIF-LICEN-ACTIV.		

El Sr. Secretari dóna compte de les preguntes presentades per la Sra. Sandra Gómez López, sobre expropiació cases Serrería, de la qual queda assabentada la Comissió i que diu literalment:

¿Se ha iniciado expediente de permuta, compra, expropiación o alguna otra fórmula para obtener la propiedad de las edificaciones de la calle Juan Mercader 23 y 25 para ejecutar el jardín en su totalidad del proyecto financiado con fondos europeos que actualmente está ejecutando la concejalía de Urbanismo, ya sea a través del servicio de Gestión urbanística, AUMSA o de Plan Cabanyal?"

RESPOSTA:

Per part del Secretari s'ha remés electrònicament la resposta del Sr. Juan Manuel Giner Corell, President de la Comissió d'Urbanisme, Parcs i Jardins, Espais Naturals i Millora Climàtica a les preguntes formulades per la Sra. Sandra Gómez López, amb el tenor literal que es transcriu a continuació:

"- Lamentamos que se iniciaran estas obras sin que la anterior corporación municipal ni los responsables de Urbanismo hubieran resuelto la obtención de la propiedad para ejecutar en su totalidad el proyecto, por lo que desde Plan Cabanyal se está trabajando para resolverlo."

21	RESULTAT / <i>RESULTADO</i> : CONTESTADA / <i>CONTESTADA</i>	
EXPEDIENT / <i>EXPEDIENTE</i> : O-89SOC-2024-000042-00		PROP. NÚM.: 3
ASSUMPTE / <i>ASUNTO</i> : Sra. Gómez, sobre alivios EDAR Pinedo. <i>Sra. Gómez, sobre alivios EDAR Pinedo.</i>		
DIRIGIDA A: C2309-LIMPIEZA-RESIDUOS-CICLO INTEGRAL AGUA-CEMENTERIOS		

El Sr. Secretari dóna compte de les preguntes presentades per la Sra. Sandra Gómez López, sobre alivios EDAR Pinedo, de la qual queda assabentada la Comissió i que diu literalment:

"Solicitamos indiquen fechas (desglose mes y día), duración y metros cúbicos de los alivios que se hayan comunicado al Ayuntamiento de València desde la EDAR Pinedo de noviembre de 2023 hasta la fecha de contestación a esta pregunta."

RESPOSTA:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



Per part del Secretari s'ha remés electrònicament la resposta del Sr. Carlos Luis Mundina Gómez, Regidor Delegat de Neteja i Recollida de Residus, Cicle Integral de l'Aigua, Millora Climàtica, Acústica i Eficiència Energètica, Cementeris i Serveis Funeraris a les preguntes formulades per la Sra. Sandra Gómez López, amb el tenor literal que es transcriu a continuació:

En los meses de noviembre y diciembre de 2023, la EPSAR no notificó alivios de la EDAR de Pinedo, los alivios informados por la EPSAR hasta el 19 de abril de 2024 son los siguientes:

Id. document: nli3 nv9H W6mL i7nB t5Gh bl +s FaY=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 124

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



ALIVIO AL AZARBE DE LA EDAR METROPOLITANA EN EPISODIOS DE LLUVIA					
Día	Hora inicio alivio	Hora fin alivio	Tiempo vertido	Volumen aliviado al azarbe (m3)	Caudal (m3/h)
19/1/2024	13:45	23:59	10:14	26.401,00	2.073,38
20/1/2024	0:00	2:30	2:30		
9/3/2024	14:29	17:50	3:21	3.880,00	1.158,21
25/3/2024	9:50	17:00	7:10	26.730,00	3.604,04
25/3/2024	22:15	22:30	0:15		
TOTAL ALIVIADO				57.011,00	

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 125

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



22	RESULTAT / <i>RESULTADO</i> : CONTESTADA / <i>CONTESTADA</i>	
EXPEDIENT / <i>EXPEDIENTE</i> : O-89SOC-2024-000042-00		PROP. NÚM.: 2
ASSUMPTE / <i>ASUNTO</i> : Sra. Gómez, sobre parc Cuevas Carolinas. <i>Sra. Gómez, sobre parque Cuevas Carolinas.</i>		
DIRIGIDA A: C2303-URBANISMO-VIVIENDA-OBRAS-INFRA-PLANIF-LICEN-ACTIV.		

El Sr. Secretari dóna compte de les preguntes presentades per la Sra. Sandra Gómez López, sobre parc Cuevas Carolinas, de la qual queda assabentada la Comissió i que diu literalment:

"Desde el anterior gobierno progresista se llevaron a cabo todas las actuaciones para poder ejecutar la primera fase del parque Cuevas Carolinas. Se hicieron las expropiaciones necesarias, se redactó el proyecto director de todo el parque y el proyecto de ejecución de la primera fase, así como se prepararon los pliegos para la licitación de la obra y se consignó presupuesto. Para continuar con la ejecución del parque, más allá del trabajo realizado por el anterior gobierno, se han de poner en marcha cuanto antes los trabajos necesarios para las siguientes fases.

Por todo ello, la concejala que suscribe formula la siguiente pregunta:

¿Qué actuaciones (expropiaciones, redacción de proyecto, etc...) ha realizado el gobierno municipal para poner en marcha la segunda fase del Parque cuevas Carolinas desde julio de 2023? Indique los expedientes de dichas actuaciones."

RESPOSTA:

Per part del Secretari s'ha remés electrònicament la resposta del Sr. Juan Manuel Giner Corell, President de la Comissió d'Urbanisme, Parcs i Jardins, Espais Naturals i Millora Climàtica a les preguntes formulades per la Sra. Sandra Gómez López, amb el tenor literal que es transcriu a continuació:

"- Estamos ejecutando la primera fase del Parque Cuevas Carolinas que el anterior gobierno municipal no terminó de ejecutar."

23	RESULTAT / <i>RESULTADO</i> : QUEDAR ASSABENTAT / <i>QUEDAR ENTERADO</i>	
ASSUMPTE / <i>ASUNTO</i> : En l'apartat de Precs i Preguntes, la Sra. Robles indica que en l'Av. Constitució s'han desallotjat 14 habitatges d'una finca per una clivella provocada per unes obres confrontants, per la qual cosa prega que als afectats se'ls done el mateix tracte que a les víctimes de l'incendi de Campanar i que se l'informe de les actuacions que es realitzen sobre aquest tema per l'Ajuntament. <i>En el apartado de Ruegos y Preguntas, la Sra. Robles indica que en la Avda. Constitución se han desalojado 14 viviendas de una finca por una grieta provocada por unas obras colindantes, por lo que ruega que a los afectados se les dé el mismo trato que a las víctimas del incendio de Campanar y que se le informe de las actuaciones que se realicen al respecto por el Ayuntamiento.</i>		

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



El Sr. Giner manifesta que ara mateix hi ha inspectors analitzant els danys, s'ha posat en contacte amb la promotora i demà mateix estarà en condicions d'informar amb major precisió sobre les mesures que s'adoptaran.

24	RESULTAT / RESULTADO: CONTESTADA / CONTESTADA
ASSUMPTE / ASUNTO: En l'apartat de Precs i Preguntes, la Sra. Robles pregunta si s'ha avançat alguna cosa en l'expedient del VCF quant a l'aprovació de les fitxes urbanístiques i el conveni, i quin posicionament es té en relació amb l'aplicació de l'article 68 del TRLOTUP, preguntes a les quals se suma la Sra. Herrero. <i>En el apartado de Ruegos y Preguntas, la Sra. Robles pregunta si se ha avanzado algo en el expediente del VCF en cuanto a la aprobación de las fichas urbanísticas y el convenio, y qué posicionamiento se tiene en relación con la aplicación del artículo 68 del TRLOTUP, preguntas a las que se suma la Sra. Herrero.</i>	

Respon el Sr. Giner que en breu es reuniran amb tots els grups i els informaran, i la suspensió de l'atorgament de llicències realitzada a l'empara de l'article 68 del TRLOTUP vencerà a l'agost d'enguany quan transcórreguen els dos anys de suspensió acordats pel Consell, no perquè ho diga ell, sinó perquè així ho diu la Llei.

25	RESULTAT / RESULTADO: QUEDAR ASSABENTAT / QUEDAR ENTERADO
ASSUMPTE / ASUNTO: En l'apartat de Precs i Preguntes, la Sra. Gómez indica que en massa ocasions en esta Comissió Informativa és molt difícil rebre respostes concretes a preguntes molt concretes formulades pels grups de l'oposició, i al final es veurà obligada a posar-ho en coneixement del Síndic de Greuges, que ja li ha donat la raó en altres queixes formulades, per la qual cosa prega al President que es corregisca esta situació. <i>En el apartado de Ruegos y Preguntas, la Sra. Gómez indica que en demasiadas ocasiones en esta Comisión Informativa es muy difícil recibir respuestas concretas a preguntas muy concretas formuladas por los grupos de la oposición, y al final se verá obligada a ponerlo en conocimiento del Síndic de Greuges, que ya le ha dado la razón en otras quejas formuladas, por lo que ruega al Presidente que se corrija esta situación.</i>	

El Sr. Giner indica que queda arplegat el prec.

26	RESULTAT / RESULTADO: CONTESTADA / CONTESTADA
ASSUMPTE / ASUNTO: En l'apartat de Precs i Preguntes, la Sra. Gómez pregunta si la modificació del PRI A-4.1 Parc Central té per objecte l'adaptació a les directrius del Corredor Verd Sud, que sembla s'anava a descartar. <i>En el apartado de Ruegos y Preguntas, la Sra. Gómez pregunta si la modificación del PRI A-4.1 Parque Central tiene por objeto la adaptación a las directrices del Corredor Verde Sur, que parece se iba a descartar.</i>	

Respon el Sr. Giner que no té per objecte l'adaptació a les directrius del Corredor Verd Sud.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289



27	RESULTAT / <i>RESULTADO</i> : CONTESTADA / <i>CONTESTADA</i>
ASSUMPTE / ASUNTO: En l'apartat de Precs i Preguntes, la Sra. Robles pregunta pel número d'expedient de l'auditoria del cost del Nou Estadi. <i>En el apartado de Ruegos y Preguntas, la Sra. Robles pregunta por el número de expediente de la auditoría del coste del Nuevo Estadio.</i>	

Respon el Sr. Giner que li ho facilitarà.

I no havent-hi més assumptes que tractar i sent les onze hores i cinquanta-cinc minuts per la Presidència es va alçar la sessió, de la qual s'estén la present acta, de la que jo, el Secretari done fe.

Id. document: nli3 nv9H W6mL i7nB t5Gh bl +s FaY=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

COMISSIÓ D'URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA - ACTA DE LA SESSIÓ ORDINÀRIA DE 24 D'ABRIL DE 2024 / COMISIÓN DE URBANISMO, PARQUES Y JARDINES, ESPACIOS NATURALES Y MEJORA CLIMÁTICA - ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE ABRIL DE 2024 128

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	24/05/2024	ACCVCA-120	90814047762400150036 712924459064681289