

EXPTE. 20190082-CA  
VALÈNCIA  
MOD. PG ANTIGUA FÁBRICA DE TABACOS  
**Acuerdo CTU**

En relación con la Modificación del Plan General de València, relativa a la Antigua Fábrica de Tabacos, remitida por el Ayuntamiento de València, se destacan los siguientes:

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** Por resolución del conseller de Territorio y Vivienda, de 30 de junio de 2006, se aprobó definitivamente la Modificación del Plan General de València relativa a 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 Navarro Sangrán y Paseo de la Ciudadela. Tras varias actuaciones en los Tribunales, finalmente esta modificación resulta anulada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana, Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, núm. 909, de 30 de octubre de 2015.

El director general de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje dictó resolución, de fecha 5 de julio de 2017, disponiendo que se ejecute en sus propios términos la sentencia anteriormente indicada. Esta resolución se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia núm. 145, de 28 de julio de 2017.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de València, en sesión de 14 de septiembre de 2018, emitió informe ambiental y territorial estratégico favorable, determinando que debe continuarse la tramitación de la Modificación por el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica. Este informe se publicó en el DOGV núm. 2409, de 24 de septiembre de 2018.

El Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión de 27 de septiembre de 2018, acuerda someter a información pública la presente Modificación. Los anuncios de información pública se incluyeron en el diario "Las Provincias", de 10 de octubre de 2018 y en el DOGV núm. 8400, de la misma fecha. Se presentaron 7 alegaciones.

El Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión de 28 de febrero de 2019, aprueba provisionalmente la Modificación.

En fecha 10 de abril de 2019, el Ayuntamiento de València solicita la aprobación definitiva de la Modificación.

Mediante comunicación del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, de fecha 7 de mayo de 2019, se solicitó al Ayuntamiento de València la aportación de un estudio de impacto de género.

El Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión de 26 de septiembre de 2019, acordó lo siguiente:

*"Inadmitir los recursos de reposición interpuestos por el representante de la Plataforma Vecinos por Penyaraja, el representante de la Comunidad de Propietarios de la finca del Paseo de la Alameda n.º 39 de València, el representante de la Comunidad de Vecinos de la finca sita en la calle Don José Meliá Sinisterra n.º 7 de València, D.ª B.C Tordera, con NIF n.º XX.XXX.010K, y el representante de la Comunidad de Propietarios de la Avenida de Francia n.º 1 de València contra acuerdo plenario de 28 de febrero de 2019 que aprobó provisionalmente la Modificación Puntual del PGOU de València Antigua Fábrica de Tabacos, por considerar el*

*acto recurrido un acto de trámite dado que la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento corresponde a la administración autonómica, no impidiendo la aprobación provisional del instrumento de planeamiento la continuación del procedimiento.”*

Mediante comunicación del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, de fecha 18 de noviembre de 2019, se solicitó ampliación de la justificación de la modificación propuesta, en relación con el cumplimiento de estándares urbanísticos.

El Ayuntamiento de València presenta en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, en fecha 14 de enero de 2020, los siguientes documentos: informes del Servicio de Planeamiento, de fechas 16 de diciembre de 2019 y 8 de enero de 2020, sobre los requerimientos efectuados por la Unidad de Inspección del Patrimonio y por el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia; documentación corregida de la Modificación, según lo analizado en los informes indicados. También se indica que se remitió la documentación modificada a la Dirección General de Cultura y Patrimonio, en fecha 17 de diciembre de 2019.

Tras los informes emitidos en materia de paisaje y de patrimonio cultural, el Ayuntamiento de València elabora una documentación corregida de la Modificación, de fecha diciembre de 2019, que se aprueba por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 11 de mayo de 2020. Se remite esta documentación al Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 14 de mayo de 2020. Y en fecha 17 de junio de 2020 se remite el informe de impacto de género y el documento corregido de la Modificación.

**SEGUNDO.** La Modificación consta de los siguientes documentos: memoria informativa, memoria justificativa (que incluye informe de sostenibilidad económica), normas urbanísticas, catálogo de bienes y espacios protegidos, planos de información, planos de ordenación, estudio de integración paisajística e informe de impacto por razón de género.

El municipio de València dispone de Plan Acústico municipal, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 30 de julio de 2010, por lo que no se requiere un estudio acústico para la presente Modificación.

**TERCERO.** La ordenación vigente en los ámbitos incluidos en la presente Modificación es la establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de València de 1988, con las modificaciones introducidas en el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos, aprobado por resolución de la consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de 20 de febrero de 2015, que cataloga la Antigua Fábrica de Tabacos como Bien de Relevancia Local.

La Modificación tiene un ámbito discontinuo, que incluye 4 ámbitos de actuación en varias zonas del suelo urbano de la ciudad, que están relativamente próximas, como se puede observar en el Plano “I.1. Situación”.

La Antigua Fábrica de Tabacos está destinada en la actualidad a equipamiento público administrativo-institucional, donde se ubica la sede de la Casa Consistorial que alberga un mayor número de funcionarios municipales. Su calificación, en la ordenación urbanística vigente, es industrial IND-1.

En la misma manzana con calificación IND-1 existe un edificio residencial de 80 viviendas, 16 locales de oficinas y 16 locales comerciales en planta baja. Esta edificación dispone de licencia de edificación y licencia de primera ocupación.

En la avenida Navarro Reverter existe un edificio de 52 viviendas y locales comerciales en planta baja, que también dispone de licencia de edificación y licencia de primera ocupación. La calificación de estos terrenos en la ordenación vigente es de Sistema General de Servicio Público Administrativo-Institucional (GSP-4).

El objeto de la Modificación propuesta, según su propia documentación, 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 calle Micer Mascó, 42 y la avenida Navarro Reverter, 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 Modificación conlleva la eliminación de la calificación de Servicio Público de uso Administrativo-institucional en la parcela de la Plaza de América, al haberse trasladado las dependencias municipales que allí existían a las nuevas dependencias de la Antigua Fábrica de Tabacos. Y se califica este ámbito como Ensanche ENS-2.

En la Antigua Fábrica de Tabacos se propone la reconstrucción de los segundos tercios de las naves laterales con fachada a las calles Naturalista Rafael Cisternes y Naturalista Arévalo Baca. Se justifica por los criterios expresados en la sentencia núm. 909 del TSJCV (anteriormente indicada) relativos a mejorar la percepción del conjunto fabril y recordar su estado de principios del siglo XX.

De manera más concreta, se proponen las siguientes determinaciones urbanísticas:

- Calificación de 17.983,32 m<sup>2</sup>s como Equipamiento Administrativo Institucional (PQA) en parte de la manzana donde se sitúan las actuales dependencias del Ayuntamiento de València.
- Calificación como Ensanche ENS-1 de la parcela de 1.790 m<sup>2</sup>s de superficie, donde existe el edificio residencial en la calle Micer Mascó, 42, con un número máximo de 9 plantas.
- Calificación de una zona verde (SVJ) en la esquina de las calles Micer Mascó y Naturalista Arévalo Baca. La calificación de esta zona verde responde al criterio municipal de reemplazar a las actuales zonas verdes que disfrutaban los vecinos en los ámbitos donde se propone la reconstrucción de los segundos tercios de las naves laterales.
- Calificación como Ensanche Protegido ENS-2 de la parcela de 1.552 m<sup>2</sup>s de superficie, donde existe el edificio residencial en la calle Navarro Reverter y otras, con un número máximo de 8 plantas.
- Cambio de calificación de una parte de la parcela de dotación pública Educativo-Cultural (EC) a Edificación Abierta (EDA), en la parte recayente a las calles *Penya-roja* y

Escalona. De los 5.893,26 m<sup>2</sup>s que tiene la parcela educativa, se califican 1.150,41 m<sup>2</sup>s de uso residencial y 240,85 m<sup>2</sup>s de red viaria (que separan la parcela residencial de la dotación pública). Se justifica que, dadas las condiciones exigidas por la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte para los centros educativos, que requieren de unas condiciones de forma regulares, la parte de la parcela recalificada, por su propia forma triangular, no es utilizable para la finalidad educativa pública. En la parcela residencial se permite un número máximo de 10 plantas y una edificabilidad máxima de 7.405 m<sup>2</sup>t.

- Cambio de calificación de una parte de la parcela (1.652 m<sup>2</sup>s) de dotación pública de espacio libre de carácter secundario (ZV) a Edificación abierta (EDA), en la parte recayente a la calle 3 de abril de 1979. De los 9.231,46 m<sup>2</sup>s que tiene la zona verde, se califican como residencial 1.652 m<sup>2</sup>s y 186,63 m<sup>2</sup>s como red viaria (que separan la parcela residencial de la zona verde). En la parcela residencial se permite un número máximo de 13 plantas y una edificabilidad máxima de 8.705 m<sup>2</sup>t.

La suma de la edificabilidad residencial que se califica en las parcelas de las calles *Penya-roja* y 3 de abril de 1979 (7.405 m<sup>2</sup>t y 8.705 m<sup>2</sup>t, respectivamente) es igual a la edificabilidad que se calificó en la Modificación anulada, en la parcela de la esquina de las calles Micer Mascó y Naturalista Arévalo Baca (16.110 m<sup>2</sup>t).

Se justifica la disposición de una nueva edificabilidad en parcelas municipales por un criterio de viabilidad económica de la actuación, de modo que permita al Ayuntamiento financiar la expropiación de terrenos dotacionales públicos incluidos en la presente Modificación.

Las variaciones de superficie de parcela y de edificabilidad se resumen en la tabla 1, incluida en el presente documento, que se incluye en el apartado 3.2 de la Memoria justificativa de la Modificación.

La Antigua Fábrica de Tabacos está catalogada como Bien de Relevancia Local, con la categoría de Monumento de Interés Local, en el vigente Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos. En concreto, quedan protegidos los elementos denominados “Palacio de Industrias”, la “Nave Sala de Maquinaria” y la “Nave Sala de Motores”, y la primera sección de cabecera de cada una de las naves laterales recayentes a las calles Naturalista Arévalo Baca y Naturalista Rafael Cisternes. Los tres primeros elementos citados son piezas originales que subsisten de la Exposición Regional valenciana de 1910.

**CUARTO.** Durante la tramitación del expediente, se destaca la emisión de los siguientes informes:

- 31/7/18: informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.
- 27/11/18: informe favorable de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana.
- 10/12/18: nuevo informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.
- 19/2/19: informe favorable del Servicio de Infraestructuras Educativas, de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte.

| MODIFICACIÓN<br>PGOU<br>"ANTIGUA<br>TABACALERA"                  | ORDENACIÓN<br>VIGENTE<br>(PG88)  | ORDENACIÓN<br>PROPUESTA          | VAR.              | ORDENACIÓN<br>VIGENTE<br>(PG88)      | ORDENACIÓN<br>PROPUESTA              | VAR.              |
|--|----------------------------------|----------------------------------|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
|  | Superficie<br>(m <sup>2</sup> s) | Superficie<br>(m <sup>2</sup> s) |                   | Edificabilidad<br>(m <sup>2</sup> t) | Edificabilidad<br>(m <sup>2</sup> t) |                   |
| Equipamiento<br>Administrativo<br>Institucional<br>(GSP-4 / PQA) | 1.454,00                         | 17.983,32                        | +16.529,32        | 10.181,46(1)                         | 28.503,94(2)                         | +18.322,48        |
| Red Primaria<br>Viaria<br>(GRV-2 / PCV)                          | 98'00                            | -                                | -98               | -                                    | -                                    |                   |
| Red Secundaria<br>Viaria<br>(RV-4 / SCV)                         | -                                | 1.657'98 (4)                     | +1.657'98         |                                      |                                      |                   |
| Equipamiento<br>Educativo-<br>Cultural<br>(EC / SQE)             | 5.893,26                         | 4.502,00                         | -1.391,26         | -                                    | -                                    |                   |
| Espacio Libre-<br>Jardín<br>(EL / SVJ)                           | 9.231'46                         | 10.230'14 (4)                    | +998'68           | -                                    | -                                    |                   |
| <b>Total suelo<br/>público</b>                                   | <b>16.676'72</b>                 | <b>34.373'44</b>                 | <b>+17.696,72</b> | <b>10.181,46</b>                     | <b>28.503,94</b>                     | <b>+18.322,48</b> |
| Suelo Industrial<br>(IND-1)                                      | 23.841,13                        | -                                | -23.841,13        | 34.211,37 (3)                        | -                                    | -34.211,37        |
| Residencial<br>Ensanche<br>Protegido<br>(ENS-2)                  | -                                | 1.552,00                         | +1.552            | -                                    | 11.542,00                            | +11.542,00        |
| Residencial<br>Ensanche<br>(ENS-1)                               | -                                | 1.790,00                         | +1.790,00         | -                                    | 16.110,00                            | +16.110,00        |
| Residencial<br>Edificación<br>Abierta<br>(EDA)                   | -                                | 2.802,41                         | +2.802,41         | -                                    | 16.110,00                            | +16.110,00        |
| <b>Total suelo<br/>privado</b>                                   | <b>23.841,13</b>                 | <b>6.144,41</b>                  | <b>-17.696,72</b> | <b>34.211'37</b>                     | <b>43.762'00</b>                     | <b>+9.550,63</b>  |
| <b>TOTAL ÁMBITO<br/>MODIFICACIÓN</b>                             | <b>40.517'85</b>                 | <b>40.517'85</b>                 | <b>0</b>          | <b>34.211'37</b>                     | <b>43.762'00</b>                     | <b>+9.550,63</b>  |

(1)Corresponde con la edificabilidad del edificio público sanitario que se ubicaba en la Plaza América esquina Navarro Reverter.

(2)Se trata de la edificabilidad de los edificios protegidos más la de las naves laterales a reconstruir.

(3)La edificabilidad de origen de la manzana que alberga la Antigua Tabacalera es el resultado de sumar la edificabilidad de los edificios tal y como se disponían en su configuración original

(4)Sólo se contabiliza como zona verde la superficie que cumple las condiciones dimensionales del apartado III.3.2 del Anexo IV de la LOTUP. La superficie de zona verde que no cumple tales condiciones computa en la tabla como red viaria (ver fichas de zona verde adjuntas a esta Memoria).

Tabla 1. Variación de superficies y edificabilidades



- 11/3/19: informe del Servicio de Planificación, de carácter favorable respecto a la planificación viaria y, respecto a las infraestructuras de transporte, indica que por la posible afección a limitaciones de la zona de protección del metro (en el tramo Alameda-Serrería), debe solicitarse informe a Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana (FGV).
- 26/3/19: comunicación del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en el que se indica que el dictamen sobre la modificación de zonas verdes que se propone en la actuación deberá solicitarse en el momento previo a la aprobación definitiva de la Modificación.
- 21/6/19: informe de la Unidad de Inspección del Patrimonio, en el que se concluye lo siguiente:

*“Procede dirigirse al Ajuntament de València, Servicio de Planeamiento instándole a solicitar el informe preceptivo y vinculante al que hace mención el artículo 47 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.*

*Procede dirigirse al Servei Territorial de Urbanisme comunicando que: 1. La no emisión del informe preceptivo y vinculante sobre la documentación que haya de ser objeto de aprobación provisional, impide considerar válida la tramitación desarrollada hasta el momento; 2. El momento procedimental en el que se debe incorporar el informe vinculante y preceptivo en materia de patrimonio cultural es el momento previo a la aprobación provisional del documento, cuando se han incorporado los acuerdos adoptados sobre las alegaciones presentadas, momento cuya lógica deriva de las garantías que exige la Ley de Patrimonio de que la documentación que se informa sea exactamente la misma que se somete a aprobación provisional. Y 3. a juicio de quien suscribe, no se pueden proseguir las actuaciones de tramitación de la modificación hasta que se subsanen los aspectos formales aludidos.”*

En respuesta a este informe, el Ayuntamiento de València solicitó informe a la Dirección Territorial de Cultura y Patrimonio, mediante escrito de fecha 24 de julio de 2019, al que se adjuntaba el proyecto del instrumento de planeamiento en tramitación.

- 18/10/19: nuevo informe de la Unidad de Inspección del Patrimonio, en el que se concluye lo siguiente:

*“Procede dirigirse al Ajuntament de València, Servicio de Planeamiento, comunicándole la necesidad de modificar el proyecto de Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana “Antigua Fábrica de Tabacos”, incorporando una nueva ficha de catálogo del Bien de Relevancia Local “Antigua Fábrica de Tabacos” que modifique y actualice sus contenidos, no solo desde el punto de vista de la propia catalogación y ordenación de los volúmenes que componen la antigua fábrica, sino también desde la correcta identificación de los trabajos de intervención llevados a cabo y los previstos; e incorporando también una ordenación homogénea para la reconstrucción de las naves laterales en los testeros (lo que deberá solucionarse desde el estudio de la propia configuración arquitectónica de las naves, de la que se tendrá noticia en el propio proyecto de derribo parcial que se llevó a cabo con motivo de la actuación anulada por la propia sentencia de la que trae causa este proyecto de Modificación Puntual). Subsanaos estos podrá proponerse la emisión del informe preceptivo y vinculante al que hace mención el artículo 47 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.”*

- 24/10/19: informe de la Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deporte, en el que se indica lo siguiente:

*“Es necesario que el Servicio de Planeamiento del Ajuntament de València modifique el proyecto de Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana “Antigua Fábrica de Tabacos”, incorporando una nueva ficha de catálogo del Bien de*

*Relevancia Local “Antigua Fábrica de Tabacos” que modifique y actualice sus contenidos, no solo desde el punto de vista de la propia catalogación y ordenación de los volúmenes que componen la antigua fábrica, sino también desde la correcta identificación de los trabajos de intervención llevados a cabo y los previstos; e incorporando también una ordenación homogénea en los planos de ordenación O-2 y O-6 de tal forma que propongan una alineación homogénea para la reconstrucción de las naves laterales en los testeros (lo que deberá solucionarse desde el estudio de la propia configuración arquitectónica de las naves, de la que se tendrá noticia en el propio proyecto de derribo parcial que se llevó a cabo con motivo de la actuación anulada por la propia sentencia de la que trae causa este proyecto de Modificación Puntual). Subsanados estos podrá proponerse la emisión del Informe preceptivo y vinculante al que hace mención el artículo 47 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.*

*Todo ello sin menoscabo del cumplimiento de la normativa urbanística municipal.”*

- 11/11/19: informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, en el que, entre otras cuestiones, se indica lo siguiente:

*“Según la información obrante en este organismo referente a los consumos del Ayuntamiento de Valencia, los derechos de agua para abastecimiento del citado Ayuntamiento, que ascienden a 126,144 hm<sup>3</sup>/año, procedentes de aguas superficiales del río Júcar y del río Turia, podrían ser suficientes para atender la demanda prevista por la modificación.”*

- 22/1/20: informe favorable de Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana.
- 10/2/20: informe de la Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deporte, en el que se concluye lo siguiente:

*“Respecto del ámbito 1 del Proyecto de Modificación Puntual procede considerar la actuación como inocua respecto de los valores patrimoniales afectados.*

*Respecto del ámbito 2 del Proyecto procede dirigirse al Ajuntament de València, Servicio de Planeamiento, comunicándole la necesidad de modificar el Proyecto de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana “Antigua Fábrica de Tabacos”, actualizando la ficha de catálogo del Bien de Relevancia Local “Antigua Fábrica de Tabacos” de tal forma que se incorpore y actualice la correcta identificación de los trabajos de intervención llevados a cabo y los previstos. Subsanado este aspecto podrá proponerse la emisión del Informe preceptivo y vinculante al que hace mención el artículo 47 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.”*

- 8/4/20: informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, en el que se indica lo siguiente:

*“7. El estudio de integración valora la integración paisajística y visual de la actuación, particularizando el análisis para cada uno de los cuatro ámbitos objeto de la Modificación Puntual, y establece **medidas de integración paisajística** para los ámbitos 1, 3 y 4, considerando que en el ámbito 2 no se requiere la adopción de medidas, y señala la inclusión de estas en las determinaciones gráficas del Plan (**planos de ordenación**). Estas medidas son:*

*Ámbito 1:*

- *creación de una zona verde en el vértice noroeste de la parcela, con un tratamiento tal que permita y amplíe las visuales hacia el edificio de la Antigua Fábrica de Tabacos, y*

- *reconstrucción de las naves laterales de este edificio con fachada a las calles Naturalista Rafael Cisternes y Naturalista Arévalo Baca, supeditada a ciertas condiciones.*

**Ámbito 3:**

- *localización de la nueva edificación en la parte aguda del triángulo que conforma la parcela, siguiendo la alineación de la calle Peñarrocha y alejándose, en lo posible, de las Torres de la Alameda, así como separándose de la parcela escolar mediante un vial peatonal.*

**Ámbito 4:**

- *alineaciones del nuevo edificio en continuidad con las del edificio de Hacienda que se localizará enfrente (en calle Vicente Raga esquina con la calle 3 de abril de 1979), manteniendo el edificio protegido en el que se ubica la Parroquia de los mártires valencianos como final de perspectiva y dejando espacio suficiente entre este y la nueva edificación para la adecuada percepción del primero (los términos de aplicación de esta medida pueden apreciarse en la imagen siguiente [se incluye en el informe]).*

8. *El estudio de integración paisajística incluye el plano “EIP-07.02. Inserción en la infraestructura verde del territorio. Escala municipal”, que identifica una serie de “espacios de elevado interés ambiental, cultural y visual” y una “red de corredores de conexión”, y cuya definición cabe considerar correcta a la escala de la modificación planteada. Sin perjuicio de ello, cabe señalar que esta **infraestructura verde** deberá ser completada en cada uno de los instrumentos de ordenación y planeamiento que se tramiten, incorporando, en su caso, la definida en los instrumentos que hayan sido aprobados, como es el caso, por ejemplo de la infraestructura verde del ámbito de Ciutat Vella.*

*La infraestructura verde definida forma parte de la **ordenación estructural** del Plan, con independencia de que los suelos dotacionales que puedan incluirse sean de la red primaria o de la red secundaria.*

*Por ello, **siempre que las medidas de integración paisajística estén incluidas en las determinaciones normativas de la Modificación Puntual, en los planos de ordenación y en los términos indicados, y considerando que la infraestructura verde definida forma parte de la ordenación estructural, se emite informe favorable al estudio de integración paisajística de la Modificación Puntual del Plan General “Antigua fábrica de tabacos” de València”.***

En la documentación aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión de 11 de mayo de 2020, se comprueba que se han introducido las medidas de integración paisajística en los planos de ordenación y se considera que la infraestructura verde forma parte de la ordenación estructural.

- 22/4/20: informe favorable de la Dirección General de Cultura y Patrimonio, en el que se concluye lo siguiente:

*“...se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual del PGOU “Antigua Fábrica de Tabacos”, precisando que **la documentación que recibe informe favorable es la siguiente:***

- *La ficha del catálogo del Bien de Relevancia Local “Antigua Fábrica de Tabacos” subsanada que tuvo entrada en la Dirección Territorial de Cultura y Deporte de Valencia con fecha 24 de marzo de 2020.*

- *La documentación de la Modificación Puntual del PGOU “Antigua Fábrica de tabacos” que tuvo entrada en la Dirección Territorial de Cultura y Deporte de Valencia con fecha 2 de enero de 2020, salvo la ficha de catálogo del Bien de Relevancia Local “Antigua*



*Fábrica de Tabacos” incluida en dicha entrada y todo aquello que contradiga a lo indicado en la ficha subsanada, aportada con posterioridad y mencionada en el párrafo anterior.”*

Dado que la Modificación no incluye la urbanización de viales públicos, no afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

**QUINTO.** En la fase de tramitación autonómica correspondiente a la aprobación definitiva, se han presentado varias alegaciones, por las entidades o personas que se indican a continuación, de forma resumida:

- Comunidad de Propietarios Av. de Francia núm. 1.
- Comunidad de Propietarios del edificio Paseo de la Alameda núm. 39.
- Asociación de Vecinos “Plataforma Vecinal Barrio de Penyaraja”.

**SEXTO.** La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia , en sesión de 15 de julio de 2020, adoptó el siguiente acuerdo:

*“PRIMERO. Solicitar el preceptivo dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, de conformidad con el art. 57.1.d) de la LOTUP, con carácter previo a la APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación del Plan General de València, relativa a la Antigua Fábrica de Tabacos.*

*SEGUNDO. DESESTIMAR LAS ALEGACIONES presentadas durante la tramitación autonómica del expediente, conforme a lo señalado en el fundamento jurídico séptimo.”*

**SÉPTIMO.** El Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en sesión de 7 de octubre de 2020, emitió dictamen favorable respecto a la Modificación del Plan General de València relativa a la Antigua Fábrica de Tabacos. Se hacen referencias a este dictamen en los fundamentos de derecho del presente documento.

**OCTAVO.** La Plataforma Vecinal Barrio de Penyaraja formuló una queja ante el Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana, en fecha 5 de julio de 2020, referida a cuestiones de tramitación y contenido de la Modificación del Plan General de València relativa a la Antigua Fábrica de Tabacos. Tras los informes emitidos por el Ayuntamiento de València y la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, el Síndic de Greuges, mediante resolución de fecha 6 de octubre de 2020, formula las siguientes consideraciones:

**«A la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad**

- **SUGERIMOS** que, con carácter general, extreme sus esfuerzos para garantizar al máximo posible la información y participación ciudadana en los planes territoriales y urbanísticos.

Al Ayuntamiento de València y a la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad

- **SUGERIMOS** que, en este caso concreto, con anterioridad a que se produzca la aprobación definitiva de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en el ámbito de la “Antigua Fábrica de Tabaco” (MODIF PGOU TABACALERA-2), se mantengan las reuniones de trabajo que sean necesarias con las asociaciones autoras de la queja y demás personas afectadas, con la finalidad de dialogar, analizar y, en su caso, corregir y subsanar las numerosas cuestiones de legalidad planteadas.»

La Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, mediante resolución del director general de Urbanismo, de fecha 27 de octubre de 2020, acepta dichas sugerencias y, en concreto, respecto a la que tiene relación con la presente Modificación, indica lo siguiente:

*“3. En relación con la segunda sugerencia realizada por el Síndic (dirigida no solo a la Conselleria, sino también al Ayuntamiento de Valencia), se acepta igualmente. En este sentido, la Conselleria llevará a cabo las actuaciones necesarias para promover las reuniones de trabajo que sean necesarias con las asociaciones autoras de la queja y demás personas afectadas.”*

En cumplimiento de lo indicado anteriormente, se han desarrollado actuaciones de participación pública, que han quedado recogidas en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, de fecha 1 de diciembre de 2020, relativo a las «Actuaciones de participación pública desarrolladas en la fase de aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de València relativa a la “Antigua Fábrica de Tabacos”».

**NOVENO.** El Plan General de Ordenación Urbana de València se aprobó por resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28 de diciembre de 1988. El Plan Parcial del sector NPR-3 “Avenida de Francia” fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión de 28 de abril de 1995. La ordenación vigente en la manzana donde se localizaban las naves de la Cross se estableció en una modificación del citado Plan Parcial, que se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión de 29 de junio de 2001.

El Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos fue aprobado definitivamente por resolución de la consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de 20 de febrero de 2015.

**DÉCIMO.** La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 2 de diciembre de 2020, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.** El expediente se resuelve de conformidad con las disposiciones de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP), dado que su información pública se ha realizado con posterioridad a la entrada en vigor de la citada ley.

**SEGUNDO.** La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en el art. 57 de la LOTUP. La documentación está completa, de conformidad con el art. 34 de la LOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la Modificación propuesta.

En el acuerdo plenario municipal de 11 de mayo de 2020 se justifica adecuadamente que las modificaciones introducidas en el documento son meras subsanaciones, correcciones y aclaraciones, que no implican una modificación sustancial de la propuesta de planeamiento, por lo que no se requiere un nuevo trámite de información pública, de conformidad con el art. 57.1.c) de la LOTUP.

La Modificación afecta a determinaciones de la ordenación estructural, como son la calificación de dotaciones públicas de la red primaria y la modificación de la Ficha del Catálogo,

que son determinaciones de la ordenación estructural, según los arts. 21.1.c) y 42.6 de la LOTUP. Por ello, la competencia para su aprobación definitiva es de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, en aplicación del art. 44.2.c) de la LOTUP.

**TERCERO.** Se analiza, en primer lugar, el interés público de la Modificación propuesta. Se justifica que existe un interés general en eliminar el enclave industrial existente en un barrio de carácter eminentemente residencial. También responde al interés público el garantizar la prestación del Servicio Público que viene realizándose en las dependencias municipales existentes en la Antigua Fábrica de Tabacos.

Las licencias de las edificaciones existentes en las calles Micer Mascó, 42 y Navarro Reverter, 17 constituyen actos administrativos firmes y consentidos, al no haber sido objeto de recurso, y haber sido dictados en aplicación de la anterior Modificación del Plan General, antes de que su anulación alcanzara efectos generales. La justificación de la calificación como residencial de las parcelas situadas en las calles Micer Mascó, 42 y Navarro Reverter, 17 se justifica en la doctrina de los actos firmes, al disponer, como ya se ha indicado, de licencias que constituyen actos administrativos firmes. También se justifica la no afectación a los terceros hipotecarios adquirentes de buena fe, cuya seguridad jurídica aconseja no perpetuar la situación de fuera de ordenación en la que sobrevenidamente han entrado dichas edificaciones.

La reconstrucción de las naves laterales se plantea 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; por ello, se plantea la reconstrucción de los segundos tercios de las naves laterales. Conviene destacar, en este punto, que los segundos tercios de las naves laterales no están protegidos en la Ficha del Catálogo vigente.

Como consecuencia de la Sentencia núm. 909 del TSJCV (citada anteriormente), el Ayuntamiento plantea mejorar la percepción del conjunto fabril y de su identificación, rememorando su estado de principios del siglo XX. Teniendo en cuenta los condicionantes justificados en los dos párrafos anteriores, se plantea la reconstrucción de los segundos tercios de las naves laterales y la eliminación de la edificación residencial que estaba planteada en la esquina de las calles Micer Mascó y Naturalista Arévalo Baca.

Por otra parte, también responde al interés general de la ciudad el aumento de la edificabilidad residencial respecto a la ordenación vigente, que ya se planteó en la modificación que fue anulada, sin que fuera objeto de reparo en dicha anulación.

En resumen, existen razones de interés público que justifican la Modificación propuesta, como son: desaparición de un complejo industrial en una zona residencial; seguir prestando los Servicios Municipales en las nuevas dependencias municipales, que además prestan un servicio público a todos los ciudadanos; mantenimiento de los actos administrativos firmes; la mejora de la percepción del edificio protegido; y aumento de la edificabilidad residencial.

**CUARTO.** En materia de estándares urbanísticos, el estándar dotacional global pasa de 0,4875 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t, en la ordenación vigente, a 0,7855 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t, en la ordenación modificada. De esta forma, se cumple el principio general de la regulación de los estándares urbanísticos, que es la mejora de la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad lucrativa. Además, se justifica que la recuperación de un edificio rehabilitado como es la antigua Tabacalera, junto con los espacios adyacentes que podrán ser utilizados tanto para completar el edificio histórico como para proponer nuevos espacios públicos para los ciudadanos, supone la mejora de la ubicación y calidad de las dotaciones públicas y los espacios públicos resultantes. Y, respecto a las dotaciones públicas de los ámbitos 3 y 4, se justifica que la

disminución de sus superficies no supone un perjuicio reseñable respecto del conjunto de su superficie y del servicio que deben dar cuando se ejecuten. Todo ello de conformidad con el art. 63.3, en relación con el apartado III.8.2 del Anexo IV, de la LOTUP.

En el ámbito 3, la parcela educativa inicial, de 5.893,26 m<sup>2</sup>s de superficie, se reduce a 4.512 m<sup>2</sup>s. Esta superficie se considera adecuada para implantar un centro escolar de infantil y primaria de perfil de una línea (3I+6P). La Conselleria competente en materia de educación ha emitido informe favorable. Se justifica que, por la propia forma triangular de la superficie reducida, no podría ser utilizada de manera funcional para desarrollar edificios o instalaciones del colegio a construir en la parcela. También se justifica el criterio de que las parcelas educativas tengan una forma geométrica sensiblemente rectangular, como establece el art. 10.4 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas (en adelante, Decreto 104/2014). En consecuencia, desde el punto de vista de las reservas educativas, la actuación propuesta en este ámbito ha sido informada favorablemente por la Conselleria competente en materia de educación.

En el ámbito 4, la incidencia que tiene la propuesta de un nuevo bloque residencial de Edificación Abierta en la calle 3 de abril de 1979 ha sido informada favorablemente desde el punto de vista del paisaje urbano, con unas determinadas medidas de integración paisajística, que se han incorporado en la ordenación final propuesta, y no ha sido objeto de observaciones en el informe en materia de patrimonio cultural.

La zona verde computable en la esquina de las calles Micer Mascó y Naturalista Arévalo Baca tiene una superficie de 2.839,34 m<sup>2</sup>s. El resto, hasta completar los 4.067,81 m<sup>2</sup>s, es decir, 1.228,47 m<sup>2</sup>s, computan como red viaria. Y, en la zona verde calificada en la calle 3 de abril de 1979, se califica específicamente un ámbito de 1.385,80 m<sup>2</sup>s como superficie computable a efectos del estándar de zonas verdes de red primaria.

En el documento se justifica la aplicación de los siguientes parámetros: 1,93 hab/viv y 100 m<sup>2</sup>t/viv. Teniendo en cuenta que son 438 las nuevas viviendas calificadas, resulta un incremento de población de 845 habitantes. Aplicando a este incremento de población el estándar mínimo de 5 m<sup>2</sup>s/hab de zona verde de red primaria, se obtiene que la superficie de zona verde de red primaria necesaria es de 4.225 m<sup>2</sup>s. Se califican como jardines, porque no pueden reunir las condiciones dimensionales de los parques, tal como admite el apartado III.8.3 del Anexo IV, las siguientes superficies: 2.839,34 m<sup>2</sup>s en la esquina de las calles Micer Mascó y Naturalista Arévalo Baca y 1.385,80 m<sup>2</sup>s en la calle 3 de abril de 1979, lo que supone un total de 4.225,14 m<sup>2</sup>s. De esta forma, queda justificado el cumplimiento del estándar de zonas verdes de red primaria.

Una vez justificado el cumplimiento del estándar dotacional global y de la dotación mínima de zonas verdes de red primaria en el ámbito de la Modificación, que son las reglas aplicables a las modificaciones de planes, según el apartado III.8 del Anexo IV de la LOTUP, no resultan necesarias las justificaciones sobre el exceso de dotaciones públicas en el Sector NPR-3 Avenida de Francia que se analizan en la Modificación.

**QUINTO.** En relación con la disposición de un nuevo bloque de edificación residencial en el ámbito 3, hay que considerar que se trata de un edificio de 10 plantas rodeado de calles con anchuras de 29 m, 20 m y 15 m, que son unas secciones de calle correctas para una zona de edificación abierta. Por otra parte, la incidencia visual y paisajística de esta nueva edificación en su entorno ha sido analizada en el Estudio de Integración Paisajística y se ha informado favorablemente por parte del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.

Por otra parte, el Ayuntamiento de València justifica, en el informe sobre las alegaciones presentadas, y en relación con la ordenación propuesta en la calle *Penya-roja*, que no existe el derecho subjetivo al mantenimiento de las vistas que existieran en el momento de la construcción de un determinado edificio, 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.

En el ámbito 4, la disposición de un edificio de 13 plantas en la calle 3 de abril de 1979, en una calle en la que predominan los edificios residenciales de 12 plantas, se considera correcta desde el punto de vista de la adecuación a las tipologías edificatorias del entorno. Además, en este ámbito se han introducido unas medidas de integración paisajística que permiten una integración paisajística correcta en su entorno y un mantenimiento de las visuales principales de la zona.

**SEXTO.** En cuanto a la sostenibilidad económica de la actuación, se justifican las siguientes cuestiones:

- En el informe de sostenibilidad económica se analizan las edificabilidades de los distintos usos (industrial, terciario y residencial) existentes en los barrios en los que incide la Modificación, y, tomando como referencia los criterios aprobados en el Plan Especial de Directrices para la mejora de la Calidad Urbana de los Barrios de València, se justifica la suficiencia y adecuación de los suelos destinados a usos productivos que se proponen en la presente Modificación; se justifica así el cumplimiento de una de las exigencias del art. 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- En cuanto a la incidencia en las Haciendas Públicas afectadas, y siguiendo criterios de sostenibilidad económica de la actuación, se indica que la necesidad de adquisición del complejo de la Antigua Fábrica de Tabacos para seguir destinándolo a dotación pública municipal de uso administrativo justifica la calificación de nuevas parcelas residenciales que garanticen el equilibrio económico de la operación, a fin de que no resulte gravosa para las arcas municipales.
- Como gastos de inversión pública se consideran: el coste de reconstrucción del segundo tercio de las naves laterales; la habilitación de la Nave de Motores; la urbanización de la zona verde y espacios públicos calificados en la manzana de la Antigua Fábrica de Tabacos. Se obtienen unos gastos de inversión totales de 12.923.636,48 €. Y, considerando el presupuesto consolidado de gastos municipales, repercutido por habitante y por metro cuadrado de suelo, los gastos de funcionamiento derivados de las actuaciones incluidas en la Modificación se estiman en 272.506,48 €.
- Se estiman unos ingresos permanentes anuales de 411.294,57 €. Y un incremento patrimonial de 11.611.705,60 € (resultado de las altas y bajas en el Inventario Patrimonial, derivadas de los nuevos bienes patrimoniales públicos en la manzana de la Antigua Fábrica de Tabacos).
- Considerando que el balance fiscal municipal se obtiene por la diferencia entre los ingresos permanentes y los gastos de funcionamiento, resulta una diferencia positiva de 138.788,09 €.

En cuanto a la viabilidad económica de la actuación, se justifican las siguientes cuestiones:



- La exigencia de viabilidad económica de la Modificación determina que en la propia modificación se generen las plusvalías suficientes para compensar los costes asociados al desarrollo de la Modificación.
- Se determina el valor de expropiación de los terrenos dotacionales públicos que no son de propiedad municipal, tras la sentencia anulatoria de la Modificación y de su Convenio de desarrollo. Otro concepto que se considera es la devolución de parte de la compensación económica que recibió el Ayuntamiento en virtud del Convenio de desarrollo de la Modificación anulada, en la parte que no se ha materializado. Con ello, se obtienen unos costes para el Ayuntamiento de 43.039.234,79 €.
- Por otra parte, se calcula el valor del aprovechamiento que atribuye la presente Modificación en parcelas actualmente de propiedad municipal, que se determina en un valor de 43.835.729,04 €.
- Con ello, dado que las plusvalías generadas para la administración son superiores a las cargas que debe afrontar esa misma administración, se demuestra la viabilidad económica de la actuación.

**SÉPTIMO.** En relación con las alegaciones presentadas durante la tramitación del expediente, cabe diferenciar las presentadas en el trámite de información pública municipal y las presentadas en el trámite autonómico de aprobación definitiva.

Respecto a las alegaciones presentadas en la fase de información pública de la Modificación, cabe remitirse al informe municipal sobre las alegaciones, de fecha 20 de febrero de 2019, que consta en la página 4.387 y siguientes del expediente administrativo municipal, y al fundamento de derecho quinto del acuerdo de aprobación provisional municipal de 28 de febrero de 2019, en los que se da adecuada contestación a las alegaciones presentadas, excepto la relativa a la reserva de vivienda de protección pública planteada en la alegación 5, en la que el Ayuntamiento indica lo siguiente: *“Sobre esta cuestión 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”*. A la vista de esta justificación, mediante comunicación del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, de fecha 6 de julio de 2020, se solicita al Ayuntamiento de València que aporte una justificación del cumplimiento del art. 33 de la LOTUP. El Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de València emite un informe, de fecha 7 de julio de 2020, en el que se justifica adecuadamente la no exigencia en el presente supuesto de una reserva de vivienda de protección pública, de conformidad con el ordenamiento jurídico aplicable.

Respecto a las alegaciones presentadas en la fase de aprobación definitiva, en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 15 de julio de 2020 se justificó que no se habían modificado las circunstancias para que las mismas no se pudieran presentar durante las fases de la exposición pública municipal; no siendo esta fase autonómica de tramitación del expediente un trámite de exposición al público, por cuanto, si así fuera, el procedimiento de aprobación definitiva quedaría viciado de tal forma que impediría su conclusión. En consecuencia, se consideró que procedía desestimar las alegaciones presentadas fuera de los plazos de información pública, por extemporáneas.

No obstante, y de acuerdo con lo indicado en el antecedente de hecho octavo del presente documento, se han desarrollado actuaciones de participación pública en la fase de aprobación definitiva de la Modificación, entre las que cabe destacar la reunión con la “Plataforma Vecinal Barrio de Penyaraja”, celebrada el día 11 de noviembre de 2020. Y de esa reunión resultó el compromiso de analizar todas las alegaciones presentadas en la fase de

aprobación definitiva y las formuladas en la propia reunión. A estos efectos, cabe remitirse al «Informe sobre las actuaciones de participación pública desarrolladas en la fase de aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de València relativa a la “Antigua Fábrica de Tabacos”», emitido por el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 1 de diciembre de 2020, en el que se recogen todas las actuaciones de participación pública realizadas en dicha fase, se analizan todas las alegaciones formuladas, estructurándolas en 27 cuestiones diferenciadas, y se concluye lo siguiente:

- a) *“Las alegaciones presentadas en la fase de información pública de la Modificación han sido analizadas y resueltas de forma justificada por el Ayuntamiento de València.*
- b) *En la fase de aprobación definitiva de la Modificación, desarrollada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, se han realizado actuaciones de participación pública que van más allá del proceso de participación pública regulado en el procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos.*
- c) *Las determinaciones de ordenación estructural que incluye la Modificación, sobre las que ostenta competencia para su aprobación definitiva la conselleria competente en materia de urbanismo, son correctas y están debidamente justificadas.*
- d) *Respecto al control de legalidad de las determinaciones de ordenación pormenorizada, que son competencia del Ayuntamiento de València, y de las determinaciones de la ordenación estructural, no se ha advertido ningún incumplimiento: en concreto, se ha verificado el cumplimiento de los arts. 24.1.c), 33.1, 36.4, 44.2.c), 44.5, 57.1.a), 57.1.c), 63.3, Anexo IV.III.1.1 y Anexo IV.III.8 de la LOTUP; arts. 7.2.b), 20.1.b) y 22.5 de la LSRU; art. 133 de la LPACAP; y los arts. 34.1 y 46.1 de la LPCV.*
- e) *La potestad discrecional del Ayuntamiento de València, en cuanto al ejercicio del ius variandi que permite modificar las determinaciones de la ordenación urbanística vigente, está justificada en razones de interés público.*
- f) *En definitiva, no se advierte ningún impedimento para proceder a la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de València relativa a la Antigua Fábrica de Tabacos.”*

En consecuencia, se desestiman las alegaciones presentadas en la fase de aprobación definitiva, por los argumentos analizados en el citado informe.

**OCTAVO.** La Modificación incluye una diferente zonificación de zonas verdes previstas en la ordenación vigente; en concreto, una superficie de 1.838,63 m<sup>2</sup>s de zona verde calificada en la calle 3 de abril de 1979 cambia de calificación a Edificación Abierta (1.652 m<sup>2</sup>s) y a red viaria pública (186,63 m<sup>2</sup>s). Por tanto, se requiere dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat valenciana, de conformidad con 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, y el art. 57.1.d) de la LOTUP.

La reducción de zona verde indicada en el párrafo anterior se refiere a las zonas verdes que están calificadas en la ordenación vigente. Sin embargo, el balance global de la Modificación en cuanto a la superficie de zonas verdes es positivo, puesto que la Modificación califica nuevas zonas verdes, de modo que la superficie final de zonas verdes en la Modificación propuesta es superior a la superficie de zonas verdes en la ordenación vigente. En efecto, en la ordenación vigente solo está calificada la zona verde en la calle 3 de abril de 1979, con una superficie de 9.231,46 m<sup>2</sup>s. En la Modificación propuesta, se califican las siguientes zonas verdes (cumpliendo los criterios de cómputo según las condiciones dimensionales exigidas a los jardines, justificadas en el Anexo de la memoria justificativa):

7.390,80 m<sup>2</sup>s en la calle 3 de abril de 1979 y 2.839,24 m<sup>2</sup>s en la esquina de las calles Micer Mascó y Naturalista Arévalo Baca; lo que supone un total de 10.230,04 m<sup>2</sup>s. Luego, la Modificación supone un incremento de la superficie de zonas verdes de 998,58 m<sup>2</sup>s, que representa un aumento del 10,82 % respecto de la superficie de zonas verdes calificadas en la ordenación vigente.

El Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en sesión de 7 de octubre de 2020, emitió dictamen favorable respecto a la Modificación del Plan General de València relativa a la Antigua Fábrica de Tabacos. De este dictamen, cabe destacar las siguientes consideraciones y su conclusión:

“(…)

**Sexta.-** *Las alegaciones, en esencia, plantean como consecuencia de que las actuaciones se realizan con impacto en el espacio urbanístico del que se erigen en representantes, asumiendo una perspectiva fragmentada de la ciudad, considerando que existe un derecho subjetivo a una determinada situación urbanística cuando se construyó un determinado edificio, que, como bien plantea la propuesta de aprobación, de entenderse aplicable impediría una concepción global de la trama urbana y “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”.*

**Séptima.-** *La Modificación incluye una diferente zonificación de zonas verdes previstas en la ordenación vigente; en concreto, una superficie de 1.838,63 m<sup>2</sup>s de zona verde calificada en la calle 3 de abril de 1979 cambia de calificación a Edificación Abierta (1.652 m<sup>2</sup>s) y a red viaria pública (186,63 m<sup>2</sup>s).*

*La reducción de zona verde indicada en el párrafo anterior se refiere a las zonas verdes que están calificadas en la ordenación vigente. Sin embargo, el balance global de la Modificación en cuanto a la superficie de zonas verdes es positivo, puesto que la Modificación califica nuevas zonas verdes, de modo que la superficie final de zonas verdes en la Modificación propuesta es superior a la superficie de zonas verdes en la ordenación vigente.*

*En la ordenación vigente solo está calificada la zona verde en la calle 3 de abril de 1979, con una superficie de 9.231,46 m<sup>2</sup>s. En la Modificación propuesta, se califican las siguientes zonas verdes (cumpliendo los criterios de cómputo según las condiciones dimensionales exigidas a los jardines, justificadas en el Anexo de la memoria justificativa): 7.390,80 m<sup>2</sup>s en la calle 3 de abril de 1979 y 2.839,24 m<sup>2</sup>s en la esquina de las calles Micer Mascó y Naturalista Arévalo Baca; lo que supone un total de 10.230,04 m<sup>2</sup>s. Por tanto, la Modificación supone un incremento de la superficie de zonas verdes de 998,58 m<sup>2</sup>s, que representa un aumento del 10,82% respecto de la superficie de zonas verdes calificadas en la ordenación vigente.*

*Expuesto todo ello, en relación con las modificaciones del planeamiento cabe recordar que la LOTUP establece que “Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta Ley” (artículo 63.3).*

*En el presente caso se mantiene el equilibrio de las dotaciones públicas y de los estándares urbanísticos que exige el precepto citado, lo que permite que este Consell asuma que resulta jurídicamente viable la modificación del planeamiento propuesta en lo que respecta a dichas dotaciones.*

### III

## CONCLUSIÓN

*Por cuanto queda expuesto, el Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana es del parecer:*

*Que la modificación propuesta aprobada inicialmente por el Ayuntamiento de València y aprobada finalmente por la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de modificación del Plan General de València “Antigua Fábrica de Tabacos”, es conforme con el ordenamiento jurídico en lo que respecta a las zonas verdes.»*

**NOVENO.** La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que modifican la ordenación estructural, de conformidad con el art. 44.2.c de la LOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 9 de diciembre de 2020, por unanimidad, **ACUERDA:**

**PRIMERO.** APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación del Plan General de València, relativa a la Antigua Fábrica de Tabacos.

**SEGUNDO.** DESESTIMAR LAS ALEGACIONES presentadas durante la tramitación autonómica del expediente, conforme a lo señalado en el fundamento jurídico séptimo.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno.

*Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autorizan los artículos 16.2 y 17.7 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.*

EL SECRETARIO DE LA  
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE VALENCIA