



**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**  
ÀREA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ I VIVENDA  
SERVICI DE PLANEJAMENT

**MODIFICACION PUNTUAL  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA  
"ANTIGUA FABRICA DE TABACOS"**

---

**DILIGENCIA.**- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 28 de febrero de 2019.

EL SECRETARIO,



**Febrero, 2019**



## INDICE

---

### **A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA**

#### 1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. SITUACIÓN ACTUAL
- 1.3. NUEVAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN
- 1.4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
- 1.5. PLANEAMIENTO VIGENTE

#### 2. PLANOS DE INFORMACIÓN

#### 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 3.1. PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 3.2. CUADRO DE SUPERFICIES
- 3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
- 3.4. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
- 3.5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 3.6. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA
- 3.7. INTEGRACIÓN DE LA PROPUESTA EN LAS PREVISIONES DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE
- 3.8. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
- 3.9. AFECCIONES SECTORIALES

### **B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA**

#### 4. NORMAS URBANÍSTICAS

#### 5. PLANOS DE ORDENACIÓN



**A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA**



## 1. MEMORIA INFORMATIVA

---

### 1.1. ANTECEDENTES

La Junta de Gobierno, mediante acuerdo adoptado en su sesión de fecha 22 de abril de 2005, aprobó el Convenio de Colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, "ALTADIS, S.A." e "INMOBILIARIA GUADALMEDINA, S.A." para la obtención del inmueble conocido como "Fábrica de Tabacos" con destino a dependencias municipales (punto primero), el cual fue suscrito por las partes el día 30 de mayo de 2005.

La eficacia del Convenio quedaba sometida a la condición suspensiva de que el documento de "MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LAS MANZANAS DELIMITADAS POR LAS CALLES AMADEO DE SABOYA, NATURALISTA ARÉVALO BACA, MICER MASCÓ Y NATURALISTA RAFAEL CISTERNES, Y POR LA AVDA. NAVARRO REVERTER, CALLE GENERAL NAVARRO SANGRÁN Y PASEO DE LA CIUDADELA" fuera aprobado definitivamente por el órgano competente de la Generalitat Valenciana y tal acuerdo hiciera posible su cumplimiento (punto segundo).

Por Resolución del *Conseller* de Territorio y Vivienda de la *Generalitat Valenciana* de 30 de junio de 2006 se dispuso aprobar definitivamente la citada modificación del PGOU de Valencia (DOGV núm. 5.349, de 19 de septiembre de 2006).

Dicha resolución autonómica fue objeto del recurso contencioso-administrativo nº 1036/06 promovido por la entidad "Salvem Tabacalera".

Habiendo solicitado "Salvem Tabacalera" la suspensión de la resolución autonómica recurrida, ésta fue denegada por Auto de 11 de octubre de 2006 dictado por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

Interpuesto recurso de súplica por "Salvem Tabacalera" contra el anterior Auto, fue desestimado por Auto de la propia Sección Primera de 19 de febrero de 2007; como también fue desestimada por Auto de la misma de 23 de febrero de 2007 la solicitud planteada por "Salvem Tabacalera" de anotación preventiva del recurso contencioso en el Registro de la Propiedad.

Por Sentencia de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana núm. 533, de 26 de abril de 2010, con el voto particular del Magistrado D. Carlos Altarriba Cano, fue desestimado el recurso contencioso-administrativo nº 1036/06 deducido por "Salvem Tabacalera" contra la Resolución del *Conseller* de Territorio y Vivienda de la *Generalitat Valenciana* de 30 de junio de 2006.

**DILIGENCIA.**- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 28 de febrero de 2019.

EL SECRETARIO,



Interpuesto recurso de casación por "Salvem Tabacalera" contra la anterior Sentencia del TSJCV, el Tribunal Supremo, por Sentencia de 9 de julio de 2013, declaró haber lugar al recurso interpuesto, anuló la citada Sentencia y ordenó reponer las actuaciones procesales al momento de resolver acerca de los medios de prueba pedidos por "Salvem Tabacalera", debiéndose admitir determinadas pruebas documentales en su día inadmitidas.

Por nueva 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, con el voto particular de la Magistrada D.ª Desamparados Iruela Jiménez, 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 aprueba definitivamente la repetida modificación del Plan General de Valencia; así como contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de abril de 2005 por el que se aprueba el convenio urbanístico que afectaba al ámbito objeto de regulación, actos éstos que anula 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.

En sesión de 30 de marzo de 2017, el Ayuntamiento Pleno acuerda quedar enterado de la citada Sentencia del Tribunal Supremo.

Por acuerdo de Pleno 25 de mayo de 2017 se establecen las nuevas directrices de ordenación a seguir, a partir de la Sentencia firme del Tribunal Supremo, que se desarrollan en el apartado 1.3 de esta Memoria.

Finalmente, el 5 de julio de 2017 el Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la *Consellería* de Territorio y Vivienda dictó Resolución disponiendo que se ejecute en sus propios términos la Sentencia 909, de 30 de octubre de 2015, dictada por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV, por lo que queda anulada la Resolución de 30/06/2006, por la que se aprobó definitivamente la modificación del Plan General de Valencia 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. La Resolución de ejecución de sentencia fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 145 de 28 de julio de 2017.

Por parte de "Salvem Tabacalera" se promovió incidente de ejecución de la Sentencia 909/2015 de fecha 30 de octubre, solicitando que por parte de las Administraciones demandadas se determinara plazo máximo para el cumplimiento de la Sentencia definiendo órgano administrativo, funcionarios responsables y procedimiento a seguir, y asimismo solicitó la nulidad de pleno derecho del acuerdo Plenario de 25 de mayo de 2017, por resultar contrario a la Sentencia 909/2015 e incurrir en desviación de poder.



La Sección I de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valencia mediante Auto nº 162/2018 de 26 de octubre, acordó desestimar la solicitud de declaración de nulidad del Acuerdo Plenario de 25 de mayo de 2017 por estimarlo acorde a derecho, y considerar que la Administración a través del citado acuerdo había previsto el procedimiento a seguir y puesto que se encargaba al Servicio de Planeamiento la elaboración de un nuevo Plan, no era razonable, dada la complejidad del procedimiento, establecer un plazo a la Administración para su tramitación. La Magistrada Doña Desamparados Iruela Jimenez realizó voto particular.

## 1.2. - SITUACION ACTUAL.-

En el momento actual, una vez desestimado por Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de febrero de 2017 el recurso de casación interpuesto por "Inmobiliaria Guadalmedina, S.A.", ha ganado firmeza la Sentencia de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV nº 909, de 30 de octubre de 2015, estimatoria del 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, cuyo fallo declara la nulidad de la modificación del PGOU de Valencia 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, así como del Convenio urbanístico previo del que traía causa.

Ostentando los instrumentos de planeamiento, según una reiterada doctrina jurisprudencial, la naturaleza jurídica de disposiciones administrativas de carácter general, esto es, de normas jurídicas de rango reglamentario, no cabe duda que la consecuencia jurídica inmediata de la indicada Sentencia firme del TSJCV, de carácter declarativo, es que debe entenderse expulsada del ordenamiento jurídico la citada modificación del PGOU.

Consecuentemente, tras la anulación judicial de esta modificación del PGOU, ha retomado vigencia la ordenación urbanística preexistente, que no es otra que la establecida de origen por 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), según Texto Refundido aprobado el 22 de diciembre de 1992, con las modificaciones introducidas en los aspectos relativos al patrimonio cultural valenciano 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 (BOP núm. 118, de 23 de junio de 2015), que cataloga la Antigua Fábrica de Tabacos como Bien de Relevancia Local.

La consecuencia inmediata de haber recobrado vigencia la ordenación urbanística prevista en el PGOU de Valencia es que las edificaciones que a continuación se relacionan, rehabilitadas integralmente o construidas de nueva planta al amparo de proyectos autorizados bajo la vigencia de la modificación del PGOU anulada, han quedado en situación de fuera de ordenación, de conformidad con lo previsto en el artículo 192.2 de la Ley 5/2014 GV de 25 de julio (LOTUP), la Disposición Transitoria

Novena de las Normas Urbanísticas del PGOU y la Ordenanza municipal núm. 1, dictada para aclaración interpretativa de determinados aspectos del PGOU relativos a las situaciones de fuera de ordenación, al ser el uso autorizado para estos edificios incompatible con el previsto por el planeamiento.

Por otra parte, declarado nulo el Convenio Urbanístico en virtud del cual el Ayuntamiento de Valencia adquirió la titularidad del actual complejo de Tabacalera y la mercantil Guadalmedina, S.A., adquirió la finca sita en Plaza América, así como la edificabilidad correspondiente a Micer Mascó, resulta que en la actualidad no existe título jurídico que sostenga la operación ya materializada.

#### **1º.- Edificio de la "Antigua Fábrica de Tabacos":**

Destinado actualmente a uso de equipamiento público administrativo-institucional y la sede de la Casa Consistorial que alberga un mayor número de funcionarios (alrededor de 1.000), que fue objeto de rehabilitación integral por el Ayuntamiento de Valencia, ejecutada con base a los siguientes acuerdos:

- Acuerdo de Junta de Gobierno Local, de fecha 15 de julio de 2005, por el que se encargó a la empresa municipal AUMSA la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución de Rehabilitación y Adaptación del edificio conocido como "Fábrica de Tabacos" con destino a dependencias municipales, en desarrollo de los "Estudios Previos a la Rehabilitación y Adaptación del edificio de en la C/ Amadeo de Saboya nº 13 de Valencia, para Oficinas".
- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 27 de abril de 2007, por el que se aprobó el Proyecto Básico y de Ejecución de rehabilitación y adaptación del edificio conocido como Fábrica de Tabacos, "Tabacalera", encargándose a AUMSA la gestión de cuantas actuaciones técnicas y jurídicas fueran necesarias para la ejecución de las obras.
- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 17 de octubre de 2008, por el que se aprobó el Proyecto Complementario al Proyecto Básico y de Ejecución de Rehabilitación y Adaptación de la "Fábrica de Tabacos" para dependencias municipales en Calle Amadeo de Saboya, 13.
- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 5 de diciembre de 2008, por el que se aprobó el Proyecto Modificado del Proyecto Básico y de Ejecución de Rehabilitación y Adaptación de la "Fábrica de Tabacos" para dependencias municipales en Calle Amadeo de Saboya, 13.
- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 30 de octubre de 2009, por el que se aprobó el Proyecto Complementario II: Mobiliario del Proyecto Básico y de Ejecución de Rehabilitación y Adaptación de la "Fábrica de Tabacos" para dependencias municipales en Calle Amadeo de Saboya, 13.
- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 18 de diciembre de 2009, por el que se aprobó el Proyecto Modificado II del Proyecto Básico y de Ejecución de Rehabilitación y Adaptación de la "Fábrica de Tabacos" para dependencias municipales en Calle Amadeo de Saboya, 13.
- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 23 de julio de 2010, por el que se aprobó el Proyecto Complementario III del Proyecto Básico y de

Ejecución de Rehabilitación y Adaptación de la "Fábrica de Tabacos" para dependencias municipales en Calle Amadeo de Saboya, 13.

- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 18 de junio de 2010, por el que se aprobó el Proyecto de Ejecución de Urbanización Provisional de la Rehabilitación y Adaptación del edificio conocido como "Fábrica de Tabacos".
- Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 10 de diciembre de 2010, por el que se aprobó el Proyecto de Urbanización de la Rehabilitación y Adaptación del edificio conocido como "Fábrica de Tabacos", Fase 1.

Sin embargo, a pesar de que el conjunto de la Antigua Fábrica de Tabacos -integrado a su vez por cinco edificios exentos conocidos como "Palacio de Industrias", "Nave Sala de Maquinaria", "Nave Sala de Motores" y las dos naves laterales, protegido con la categoría de Bien de Relevancia Local (BRL) por el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos-, actualmente se destina a dependencias municipales, tras la Sentencia indicada urbanísticamente ocupa en su integridad **terrenos de uso industrial calificados como IND-1** por la vigente ordenación del PGOU.

Esta última calificación industrial realmente es la vigente para la totalidad de la superficie de la manzana, por lo que no sólo afecta al edificio municipal propiamente dicho, sino también al resto de terrenos de propiedad municipal destinados de facto a dotación pública y al edificio residencial privado existente en ella. La superficie total de la manzana supone una superficie de 23.841,13 m<sup>2</sup>.

**2º.- Edificio de nueva planta de uso dominante residencial plurifamiliar en C/ Micer Mascó 42:**

Dispone de un total de 148 plazas de vehículos de cuatro ruedas, 9 plazas de motocicleta y 21 cuartos trasteros en el sótano, 16 locales en planta baja, 16 locales de oficinas en planta primera y 80 viviendas de renta libre en plantas superiores.

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.

En la actualidad la totalidad del edificio ocupa terrenos de uso industrial calificados como IND-1 por la vigente ordenación del PGOU.

**3º.- Edificio de nueva planta de uso dominante residencial plurifamiliar en la Avenida Navarro Reverter nº 17:**

Dispone de un total de 140 plazas de coche en plantas sótano, 2 locales diáfanos sin uso específico en planta baja y 52 viviendas de renta libre en plantas superiores.

Construcción autorizada por licencia de edificación concedida por Resolución U-431 de 1 de marzo de 2010, modificada por Resolución 830-I de 26 de junio de 2012, y licencia

de primera ocupación concedida por Resolución 1.130-I de 22 de octubre de 2012, siendo el titular de las mismas Inmobiliaria Guadalmedina, S.A.

En el momento presente el edificio ocupa terrenos de uso dotacional público, calificados por el vigente PGOU como "Sistema General de Servicio Público Administrativo-Institucional" (GSP-4) y, en una pequeña parte, terrenos calificados como "Sistema General de la Red Viaria Interurbana" (GRV-2).

### **1.3. - NUEVAS DIRECTRICES DE ORDENACION.-**

El nuevo equipo de gobierno surgido de las elecciones municipales de mayo de 2015 plasmó las nuevas directrices de ordenación del instrumento de planeamiento que ahora se formula en la Moción formulada por el Octavo Teniente de Alcalde y Concejal Delegado de Planificación y Gestión Urbana aprobada por el Pleno en su sesión de 25 de mayo de 2017, que planteó como objetivo prioritario la reconstrucción -mimética o no, en función del criterio técnico que se considere más adecuado- 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, edificaciones que aunque no gozan hoy de protección patrimonial en la ficha de BRL contenida en el vigente Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos, se estima conveniente para el interés público dejar memoria para las futuras generaciones de lo que fue el conjunto fabril protegido de la Antigua Fábrica de Tabacos.

Ahora bien, no puede perderse de vista que los acuerdos y resoluciones relacionados en el anterior apartado 1.2, 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-, son, todos ellos, 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 los dos edificios 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.

Por otra parte, se considera también conveniente para el interés general la no construcción, en el emplazamiento previsto por el instrumento de planeamiento anulado, de la edificabilidad privada que éste asignaba a la parcela edificable con fachada a la Calle Micer Mascó que a fecha de hoy se encuentra pendiente de

edificación (con una superficie de 1.790 m<sup>2</sup> y una edificabilidad neta de 16.110 m<sup>2</sup>t).

Por ello, se plantea también como objetivo prioritario el destinar la superficie indicada recayente a la Calle Micer Mascó, a usos dotacionales públicos.

A la vista de la situación descrita -y dado que la nulidad del plan, en tanto que disposición administrativa de carácter general, debe reputarse radical o de pleno derecho, con efectos "ex tunc" y, por tanto, no susceptible de convalidación o subsanación-, se considera necesario tramitar un nuevo instrumento de planeamiento que satisfaga los objetivos prioritarios anteriormente descritos, como son la reconstrucción de las naves laterales de la Antigua Fábrica de Tabacos y la eliminación de la edificabilidad privada pendiente de construcción en la fachada a la C/ Micer Mascó con atribución a la misma de usos dotacionales públicos.

Además, el instrumento de planeamiento debe garantizar la prestación del servicio público que viene realizándose desde las dependencias municipales de la Antigua Fábrica de Tabacos, mediante la recuperación de su uso de equipamiento público administrativo-institucional, así como recuperar el uso dominante residencial plurifamiliar de los edificios construidos en C/ Micer Mascó 42 y 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.

Así, el acuerdo del Pleno municipal de fecha 25 de mayo de 2017 fue el siguiente, en su parte dispositiva:

"Primero. Tener por anulada la 'modificación del PGOU de Valencia 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', una vez ha ganado firmeza la Sentencia de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV nº 909, de 30 de octubre de 2015, estimatoria del 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, cuyo fallo declara la nulidad de dicha modificación de planeamiento, así como del Convenio urbanístico previo del que traía causa.

Segundo. En consecuencia, declarar la vigencia la ordenación urbanística preexistente, que es la contenida en 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, 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.

Tercero. Encargar al Servicio de Planeamiento que se proceda a redactar y tramitar un nuevo instrumento de planeamiento para el ámbito afectado, con sujeción a las siguientes premisas básicas expresivas de los objetivos

prioritarios anteriormente descritos:

- 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. Encargar al Servicio de Proyectos Urbanos la redacción del proyecto básico de ejecución de reconstrucción -mimética o no, en función del criterio técnico que se considere más adecuado- 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 los términos expresados en el punto anterior".

La presente Modificación Puntual del PGOU se redacta desde el Servicio de Planeamiento tomando como base los criterios establecidos en este acuerdo.

**- Adecuación de la presente Modificación a la Sentencia 909/2015 de 30 de octubre**

La Sentencia de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV nº 909, de 30 de octubre de 2015, declaró la nulidad de la Resolución de 30 de Junio de 2006 por la que se aprobó definitivamente la modificación del PGOU de Valencia 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.

Esta Sentencia 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 en 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, 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 dispone la necesidad de aprobar un nuevo Planeamiento. Tal y como se justifica en el voto particular emitido por Dña Desamparados Iruela, al Auto 162/2018 de 26 de octubre, y 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, 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.

La nueva ordenación propuesta con la presente modificación justifica la adecuación y el interés general de hacer desaparecer el enclave industrial existente en toda la manzana donde se ubica el edificio de Tabacalera con una superficie de 23.841,13 m<sup>2</sup>, con la finalidad de erradicar enclaves industriales obsoletos consiguiendo una regeneración urbanística de la zona y la consolidación de la trama urbana del barrio de carácter eminentemente residencial, cuyos vecinos estaban habituados a la diaria convivencia con un edificio industrial abandonado, produciendo como efecto directo la mejora de su imagen urbana y de sus condiciones de salubridad y, en última instancia, la elevación de la calidad de vida de sus vecinos.

Este ha sido un criterio no propio de este Plan concreto sino un criterio arraigado en la actuación municipal desde el año 2000 en el que el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de julio aprobó los criterios para la recalificación a residencial de enclaves industriales en suelo urbano, modificados por posteriores acuerdos de 31 de mayo de 2002 y 30 de abril de 2004.

Considerado que el enclave industrial no procede, también se justifica la ordenación propuesta de manera especial en los supuestos en los que se mantiene la ordenación del Plan anulado. En concreto:

A).- Se dispone calificar 17.983,32 m<sup>2</sup> como Sistema General de Sistema General Servicio Público Administrativo-Institucional (GSP-4), según nomenclatura del PGOU, o Red Primaria Equipamiento Administrativo-Institucional (PQA) según nomenclatura de

la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP)

En este caso concreto se considera de interés general reproducir la ordenación anulada puesto que es necesario garantizar la prestación del Servicio Público que viene realizándose desde las dependencias municipales actualmente existentes en el edificio de Tabacalera y que además puedan reconstruirse en este ámbito las naves laterales del antiguo edificio en la medida de lo posible, quedando afectas también al citado servicio público.

B).- Se propone calificar el terreno actualmente edificado en la citada manzana, como Zona de Ensanche (ENS-1), con un número máximo de plantas de 9 (PB+VIII)

En este caso, se considera que concurre interés general en reproducir la ordenación anulada otorgando la calificación como residencial a la parcela del edificio de viviendas construidas existente que da frente a la calle Micer Mascó 42 y así ha sido expresamente justificado en el apartado 1.2 de esta memoria al considerar que el citado edificio de nueva planta de uso dominante residencial plurifamiliar, 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..

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 (LCA).

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.

Esta nueva realidad existente y la doctrina clara de los actos firmes lleva al convencimiento de entender de interés general el mantenimiento de la calificación residencial de este enclave.

En el mismo sentido se manifiesta también 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 Masco 42 y Avda Navarro Reverter número 17, decisión que se 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."

C).- Calificar 4.067,81 m<sup>2</sup> como Sistema Local de Espacios Libres (EL), según nomenclatura del PGOU, o Red Secundaria de Jardines (SVJ), según nomenclatura de la LOTUP.

Este espacio es el terreno actualmente vacante de edificación en la calle Micer Mascó de titularidad de la Inmobiliaria Guadalmedina.

La nueva corporación no considera de interés general reproducir en este ámbito la ordenación anulada ubicando un edificio privado, (de ahí la expresión -quizá poco afortunada- del Acuerdo Pleno de 25 de mayo de 2017 de "eliminar la edificabilidad privada de la parcela con fachada a Micer Mascó") y desde luego, tampoco puede mantener 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 que, lo más adecuado desde el punto de vista del planeamiento, es la configuración de una nueva zona verde que permita que los vecinos del barrio puedan seguir disfrutando de un espacio libre para el ocio y disfrute de los mismos. 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 el Plan 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 deberá ser adquirido por el Ayuntamiento mediante la correspondiente expropiación pues al tener esta calificación existe causa de utilidad pública e interés social. El derecho del propietario del terreno no será la edificabilidad que tenía con el planeamiento anulado, puesto que no lo tenía patrimonializado, su derecho será el que como zona verde le corresponda. Con la finalidad de poder financiar la expropiación de esos terrenos (cuyo derecho como dotación es la media del área homogénea) se creará una nueva edificabilidad en terrenos municipales que permitan la adquisición y garanticen la viabilidad económica del Plan.

D) Finalmente, se considera también de interés general, ante la nueva realidad existente, que se elimine el Servicio Público ubicado en la Plaza América cuya razón de ser ha desaparecido puesto que las dependencias municipales devinieron innecesarias al trasladarse a las nuevas dependencias en el Edificio de Tabacalera.

En este caso, se considera también justificado reproducir la ordenación anulada y mantener la calificación de residencial del edificio existente por las mismas causas y

circunstancias argumentadas en el anterior apartado B) para el edificio sito en la calle Micer Mascó nº 42.

En definitiva con la nueva ordenación se justifica la reproducción en parte de la ordenación anulada en ejercicio del "ius variandi" de la Administración, por la necesidad de adaptarse a las exigencias del momento, sin que con ello se esté vulnerando la Sentencia o eludiendo su cumplimiento, más al contrario, la finalidad de la presente modificación es en ejecución de la Sentencia dar una ordenación adecuada y reconstruir las naves laterales si bien en la medida en que tal reconstrucción resulte compatible con el mantenimiento de los actos firmes y la salvaguarda de los adquirentes de buena fe.

#### **1.4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

De conformidad con el Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión de 25 de mayo de 2017, citado "ut supra", el objeto de la presente modificación es el siguiente:

- 1.- 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.
- 2.- 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.
- 3.- 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.
- 4.- Posibilitar la 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.

La aplicación de estos objetivos, en base todo ello a la Sentencia del TSJCV de fecha 30 de octubre de 2015 y la posterior del Tribunal Supremo de 1 de febrero de 2017 que no admitió el recurso de casación interpuesto a la anterior, implica la necesidad de obtener a favor del Ayuntamiento el conjunto de los terrenos que estaban calificados como suelos dotacionales públicos –actual edificio administrativo de Tabacalera, el conjunto de suelos peatonales y espacios libres que lo rodean, así como la parcela

recayente a la Calle Micer Mascó que no se encuentra edificada en la actualidad-, y que con base en las Sentencias indicadas serían nuevamente de titularidad privada.

Ahora bien, estos objetivos se deben de poder conseguir desde la óptica de la viabilidad económica, de forma que su gestión no grave las arcas municipales.

Por ello, este instrumento de planeamiento debe incorporar las condiciones que permitan generar las plusvalías necesarias para alcanzar el equilibrio económico respecto del conjunto de costes que la operación pudiera generar.

El conjunto de costes consecuencia de la presente Modificación se corresponderán con los costes de expropiación del conjunto de terrenos del complejo administrativo actualmente en funcionamiento –tanto la zona edificada como el resto de terrenos sin edificar-. Además, a esto habría que añadir la devolución de la compensación económica abonada en su día a favor del Ayuntamiento de Valencia por la mercantil Inmobiliaria Guadalmedina, S.A., por la plusvalía derivada del cambio de uso de industrial a residencial, lógicamente no en su totalidad sino sólo en aquella proporción correspondiente a la edificación no realizada, ya que la sí realizada no procedería su devolución.

Para conseguir estos objetivos y bajo el prisma de la generación de recursos que permitan a la Administración la gestión necesaria sin desembolsos económicos, la presente Modificación dispone de 4 ámbitos diferenciados en la ciudad, a saber:

- La manzana delimitada por la Calles Amadeo de Saboya, Naturalista Arévalo Baca, Micer Mascó y Naturalista Rafael Cisternes.
- Parte de la manzana delimitada por la Avda. Navarro Reverter, Calle General Navarro Sangrán y Paseo de la Ciudadela.
- Una parcela triangular recayente a la confluencia de la Calles *Penya-Roja* y Rio Escalona.
- Una parcela rectangular recayente a la Calle del 3 de abril de 1979, enfrentada a la Calle Vicente Raga.

El objeto es la modificación de la calificación del suelo en los 4 ámbitos indicados en el apartado anterior de la siguiente forma:

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

Se propone el cambio de calificación de suelo pasando de la calificación actual de Industrial (IND-1) a la de suelo dotacional público, Equipamiento Público Administrativo-Institucional (GSP-4). Además en la manzana aparece una zona que se califica como Espacios Libres-Zona Verde (EL-SVJ), correspondiente con el resto de suelos no catalogados y el edificio sito en la calle Micer Mascó nº 42, que se propone su calificación como Residencial Ensanche (ENS-1), al estar en la actualidad edificado con ese uso y existir terceros de buena fe adquirentes de viviendas.

La calificación de Equipamiento Administrativo-Institucional incluye el conjunto de edificios protegidos como Bien de Relevancia Local, en el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de la ciudad de València aprobado definitivamente por Resolución de la *Consellera* de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de fecha 20 de febrero de 2015.

Esta protección se mantendrá, independientemente del interés en la reconstrucción de las zonas vacantes de edificación con los volúmenes similares a los originarios del edificio, de forma que se rememore, en la medida de lo posible, la imagen edificada de que dispuso el edificio en el primer tercio del siglo XX.

**2.- Manzana delimitada por la Avda. Navarro Reverter, Calle General Navarro Sangran y Paseo de la Ciudadela:**

Se propone la modificación de la calificación actual de GSP-4. Sistema General Servicio Público Administrativo-Institucional, así como una pequeña porción de suelo calificado actualmente como Sistema General de la Red Viaria Interurbana (GRV-2), pasando a calificarse como parcela edificable residencial de Ensanche (ENS-2), al estar en la actualidad edificada con ese uso y existir terceros de buena fe adquirentes de viviendas.

**3.- Parcela triangular recayente a las Calles *Penya-Roja* y Río Escalona:**

Con una superficie de 1.189 m<sup>2</sup>. En la actualidad calificada como dotacional público Educativo-Cultural (EC), se propone la modificación en su calificación pasando a calificarse como parcela edificable residencial EDA (Edificación abierta).

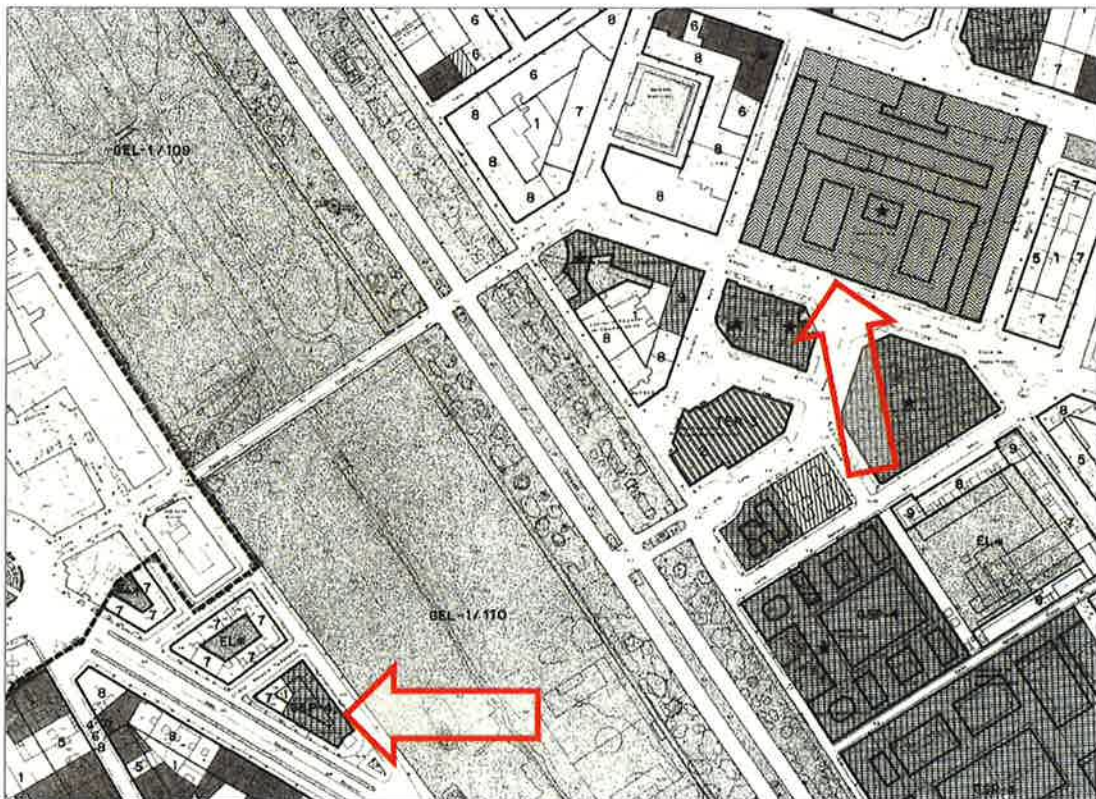
**4.- Parcela recayente a la Calle del 3 de abril de 1979:**

Con una superficie de 1.682 m<sup>2</sup>. En la actualidad calificada de dotacional público Espacio libre de carácter secundario (ZV), que pasaría a calificarse como EDA residencial edificación abierta.

## 1.5. PLANEAMIENTO VIGENTE

### El Plan General de Ordenación Urbana de 1988 (PGOU).-

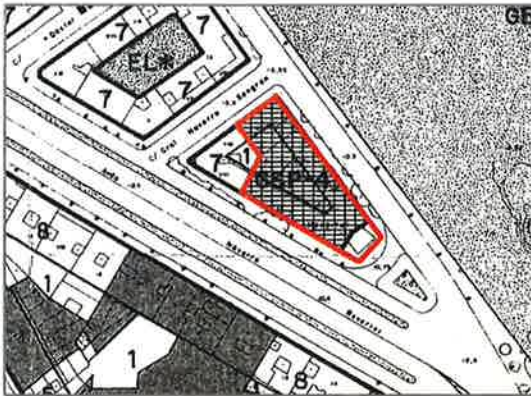
La Sentencia de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV nº 909, de 30 de octubre de 2015, restaura la ordenación prevista en el PGOU de 1988 en los ámbitos donde actuaba la Modificación Puntual del PGOU aprobada definitivamente por Resolución del *Conseller* de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana de 30 de junio de 2006.



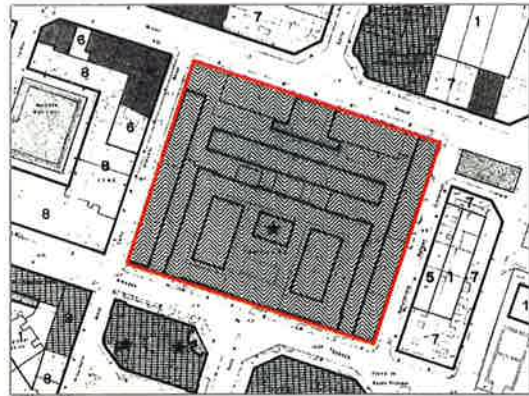
PGOU 1988 – Plano de ordenación - Serie C: Hoja 35

En concreto, la parcela donde se sitúa el conjunto fabril de la Antigua Fábrica de Tabacos recupera su original calificación como Industrial (IND-1), en su mayor parte, y la parcela situada en la Avda. Navarro Reverter, chaflán con Paseo de la Ciudadela, como Servicio Público Administrativo-Institucional (GSP-4) y, en una pequeña parte como Sistema General de la Red Vía Interurbana (GRV-2).



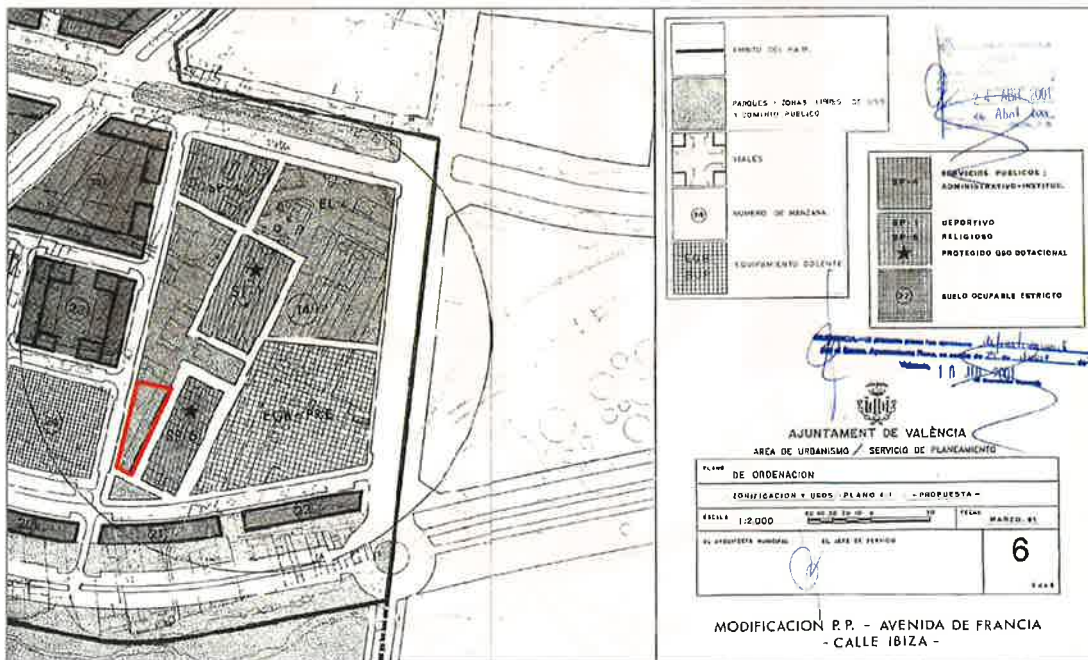


Ámbito Av. Navarro Reverter-Paseo Ciudadela

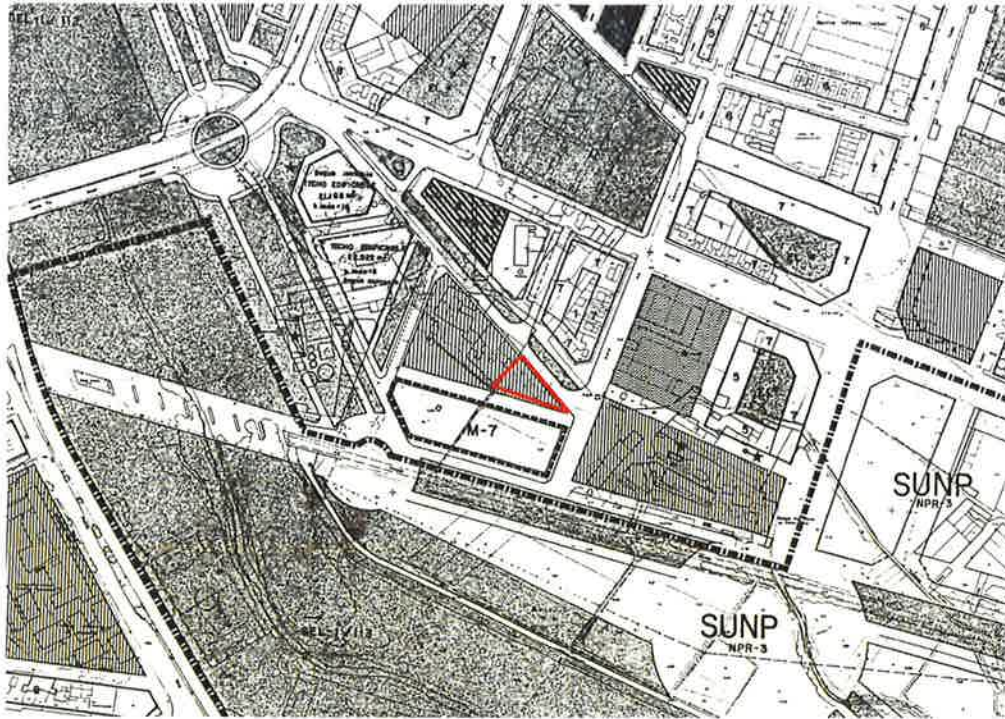


Ámbito C/. Amadeo de Saboya-Micer Mascó

El Plan Parcial de la Avenida de Francia fue aprobado por el Pleno municipal el 28 de abril de 1995 (BOP 31-05-1995). Los terrenos afectados por la presente modificación que se encuentran incluidos en su ámbito recaen a la calle 3 de abril de 1979 y son el resultado de una modificación puntual de este Plan Parcial, operada en el entorno de la calle Ibiza, que fue aprobada por el Pleno municipal el 29 de junio de 2001 y que reordenó toda la manzana donde se localizaban las naves de la Cross, originando la actual zona verde donde se localiza .



- Por último la parcela ubicada en la confluencia de las Calles *Penya-Roja* y Río Escalona se encuentra calificada según el PGOU vigente como suelo dotacional público Educativo-Cultural (EC), como puede observarse en el plano siguiente.



#### **El Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de València.-**

El Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de València fue aprobado por Resolución de la *Consellera* de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de 20 de febrero de 2015, e incluye todos los edificios protegidos con la categoría de Bien de Interés Cultural (BIC) o Bien de Relevancia Local (BRL) de la ciudad.

La inclusión de la denominada "Antigua Fábrica de Tabacos", como Bien de Relevancia Local con la categoría de Monumento de Interés Local, vino a proteger integralmente el conjunto formado por las antiguas naves industriales denominadas "Palacio de Industrias", "Sala de Maquinaria" y "Sala de Motores", piezas originales que se incluyeron en la Exposición Regional Valenciana de 1909 y en la Exposición Nacional de 1910, junto con la primera crujía de cada una de las naves laterales recayentes a las calles Naturalista Arévalo Baca y Naturalista Rafael Cisternes, todo ello por su carácter singular y por razones históricas y artísticas, con la intención de preservar sus características arquitectónicas originales.

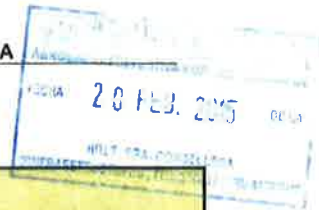
La Ficha del Catálogo aprobada se mantendrá en sus determinaciones, aunque se plantea, como consecuencia de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la CV, mejorar la percepción del conjunto fabril y de su identificación rememorando su estado de principios del siglo XX.

La Ficha de Catálogo que recoge las condiciones de protección del conjunto es la siguiente:



REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
Ordenación Estructural

ANTIGUA FABRICA DE TABACOS



<p><b>SITUACIÓN:</b> Calle Amadeo de Saboya, 11 <b>BARRIO:</b> 1-EXPOSICIO <b>DISTRITO:</b> 6-EL PLA DEL REAL <b>CÓDIGO:</b> BRL 06. 01. 04 <b>CATEGORIA:</b> MONUMENTO DE INTERÉS LOCAL</p>	<p><b>BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)</b></p>
--	--

**1. PARCELA:**

REF. CATASTRAL VIGENTE:  
Cartografía Catastral: YJ2772G  
Manzana: 70295  
Parcela: 01  
CART. CATASTRAL: 401-23-I  
IMPLANTACION: MANZANA ENSANCHE  
FORMA: REGULAR  
SUPERFICIE:



**2. EDIFICACIÓN:**

NUMERO DE EDIFICIOS: 5  
NUMERO DE PLANTAS: 1/4  
OCUPACION: PARCIAL  
CONSERVACION: BUENA



Parcelario Municipal 2009 SIGESPA

**3. CIRCUNSTANCIAS URBANISTICAS Y PATRIMONIALES VIGENTES:**

PLANEAMIENTO: MODF. PGOU CIAMADEO DE SABOYA, MICER MASCÓ, NATURALISTA AREVALO BACA, ETC. [DOGV 19-09-2006]  
HOJA PLAN GENERAL: 35  
CLASE DE SUELO: SU  
CALIFICACION: PEQ-4 (Red Primaria de Equipamientos Públicos, Admon-Institucional)  
USO:  
PROTECCION ANTERIOR: BRL  
OTROS: Nº Archivo: MP1708



Planeamiento vigente SIGESPA

1/4



AJUNTAMENT DE VALENCIA



Firmado por: MANUEL TORRE HERNANDEZ -  
DNI 24341131R  
Localización: SECRETARÍO DEL ÀREA DE URBANISMO, CALIDAD URBANA Y VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
Fecha y hora: 12.05.2015 11:46:34

ÀREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO



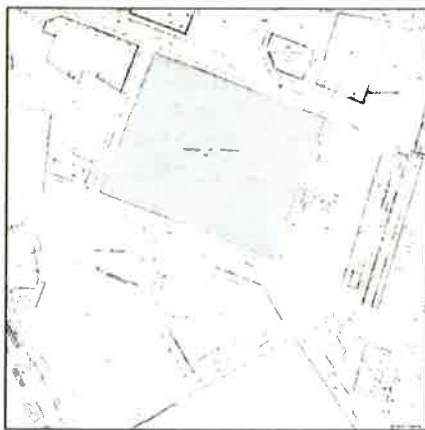
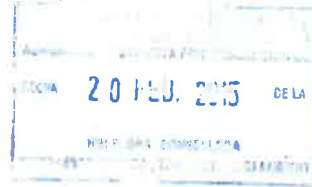
31 MAY 2013

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
Ordenación Estructural

ANTIGUA FABRICA DE TABACOS

4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS:

Importante ejemplo de arquitectura Industrial donde predomina la utilización del aparejo de ladrillo con el que se resuelve incluso una ornamentación de sobrio lenguaje. Planta simétrica con dos ejes principales de distribución racional adecuada al uso Industrial que se requería. El cuerpo principal de tres alturas- más un ático sobre la entrada principal- a una cruzja, se organiza alrededor de dos patios mayores situados a un lado del eje principal. Entramados de vigas metálicas con bovedillas y cubiertas inclinadas de teja sobre una estructura resuelta a base de cuchillos y correas metálicas.



Cartográfico Municipal 1929-1945



Cartográfico C.G.C.C.T 1980

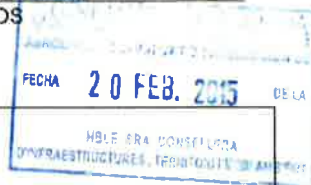


AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÀREA DE URBANISME VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
Ordenación Estructural

ANTIGUA FABRICA DE TABACOS



5. REFERENCIAS TÉCNICAS :

AUTOR DEL PROYECTO: Celestino Aranguren, Arquitecto y Federico García Palón y Mauro Serrat, Ingenieros.  
FECHA DE CONSTRUCCION: 1905/1909  
SISTEMA CONSTRUCTIVO:

Construcción austera en ladrillo de muros sólidos sin concesiones a la decoración; forjados de viguetas metálicas y revoltón; pavimentos de madera u ocasionalmente de embaldosado; cubiertas con cerchas metálicas, forjados inclinados con viguetas metálicas y revoltón, formando pendientes a dos aguas y retejado cerámico; composición en planta racional de alas de edificación en torno a patios que sirven a su vez de distribuidores; carpintería, vidriería, alcatados y rejería interior con decoración floral de inclinación modernista.

A destacar las fachadas de influencia neomudéjar, el gran portal de acceso y la decoración de su arco interior; la escalera imperial; las galerías de los patios interiores, con tres plantas acabalgadas sobre finísimas columnas de fundición; y la esfera del reloj y carillón del edificio principal, así como vallado entre éste y la nave lateral al Este.



6. VALORES PATRIMONIALES:

Valoración urbanística:

- Valor ambiental
- Integración Urbana
- Carácter articulador
- Carácter estructural

Valoración arquitectónica:

- Adscripción tipológica
- Carácter modelo referencia
- Ref. cultural-arquitectónica

Valoración socio-cultural:

- Referencia histórica

Valoración Pormenorizada:

- Fachada Principal:
- Fachada trasera o lateral:
- Cubierta:
- Estructura espacial interna:



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO

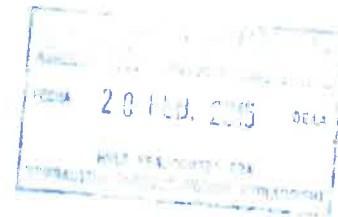
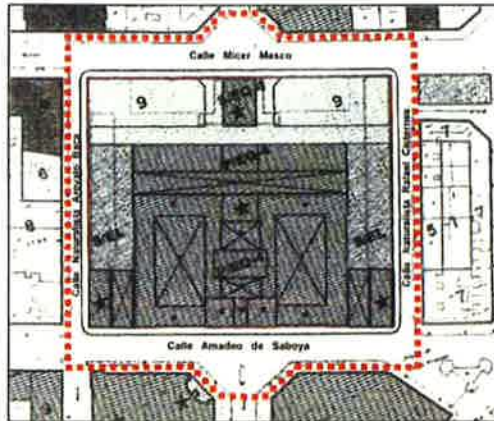
REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
Ordenación Estructural

ANTIGUA FABRICA DE TABACOS

7. ENTORNO DE PROTECCION:

Delimitación del entorno afectado:

Descripción de la línea delimitadora:



8. REGIMEN DE INTERVENCION:

- Conservación
- Restauración
- Eliminación de elementos Impropios
- Reposición de elementos primitivos
- Reforma y redistribución interior

Condiciones:

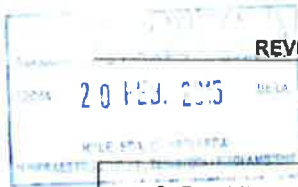
Obras Permitidas:

- 1.- Conservación y restauración que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble.
- 2.- Eliminación o demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúan la unidad arquitectónica original, tales como:
  - Cerramientos y estructuras de patios de modo que se recuperen las galerías originales.
  - Cubiertas funcionales de los patios interiores y exteriores que no se corresponden con la concepción original de los espacios.
  - Construcciones auxiliares situadas entre edificio principal y la nave norte (refugio, depósito de agua, almacén, sala de calderas y conexión entre edificios).
  - Entramados estructurales interiores, aillios y refuerzos de forjados.
  - Tablerías y particiones de espacios ajenas a la estructura original.
  - Paramentos interiores, salvo los de la escalera Imperial, ámbito de entrada y espacios de primera planta.
  - Eliminación o remodelación de huecos funcionales abiertos que no responden a la concepción original del edificio.
  - Refiro de los restos de instalaciones de los procesos productivos de la Fábrica de Tabacos.
  - Eliminación de construcciones adosadas a la nave sala de motores por el Este y por el Oeste.
  - Levantado de pavimentos y zócalos cerámicos que no corresponden a la configuración inicial del edificio.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÀREA DE URBANISME VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO



31 MAR 2015

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
Ordenación Estructural

ANTIGUA FABRICA DE TABACOS

3.- Reposición y reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, tales como:

Reposición de los paramentos exteriores más dañados sobre todo en sus zonas más bajas en los que el ladrillo debe ser repuesto.  
Apertura de huecos cegados por cuerpos que se derriban (refugio, construcción superior, sala de calderas y conexión entre edificios) y recomposición de huecos deformados por necesidades de la Industria.  
Reforma de la cubierta del patio Sur del edificio principal.  
Reforma e impermeabilización de terrazas planas.  
Impermeabilización de cubiertas de teja y canalones ocultos.

Reposición por traslado del vallado recayente a la calle Amadeo de Saboya entre el edificio principal y la nave oeste a semejanza del existente junto a la nave este.  
Algunos pavimentos de gres o entablados de madera pueden recuperarse.  
Ampliación vertical de huecos de fachadas para mejora de la funcionalidad del edificio a sus nuevos usos.  
Sustitución de carpinterías exteriores e interiores para garantizar la funcionalidad, estanqueidad y protección de edificio.

4.- Redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar. En este sentido serán autorizables las siguientes:

Posible elevación del forjado de planta baja, de tal modo que sin alterar las características espaciales del espacio original se mejoren las condiciones de uso y funcionales de dichos espacios, aproximándose en lo posible el lugar de trabajo a las aperturas de los muros.  
Creación de aquellos nuevos núcleos de comunicación estrictamente necesarios por razones de normativas, o funcionales de forma coherente con la tipología de los edificios.  
Creación de zonas o espacios específicos para salas técnicas, instalaciones y servicios, sin alterar la estructura espacial de las plazas donde se inserten.  
Ejecución de sótanos actualmente inexistentes para la ubicación de salas de máquinas, de gestión de instalaciones y de archivos, respetando la concepción espacial del actual edificio.  
Ejecución selectiva de altillos para implantación de instalaciones o espacios necesarios para el acondicionamiento del edificio.  
Posible interposición de altillos en las naves de mayor altura que permitan un uso del espacio más acorde con la función a la que está destinado, a modo de elementos perfectamente diferenciados de la tipología fabril cuidando las afecciones a la percepción del espacio original sin alterar la visión del conjunto.  
Posible revisión del diseño de los testeros y paramentos de fachadas exteriores en las naves asociadas para la posible incorporación de nuevos accesos y huecos adaptados a la funcionalidad de los nuevos usos permitidos, sin variar la percepción tipológica y formal del edificio.

9. NORMATIVA DE APLICACIÓN:

Con carácter general será de aplicación lo establecido en la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV) - Ley 4/1998 de 11 de junio, del Consell de la Generalitat (DOGV nº 3.267 de 18/06/1998), modificada por la Ley 7/2004, de 19 de octubre y por la Ley 5/2007, de 9 de febrero y por la Ley 2/2010, de 31 de marzo, así como la Ley Urbanística Valenciana (LUV) - Ley 16/2005 de 30 de diciembre, del Consell de la Generalitat (DOGV nº 5.167 de 31/12/2005)  
En aplicación de lo dispuesto en el art. 50.4 de la LPCV, cualquier actuación, pública o privada, que se lleve a cabo en el ámbito del BRL será notificada a la Conselleria competente en materia de cultura simultáneamente a que se produzca la notificación al interesado.

10. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Ficha catálogo de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de las manzanas delimitadas por las calles Amadeo de Saboya, Naturalista Arévalo Baca, Micer Mascó y, Naturalista Rafael Cisternas; y por la Avenida Navarro Reverter, Calle General Navarro Sangran y el Paseo de la Ciudadela -"Fabrica de Tabacos y Centro Municipal"-

11. OBSERVACIONES:

Es el conjunto formado por el Palacio de Industrias, la Nave Sala de Maquinaria y la Nave Sala de Motores, como piezas originales que subsisten de la Exposición Regional Valenciana de 1909 y de la Exposición Nacional de 1910, junto con la primera sección de cabecera de cada una de las naves laterales recayentes, respectivamente, a las calles Naturalista Arévalo Baca y Naturalista Rafael Cisternas, se incluyen en el Catálogo municipal con el nivel de protección Integral, con propuesta de declaración como Bien de Relevancia Local (BRL) por su carácter singular y por razones históricas y artísticas, al objeto de preservar sus características arquitectónicas originarias.



## 2. PLANOS DE INFORMACION

---

- I.1.- SITUACION
- I.2.- ÁMBITOS DE LA MODIFICACIÓN
- I.3.- PLANEAMIENTO VIGENTE. SERIE B. CALIFICACIÓN DEL SUELO. ÁMBITO 1
- I.4.- PLANEAMIENTO VIGENTE. SERIE B. CALIFICACIÓN DEL SUELO. ÁMBITO 2
- I.5.- PLANEAMIENTO VIGENTE. SERIE B. CALIFICACIÓN DEL SUELO. ÁMBITO 3
- I.6.- PLANEAMIENTO VIGENTE. SERIE B. CALIFICACIÓN DEL SUELO. ÁMBITO 4
- I.7.- PLANEAMIENTO VIGENTE. SERIE C. ESTRUCTURA URBANA. ÁMBITO 1
- I.8.- PLANEAMIENTO VIGENTE. SERIE C. ESTRUCTURA URBANA. ÁMBITO 2
- I.9.- PLANEAMIENTO VIGENTE. SERIE C. ESTRUCTURA URBANA. ÁMBITO 3
- I.10.- PLANEAMIENTO VIGENTE. SERIE C. ESTRUCTURA URBANA. ÁMBITO 4

