



ÒRGAN PLE		
DATA 28/02/2019	CARÀCTER SESSIÓ ORDINÀRIA	NÚM. ORDE 6

UNITAT 03001 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO	
EXPEDIENT E-03001-2017-000142-00	PROPOSTA NÚM. 4
ASSUMPTE DESENVOLUPAMENT URBÀ, VIVENDA I MOBILITAT. Proposa aprovar provisionalment la Modificació puntual del PGOU Antiga Fàbrica de Tabacs.	

RESULTAT APROVAT	CODI 00001-O-00006
-------------------------	---------------------------

"ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Por Sentencia de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana nº 909, de 30 de octubre de 2015, se estimó el recurso contencioso-administrativo promovido por Salvem Tabacalera contra la Resolución del conseller de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana de 30 de junio de 2006, por la que se aprobaba definitivamente la modificación del Plan General de València en el ámbito de las manzanas delimitadas por las calles Amadeo de Saboya, Micer Mascó, Naturalista Arévalo Baca y Naturalista Rafael Cisternes, de una parte, y Navarro Reverter, General Navarro Sangrán y Paseo de la Ciudadela, de otra; así como contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de abril de 2005 por el que se aprobaba el convenio urbanístico que afectaba al citado ámbito objeto de regulación, actos éstos que se anulaban por ser contrarios a derecho. Esta última Sentencia del TSJCV fue objeto de recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Guadalmedina, SA, al que el Tribunal Supremo declaró no haber lugar mediante Sentencia de 1 de febrero de 2017, por lo que ganó firmeza la citada Sentencia de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV nº. 909, de 30 de octubre de 2015.

SEGUNDO. En sesión plenaria de 30 de marzo de 2017, el Ayuntamiento Pleno acordó quedar enterado de la citada sentencia del Tribunal Supremo.

TERCERO. Por acuerdo plenario de 25 de mayo de 2017 se encargó al Servicio de Planeamiento, en el punto tercero de su parte dispositiva, la redacción y tramitación de un nuevo instrumento de planeamiento para el ámbito afectado, con sujeción a las premisas básicas que a continuación se transcriben, desarrolladas en el apartado 1.3 de la Memoria Justificativa del instrumento de planeamiento objeto de evaluación ambiental:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/02/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



'- Reconstrucción de las naves laterales del edificio de la Antigua Fábrica de Tabacos con fachada a las calles Naturalista Rafael Cisternes y Naturalista Arévalo Baca, en la medida que resulte compatible con el mantenimiento de los actos administrativos firmes y la salvaguarda de los derechos de los adquirentes de buena fe, al objeto de dejar memoria para las futuras generaciones de lo que fue el conjunto fabril protegido.

- Eliminación de la edificabilidad privada de la parcela con fachada a la calle Micer Mascó que a fecha de hoy se encuentra pendiente de edificación, trasladando la edificabilidad a otro punto de la ciudad con valor urbanístico similar, al objeto de destinar dicha parcela a usos dotacionales públicos.

- Recuperación del uso de equipamiento público administrativo-institucional del edificio de la Antigua Fábrica de Tabacos, con la finalidad de garantizar la prestación del servicio público que viene realizándose desde las dependencias municipales actualmente existentes en el mismo.

- Recuperación del uso dominante residencial plurifamiliar de los edificios construidos en la C/ Micer Mascó 42 y la Avenida Navarro Reverter nº. 17, en aras de la seguridad jurídica y en garantía de los derechos de los terceros hipotecarios adquirentes de buena fe.'

CUARTO. El 5 de julio de 2017 el director general de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Conselleria de Territorio y Vivienda dictó Resolución en ejecución de sentencia anulando el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de València de fecha 22 de abril de 2005, que aprobó el Convenio Urbanístico para modificación del Plan General de València en el ámbito de las manzanas delimitadas por las calles Amadeo de Saboya, Micer Mascó, Naturalista Arévalo Baca y Naturalista Rafael Cisternes, de una parte y Navarro Reverter, General Navarro Sangrán y Paseo de la Ciudadela, de otra, y la Resolución de 30/06/2006, por la que se aprobó definitivamente dicha modificación.

QUINTO. Por el Servicio de Planeamiento, en cumplimiento del acuerdo plenario de 25 de mayo de 2017, se elabora una nueva documentación de la Modificación Puntual del PGOU de València Antigua Tabacalera, incoándose, mediante moción del concejal delegado de Planificación y Gestión Urbana de 14 de marzo de 2018, el correspondiente procedimiento de evaluación ambiental territorial y estratégica por el procedimiento simplificado, relativa al instrumento de planeamiento redactado, previsto en los artículo 50 y siguientes de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

SEXTO. La Junta de Gobierno Local, mediante acuerdo de 14 de septiembre de 2018, aprueba el informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado, designando la alternativa 1 como la más idónea en materia medioambiental.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/02/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



SÉPTIMO. El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 27 de septiembre de 2018, acordó el inicio del proceso de consulta a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas en la Modificación Puntual del PGOU de València Antigua Tabacalera, así como su sometimiento a información pública.

OCTAVO. Según certificado expedido por la Secretaría del Área I el 16/01/19, el plazo de información pública de la Modificación Puntual del PGOU Antigua Fábrica de Tabacos, se ha computado desde el día 11 de septiembre de 2018 -siguiente al de la publicación en DOGV 10-10-2018 del anuncio de información pública- hasta el día 17 de diciembre de 2018, presentándose los siguientes escritos de alegaciones:

- En fecha 24/10/2018 presentó alegación con número de Registro 00113-2018-035401, D^a M. V. Marín Pérez, a título personal.

- En fecha 6/11/2018 presentó alegación con número de Registro 00118-2018-0051498, D. J.D. Aleixandre Tamarit, como representante de la Comunidad de Propietarios del inmueble sito en C/ José Meliá Sinisterra nº 7.

- En fecha 3/12/2018 presentó alegación con número de Registro 00110-2018-102434, D. A. Avellán Castillo, como representante de la Comunidad de Propietarios del inmueble sito en Paseo de la Alameda nº 39.

- En fecha 4/12/2018 presentó alegación con número de Registro 00118-2018-0057493, D. J.D. Aleixandre Tamarit, como representante de la Comunidad de Propietarios del inmueble sito en C/ José Meliá Sinisterra nº 7.

- En fecha 5/12/2018 presentó alegación con número de Registro 00118-2018-0057985, D^a M.B. Cervera Tordera, a título personal.

- En fecha 17/12/2018 presentó alegación con número de Registro 00118-2018-0059992, D. D. Pérez Gisbert, presidente de la Comunidad de Propietarios del inmueble sito en Paseo de la Alameda nº 39.

- En fecha 17/12/2018 presentó alegación con número de Registro 00118-2018-0059983, D. J. Fernández Santamaría, presidente de la Comunidad de Propietarios del inmueble sito en Avda. de Francia nº 1.

NOVENO. En el expediente obran los siguientes informes:

- Informe del Servicio de Calidad y Análisis Medioambiental, Contaminación Acústica y Playas, de 15/10/18, ratificándose en su informe anterior de 10/04/18.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/02/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



- Informe del Servicio de Energías Renovables y Cambio Climático, de 23/10/18, ratificándose en el informe emitido en la fase ambiental, considerando que no tienen que realizar aportación alguna respecto de la modificación propuesta.

- Informe del Servicio de Movilidad Sostenible, de 04/01/19, que resumidamente señala lo siguiente:

'...1. Manzana delimitada por las calles Amadeo de Saboya, Naturalista Arévalo Baca, Micer Mascó y Naturalista Rafael Cisternes'.

No se ve inconveniente desde el punto de vista de la movilidad en la propuesta de modificar la calificación actual de industrial (IND-1) a Equipamiento Público Administrativo-Institucional (GSP-4). En la Memoria Justificativa se indica: 'En la calificación EL/SVJ se incluye la parcela no edificada recayente a la calle Micer Mascó, en la actualidad sin utilizar y los espacios públicos que envuelven tanto a esta parcela como al edificio denominado sala de motores'. Con respecto a la frase subrayada, se considera que debe mantenerse la actual red viaria peatonal, como separación entre los edificios y el espacio libre, sirviendo además como acceso a vehículos de emergencia.

2. Manzana delimitada por la avenida Navarro Reverter, calle General Navarro Sangrán y paseo de la Ciudadela.

Se propone la modificación de la calificación actual como Sistema General Servicio Público Administrativo-Institucional (GSP-4) y una parte de red viaria en el chaflán (GRV-2), a parcela edificable residencial (ENS-2), tratándose de un edificio ya construido. No se ve inconveniente al tratarse de una parcela ya edificada. La afección a la red viaria en el chaflán fue corregida al urbanizar el ámbito de actuación de la parcela. En la planta viaria realizada por este Servicio se amplió la acera existente, ya que ésta fue ocupada en parte por la nueva edificación.

3. Parcela triangular recayente a las calles Penya-roja y Río Escalona.

Se propone la modificación de la calificación de parte de una parcela escolar que pasaría a residencial edificación abierta (EDA). La calle peatonal que quedará entre la parcela escolar y la edificación residencial se ha dimensionado con 5,00 metros para paso de vehículos de emergencia. Debe tenerse en cuenta que si se instala alumbrado en esta calle, se reduciría la anchura mínima de 5,00 metros y por otra parte, si existieran voladizos en la edificación a menos de 4,50 metros de altura, tampoco se cumpliría la Ordenanza de Bomberos. Se recomienda por ello que la calle peatonal tenga como mínimo 6,00 metros de ancho medidos en perpendicular. Los accesos al aparcamiento del edificio residencial deberán realizarse por la calle Penyaraja ya que las otras dos calles tienen carácter peatonal. No deberán coincidir con los pasos de peatones y deberán realizarse las obras que resulte necesario para adaptar la planta viaria.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/02/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



4. Parcela recayente a la calle del Tres de Abril de 1979.

Se modifica en este caso una parte del espacio libre previsto que pasaría a residencial (EDA). Deben tenerse en cuenta las mismas consideraciones que en la parcela anterior del punto 3, en cuanto al ancho de las calles peatonales que deberían ser de 6,00 metros como mínimo y del acceso al aparcamiento que deberá realizarse desde la calle Tres de Abril de 1979, por ser peatonales las otras calles a las que recae la parcela, sin afectar a los pasos de peatones y debiendo realizar las obras que resulte necesario para adaptar la planta viaria. El problema del acceso para vehículos de emergencia afecta igualmente al resto de las calles peatonales que quedan entre el espacio libre y las edificaciones que limitan con él. Tampoco es posible el giro de estos vehículos al no estar las esquinas redondeadas. Sin estas adaptaciones algunas fachadas de estos edificios quedarían inaccesibles”.

- Informe favorable de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte, de 19/02/19.

DÉCIMO. De conformidad con los informes emitidos por los distintos servicios municipales y otros aspectos, por el Servicio de Planeamiento se han realizado las siguientes correcciones en el documento a tramitar:

- En base al informe del Servicio de Movilidad Sostenible se ha modificado el ancho de los viales peatonales de separación entre las nuevas parcelas edificables generadas recayentes tanto a la calle Peña-roja como a la calle Tres de Abril de 1979 y las dotaciones públicas colindantes, pasando de 5 a 6 mts su dimensión. Como consecuencia se modifican los cuadros numéricos de la Modificación reduciéndose ligeramente las parcelas edificables privadas.

- Con el objeto de clarificar la justificación de los aspectos económicos de la actuación y su repercusión en la hacienda pública municipal, se modifica el Estudio de Sostenibilidad Económica.

- Como consecuencia del Auto 162/2018, de 26 de octubre, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, y en particular de lo indicado en el voto particular que lo acompaña, se incorpora una explicación más exhaustiva en el apartado 1.3 de la Memoria Informativa.

Los Antecedentes de Hecho descritos, le son aplicables los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El artículo 44 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 cuanto al tema competencial para la aprobación de planes, indica en el apartado 5 que los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, si bien y por

Id. document: Fdlw MgMq JYrs 5QaQ 01M3 6xYg wPQ =
COPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/02/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



cuanto el presente documento modifica la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a Consellería competente en materia de ordenación del territorio, urbanismo, medioambiente y paisaje, en virtud de lo dispuesto en el apartado 2, c) del mismo artículo 44.

SEGUNDO. Superada la fase de información pública y de consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, la aprobación provisional del documento corresponde al Pleno de la Corporación, en virtud de lo dispuesto en el artículo 57.1.d) de la LOTUP, en relación con el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL).

TERCERO. Las modificaciones introducidas en el documento no tienen el carácter de cambios sustanciales en la versión preliminar del plan, no siendo necesario el nuevo trámite de audiencia a los interesados y sometimiento a información pública contemplado en el artículo 57.1 d) de la LOTUP en relación con el artículo 53 de la citada norma.

CUARTO. Al tener por objeto la modificación planteada, una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres previstos, en virtud de lo dispuesto en el art. 10.8.e) de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de la Generalitat, de Creación del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, así como en al artículo 57.1.d) de la LOTUP, se deberá solicitar dictamen preceptivo de dicho organismo antes de aprobarse definitivamente.

QUINTO. En cuanto a las alegaciones presentadas, se realizan las siguientes consideraciones:

a) Respecto al escrito de alegaciones, con número de registro 00113-2018-035401, presentado por D^a M. V. Marín Pérez, y las cuestiones que plantea en el mismo se informa lo siguiente:

- Respecto a la falta de adecuación de la Modificación Puntual a la sentencia del TSJ, la interesada alega que la propuesta no responde a la Sentencia del TSJ y que es incompatible el mantenimiento del edificio de viviendas de 9 alturas en la manzana. La justificación sobre la adecuación del presente Plan a la Sentencia de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV n° 909, de 30 de octubre de 2015 así como el mantenimiento dentro de ordenación del edificio de viviendas sito en la calle Micer Mascó 42 ha sido incluida en el apartado 1.5 de la Memoria Informativa del Plan, cuyos argumentos reproducimos por su interés. Tras la Sentencia del TSJCV de 30/10/2015, que declaró la nulidad de la Modificación Puntual del PGOU que ordenaba la manzana de la Antigua Fábrica de Tabacos, y tras la Resolución del Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de 5 de julio de 2017, que declaraba dicha anulación, retomó vigencia la ordenación preexistente contenida en el propio PGOU del año 1988. Ante esta situación el Ayuntamiento procede de oficio a tramitar un nuevo instrumento de planeamiento con sujeción a una serie de premisas fijadas en acuerdo plenario de fecha 25 de mayo de 2017. Este acuerdo es recurrido por

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/02/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



Salvem Tabacalera por considerarlo contrario a la Sentencia 909/2015, citada ut supra y mediante Auto 162/2018 de 26 de octubre se desestima la solicitud, y se declara el citado acuerdo conforme a derecho. Tal y como se justifica en el citado auto en el voto particular emitido por D.^a Desamparados Iruela, la doctrina del Tribunal Supremo, (STS de 6 de Septiembre de 2016; Recurso de Casación nº 3365/2014) 'la nueva ordenación puede reproducir la ordenación anulada por Sentencia Firme puesto que en caso contrario se cercenan las posibilidades de la Administración de utilizar su potestad de planeamiento, siendo la esencia del ius variandi la adaptación del planeamiento a las exigencias cambiantes que en cada momento demanda el interés general, el hecho de que determinada calificación no esté justificada en un momento no impide que posteriormente si pueda estarlo por circunstancias sobrevenidas, pues de lo contrario sería una petrificación de la potestad de planeamiento incompatible con la satisfacción del interés general, ahora bien tiene que ir acompañado de una motivación especial". En este caso el mantenimiento de la calificación como residencial de la parcela del edificio de viviendas construidas existente que da frente a la calle Micer Mascó, ha sido expresamente justificado en el planeamiento al considerar que el citado edificio de nueva planta de uso dominante residencial plurifamiliar en C/ Micer Mascó 42, con un total de 148 plazas de vehículos de cuatro ruedas, 9 plazas de motocicleta y 21 cuartos trasteros en el sótano, 16 locales sin habilitar en planta baja, 16 locales de oficinas en planta primera y 80 viviendas de renta libre en plantas superiores, fue una construcción autorizada por licencia de edificación concedida por Resolución U-662 de 31 de marzo de 2010, modificada por Resolución 705-I de 23 de mayo de 2012, y licencia de primera ocupación concedida por Resolución 1.307-I de 4 de diciembre de 2012, siendo el titular de todas ellas Inmobiliaria Guadalmedina, S.A. Las licencias concedidas son acuerdos adoptados todos ellos al amparo del instrumento de planeamiento ahora anulado -lo que fue posible por no haber sido objeto de suspensión en vía judicial la resolución autonómica que lo aprobó definitivamente-, y son actos administrativos firmes y consentidos, al no haber sido objeto de recurso, dictados en aplicación de la modificación del PGOU antes de que su anulación alcanzara efectos generales, por lo que el efecto anulatorio de la Sentencia firme dictada no puede extenderse a tales actos administrativos, que conservarán su eficacia según lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (LJCA). Además, habiendo obtenido licencia de primera ocupación el edificio de uso dominante residencial plurifamiliar, la venta de los departamentos resultantes en régimen de propiedad horizontal ha dado lugar a la aparición de terceros hipotecarios, adquirentes de buena fe, protegidos por el principio de publicidad registral, cuya seguridad jurídica aconseja no perpetuar la situación de fuera de ordenación en la que sobrevenidamente han entrado dichas edificaciones. Tal y como sigue diciendo el voto particular antes referido 'En aplicación de la citada doctrina considero que concurre interés general en relación a la decisión del Ayuntamiento de legalizar el uso dominante residencial plurifamiliar de los edificios construidos en la calle Micer Mascó 42 y Avda Navarro Reverter número 17, decisión que se

Id. document: Fdlw MgMq JYrs 5QaQ 01M3 6xYg wPQ=

CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/02/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



justifica en la preservación de la seguridad jurídica y garantía de derechos de terceros adquirentes de buena fe, y que a mi juicio es acertada teniendo especialmente en cuenta que ambos edificios poseen licencias de edificación y de ocupación que son firmes'.

- Respecto al traslado de la edificabilidad en el solar sito en la calle Micer Mascó no edificado y la inadecuación del cerramiento existente, la interesada considera improcedente trasladar la edificabilidad no consumada sobre el solar recayente a la Calle Micer Mascó. Tal y como se especifica en el documento de planeamiento –apartado 1.3 de la Memoria Informativa-, no existe ninguna edificabilidad que se traslade. El terreno actualmente vacante de edificación en la calle Micer Mascó, de titularidad de la Inmobiliaria Guadalmedina, tiene en la actualidad la calificación de suelo urbano industrial, prevista por el PGOU de 1988. La Corporación manifestó su voluntad de no reproducir la ordenación anulada ubicando un edificio privado, pero desde luego tampoco puede mantenerse el uso industrial previsto por el PGOU de 1988, vigente al amparo de la Sentencia 909/2015, por cuanto sería inconcebible en este entorno totalmente residencial que se pudiera implantar una industria; por ello se considera lo más adecuado desde el punto de vista del planeamiento la configuración de una nueva zona verde pública, sin cerramiento, que permita percibir y admirar el edificio catalogado y de paso esponje la zona creando una pequeña área de esparcimiento. Esto se considera una necesidad, ya que las actuales zonas verdes existentes en la realidad de las que están disfrutando los vecinos se ubican sobre la huella de las naves cuya reconstrucción propone esta modificación del PGOU, de ahí el interés en que se mantenga, aunque en otro emplazamiento, una zona verde que de servicio al barrio. Este terreno, como tal zona verde, no tiene edificabilidad, pero no siendo de propiedad pública, deberá ser adquirido por el Ayuntamiento mediante la correspondiente expropiación, al existir causa de utilidad pública e interés social. El derecho del propietario del terreno no será el aprovechamiento que le atribuía con el planeamiento anulado, puesto que no lo tenía patrimonializado, sino que su derecho será el que como zona verde le corresponda de conformidad con la edificabilidad media del área urbanísticamente homogénea donde se encuentra ubicada. Con la finalidad de poder financiar la expropiación de esos terrenos (cuyo derecho como dotación es la edificabilidad media del área homogénea), se propone la creación de nueva edificabilidad en terrenos municipales, que permita financiar la adquisición y garantice así la viabilidad económica del Plan.

- En relación con la consideración realizada por la alegante de que en la modificación propuesta, a nivel paisajístico no se advierte una mejora del conjunto y considera que podría quedarse el edificio en fuera de ordenación, esta alegación es una apreciación subjetiva de la alegante, el nuevo planeamiento considera y justifica la inconveniencia de dejar en fuera de ordenación unos edificios de nueva construcción y desde el punto de vista del paisaje desde luego es evidente la mejora, puesto que se pasa de tener un enclave industrial en plena ciudad a tener un enclave administrativo institucional junto con una zona verde y únicamente una parcela residencial cuya superficie respecto de la manzana es inferior al 10 % de la misma y que viene a consolidar los actos administrativos firmes dictados por la Administración.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/02/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



- En relación al edificio de la plaza de América, que considera que no es un ejercicio de buena arquitectura y que si se hizo concurso fue manipulado, de nuevo realiza la alegante opiniones personales contra un proceso realizado por una empresa privada como fue el concurso que llevó a decidir la imagen exterior del edificio residencial en ese emplazamiento, tras haberse realizado la permuta de terrenos entre la Administración y la empresa Inmobiliaria Guadalmedina.

Por todos los argumentos expuestos, se propone desestimar la alegación presentada por D^a M. V. Marín Pérez, considerando que la nueva ordenación es conforme a derecho y totalmente acorde a la Sentencia cuya ejecución hace imprescindible el dotar al ámbito del nuevo planeamiento cuya aprobación se propone.

b) Respecto al escrito de alegaciones, con número de registro 00118-2018-0051498, presentado por D. J.D. Aleixandre Tamarit, como representante de la Comunidad de Propietarios del inmueble sito en C/ José Meliá Sinisterra nº 7, se informa lo siguiente:

- Con respecto a su disconformidad con la Modificación que pretende dar respuesta a la Sentencia del TSJ, considerándola inviable desde el punto de vista del planeamiento por entender que puede suponer un posible fraude de ley, esperando que se paralice el expediente, indicar que la alegación no justifica la inviabilidad del planeamiento ni el supuesto fraude de ley del mismo, en todo caso se entiende que la finalidad del Plan propuesto es dar cumplimiento a la Sentencia 909, de 30 de octubre de 2015 y a ella se ajusta tal y como se justifica extensamente en el nuevo apartado 1.5 de la Memoria Informativa.

- Con respecto a su apreciación de considerar ficticia la expropiación a realizar y hace un estudio de distintos instrumentos de equidistribución donde la Administración ha obtenido suelos que podrían, según su criterio, ser utilizados para compensar a la Inmobiliaria Guadalmedina, indicar que nada tiene de ficción la aplicación de la expropiación a la necesaria obtención de la titularidad del inmueble de Tabacalera, el cual ya está siendo utilizado por el consistorio como sede municipal y de la zona verde propuesta en la manzana. La naturaleza del edificio y su protección como elemento patrimonial de relevancia queda garantizada con su calificación como Servicio Público Administrativo Institucional y destinarlo a sede de la corporación es la mejor manera de preservar el inmueble y darle la relevancia que merece. Asimismo la necesidad de crear la zona verde en la manzana también ha sido justificada en el plan. En consecuencia, si son dotaciones públicas y su titularidad no es municipal, la expropiación es el régimen general aplicable para su obtención. En cuanto a la posibilidad de utilizar parcelas públicas provenientes de reparcelaciones para garantizar la viabilidad de la operación, la corporación considera que resulta más adecuado para el interés público generar una nueva edificabilidad, puesto que los terrenos que ya existen con calificación residencial de propiedad municipal resultantes de los diferentes PAIS aprobados y sus correspondientes reparcelaciones son un recurso con el que ya cuenta el municipio y, sobre todo, está destinado y es necesario para atender la demanda existente

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/02/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



de viviendas de protección pública. Además, hay que tener en cuenta que la Modificación ha utilizado el criterio de no hipotecar parcelas públicas completas sino utilizar una pequeña parte de las misma para que de esta forma puedan seguir dando el servicio a la población a pesar de la circunstancia de esta Modificación, es decir, que las dotaciones públicas –dotación escolar y zona verde–, siguen existiendo y utilizándose prácticamente con la misma efectividad a pesar de la pérdida en superficie de una pequeña parte de las mismas. Asimismo se ha tenido en consideración que fueran zonas que, según el Plan Especial de Directrices para la calidad urbana de la ciudad, o el planeamiento de desarrollo de la zona, disponían de superávit en las dotaciones públicas correspondientes.

c) Respecto a la apreciación de que debería haberse realizado un proceso de Participación Pública con sesiones explicativas al público, resúmenes y con memoria de viabilidad económica, solicitando que se utilice otro suelo de propiedad pública para la compensación y si no fuera así, que se presente el correspondiente Plan de Participación Pública, indicar que procede desestimar la petición al considerar que la tramitación del procedimiento ha sido correcta y el Plan de Participación Publica ha identificado a las Administraciones Públicas afectadas y al público interesado y contiene el plazo de información pública mediante anuncio en el DOGV y en un medio de comunicación social de prensa escrita de gran difusión estando toda la documentación a disposición del público. Los alegantes consideran que de conformidad con el artículo 51.4 de la LOTUP, el documento de alcance de este Plan debería incluir un Plan de Participación Pública con un contenido amplio en el que incluyera además de la información pública y consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, sesiones explicativas, abiertas al público, resúmenes, infografías etc. El artículo 51.4 exige este Plan de Participación Pública extenso únicamente en tres supuestos tasados de modificaciones concretas que, por la envergadura o entidad de la modificación exige una mayor publicidad que la derivada de la mera información pública y consultas, quedando vinculada a determinadas modificaciones de la ordenación estructural que no se dan en el presente caso. En concreto, el artículo citado solo exige el citado Plan de Participación Pública en los siguientes casos:

- La revisión de planes generales de ordenación estructural, es decir, ni siquiera se exige este plan de participación en la Revisión del PGOU cuando se refiere únicamente a la ordenación pormenorizada.

- En cambios de clasificación de suelo que alteren el modelo territorial del municipio. Este cambio es una determinación también de naturaleza estructural, de conformidad con el artículo 21 en relación con el artículo 28 de la LOTUP. Una reclasificación del suelo implica la modificación de su naturaleza, de urbano a urbanizable o no urbanizable, a efectos de señalar las posibilidades de desarrollo urbanístico de los terrenos incluidos en cada una de ellas o la negación de estas posibilidades, lo cual atribuye un determinado régimen urbanístico a los

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/02/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



terrenos y en consecuencia afecta a los derechos y deberes de los propietarios del suelo. Pero además no se exige con cualquier modificación de la clasificación, sino únicamente cuando altere el modelo territorial previsto para el Municipio.

- Modificaciones de la calificación del suelo que además incrementen el aprovechamiento. Esta es otra de las determinaciones propias de la ordenación estructural a la que se refiere el artículo 21 en relación con el artículo 27 de la LOTUP. Para que nos encontremos en este supuesto se ha de producir una modificación del uso dominante de las zonas de ordenación estructural del término municipal. La calificación del suelo es la subdivisión de la clase de suelo de que se trate en zonas diferenciadas para asignarles usos específicos y de conformidad con el artículo 27 de la LOTUP en suelo urbano los distintos usos dominantes sólo pueden ser en residencial, industrial y terciario. Dentro de estos usos globales, se delimitan subzonas, y en estas hay usos específicos, pero ambas son determinaciones propias de la ordenación pormenorizada según se refiere en el artículo 35.1 c) y d) de la LOTUP. La modificación que se produce en virtud de este Planeamiento es de usos específicos de parcelas manteniendo el uso global de la zona que sigue siendo el residencial, por ello no nos encontramos tampoco dentro de este tercer supuesto. Precisamente porque no se produce una modificación en el uso dominante de la zona de ordenación estructural es por lo que la evaluación ambiental ha sido de competencia municipal. En consecuencia, para que sea exigible una Participación Pública en sentido amplio no es suficiente con que se produzca una modificación de la ordenación estructural, lo que no se produce en el caso que nos ocupa. Tanto en el ámbito de las manzanas delimitadas por las calles Amadeo de Saboya, Micer Mascó, Naturalista Arévalo Baca y Naturalista Rafael Cisternes, y Navarro Reverter, General Navarro Sangrán y Paseo de la Ciudadela, como en los restantes espacios afectados, no se cambia la clasificación del suelo y estamos siempre dentro de zonas de ordenación residencial y así se puede ver claramente en el documento en tramitación de Homologación Sectorial del Planeamiento Vigente del Suelo Urbano en la ciudad de València, donde se recogen las diferentes calificaciones existentes en suelo urbano refiriendo únicamente como estructurales las siguientes zonas:

- Urbanizado Centro Histórico.
- Urbanizado Residencial.
- Urbanizado Industrial (únicamente se califica como tal el Sector de Vara de Quart).
- Urbanizado Terciario (no existe ámbito con tal calificación).
- Urbanizado Dotacional: Campus de la UPV y Universidad de Valencia, Puerto Autónomo, Ciudad de las Artes y Las Ciencias, Nuevo Hospital la Fe, y Cementerio General.

Además, el Plan de Participación Pública exigido en el artículo 51.4.c) es uno de los contenidos que este apartado prevé para el documento de alcance, que es el propio del procedimiento ordinario (artículo 51.2.a) de la LOTUP), mientras que en el presente caso la

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/02/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



evaluación ambiental estratégica se ha seguido por el procedimiento simplificado, en el que el órgano ambiental lo que emite es una resolución de informe ambiental (artículo 51.2.b) de la LOTUP).

Por todos los argumentos expuestos, se propone desestimar la alegación, con número de registro 00118-2018-0051498, presentado por D. J.D. Aleixandre Tamarit, como representante de la Comunidad de Propietarios del inmueble sito en C/ José Meliá Sinisterra nº 7.

d) Respecto al escrito de alegaciones, con número de registro 00110-2018-102434, presentado por D. A. Avellán Castillo, como representante de la Comunidad de Propietarios del inmueble sito en Paseo de la Alameda nº 39, que presenta la misma alegación que en el apartado anterior –alegación nº 2- junto con 52 firmas adjuntas, Se da por reproducida con el mismo texto de la alegación del apartado b).

e) Respecto al escrito de alegaciones, con número de registro 00118-2018-0057493, presentado por D. J.D. Aleixandre Tamarit, como representante de la Comunidad de propietarios del inmueble sito en C/ José Meliá Sinisterra nº 7, los interesados solicitan lo siguiente:

- Paralización del expediente hasta que se presente un Plan de Participación Pública tal y como indica el art. 51.4 de la LOTUP, así como el Estudio de Integración Paisajística,

- Modificación del Catálogo Estructural para proteger la totalidad de la parcela de la Antigua Fábrica de Tabacos en consideración a lo indicado en la Sentencia que derogaba la anterior ordenación.

- Plantean la disconformidad con la aplicación del criterio de mantener los actos administrativos firmes realizados por la Administración.

- Se indica que la Modificación no es reflejo de lo indicado por el acuerdo plenario de directrices, y que incluso este acuerdo no respeta las determinaciones impuestas por la Sentencia que derogaba la anterior ordenación.

- Solicitan que la situación del edificio residencial existente, sea la de fuera de ordenación para ser coherente con la Sentencia mencionada.

- Consideración contraria al objetivo de la modificación de planeamiento de no gravar las arcas municipales, por considerarlo artificial.

- Muestran su disconformidad con los emplazamientos utilizados al entender que se incrementa la edificabilidad, no estando de acuerdo con los criterios utilizados para la disminución de las dotaciones públicas en ellos existentes.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/02/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



- Respecto del equilibrio dotacional, se indica que no debe ser a nivel de ciudad sino exclusivamente referido al ámbito de la modificación.

- Se muestra la disconformidad con el Informe de Sostenibilidad Económica, indicando que se debe incluir el coste de reconstrucción de las naves laterales de la antigua Fábrica de Tabacos.

- El Estudio de Viabilidad Económica debe plantear un nuevo cálculo del valor del suelo de cada zona para que, según el alegante, se realice una compensación correcta.

- Como consecuencia de lo expuesto, proponen:

- Que se solicite del Tribunal la sanción del documento de Modificación de Planeamiento expuesto al público, en ejecución de Sentencia, o esperar a la Resolución que ha solicitado Salvem Tabacalera.
- El desistimiento de la tramitación del expediente hasta que el Tribunal que dictó sentencia sancione su cumplimiento.
- La paralización del expediente hasta que se tramite y elabore un Plan de Participación Pública regulado en el artículo 541.4 de la LOTUP.

Sobre las alegaciones y peticiones realizadas se informa lo siguiente:

No procede atender las peticiones 1 y 2 de esperar o desistir de la tramitación de esta modificación de Planeamiento, ya que el Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana ya ha manifestado su opinión ante el incidente de ejecución de la Sentencia 909/2015, de fecha 30 de octubre, presentado por Salvem Tabacalera.

El Tribunal Superior de Justicia mediante Auto nº 162/2018, de 26 de octubre, acuerda desestimar la solicitud de declaración de nulidad del Acuerdo Plenario de 25 de mayo de 2017 por estimarlo acorde a derecho.

Así pues, no procede esperar a resolución alguna, puesto que ya ha sido emitido Auto al respecto y no procede desistir del procedimiento, por considerar que el Planeamiento es ajustado a la Sentencia 909/2015.

Por otra parte, no procede que se tramite y elabore un nuevo Plan de Participación Pública por considerar que el realizado es conforme a derecho reiterando a tal fin la justificación dada en la contestación nº 3 de la Alegación 2 a la que nos remitimos.

No obstante lo pretendido anteriormente por los alegantes, los mismos señalan en su escrito que de no ser atendidas sus peticiones solicitan lo siguiente:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/02/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



- Que se asuma como planeamiento vigente el PGOU como impone la Sentencia, dejando fuera de ordenación las actuaciones habidas.
- Que se modifiquen las directrices de ordenación para adaptarlas al contenido de la Sentencia.
- Que se adapten los objetivos de la Modificación del Planeamiento al contenido de la Sentencia.
- Que se modifique el Catalogo Estructural adaptándolo a la Sentencia.

La contestación a estas nuevas demandas es la siguiente:

Con respecto a la asunción del plan general vigente, hay que señalar que el PGOU de 1988 ya está vigente: La Sentencia 909/2015 se ejecuta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, con la publicación en el BOP de 28 de Julio de 2017 de la Resolución dictada por el Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de 5 de julio de 2017, en virtud de la cual se declara la anulación de la citada resolución. Anulada la citada ordenación, retoma vigencia la ordenación preexistente, que es la contenida es la contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de València, aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 28 de diciembre de 1988, con las modificaciones introducidas por el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos aprobado por Resolución de la Consellera de Infraestructura, Territorio y Medio Ambiente de 20 de febrero de 2015. Ante esta situación el Ayuntamiento no considera adecuado mantener la vigencia de las determinación del PGOU del 88, por ello ejerce su potestad de planeamiento de nuevo. De conformidad con la doctrina del Tribunal Supremo, (STS de 6 de Septiembre de 2016; Recurso de Casación nº 3365/2014), la nueva ordenación puede reproducir parte de la ordenación anulada por sentencia firme, puesto que en caso contrario se cercenan las posibilidades de la Administración de utilizar su potestad de planeamiento, siendo la esencia del ius variandi la adaptación del planeamiento a las exigencias cambiantes que en cada momento demanda el interés general (“ius variandi”), el hecho de que determinada calificación no esté justificada en un momento dado no impide que posteriormente si pueda estarlo por circunstancias sobrevenidas, pues de lo contrario sería una petrificación de la potestad de planeamiento incompatible con la satisfacción del interés general, ahora bien tiene que ir acompañado de una motivación especial. Cada una de las decisiones de ordenación propuestas han sido justificadas en la Memoria informativa y Justificativa del Plan y desde luego no es coherente ni adecuado mantener un enclave industrial en un barrio cuya trama es esencialmente residencial.

- Con respecto a la demanda de modificar las directrices de ordenación para adaptarlas al contenido de la Sentencia, así como los objetivos de la modificación de planeamiento al contenido de la Sentencia, señalar que tal y como se ha justificado expresamente en la Memoria Informativa éstos se adaptan perfectamente a la Sentencia 909/2015, y ello viene respaldado por el Auto 162/2018, de 26 de octubre, de la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/02/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



que declara conforme a derecho el Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25 de mayo de 2017, en el que se establecen las Directrices y objetivos del nuevo Plan.

- En cuanto a la petición que se modifique el Catálogo Estructural procede igualmente desestimar la petición por las siguientes consideraciones: El Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos, tal y como se pone de manifiesto en la propia alegación, es un instrumento urbanístico independiente del documento de Planeamiento cuya nulidad insta la Sentencia y como tal documento no ha sido impugnado tras su aprobación definitiva. La Sentencia no puede anular actos diferentes al impugnado en base principio de congruencia que se resume en la necesaria correlación que ha de existir entre las pretensiones de las partes y el fallo. Uno de los requisitos internos de las sentencias exigidos legalmente es el deber de congruencia: la Ley de Enjuiciamiento Civil establece en el [artículo 218](#) que las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y con las demás pretensiones de las partes, deducidas oportunamente en el pleito. Si la Sentencia no se manifiesta sobre el Catalogo es porque la nulidad de este no ha sido solicitada en la demanda, ya que es un instrumento urbanístico independiente, diferente y posterior al Plan declarado nulo. En todo caso hay que entender que con ocasión de la ordenación actual se reconstruirán parte de las naves derruidas, pero las nuevas construcciones no tienen valor histórico propio e intrínseco, por lo que se considera que no procede modificar el Catálogo, ya que el vigente es válido y además acorde con la nueva ordenación propuesta. No se puede atender a la petición de proteger la totalidad de la parcela en consonancia con el PGOU del 88, puesto que la nueva ordenación prevé el mantenimiento del edificio ya construido sito en la calle Micer Mascó y crea una zona verde que tampoco va a ser objeto de protección y esto es factible, tal y como justifica en la Memoria Informativa del Plan, en base al “ius variandi” de la Administración. Por todo ello, se propone desestimar las anteriores alegaciones.

- Continúan exponiendo los alegantes que, de no ser atendido lo anterior, solicitan lo siguiente:

- Que la “compensación” de edificabilidad residencial, cuestionada por nosotros, se materialice en suelo ya calificado para ese uso y de propiedad municipal. En primer lugar es necesario aclarar que no existe compensación alguna, la previsión relativa a creación de nueva edificabilidad residencial se hace necesario para garantizar la sostenibilidad del nuevo Planeamiento de acuerdo con las exigencias legales y en segundo lugar, se entiende que resulta más adecuado para el interés público generar esta nueva edificabilidad, puesto que los terrenos que ya existen con calificación residencial de propiedad municipal son un recurso con el que ya cuenta el municipio y es necesario para atender la demanda existente de viviendas de protección pública, destinada a usos sociales.
- Que se fijen las alineaciones en los ámbitos 3 y 4, de las edificaciones de nueva planta a implantar en ellos. Dada la compleja forma de las parcelas de los ámbitos 3 y 4, así como de su escasa superficie la concreción de la parte edificable de ellas dispone de pocas

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/02/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



alternativas por lo que se entiende innecesario siendo suficiente el establecer un techo máximo edificable al que deben adaptarse cualquier solución que se plantee.

- Incluir en el Informe de Sostenibilidad Económica, el coste de la reconstrucción de las naves situadas al fondo de la parcela recayentes a la calle Micer Mascó y los segundos tercios de las naves laterales con fachada a las calles Naturalista Rafael Cisternes y Naturalista Arévalo Baca. Procede estimar este punto de la alegación, incorporando en la Memoria de Sostenibilidad Económica el coste de reconstrucción de las naves de Tabacalera. No obstante, dado que su inclusión no altera la sostenibilidad del Plan, no se considera una modificación sustancial que exija reiteración del trámite de información pública.
- Volver a realizar el Estudio de Viabilidad Económica basándose en lo dispuesto en el Reglamento de Valoraciones para poder calcular la equivalencia correcta de los valores de repercusión del suelo de las zonas en las que no compartimos que se realice la pretendida compensación. No procede admitir esta alegación, dado que el documento de Modificación ha utilizado el Mapa de Valores de Mercado, definido según Circular 12.04/04, actualizada por la Circular 07.04/2016/P, de la Dirección General del Catastro, organismo dependiente de la Secretaría de Estado de Hacienda. Estos datos, absolutamente objetivos de carácter catastral, se han actualizado a valores de mercado mediante 2 valoraciones realizadas por Sociedades de Tasación homologadas por el Banco de España como son TINSA y ARCO Valoraciones. La necesaria actualización se ha realizado mediante el coeficiente de proporcionalidad que se genera por la comparación del valor del Mapa de Valores del Catastro y el valor obtenido del estudio de mercado realizado por estas dos Sociedades de Tasación. Por todo ello, se entiende justificada la equivalencia de los valores de repercusión del suelo en las distintas zonas de la ciudad donde se han propuesto nuevas edificabilidades.
- Solicitan una nueva exposición al público, dado que consideran que las modificaciones que proponen son de suficiente entidad. Tal y como se ha justificado, han sido desestimadas en su mayoría las pretensiones de la parte y puesto que las modificaciones entre el documento inicial y el propuesto para su aprobación definitiva tras la información pública no presenta modificaciones sustanciales, no procede reiterar el trámite de información pública.
- Que se formule el Plan de Participación Pública antes de la prosecución de la tramitación del documento de modificación del planeamiento. No procede formular un nuevo Plan de Participación Pública, puesto que el realizado es conforme a derecho tal y como se ha justificado ut supra. Por todo ello se propone desestimar las anteriores alegaciones.

f) Respecto al escrito de alegaciones, con número de registro 00118-2018-0057985, presentado por D^a M.B. Cervera Tordera, las cuestiones que se plantea en el mismo son las siguientes:

- Aprecia que existe una vulneración del art. 3 del TRLS (RDL 8/2007) que establece que la ordenación territorial y urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción,

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/02/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



cuestión incompatible con el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22/4/2005 que aprobaba el Convenio Urbanístico de permuta. Al respecto señalar que la alegante se refiere al Convenio del año 2005 que fue anulado por Sentencia del TSJCV, de fecha 30/10/2015, que declaró la nulidad tanto de la Modificación Puntual del PGOU de la ciudad como del Convenio de permuta suscrito en aquel momento que se correspondía con la citada Modificación. Por lo tanto, no procede en este momento alegar en contra de ese documento ya anulado.

- Manifiesta su disconformidad con el incremento de edificabilidad de la parcela sita en la confluencia de las calles Peñarrocha/Río Escalona y la eliminación de la parcela dotacional pública necesaria en el barrio así como la falta de inversión en el barrio que carece de servicios básicos. Respecto de la eliminación de la parcela dotacional pública de la calle Peñarrocha indicar que no existe tal eliminación, lo que se produce es una disminución de 1.391,26 m² respecto de una parcela inicial de 5.893,26 m². De tal forma que se mantiene una parcela dotacional pública escolar de 4.502 m² de superficie que cumple con los estándares superficiales de la Conselleria de Educación para poder desarrollar un centro escolar de infantil y primaria de perfil de una línea (3I+6P según nomenclatura de esa Consellería). Por tanto, en ningún momento se ha pretendido eliminar una dotación pública, sino reutilizar una parte de la dotación inicial que por su propia forma –triangular- no podría ser utilizada de manera funcional por la propia administración autonómica para desarrollar edificios o instalaciones del colegio a construir en la parcela. Respecto al incremento de edificabilidad indicar que se justifica en el documento el mantenimiento del estándar dotacional global establecido en el apartado III del anexo IV de la LOTUP.

- Manifiesta que existe una falta de inversión en el barrio, siendo esta cuestión ajena al documento de planeamiento; además, la construcción de centros educativos es una competencia de Consellería competente por razón de la materia, que podrá ejecutarla cuando disponga de recursos económicos.

- Respecto a la observación que se realiza sobre que el incremento poblacional implica un déficit de espacios libres, señalar que precisamente en su zona C/ Peñarrocha la única modificación de suelo dotacional tiene que ver con una disminución de superficie de un equipamiento escolar. Allí no se genera ninguna pérdida de zonas verdes, por lo que no se entiende cual es la cuestión alegada. Si la misma se refiere a la zona de la avenida de Francia, indicar que el documento de Modificación justifica el gran superávit de zonas verdes existente en esa zona, incluso con el incremento poblacional que se genera +56.183,37 m²s de zonas verdes-.

- En cuanto a la indicación que realiza respecto a que sería necesario un informe pericial por arquitecto o ingeniero especialista en movimiento de tierras por el asunto del nivel freático, no se entiende esta alegación referida a la necesidad de un perito relacionado con movimiento de tierras. En cualquier caso la construcción de los edificios tanto dotacionales como residenciales de la zona, cuando se solicite la oportuna licencia de obras deberá incorporar los cálculos

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/02/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



necesarios, teniendo en consideración el tipo de subsuelo de la zona, para que garanticen su seguridad estructural.

- Respecto a la alegación que indica vulneración del art. 47 de la Constitución española, ya que se promueve la vivienda libre y no la protegida, indicar que los porcentajes de vivienda protegida exigidos por la ley se realizan sobre nuevos ámbitos de gestión –sectores de suelo urbanizable o unidades de ejecución en suelo urbano–, no sobre modificaciones de planeamiento que afecten a parcelas aisladas.

- Respecto a la alegación que señala la existencia de un grave perjuicio económico y moral por la ocultación de vistas y de luz natural de la fachada trasera del edificio del que es propietario y se reserva acciones de responsabilidad patrimonial. Con respecto a esta apreciación se indica que, como ya se hizo referencia en la evaluación ambiental, respecto al perjuicio que se alega relativo a la ocultación de las vistas, debe tenerse en cuenta que en un suelo urbano consolidado como es el que nos ocupa no existe un derecho subjetivo al mantenimiento de las vistas que existieran en el momento de la construcción de un determinado edificio (que además diferiría en función del edificio que tomáramos como referencia, con diferentes año de construcción en una misma zona), pues ello produciría un efecto perverso de petrificación de la escena urbana, lo que vaciaría de contenido el ius variandi de la Administración reiteradamente reconocido por la jurisprudencia, que implica la potestad administrativa para la modificación de la ordenación urbanística y su consiguiente adaptación a las cambiantes necesidades sociales. La única regulación de las vistas con un sentido limitativo de la edificación la encontramos en el Código Civil, concretamente en los artículos 580 y siguientes, dedicados a la servidumbre de luces y vistas, que siempre se refiere a la finca del vecino, y que conforme a lo dispuesto en el art. 584 'no es aplicable a los edificios separados por una vía pública', por lo que esta regulación no resulta aplicable al caso. Desde el punto de vista de la normativa de paisaje, tampoco existe regulado ningún derecho subjetivo limitativo de la ordenación urbanística por razón de las vistas de que puedan disfrutar los residentes de un concreto edificio, sino que la regulación en materia de paisaje contenida en la LOTUP tiende más bien a la mejora y salvaguarda de la calidad de los paisajes, tanto naturales y rurales como urbanos y periurbanos, a cuyo efecto el instrumento de planeamiento incorpora un Estudio de Integración Paisajística como instrumento de paisaje, en el que se analiza la correcta integración de las edificaciones previstas con su entorno urbano inmediato en cuanto a su régimen de alturas. En este sentido es muy clara la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo de 27 de diciembre de 1999, en virtud de la cual se defiende que las limitaciones del campo visual de los vecinos son 'insuficientes para oponerse la alineación de una edificación prevista por el planeamiento' ya que el artículo 73 del TRLS, hoy artículo 20.2 del TRLS, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y su paralelo en la legislación autonómica valenciana (artículo 8 c) de la LOTUP) no tiene como finalidad la protección de los intereses de particulares a la contemplación del paisaje, sino a los intereses de la generalidad. Lo que se preserva son los paisajes de gran valor, perspectivas de conjuntos urbanos, recorridos históricos..., pero no las vistas concretas que

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/02/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



tingan los propietarios de una finca, que pueden verse modificadas en virtud del legítimo ejercicio del ius variandi de la Administración.

- Respecto a la alegación que señala falta de motivación sobre por qué se han utilizado estos terrenos, la respuesta es clara: se trata de suelos de propiedad municipal, calificados uno como dotación pública, en zonas con superávit dotacional, cuya funcionalidad con tal finalidad no se ve comprometida por la modificación:

- En el caso que nos ocupa de la calle Peñarrocha, se utiliza un triángulo de un suelo educativo que no encaja en los parámetros formales exigidos por la Conselleria de Educación para la construcción de nuevos centros escolares al disponer de una forma triangular sin aprovechamiento funcional para un edificio y con escaso aprovechamiento para pistas de deporte.
- En el caso de la zona verde que se reduce, se aplica a una gran parcela de tal carácter reduciéndose en una pequeña parte sin que se afecte a la calidad de vida de los vecinos porque en ese ámbito existe, como ya se justifica en la evaluación ambiental, un superávit de 56.183,37 m² de exceso de zona verde.

Por las razones expuestas, se propone la desestimación de la alegación con número de registro 00118-2018-0057985, presentada por D^a M.B Cervera Tordera.

g) Respecto al escrito de alegaciones, con número de registro 00118-2018-0059992, presentado por D. D. Pérez Gisbert, presidente de la Comunidad de propietarios del inmueble sito en Paseo de la Alameda nº 39, y las cuestiones que plantea en el mismo se informa lo siguiente:

- Falta de justificación del interés general en la minoración de la parcela destinada a equipamiento dotacional público educativo. La propuesta de disminución de la parcela dotacional pública educativa tiene su origen en la necesidad de realizar los cambios propuestos en el planeamiento desde una óptica de la viabilidad económica de su gestión, para evitar gravar las arcas municipales. El criterio de selección de parcelas fue el de buscar parcelas con posibilidad de reducirse ligeramente sin que ello incidiera de manera significativa en el servicio a dar a los ciudadanos y en ese sentido se utiliza una parcela educativa con una superficie importante -5.893,26 m²-, que dispone de una forma complicada –triangular con un vértice muy puntiagudo-, donde hay partes difícilmente utilizables por un centro educativo. De esta forma se da cumplimiento a la normativa de centros escolares –Decreto 104/2014, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas-, cuando en su art. 10 se dice '4. Las parcelas deben tener forma geométrica sensiblemente rectangular con relación de los lados no superior a 1:3'. Con esa disminución propuesta la parcela continúa disponiendo de 4.500 m², superficie ésta incluida en la norma reglamentaria educativa como superficie suficiente para la implantación de un centro de educación infantil y primaria de 1 línea (3I+6P).

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/02/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



- Incumplimiento del balance dotacional por usos pormenorizados. La alegación hace mención al Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana pero cita de él datos parciales y sesgados para hacer entender que las dotaciones públicas de la zona son deficitarias cuando no es así. La alegación no lo indica, pero entendemos que se debe referir al Área Funcional nº 9 que ocupa desde la Avenida del Puerto hasta el cauce viejo del río Turia. Se nombra el indicador EQ-14, ratio de equipamientos globales, como deficitario pero no se indica que este ratio es para todo tipo de suelos dotacionales tanto de red secundaria como de red primaria y, lo que es más importante, es para el escenario E0 que se corresponde con lo actualmente ejecutado, no con lo planificado, que es el ámbito en el que se mueve el Planeamiento. Si nos vamos al escenario E1 que se corresponde con lo planificado, este ratio dispone del nivel superior, nivel máximo en la escala de este Plan Especial. Por lo tanto, no se puede decir que la zona sea deficitaria, ya que dispone de una planificación con unas reservas muy importantes. Lo que falta es parcialmente su ejecución. Por otro lado, la alegación no incluye el indicador EQ-13 correspondiente a equipamientos educativos de proximidad –de barrio. En este indicador el Área Funcional 9 dispone en el escenario E0 –ya ejecutado-, un nivel adecuado de dotaciones de este tipo de equipamientos y en el escenario E1 un nivel superior o alto. Por lo tanto, la alegación lo único que pretende es tergiversar los datos para dar una idea equivocada de lo planificado en la zona. Por último, indicar que la pérdida de 1.391,26 m² de superficie dotacional educativa no modificaría el nivel de los indicadores mencionados al tratarse de una superficie menor respecto del conjunto de superficies dotacionales educativas del Área funcional.

- Sobre la supresión de la parcela edificable de uso residencial recayente a la calle Micer Mascó. Se alega que se incrementa el suelo destinado a zonas verdes en la manzana de Tabacalera y se disminuye en la zona de la Avda. de Francia, debiendo reequilibrarse ambas. Nuevamente habría que indicar que estamos hablando de parcelas de 1.391 y 1790 metros cuadrados respectivamente en Avda de Francia y Tabacalera, cuando en el Área Funcional nº 9 se dispone de un total de 246.792 m² de espacios libres de red secundaria y 167.623 m² de Parques de Red Primaria, lo que suponen un total de unos 413.000 m² de superficie de espacios libres/zonas verdes. Es decir estamos hablando de una variación de un 0,34 % de la superficie total. La justificación del cumplimiento del equilibrio dotacional se realiza respecto del conjunto de la ciudad al tratarse de variaciones en diversas ubicaciones sin relación entre ellas y de parcelas individuales con uso único que no posibilitarían la justificación por cada una de las zonas del citado equilibrio.

- Sobre la afección patrimonial al conjunto de la Antigua Fábrica de Tabacos. Esta alegación es reiteración de la presentada con ocasión de la evaluación Ambiental y en base a la misma se solicitó informe de la Consellería de Cultura en fecha 18 de octubre de 2018 sin que hasta la fecha haya respuesta. La naturaleza de este informe es, de conformidad con el artículo 80 de la LPACAP facultativo y no vinculante y en caso de no emitirse en plazo se podrán proseguir las actuaciones. En todo caso y dado que el expediente es de aprobación autonómica, la

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/02/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



Comisión Territorial de Urbanismo, organismo autonómico competente en la aprobación definitiva, considerará la procedencia de que sea emitido el citado informe previamente a la citada aprobación. En todo caso la Modificación mantiene la protección de todos los edificios existentes en la actualidad del complejo fabril, proponiendo la reconstrucción de las naves laterales no existentes, aunque lógicamente estas naves de nueva construcción no serán protegidas al no disponer de valor histórico propio e intrínseco. Por todo ello, se considera que no procede modificar la vigente Ficha del Catálogo al ser acorde con los valores protegibles.

- Sobre el déficit público de equipamientos públicos en la zona de la Avenida de Francia. En este caso conviene repetir lo indicado en el apartado 2 de esta contestación en el sentido de que el nivel de equipamientos públicos planificados en la zona es adecuado globalmente, estando en casos concretos como el educativo, por encima de la media. De tal forma que los alegantes no pueden aducir déficit alguno. Sí se puede aducir la falta de ejecución sobre las previsiones del planeamiento pero como ya hemos indicado esta cuestión se debe dirimir en otros ámbitos y tiene que ver con los presupuestos municipales y autonómicos y con las inversiones en los barrios, no con esta Modificación del planeamiento.

- Sobre la afección a las viviendas existentes: Los alegantes como propietarios de viviendas colindantes al solar de la calle Penya Roja manifiestan su preocupación por las consecuencias derivadas de la construcción de una nueva torre de viviendas en diversos aspectos: En cuanto a las cautelas por la red de acequias existente, se adoptarán con ocasión de la ejecución del correspondiente Proyecto de Obras las mismas cautelas que la ejecución del edificio cuya propiedad ostentan debió tener, puesto que la red de acequias es preexistente a la urbanización y edificación de todo el sector. Asimismo, en cuanto a las excavaciones de los sótanos y cimientos de la nueva edificación, efectivamente el correspondiente proyecto y ejecución de obra se realizará con sujeción a la normativa técnica que sea de aplicación. Finalmente, manifiesta su preocupación por considerar que el nuevo edificio supondrá una pantalla visual de gran impacto. Al respecto cabe reiterar la argumentación dada en la contestación 6 de la alegación 5ª considerando que no existe un derecho subjetivo a las vistas y que los artículos que refieren el derecho al campo visual están referidos a un derecho de la colectividad a disfrutar de paisajes concretos de excepcional belleza o protección o de elementos patrimoniales y añadir que de conformidad con reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencia de 23 octubre de 2002, RJ 2002\10062) no basta una mera apreciación al respecto, es necesario demostrar y justificar “con mucho rigor y precisión” que la edificación en cuestión limita el campo visual. En este caso la Administración a través del Estudio de Integración Paisajística ha previsto la incidencia visual de la Modificación incorporando infografías de soluciones probables de la nueva edificación –aun sabiendo que pueden variar en su situación dentro de las parcelas edificables previstas- y considera que no se produce afección de relevancia.

- Se alega sobre la concepción indicada en el informe de sostenibilidad económica de actuación de dotación para la Modificación. De conformidad con el concepto definido en el art.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/02/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



7.2.b) del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, se entiende por actuación de dotación aquella que tiene por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste. La Modificación objeto de este informe se puede encuadrar en este concepto, más si tenemos en cuenta que queda justificado en el documento el incremento del estándar dotacional global –EDG– para el conjunto de los ámbitos modificados.

- La última alegación hace referencia a la posibilidad de utilizar otros suelos para la generación de las edificabilidades propuestas. Esta alegación ya ha tenido su contestación en la alegación número 2 de este documento. Por todo lo expuesto, se propone desestimar las anteriores alegaciones.

h) Respecto al escrito de alegaciones, con número de registro 00118-2018-0059983, presentado por D. J. Fernández Santamaría, presidente de la Comunidad de Propietarios del inmueble sito en Avda. de Francia nº 1, se da por reproducida la contestación de la alegación anterior al tratarse del mismo texto.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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 provisionalmente esta modificación puntual del PGOU es el Pleno, requiriéndose el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación, al tratarse la modificación de cuestiones de ordenación estructural que modifican el planeamiento general.

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, y con el dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Movilidad, el Ayuntamiento Pleno acuerda:

PRIMERO. Estimar o desestimar las alegaciones presentadas, en el sentido y por los motivos expuestos en el Fundamento de Derecho Quinto de este acuerdo.

SEGUNDO. Aprobar provisionalmente la Modificación Puntual del PGOU de València Antigua Tabacalera.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/02/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575



TERCERO. Solicitar, en virtud de lo dispuesto en el art. 10.8.e) de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de la Generalitat, de Creación del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, así como en el artículo 57.1.d) de la LOTUP, el dictamen preceptivo de este órgano consultivo respecto de la Modificación Puntual del PGOU de València Antigua Tabacalera, puesto que tiene por objeto un diferente uso urbanístico o zonificación de determinadas zonas verdes, con la remisión de la documentación técnica y expediente administrativo.

CUARTO. Remitir las actuaciones a la Comisión Territorial de Urbanismo de la Conselleria de Vivienda, Obras públicas y Vertebración del Territorio, a efectos de la aprobación definitiva de la indicada Modificación Puntual del PGOU, previa obtención del dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

QUINTO. Facultar al concejal delegado de Planificación y Gestión Urbana para la realización de cuantas actuaciones resulten necesarias para la plena efectividad del presente acuerdo, incluidas las subsanaciones o correcciones de carácter no sustancial que pudieran ser requeridas en fase de aprobación definitiva autonómica del instrumento de planeamiento."

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/02/2019	ACCVCA-120	1728428976571252575