



**AJUNTAMENT DE VALENCIA**

**AREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA**

**INFORME SOBRE EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA REVISIÓN  
SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA**

**6.- ALEGACIONES RELATIVAS A UNIDADES DE EJECUCION**

# REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

## INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

---

### INDICE

- 1.- UNIDADES DE EJECUCIÓN 01 Y 0 2 "VICTOR HINO"
- 2.- UNIDAD EJECUCIÓN 03 "CAMINO VIEJO DE MALILLA"
- 3.- UNIDAD DE EJECUCIÓN 05 "AGUSTIN LARA"
- 4.- UNIDAD DE EJECUCIÓN 06 "SENDA DE ORRIOLS"
- 5.- UNIDAD DE EJECUCIÓN 07 "PRIMADO REIG"
6. UNIDAD DE EJECUCIÓN 09 "PADRE DOMENECH"
- 7.- UNIDAD DE EJECUCIÓN 010 "POBLE NOU"
- 8.- UNIDAD DE EJECUCIÓN 013 "CARPESA"
- 9.- PROPUESTA DE NUEVAS UNIDADES
10. ALEGACIONES QUE AFECTAN A VARIAS UNIDADES
- 11.- UE 08 "SAN MIGUEL DE LOS REYES"
- 12.- PROPUESTA UE EN LA PATATERA

# REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

## INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

### 1.- UNIDADES DE EJECUCIÓN 01 Y 0 2 “VICTOR HINO”

**552) R.G.E.: 00102/2010/008667. Interesado: Alfonso Cortés Calomarde**, en calidad de vicepresidente de la **AAVV de Malilla**, que solicita en esencia, que se anule la delimitación propuesta en ambas unidades y se realice una nueva delimitación que contemple las dotaciones y equipamientos necesarios para el buen funcionamiento del barrio, al haberse aumentado la edificabilidad en detrimento de las dotaciones públicas.

**562) R.G.E.: 00113/2010/015984. Interesado: Puchades Carrasco, Mar** en representación de VIVIENDAS EDIVAL, S.A., como propietario de parte del suelo escolar colindante con las unidades e incluido en un proyecto de expropiación municipal, solicita su inclusión en una única unidad que integre las dos propuestas en el Plan y que contemple aprovechamientos similares a las del área homogénea.

### 2.- UNIDAD EJECUCIÓN 03 “CAMINO VIEJO DE MALILLA”

**552) R.G.E.: 00102/2010/008667. Interesado: Alfonso Cortés Calomarde**, en calidad de vicepresidente de la **AAVV de Malilla**, que manifiesta que se ha incrementado considerablemente la edificabilidad de la Unidad, sin haber incrementado las dotaciones públicas para el barrio.

**35) R.G.E.: 00113/2010/014697. Interesado: Garcia Galdón, Alain y 553) R.G.E.: 00113/2010/014697. Interesado: Garcia Galdón, Alain**, en representación de **Puchades Aparisi, Ramón y Hnos**, en los que se indica que existen errores de superficies en dos parcelas catastrales de la unidad y se propone la construcción de un aparcamiento público subterráneo bajo la zona verde pública prevista y el incremento del aprovechamiento para compensar esta nueva carga en la Unidad.

**567) R.G.E.: 00113/2010/015866. Interesado: Belenguer Ballester, Manuel y Vila Navarro, German** en representación de **Inmobiliaria Vilber Valencia, S.L.**, solicita la exclusión de la parcela de su propiedad de la unidad de ejecución, por no proceder someterla al régimen de actuaciones integradas.

**382) R.G.E.: 00110/2010/180096. Interesado: Ferrando Valverde, Federico**, como apoderado de **GESFESA VALENCIA S.L.**, solicita que se reconsidere la delimitación de la unidad en el sentido de no afectar a las traseras de las edificaciones consolidadas recayentes a la calle Isla Formentera que están fuera de ordenación, ya que ello evitaría grandes complicaciones en la gestión de la unidad.

**631) R.G.E.: 00110/2010/102846-01. Interesados: María Dolores Soto Tena, Carmen Soto e Isabel Soto Almarche**, solicitan que se les comunique si su parcela, incluida en la UA03 Camino Viejo de Malilla, se encuentra incluida en algún procedimiento urbanizador.

### 3.- UNIDAD DE EJECUCIÓN 05 “AGUSTIN LARA”

**568) R.G.E.: 00113/2010/015932. Interesado: Azcona Peribañez, Jose Manuel**, como apoderado de **MESENA, S.G.I. S.A.**, solicita que se eleve la edificabilidad en la unidad y la reducción de la reserva de VPPs al 30%, justificando su inviabilidad económica y proponiendo una ordenación alternativa.

## REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

### INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

#### 4.- UNIDAD DE EJECUCIÓN 06 "SENDA DE ORRIOLS"

**510) R.G.E.: 00110/2010/179985. Interesado: Martínez Escot, Pilar,** que considera que debe eliminarse el edificio de 6 alturas ubicado en Senda de Orriols, manteniendo la zona verde prevista en el planeamiento vigente, que se incluya como prioritario la construcción de aparcamiento subterráneo e indica la necesidad de justificar los diferentes aprovechamientos que existen entre las unidades que el Plan delimita.

#### 5.- UNIDAD DE EJECUCIÓN 07 "PRIMADO REIG"

**510) R.G.E.: 00110/2010/179985. Interesado: Martínez Escot, Pilar,** que cuestiona su idoneidad ya que elimina la zona verde prevista y atribuye nuevos aprovechamientos de manera injustificada, cuando debiera incluir el suelo escolar que existe en su entorno inmediato.

#### 6. UNIDAD DE EJECUCIÓN 09 "PADRE DOMENECH"

**25) R.G.E.: 00113/2010/0011356, 58) R.G.E.: 00110/2010/177183 y 31) R.G.E.: 00104/2010/007019. Interesado: Federación Entidades Inmobiliarias S.A.,** que solicita que la zona verde prevista en la ordenación junto al Colegio Vilavella pase a calificarse como educativo cultural para posibilitar su ampliación, trasladando la zona verde a la Plaza Diputat Luis Lucia.

**553) R.G.E.: 00113/2010/015796. Interesado: Inmobiliaria Gualdamedina S.A.,** que solicita la modificación de la ordenación pormenorizada y el incremento del aprovechamiento de la unidad, la previsión de aparcamientos subterráneos y la reducción de la vivienda protegida, invocando su inviabilidad económica.

#### 7.- UNIDAD DE EJECUCIÓN 010 "POBLE NOU"

**554) R.G.E.: 00114/2010/001081. Interesado: Almenar Marco, Blas; 555) R.G.E.: 00114/2010/001082. Interesado: Tamarit Lleyda, Herminia; 556) R.G.E.: 00114/2010/001083. Interesado: Almenar Tamarit, Blas; 557) R.G.E.: 00114/2010/001084. Interesado: Almenar Tamarit, Herminia; y 558) R.G.E.: 00114/2010/001085. Interesado: Marco Dolz, Roberto,** que solicitan se modifique la delimitación de la unidad excluyendo la parcela de su propiedad en Camino de Moncada 223 y el camino de acceso a sus campos, al ser suelo urbano en la actualidad.

#### 8.- UNIDAD DE EJECUCIÓN 013 "CARPESA"

**36) R.G.E.: 00113/2010/014592. Interesado: Promociones Villas de Carpesa,** que solicita se ajuste la edificabilidad a los compromisos anteriormente adquiridos para lo que presentan la correspondiente propuesta de modificación.

**50) R.G.E.: 00113/2010/015184. Interesado: Miguel Cortina Llesma,** que solicita se incluya la parcela 148 del polígono catastral nº 20 en la unidad.

**559) R.G.E.: 00113/2010/015742. Interesado: Gil Ramón, José Luis,** que cuestiona la reclasificación directa de suelo no urbanizable a urbano que se produce en la modificación, la introducción en la pedanía de una tipología EDA y solicita que se proceda a repercutir los aprovechamientos generados en la modificación de la UA- 6 de Carpesa a todas las unidades de ejecución previstas en la pedanía y que se excluya de la UE-4, la parcela de su propiedad por encontrarse consolidada por la edificación, urbanizada y por formar parte de una unidad de parcela con otra edificación excluida de la unidad.

## REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

### INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

**560) R.G.E.: 00113/2010/016711. Interesado: Bayarri Ros, Francisco,** que indica que parte del suelo de la UA-8 de Carpesa se ha incluido en la nueva UA-13 por lo que solicita que se excluya de ella; también manifiesta que debe respetarse la edificabilidad de la UA-6, que se incremente la edificabilidad de la UA-13 para igualarla a la de la UA-8, solicita eliminar el desvío de la Acequia de Tormos propuesto y buscar una ordenación pormenorizada que se integre adecuadamente con la huerta colindante.

#### 9.- PROPUESTA DE NUEVAS UNIDADES DE EJECUCION

**4) R.G.E.: 0011/2010/012890. Interesado: López Cabrera, Manuel,** que solicita delimitar una nueva unidad en el Sector M-6 de Nazaret, sobre la manzana delimitada por las calles Santa Pola, Mascarat, San Francisco de Paula y con el Puerto, que se corresponde con el límite del ámbito del Convenio entre el Ayuntamiento y la Generalitat de agosto de 1993.

**561) R.G.E.: 00113/2010/015942. Interesado: Pastor Marin, Jose** en calidad de gerente de la mercantil **Urbem S.A.**, que solicita delimitar una nueva unidad en la Avenida de Tres Cruces esquina a la calle Tres Forques, incluyendo el edificio fuera de ordenación y atribuyendo nuevos aprovechamientos para su eliminación.

**563) R.G.E.: 00110/2010/183644. Interesado: Roca Ros, Josefa y Salvador,** como propietarios de las viviendas y locales de los edificios sitos en la Carretera Fuente de San Luis nº 3 y 5, solicitan que se proceda a delimitar una nueva unidad de ejecución en la confluencia de la Avenida Peris y Valero con las Calles Fuente de San Luis y Organista Plasencia, para que se ejecute a través de un PAI.

**564) R.G.E.: 00110/2010/183292. Interesado: De Juan Puig, Carmen y De Olavarrieta Jurado, Carmen,** y **565) R.G.E.: 00113/2010/016824. Interesado: Zanon Monfort, José Luis,** en representación de la entidad mercantil **Phat 34, S.L.**, que solicitan delimitar una nueva unidad que abarque la manzana entre la Avda. del Cid, calle Totana, Plaza Arturo Piera y calle Hermanos Rivas para que la misma sea desarrollada a través de un PAI.

**574) R.G.E.: 00113/2010/015769. Interesado: Alvaro Candela, Manuel y Otros,** que solicita delimitar una unidad de ejecución con uso residencial en las calles Valle de la Ballestera, Hernando Lázaro, Pouet y Evaristo Crespo Azorín.

**637) R.G.E.: 00113/2012/015186. Interesado: José Antonio de Prat Gómez-Trenor, en su nombre y en representación de Concepción Gómez-Trenor Trenor, María Concepción y María Mercedes de Prat Gómez-Trenor,** que solicitan la delimitación de una nueva unidad de ejecución en la Calle Río Miño.

**639) R.G.E.: 00110/2012/092052. Interesado: Yagüe Jordana, Jesús,** en representación de **AA.VV. LA TORRE**, en relación a zona verde prevista por el vigente PGOU en la confluencia de las calles Álvarez de Sotomayor, Fernando Cabedo Torres "Dibuixant" y Castillo de Cullera, solicitando se redacte un Programa de Actuación Integrada que permita abrir la calle y obtener la actuación a cargo de la misma.

**642) R.G.E.: 00113/2012/019385. Interesado: Joaquín Monfort Salvador en representación de la mercantil ARPRO78, S.L.,** que solicita la redelimitación de la unidad de ejecución nº 1 de Masarrofjos para no invadir el término de Moncada.

**647) R.G.E.: 00113/2013/024030. Interesado: Mª Amparo Martínez Benavent.,** solicita que se modifique el PEPRI del Casco Histórico de Patraix en lo relativo a las unidades de ejecución nº 2 y 7, extrayendo de ellas una manzana que corresponde a un único propietario.

# REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

## INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

### 10. ALEGACIONES QUE AFECTAN A VARIAS UNIDADES

**579) Interesado: Grupo Municipal PSPV.** , en el que se cuestiona la idoneidad de todas las unidades de ejecución que propone el Plan, a excepción de la unidad 5 "Agustín Lara", fundamentalmente por los siguientes motivos:

- Se aumenta la edificabilidad prevista por el planeamiento vigente y se disminuyen las dotaciones públicas, lo que reduce los estándares de calidad urbana.
- Diferencias de aprovechamientos entre las distintas unidades.
- No se incluye estudio económico respecto de las actuaciones que conllevan realojos.
- Falta de justificación de la decisión de reordenar estos ámbitos frente a otros, ya que pocas unidades solucionan problemas de zonas degradadas o de tapones urbanísticos.
- Innecesariedad del consumo de huerta que se produce en algunas unidades.
- Existencia en la ciudad de al menos 30 zonas degradadas donde se debería intervenir sin incrementar la edificabilidad, para obtener dotaciones públicas.
- Conveniencia de delimitar unidades de ejecución sin recalificación, para que sean desarrolladas por gestión directa a través de AUMSA.

**Acuerdo de la Comisión de Urbanismo, Calidad Urbana y Vivienda de de 24 de septiembre de 2012**, en relación con la Moción presentada por el Grupo Municipal Socialista relativa a la delimitación de Unidades de Ejecución en las zonas degradadas de Benicalap, que en esencia requería que se estudiasen en el marco de la Revisión del Plan, la viabilidad de esta propuesta.

#### Contestación:

La existencia de vacíos urbanos y tapones urbanísticos en el suelo urbano demuestra de manera objetiva la inviabilidad de la ordenación del planeamiento vigente en esos ámbitos, que puede deberse tanto a la inviabilidad económica de sus previsiones, como a la obsolescencia de los mecanismos que preveía para la ejecución y gestión de esta clase de suelo.

En el primer caso, se encontrarían los llamados tapones urbanísticos, vinculados normalmente a la apertura de calles u otros espacios públicos y a la demolición de edificación, que no se han desarrollado ni siquiera en una de las épocas de mayor expansión económica que ha conocido la ciudad, lo que induce a pensar en la falta de viabilidad económica de la actuación urbanística correspondiente y por tanto, en la necesidad de revisar la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento vigente. De hecho, algunas alegaciones presentadas cuestionan la viabilidad de las unidades proponiendo alternativas de ordenación que implican mayores aprovechamientos o la atribución de nuevos usos.

Para poder dar solución a estos problemas urbanísticos es necesario determinar el importe de aquellos costes que excederían de los habituales de una promoción inmobiliaria y que han lastrado el desarrollo de estas zonas, y revisar los aprovechamientos urbanísticos que otorga el Plan, para conseguir el equilibrio económico que debe llevar aparejado toda actuación urbanística.

Resulta necesario por tanto, justificar su viabilidad económica y en su caso, revisar la ordenación del planeamiento vigente, ya que a juicio de los que suscriben este informe, tratándose de suelos de titularidad privada, lo que no es rentable para el sector privado no debiera asumirlo la administración, máxime en un escenario legislativo que aboga cada vez más por la justificación de la viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas que proponga el planeamiento, así como por la justificación de su sostenibilidad económica cuando éste implique obligaciones para la administración.

## REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

### INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

En el segundo caso, podríamos encuadrar aquellos vacíos urbanos que incluyen suelos dotacionales que no se han obtenido por la administración y que han quedado fuera del ámbito vial de servicio que debe cederse y urbanizarse con cargo a la actuación edificatoria.

Aunque el PG88 realizó una planificación global de reequipamiento y esponjamiento de los distintos barrios de la ciudad, ésta no fue acompañada de la delimitación de unidades de actuación que hubieran garantizado su obtención con cargo al aprovechamiento privado que otorgaba. Con posterioridad, se arbitraron por el Ayuntamiento algunas fórmulas para la gestión de estos suelos, como es el caso de la técnica del coeficiente reductor, que fueron anuladas por los tribunales al amparo de diferentes modificaciones de la legislación estatal en materia de suelo, que han afectado al régimen de derechos y obligaciones de los propietarios del suelo urbano. Aunque muchos de estos suelos se han obtenido mediante esas técnicas urbanísticas, mediante transferencias de aprovechamientos, con cargo a los excedentes municipales o mediante su expropiación, en la ciudad existe una importante superficie de suelo calificado como dotacional público que sigue siendo de titularidad privada.

Algunas de las alegaciones presentadas han invocado la necesidad de revisar la ordenación de hasta 30 enclaves urbanos y en su caso, delimitar la correspondiente unidad de ejecución que posibilite resolver enclaves degradados o taponos urbanísticos. Además, como indican otras, existen suelos dotacionales sin obtener próximos a las unidades que el Plan ha delimitado.

Ello supone revisar la ordenación de suelo urbano para identificar aquellas zonas que no se han desarrollado en el marco de las previsiones del PG88, así como abordar de manera global la gestión del suelo dotacional de la red secundaria que está pendiente de obtención por la administración y arbitrar fórmulas para su ejecución, lo que lleva aparejado la necesidad de revisar de manera global la ordenación pormenorizada del PG88, cuestión que excedería del cometido de la revisión estructural de ese planeamiento.

Sin perjuicio de ello, y en relación a las alegaciones que invocan que la edificabilidad no es homogénea, es necesario indicar que la ordenación pormenorizada debe responder a la coherencia con la del entorno en la que se encuentre el ámbito de gestión y que los deberes de los propietarios del suelo urbano sin urbanización consolidada están definidos en la legislación estatal mencionada.

A la vista de lo relacionado, se considera que procede estimar las alegaciones presentadas en el sentido de justificar la viabilidad económica de las unidades de ejecución que se delimitan y en su caso, revisar la ordenación considerando nuevos usos que no exijan suplementos dotacionales, revisar las delimitaciones de algunas de ellas para incluir suelos dotacionales que no se hayan obtenido, así como analizar otros enclaves de suelo urbano con similar problemática.

#### **11.- UE 08 "SAN MIGUEL DE LOS REYES"**

**31) R.G.E.: 00104/2010/007019 y 32) R.G.E.: 00104/2010/007020. Interesado: AAVV Torrefiel,** en ambos escritos solicitan en esencia, que se mantengan los criterios de ordenación de la Versión Preliminar del Plan, que se prevean las necesidades dotacionales de la futura población de la unidad, que se haga realidad la solución tranviaria prevista y que se resuelvan la reubicación y las compensaciones de las personas que viven en el edificio residencial que deberá desaparecer.

**511) R.G.E.: 00113/2010/015910. Interesado: Lluch Gil, Carmen;**

## REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

### INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

512) R.G.E.: 00113/2010/015911. Interesado: Lluçh Gil, Mercedes;  
513) R.G.E.: 00113/2010/015912. Interesado: Fontes Oliete, Rafael Jesús; 514) R.G.E.: 00110/2010/178149. Interesado: Mera Serrano, Angel Manuel; 515) R.G.E.: 00110/2010/178150. Interesado: Leive Montes, Victoria; 516) R.G.E.: 00110/2010/178151. Interesado: Correa, Wilson; 517) R.G.E.: 00110/2010/178152. Interesado: Gil Gil, Amparo; 518) R.G.E.: 00110/2010/178153. Interesado: Gonzalez Aguera, Francisco; 519) R.G.E.: 00110/2010/178154. Interesado: Baldó Jarque, José Antonio; 520) R.G.E.: 00110/2010/178155. Interesado: Mulet Valle, Alfonso; 521) R.G.E.: 00110/2010/178156. Interesado: Navarro Cano, M<sup>a</sup> Teresa; 522) R.G.E.: 00110/2010/178157. Interesado: Pla Ymbernon, Juan Jose; 523) R.G.E.: 00110/2010/178158. Interesado: Junquero Sanchez, Julian; 524) R.G.E.: 00110/2010/178159. Interesado: Lopez Carmona, María Nieves; 525) R.G.E.: 00110/2010/178160. Interesado: Pulido Carrillo, Antonio. 526) R.G.E.: 00110/2010/178161. Interesado: Hernandez Pujol, Esther; 527) R.G.E.: 00110/2010/178162. Interesado: García Jimenez, Consuelo; 528) R.G.E.: 00110/2010/178163. Interesado: Jimenez Terron, Gregorio; 529) R.G.E.: 00110/2010/178164. Interesado: Sanz Rodriguez, Concepcion; 530) R.G.E.: 00110/2010/178165. Interesado: Silva Puerta, Manuel; 531) R.G.E.: 00110/2010/178166. Interesado: Jimenez Torrente, Maria; 532) R.G.E.: 00110/2010/178167. Interesado: Torres Beltran, Gerardo; 533) R.G.E.: 00110/2010/178168. Interesado: Blasco Moratalla, Virgilio; 534) R.G.E.: 00110/2010/178169. Interesado: Navarro Martinez, Jose Fernando; 535) R.G.E.: 00110/2010/178170. Interesado. Carrion Diaz, Angel; 536) R.G.E.: 00110/2010/178171. Interesado: Raga Peiro, Sergio; 537) R.G.E.: 00110/2010/178172. Interesado: Perez Perez, Natividad; 538) R.G.E.: 00110/2010/178173. Interesado: Pastor Collado, Concepcion; 539) R.G.E.: 00110/2010/178174. Interesado: Albert Carceller, Vicente; 540) R.G.E.: 00110/2010/178175. Interesado: Gomez Tolosa, Vicente; 541) R.G.E.: 00110/2010/178176. Interesado: Avila Diaz, Jose; 542) R.G.E.: 00110/2010/178177. Interesado: Amado Garrido, Carmen; 543) R.G.E.: 00110/2010/178175. Interesado: Silva Puerta, Jose Luis; 544) R.G.E.: 00110/2010/178179. Interesado: Terradez Navarro, Francisco; 545) R.G.E.: 00110/2010/178180. Interesado: Galera Lopez, Ramon; 546) R.G.E.: 00110/2010/178181. Interesado: Sanz Rodriguez, Jose Miguel, como propietarios de viviendas del edificio de la Avenida de la Constitución 273, solicitan que se incluya dentro de ordenación el edificio donde viven, dados los efectos que está produciendo el que se encuentre fuera de ordenación desde el año 88 o que se permuten sus viviendas por viviendas similares en la misma zona y sin coste alguno.

547) R.G.E.: 00113/2010/016115. Interesado: Font Gil, Vicente en representación de la mercantil **AGRIALQUI S.L.**; así como de **Josefa Giner Pérez; Adrián Giner Sánchez; Francisco Belenguer Gaspar; Salvador Font Montesinos; Desamparados Vicent Grau; Asunción Montesinos García; María Amparo Font Gil; María Amparo Gil Giner; Rafael Font Montesinos; José Lluçh Calduch; Desamparados Lluçh Calduch; Rafael Lluçh Calduch; Amparo Olmos Aparisi**, solicitan que se incremente la edificabilidad de la unidad dadas las cargas de urbanización y las indemnizaciones por derribos para hacerla viable y se distribuyan globalmente los aprovechamientos que el Plan otorga a todas las unidades que delimita, dado que esta unidad tiene un aprovechamiento significativamente inferior respecto de las demás.

548) R.G.E.: 00113/2010/015877. Interesado: **Gil Marques, Manuel**, en su propio nombre así como apoderado de la sociedad mercantil **Manuel y Ascensión S.L. y D<sup>a</sup> Ascensión Alfonso Castellano**, aluden a la falta de ejecución del planeamiento vigente por la dificultad de que la administración expropie el suelo afectado, invocan la inviabilidad económica de la unidad con los parámetros urbanísticos que se establecen y solicita su revisión, así como el mantenimiento del destino privado del inmueble sito en la calle Entrada Casa Tota 1.

549) R.G.E.: 00110/2010/184022. Interesado: **Gil Alcayde, Salvador**; como titular de algunas fincas en la unidad, la considera inviable económicamente e injusta la edificabilidad permitida en comparación con la del resto de unidades y solicita su redelimitación.

550) R.G.E.: 00110/2010/182837 y 566) R.G.E.: 00110/2010/185303. Interesado: **D. Fernando Vázquez Lasvignes** en representación de **Thyssenkrupp Elevator Manufacturing Spain, S.L.**, como propietaria de parcela incluida en la unidad, alude a la exigencia de que se justifique su viabilidad económica y a la necesidad de aumentar su aprovechamiento para que resulte

## REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

### INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

viable, que se aumente la volumetría en el ámbito en coherencia con el entorno urbano y que se recoja de forma expresa la compatibilidad de usos de oficinas.

**579) R.G.E.: 00111/2010/179502-01. Interesado: Grupo Municipal PSPV.**, en el que se cuestiona la idoneidad de la unidad, por tratarse de una actuación especulativa cuyo impacto visual sobre el BIC resultaría impactante y desde el punto de vista patrimonial inaceptable.

**Acuerdo de la Comisión de Urbanismo, Calidad Urbana y Vivienda de de 23 de julio de 2012**, en relación con la Moción presentada por el Grupo Municipal Socialista relativa a San Miguel de los Reyes que en esencia, requería que se estudiaran, en el marco de la Revisión del Plan, soluciones para las carencias de urbanización de la calle Riu Genil y la programación de la construcción el jardín previstos en el ala sur del Monasterio y de la eliminación de las naves obsoletas que ocupan estos terrenos.

#### Contestación:

El Monasterio de San Miguel de los Reyes además de estar declarado BIC, constituye uno de los inmuebles más emblemáticos de la ciudad y tanto la legislación sobre el patrimonio cultural como el planeamiento aprobado han pretendido su conservación y puesta en valor.

Como desarrollo de las previsiones del PG88, en el año 2001 se aprobó el Plan Especial de Protección del BIC que proponía una unidad de ejecución para la obtención del suelo dotacional público que debía configurar el nuevo entorno urbano del Monasterio y la erradicación de las edificaciones impropias existentes en él. Este Plan, que establecía como mecanismo de gestión la expropiación, prácticamente no se ha ejecutado por la dificultad de que la administración asuma la expropiación de la importante superficie de suelo afectado, así como las indemnizaciones y realojos que se derivarían de la actuación.

Dada la dificultad de acometer esta actuación para las arcas de la administración, el Proyecto expuesto al público reordenaba la zona urbana existente al norte del Monasterio, entre la calle Rio Genil y la futura ronda de Tabernes y otorgaba nuevos aprovechamientos que debían resolver la obtención del suelo público y la urbanización de su entorno.

Ahora bien, como se indica en algunas de las alegaciones presentadas, es necesario justificar la viabilidad de la ordenación que el planeamiento dibuja para absorber los compromisos económicos que se deriven de la actuación integrada, o en caso contrario, justificar su sostenibilidad económica para la administración, si el plan le atribuye obligaciones económicas.

En cualquier caso, la ordenación de esta zona no puede olvidar la singularidad de su emplazamiento, inmerso en un entorno de huerta tradicional de gran valor y de protección patrimonial, por lo que su volumetría no puede compararse con la de otros ámbitos urbanos que tienen un contexto completamente diferente. Por otra parte, respecto a su relación con los aprovechamientos de otras unidades, el régimen de derechos y obligaciones de los propietarios de suelo está establecida en la legislación estatal en materia de suelo y el planeamiento no puede inventarse reglas de distribución de aprovechamientos no contempladas en ese marco.

Dado que la Ley de Patrimonio Cultural de la Comunidad Valenciana exige revisar el Plan Especial para adaptarlo a sus determinaciones, esta revisión debiera tener mayor alcance, dada la importancia del Bien, la singularidad de su emplazamiento y el estado de degradación del entorno y debiera incorporar tanto la nueva solución viaria prevista entre la ciudad y

## REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

### INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Tabernes Blanques, como ordenar la zona existente entre la calle Rio Genil y la futura ronda de ese municipio.

Ese planeamiento debiera definir una operación urbanístico-patrimonial, que partiendo del establecimiento de una nueva estructura urbana y arquitectónica en el entorno del Monasterio y en el marco de la protección patrimonial que requiere el BIC, justificara la viabilidad de su ordenación, bien a través de la justificación de la viabilidad económica de una actuación integrada, o de su sostenibilidad económica si se trata de una actuación pública, o mediante la previsión de fórmulas mixtas donde tengan cabida tanto la iniciativa privada como la participación de la administración, de modo que se posibilite la obtención del suelo público que configurará el entorno urbano del Monasterio, la erradicación de las edificaciones impropias y la ejecución de la urbanización necesaria para poner en valor el BIC.

A la vista de lo relacionado se propone estimar las alegaciones presentadas en el sentido de revisar la ordenación propuesta en el entorno del Monasterio, pero en el marco de la revisión del Plan Especial del BIC, de modo que quede justificada la viabilidad de la ejecución de la ordenación que establezca.

#### 12.- PROPUESTA UE EN LA PATATERA

**Acuerdo de la Comisión de Urbanismo, Calidad Urbana y Vivienda de de 23 de enero de 2012,** en relación con la Moción presentada por el Grupo Municipal de Izquierda Unida relativa al inmueble conocido como La Patatera, que requería que se estudiase la posibilidad de delimitar una unidad de ejecución, en el marco de la RSPG, que permitiera la obtención del edificio con el incremento de edificabilidad que fuera necesario.

#### **Contestación:**

En el mes de julio de este año, se presentó un Estudio de Detalle para la reordenación de la manzana terciaria donde se ubica el edificio conocido como La Patatera. La ventaja de la propuesta presentada es doble, ya que de una parte se mantiene la ordenación del planeamiento vigente, sin que se incremente la edificabilidad, y por otra, se propone la rehabilitación integral del edificio protegido, preservando sus valores patrimoniales y su reutilización para albergar en él una actividad de carácter terciario.

El uso de supermercado que se pretende implantar en el inmueble, resulta compatible con la Subzona de calificación TER-4 que el Plan atribuye a la manzana.

La propuesta presentada se sometió a examen de la Comisión Municipal de Patrimonio, al tratarse de una actuación sobre un edificio protegido de Grado 2, que en sesión de 30 de octubre de 2014, manifestó la conformidad patrimonial del estudio funcional y volumétrico de la propuesta presentada.

Dada la propuesta presentada, se considera que no procede estudiar la delimitación de una unidad de ejecución en el entorno del edificio, ya que la actuación pretendida en el inmueble, garantizaría la preservación y la reutilización del edificio protegido.