



LA UNIDAD ADMINISTRATIVA
00606-ACUERDOS PLENO

COMUNICA A
03003-OFICINA DE PROGRAMACION

ÒRGAN PLE	
DATA 22/07/2025	CARÀCTER SESSIÓ ORDINÀRIA
EXPEDIENT E-03003-2023-000017-00	PROPOSTA NÚM. 6
ASSUMPTE URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA. Proposa aprovar el Programa d'Actuació Integrada per al desenvolupament de la Unitat d'Execució 1 de Massarrojos.	
RESULTAT APROVAT AMB ESMENES	CODI 00001-O-00008

Detectado error en el documento acuerdo remitido consistente en la omisión de fotografías que estaban insertadas, le comunico que el texto del acuerdo núm. 8 adoptado en la sesión plenaria ordinaria de 22 de julio de 2025 es el siguiente (se incorporan fotografías):

«ANTECEDENTES DE HECHO

1. Mediante Resolución GL-2362, de 4 de abril de 2023 (expediente 03003/2023/12), se inscribe en el Registro Municipal de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de València la Agrupación de Interés Urbanístico “Unidad de Ejecución 1 MPRI PN1 Massarrojos”, la cual reúne los requisitos de titularidad legalmente exigidos para poder desarrollar el Programa de Actuación Integrada (PAI) en régimen de gestión por las personas propietarias, es decir, en régimen de excepción licitatoria según el artículo 120.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP), debiendo respetarse en todo momento el porcentaje necesario de propiedad en relación al ámbito de la Unidad de Ejecución.

2. En fecha 11 de abril de 2023, tuvo entrada en el Registro General de esta corporación instancia (núm. I 00118 2023 81952) de la Agrupación de Interés Urbanístico “Unidad de Ejecución 1 MPRI PN1 Massarrojos”, solicitando el inicio de la tramitación de un PAI sin documento de planeamiento para el desarrollo de la citada Unidad de Ejecución mediante el régimen de gestión por las personas propietarias en los términos establecidos en el artículo 124 TRLOTUP.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



3. El Plan de Reforma Interior PN-1 de Massarrojos, cuya ejecución se pretende, fue aprobado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de València de fecha 31 de octubre de 2022, publicado en el *Boletín Oficial de la Provincia de València (BOP)* el 25 de noviembre de 2022.

4. La solicitud de inicio del PAI se informa por el Servicio de Planeamiento de la Dirección General de Ordenación Urbanística el 11 de mayo de 2023, en el que refiere que la propuesta presentada es apta para admitirse a trámite y pone de manifiesto que el ámbito de la Unidad de Ejecución incluye terrenos del término municipal de Moncada según la línea publicada por el Instituto Cartográfico Valenciano.

5. Mediante Resolución GL-3957, de 7 de junio de 2023, se dispone admitir a trámite la iniciativa presentada por la AIU para la tramitación del citado Programa en régimen de gestión por las personas propietarias y remitir al Ayuntamiento de Moncada la documentación presentada por la “AIU Unidad de Ejecución 1 MPRI PN1 Massarrojos” solicitando la delegación de competencias en lo que afecte a los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución que forman parte del término municipal de dicho Municipio, para la tramitación, aprobación y ejecución del Programa de Actuación Integrada y el posterior Proyecto de Reparcelación, así como, en su caso, para el mantenimiento y conservación de los servicios e infraestructuras resultantes. Asimismo, se otorga a la AIU un plazo máximo de tres meses para que presente Alternativa Técnica (AT) y Proposición Jurídico-Económica del PAI.

6. Mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 20 de diciembre de 2023, se dispone aceptar la delegación de las competencias efectuada por el Ayuntamiento de Moncada en favor del Ayuntamiento de València en lo que afecta a los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución “Massarrojos PN1” que forman parte del término municipal de Moncada, para la tramitación, aprobación y ejecución del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la citada Unidad de Ejecución y del posterior Proyecto de Reparcelación, así como para el mantenimiento y la conservación de los servicios e infraestructuras resultantes del vial sur, límite de la Unidad de Ejecución, que serán asumidos por el Ayuntamiento de València, ya que dicho vial servirá exclusivamente a suelo urbano de este municipio. El Ayuntamiento de Moncada podrá ejercer sus competencias de control a través de la emisión de los informes que considere necesarios tanto durante el periodo de información pública del Programa de Actuación Integrada, como de las propuestas de acuerdo referentes al Programa de Actuación Integrada y el Proyecto de Reparcelación, con carácter previo a su aprobación por esta corporación.

7. El 17 de noviembre de 2023, la AIU presenta mediante instancia (núm. I 00118 2023 280394) Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica del PAI.

8. En fecha 27 de febrero de 2024, se emite informe por la Sección de Obras de Urbanización en el que se requiere la subsanación de la documentación presentada.

Id. Document: UITL zBEX 5J00 MSNR Ws6V L6JE 15Q =
Comprovar autenticitat en <https://sede.valencia.es>
Expedient: E-03003-2023-000017-00

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



9.- El 5 de abril de 2024, la AIU presenta mediante instancia (núm. I 00118 2024 79633) nueva documentación, que es objeto de análisis en el informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico de fecha 18 de abril de 2024, en el que pone de manifiesto que está en condiciones de ser sometido a información pública.

10. Mediante Resolución MS-21, de 25 de abril de 2024, dictada por el director general de Urbanismo, se somete a información pública la iniciativa presentada por el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, mediante anuncio publicado en el *DOGV* número 9871, de 14 de junio de 2024, y en prensa escrita en fecha 18 de mayo de 2024, encontrándose a disposición de los interesados y ciudadanos en general para su examen y consulta durante dicho plazo, en el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y en la página municipal www.valencia.es/urbanismo.

Dicho acuerdo fue notificado a las personas propietarias afectadas por la actuación, a la AIU “Unidad de Ejecución 1 MPRI PN1 Massarrojos” y al Ayuntamiento de Moncada en fecha 13 de mayo de 2024.

Asimismo, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), se procedió a notificar el trámite de información pública a los desconocidos, a aquellos a los que se ignoraba el lugar de la notificación y a los que intentada esta no se pudo practicar, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el *Boletín Oficial del Estado* de nº 160, de 3 de julio de 2024.

11. Con motivo del sometimiento a información al público del Programa de Actuación Integrada, se emiten informes por los distintos Servicios municipales, solicitando determinadas modificaciones en el Proyecto de Urbanización, las cuales son recogidas en el informe de la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico de 6 de noviembre de 2024.

La AIU aporta la documentación requerida mediante instancia (núm. I 00118 2024 278399), solicitándose a los Servicios municipales que pusieron de manifiesto observaciones en el documento sometido a información pública que informen sobre la misma en el ámbito de sus competencias.

12. Durante el trámite de información pública también se presentan alegaciones que son analizadas en la presente propuesta.

13. En fecha 11 de marzo de 2025, se aporta al expediente Resolución de fecha 5 de febrero de 2025 de la directora territorial de Educación, Cultura y Universidades por la que se autoriza el Proyecto de Intervención arqueológica del PRI de Massarrojos.

Id. Document: UJTL zBEX 5J00 MSNR Ws6V L6JE I5Q =
Comprovar autenticitat en <https://sede.valencia.es>
Expedient: E-03003-2023-000017-00

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



14. El 28 de marzo de 2025, la AIU presenta instancia con núm. I 118 2025 073859, solicitando la subrogación de “Fem Poble Massarrojos Coop V.” en la situación de la Agrupación de Interés Urbanístico “Unidad de Ejecución 1 MPRI PN1 Massarrojos”.

15. El Proyecto de Urbanización corregido presentado ha sido informado por los distintos Servicios municipales competentes en materia de obras de urbanización, informes que son recogidos en el emitido a modo de resumen por la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico de fecha 26 de junio de 2025.

16. El 27 de junio de 2025, y en cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo plenario de fecha 20 de diciembre de 2023, por el que se aceptó la delegación de las competencias efectuada por el Ayuntamiento de Moncada en favor del Ayuntamiento de València para la tramitación, aprobación y ejecución del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución 1 de Massarrojos y, de forma previa a elevar la propuesta de acuerdo al Ayuntamiento Pleno para la aprobación del mismo, se remiten los informes del Servicio de Asesoramiento Urbanístico de fecha 26 de junio de 2025, al Ayuntamiento de Moncada para que en el plazo de diez días pueda en emitir informe, si lo considera conveniente, en ejercicio de sus competencias de control. El citado plazo finalizaba el día 11 de julio de 2025.

17. El 3 de julio de 2025, y en cumplimiento de los informes del Servicio de Asesoramiento Urbanístico de 26 de junio de 2025, mediante instancia I 118 2025 171303, Carlos Daniel de la Varga Pontes, en representación de Sódica Capital Sociedad Limitada, presenta un Texto Refundido de la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico Económica. Esta documentación es informada por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico en fecha 9 de julio de 2025, concluyendo que es susceptible de ser aprobada y que se adecúa a los informes municipales emitidos.

18. El día 16 de julio de 2025, se celebra la Comisión Informativa de Urbanismo, Parques y Jardines, Espacios Naturales y Mejora Climática que emite dictamen a la propuesta de aprobación del PAI, con el voto a favor de todos sus miembros y la abstención de la Sra Pérez Herrero (Grupo Socialista).

El mismo día, 16 de julio de 2025, tiene entrada en el Servicio de Asesoramiento Urbanístico instancia de fecha 15 de julio, mediante la que se aporta informe del arquitecto municipal del Ayuntamiento de Moncada en el que pone de manifiesto que “Se comprueba que el contenido del PAI se ajusta a la ordenación aprobada en la Modificación del MPRI PN-1 Massarrojos”, pero a continuación realiza algunas observaciones.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



Se entiende que las observaciones puestas de manifiesto en el escrito del Ayuntamiento de Moncada han de ser objeto de valoración, y por lo expuesto, se incorpora al expediente informe del Servicio de Planeamiento emitido en fecha 17 de julio de 2025 y se modifica la propuesta dictaminada por la Comisión Informativa en los siguientes aspectos:

- Se añade un nuevo fundamento jurídico sexto bajo la rubrica “Valoración de las Observaciones realizadas por el Ayuntamiento de Moncada” quedando modificada la numeración de los siguientes fundamentos jurídicos.
- Se incluye en la parte dispositiva del acuerdo un apartado segundo de contestación a las observaciones del Ayuntamiento de Moncada, modificando asimismo la numeración de los siguientes puntos del acuerdo.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. NORMATIVA APLICABLE

La legislación actualmente vigente en materia urbanística en la Comunidad Valenciana es el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP).

SEGUNDO. JUSTIFICACIÓN DE LA ADMISIÓN DE LA MODALIDAD DE GESTIÓN POR PERSONAS PROPIETARIAS

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

El TRLOTUP establece que la condición de urbanizador debe ser asumida prioritariamente, en ejercicio directo de sus competencias, por la propia Administración o sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público; no obstante, la Administración, por circunstancias justificadas en el propio expediente, puede no hacerse cargo de la gestión directa de la función urbanizadora y atribuirla a las personas propietarias de suelo del ámbito de la actuación y, en ausencia de ambas, si es viable la actuación, puede atribuirse por gestión indirecta a un particular o empresa mixta mediante procedimiento de pública concurrencia (art. 119 TRLOTUP).

Por lo expuesto, el Pleno debe decidir el régimen de gestión y adjudicar la condición de urbanizador, siendo necesario justificar las razones de no asumir la gestión directa y la posibilidad de atribuir la gestión a las personas propietarias, de conformidad con el artículo 119 del TRLOTUP.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



Según este artículo, la voluntad legal de favorecer la gestión directa de los Programas frente a otros regímenes persigue tres finalidades básicas:

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

Se considera conveniente, por tanto, analizar estas finalidades a la luz de la situación concreta de la presente Unidad de Ejecución para así justificar la necesidad o no de la gestión directa.

El PAI de la “Unidad de Ejecución 1 MPRI PN1 Massarrojos” afecta a un reducido ámbito de suelo urbano, por lo que no estamos ante un crecimiento urbanístico que deba ser objeto de especial control por la Administración, y evidentemente no implica una reclasificación del suelo.

Se trata de una Unidad de Ejecución con ordenación pormenorizada. Por tanto, siendo una zona en la que los propietarios están dispuestos a desarrollarla, se considera que -puesto que los recursos de la Administración son limitados-, es innecesario el fomento de la Administración. Ello a diferencia de otros ámbitos que se encuentran en situación de vulnerabilidad. Así ha sucedido con aquellos PAIS en curso de ejecución que como consecuencia de la crisis inmobiliaria fueron objeto de resolución y el Ayuntamiento tuvo que asumir la gestión directa y la consiguiente ejecución de las obras de urbanización, como por ejemplo las UE-1 y UE-2 del Sector Quatre Carreres, la UE Entrada Sant Pau, o la UE Rio Bidasoa-Juan Piñol. Asimismo, se considera que los recursos públicos deben destinarse de forma prioritaria al fomento de ámbitos donde la viabilidad económica esté más ajustada como consecuencia de la previsión de fuertes reservas de vivienda de protección pública, como es el caso de la UE Malilla Sur, Parque Central de Ingenieros, Parque y Maestranza de Artillería o Sociópolis.

En definitiva, se considera que los medios de la Administración, tanto personales como financieros, se han de destinar a gestionar ámbitos en los que la función de fomento sea necesaria para la consecución del objetivo de ejecución del planeamiento.

TERCERO. LEGITIMACIÓN

Tal y como se pone de manifiesto en el antecedente de hecho número 1 en fecha 4 de abril de 2023 (expediente 03003/2023/12) se inscribe en el Registro Municipal de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de València la Agrupación de Interés Urbanístico “Unidad de Ejecución 1 MPRI PN1 Massarrojos”.

La Agrupación esta integrada por 6 fincas registrales cuya superficie representaba el 75 % de la superficie total del ámbito, por lo que quedaba acreditaba la legitimación de la AIU para

Id. Document: UJTL zBEX 5J00 MSNR W56V L6JE I5Q =
Comprovar autenticitat en <https://sede.valencia.es>
Expedient: E-03003-2023-000017-00

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



asumir la gestió per propietarios, en règimen de excepció licitatoria, según el artículo 120.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP).

En la actualidad, según se pone de manifiesto en el antecedente de hecho nº 14, la propia AIU solicita que el PAI se adjudique directamente a “Fem Poble Massarrojos Cooperativa V.” justificando que la citada Cooperativa ha adquirido propiedad de todas las parcelas que integran la Agrupación y lo acreditan aportando las notas simples, por lo que con la finalidad de evitar duplicidad de personas jurídicas, se solicita que el PAI se adjudique directamente a la propiedad.

Puesto que “Fem Poble Massarrojos Cooperativa V.” cumple con los requisitos del artículo 120.1 c), tiene legitimación para adquirir la condición de agente urbanizador.

CUARTO. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

1. ALTERNATIVA TÉCNICA

1.1. PLANO DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO

La ordenación es la prevista en el Plan de Reforma Interior PN-1 de Massarrojos, aprobado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de València de fecha 31 de octubre de 2022, publicado en el *BOP* el 25 de noviembre de 2022.

1.2. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El Proyecto de Urbanización integrante de la Alternativa Técnica presentado por la AIU ha sido objeto de los siguientes informes por los Servicios municipales competentes:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



Id. Document: UJTL zBEX 5J00 MSNR Ws6V L6JE 15Q =
Comprovar autenticitat en <https://sede.valencia.es>
Expedient: E-03003-2023-000017-00

SERVICIO/SECCIÓN	FECHA
Arquitectura y Servicios Centrales Técnicos/ Alumbrado y Eficiencia Energética	25/06/2024
Ciclo Integral del Agua/ Aguas EMIVASA	17/06/2025
Ciclo Integral del Agua/ Relaciones con Entidades de Dominio Público Hidráulico	03/09/2024
Coordinación de Obra y Mantenimiento de Infraestructuras	02/02/2025
Departamento de Bomberos, Prevención, Intervención en Emergencias y Protección Civil	21/01/2025
Disciplina Urbanística/ Oficina Técnica de Control de la Conservación de la Edificación	22/05/2024
Limpieza y Recogida de Residuos	21/03/2024
Parques y Jardines	18/06/2025
Movilidad Sostenible / Ordenación y Planificación Viaria	11/03/2025
Movilidad Sostenible / Señalización	10/03/2025
Movilidad Sostenible / Regulación de la Circulación	10/03/2025
OCOVAL (Telefónica, Vodafone, Nedgia, Iberdrola)	10/07/2024
Patrimonio Histórico y Artístico/Arqueología	07/03/2024
Playas, calidad acústica y del aire	27/05/2024

Todos estos informes han sido recogidos a modo de resumen en el emitido el 26 de junio de 2025 por la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico, al cual nos remitimos para evitar reiteraciones innecesarias. No obstante, el citado informe concluye señalando que: “De todo lo expresado se considera que la urbanización quedará integrada con las redes de infraestructuras existentes en la ciudad y este Proyecto recoge todas las subsanaciones de las deficiencias puestas de manifiesto en los informes emitidos por Servicios municipales competentes en sus respectivas áreas y por este mismo Servicio, por lo que se informa favorablemente.

No obstante, para su aprobación se deberá aportar un Proyecto Refundido que recoja todas las aportaciones de subsanación que se han ido presentando y las observaciones indicadas en este informe.”

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



Presentado el Texto Refundido por el aspirante a urbanizador, es informado favorablemente por la Sección de obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico, el 9 de julio de 2025.

1.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

El documento incluye Memoria Justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con su entorno, incluyendo plano total de la actuación reflejando el ámbito de la Unidad de Ejecución y de las obras complementarias necesarias para la integración.

1.4. INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES, PLANTACIONES E INSTALACIONES

Consta documento con el inventario preliminar que refleja lo existente.

2. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

La proposición Jurídico-Económica se analiza en informe de fecha 26 de junio de 2025, de este Servicio de Asesoramiento Urbanístico, al cual nos remitimos para evitar reiteraciones innecesarias, refiriendo a continuación un extracto de las Cargas de la Actuación, Valoración del Suelo, Coeficiente de Canje y Garantías a prestar.

CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS	
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.636.298,69 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (sin IVA)	1.947.195,44 €
REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRAS	99.660,00 €
GASTOS DE GESTIÓN	266.091,21 €
BENEFICIO EMPRESARIAL	62.631,78 €
CARGAS TOTALES FIJAS DEL PROGRAMA	2.375.578,43 €

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS	
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA*	7.178,63 m2t
REPERCUSIÓN POR M2 DE TECHO	330,92 €
REPERCUSIÓN POR M2 DE SUELO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	185,64 €
VALOR DEL M2 DE TECHO SIN URBANIZAR	350,18 €
VALOR DEL M2 DE TECHO URBANIZADO	681,10 €
COEFICIENTE DE CANJE	0,4859

*Descontado el 5 % y sin incluir la edificabilidad de la casa Baró.

$$\text{Cesión 5 \%} = 7.556,45 \text{ m2tv} * 0,05 = 377,82 \text{ m2t}$$

Se hace constar que en la estimación de las cargas del Programa efectuada, y que sirve de base para determinar el Coeficiente de Canje, no se han incluido cargas de urbanización variables puesto que la carga variable de EPSAR, que es la única que se ha incluido en este informe, el proponente ha considerado no repercutirla. No obstante, la diferencia entre esta previsión y su cuantificación definitiva, así como el resto de cargas variables que puedan surgir, se considerarán en el Proyecto de Reparcelación.

La aplicación del IVA en las relaciones entre el urbanizador y los propietarios de terrenos no se incluirá en este Convenio por cuanto su tratamiento depende de cada una de las operaciones que desarrollan la relación entre ambos (excediendo, por tanto su regulación, de las competencias de este Ayuntamiento). Se estará en consecuencia, a lo que resulte de la aplicación de la normativa reguladora del Impuesto sobre el Valor Añadido

No ha sido necesario prestar garantía provisional, puesto que la propuesta de programación no implicaba modificación de Planeamiento.

Será necesario de forma previa a la suscripción del Convenio de programación constituir una garantía definitiva por importe equivalente al 2 % de las cargas fijas del Programa, cuyo coste asciende a 53.744,76 €, así como ampliarla al 5 %, por importe de 134.361,91 €, de forma previa a la aprobación de la reparcelación.

QUINTO. ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS

1. I 118 2024 196727, de fecha 19 de agosto de 2024: Alegación de la ASOCIACIÓN DE VECINOS JUAN XXIII DE MASSARROJOS.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



Los alegantes destacan la importancia que tiene la zona a urbanizar y más en concreto la plaza, señalando que les hubiera gustado participar mediante un proceso de participación pública, con talleres de información y desarrollo de ideas y consideran que la plaza diseñada adolece de un lugar de encuentro y presentan una propuesta de diseño.

Respecto a la realización de un proceso de participación pública señala el artículo 55 del TRLOTUP que:

“1. La administración promotora del Plan lo aprobará inicialmente y abrirá un trámite de participación pública y de solicitud de informes a las administraciones sectoriales afectadas.”

Debe recordarse que nos encontramos ante un sistema de gestión que no integra en su alternativa técnica ninguna modificación del planeamiento aprobado, por lo que este proceso de participación pública no es obligatorio. Al no promoverse ningún plan, con este programa se pretende la ejecución del planeamiento ya aprobado, esto es la ejecución de la Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior PN1 Massarrojos, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de València de fecha 31 de octubre de 2022, publicado en el *Boletín Oficial de la Provincia (BOP)* el 25 de noviembre de 2022, el cual ya fue objeto de un proceso de participación pública además de un proceso de consultas, y que tal y como señala el promotor en su informe de contestación a las alegaciones presentadas, la Asociación de Vecinos ya intervino.

Entre los objetivos de la modificación de la ordenación que ahora se desarrolla, destacan los siguientes:

- La creación de una nueva área destinada a dotación pública de uso múltiple que permite paliar el déficit dotacional de la pedanía de Massarrojos.

- Y establecer un "Paso peatonal ajardinado huerto" recayente a la calle Baix de Massarrojos, para conectar la zona ajardinada central con el núcleo urbano, y que al mismo tiempo sirva como elemento de transición desde el núcleo urbano hacia la huerta.

El proyecto de urbanización es el documento que define con detalle las obras y servicios urbanísticos necesarios para que la transformación urbanística pueda producirse, cumpliendo todas las normativas que le son de aplicación. Este proyecto de urbanización, en ejecución del planeamiento aprobado, transforma físicamente el espacio beneficiando a la comunidad y promoviendo un entorno sostenible. En este sentido:

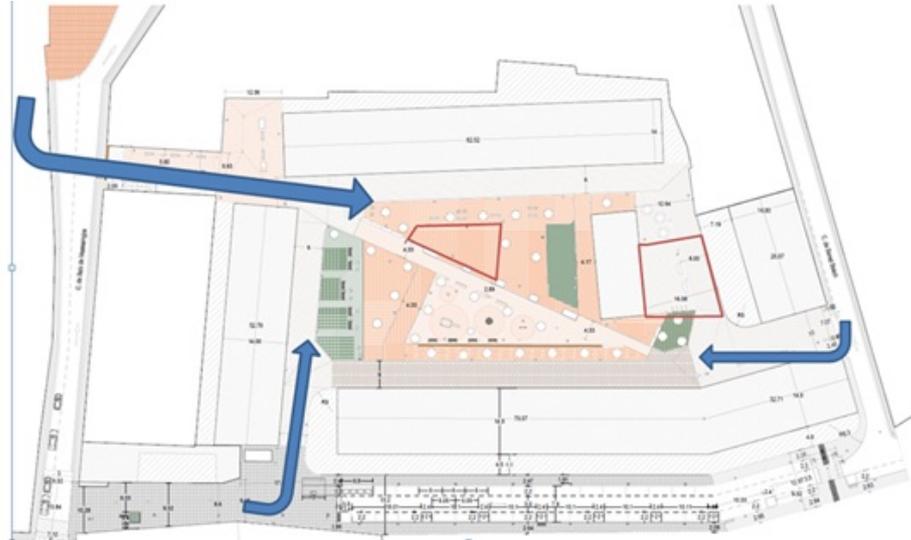
- Garantiza la disponibilidad de agua potable, alcantarillado, electricidad, alumbrado público, vías de acceso y otros servicios esenciales para la calidad de vida de los residentes en el ámbito.
- Diseña las calles peatonales que dan acceso al parque evitando el caos y facilitando el desplazamiento de las personas y los vehículos, mejorando la conectividad.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



- Incorpora medidas que garantizan la seguridad de los residentes, como iluminación adecuada, señalización de las restricciones de acceso rodado a las zonas peatonales etc.
- Integra las zonas verdes con espacios de juego y estancias tranquilas que promueven la conservación del entorno natural, contribuyendo a mejorar la calidad de vida, no solo de los residentes en el ámbito, sino de las 2.500 personas que residen en Massarrojos.



Si se analiza con detalle este proyecto de urbanización, se puede comprobar que se han creado dos amplias zonas libres de arbolado, marcadas en la imagen en color rojo que suman unos 400 m2, una más próxima a la calle Baix de Massarrojos, (a la parte izquierda de imagen) de unos 150 m2 y la otra cercana a la calle Benet Bochs, (a la derecha) contiguo a la parcela dotacional de unos 255 m2. Estos dos espacios ajardinados son lugares de encuentro que garantizan la conectividad del espacio dotacional con la zona exterior colindante, disfrutando al mismo tiempo de la sombra que se generará con el arbolado perimetral que rodea tanto esta, como la otra zona situada en el interior del jardín.

Además, tal y como informa el promotor, “En cuanto al diseño del jardín -SVJ/EL- que se propone en el Proyecto de Urbanización, se ha conceptualizado como un elemento de transición desde el núcleo urbano hacia la huerta y también bajo la premisa de generar un amplio espacio vegetal con abundante arbolado y, al tiempo, como un lugar de encuentro para los vecinos, cubriendo así las necesidades del municipio.”

Por todo ello, debe entenderse desestimada esta alegación.

2. I 118 2024 196758, de fecha 20 de agosto de 2024: Alegación de la AGRUPACIÓN MUSICAL DE MASSARROJOS.

El contenido de esta alegación es muy parecido al de la alegación anterior, por lo que nos remitimos a lo informado en ella y procede desestimar la alegación.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



Por otra parte, también hace referencia a la existencia de elementos singulares que el proyecto podría integrar, conservar y restaurar (acequias, muro de tapial, y muro con almenas).

En relación a esta última afirmación se hace constar que en el Proyecto de Urbanización se contempla el mantenimiento de todos los elementos patrimoniales que, de acuerdo con los criterios establecidos por el Servicio de Patrimonio Histórico del Ayuntamiento y la Conselleria de Cultura, se han considerado relevantes. Así, se ha previsto el mantenimiento del tramo de muro de tapial valenciano que se encuentra en mejor estado de conservación que se integrará en el jardín, en el muro que recae a la calle Baix de Massarrojos se abrirá un hueco para permitir el acceso a la plaza, se prevé el desmontaje, tratamiento y nuevo montaje del panel cerámico, así como la realización de catas selectivas para investigar sobre la posible existencia de antiguas acequias soterradas y, en su caso, estudiar su trazado y documentarlas.

Esta alegación se entiende estimada en los términos expuestos.

3. I 118 2024 193656, de fecha 12 de agosto de 2024: Alegación de D. Jorge Marco Aguilar, como representante de un propietario.

El alegante es propietario de una vivienda que es su domicilio particular y se encuentra parcialmente en el ámbito del PAI. Considera que el referido programa es perjudicial para sus intereses por lo que se opone al mismo, haciendo las siguientes alegaciones:

3.1. Respecto al quorum para tramitar un Programa a través del régimen de gestión por las personas propietarias.

El alegante manifiesta que la AIU aglutina el 75 % de la superficie de titularidad privada del ámbito, pero que ese porcentaje solo representa 7 de las 21 fincas registrales incluidas en la UE, es decir, una tercera parte de las fincas afectadas, por lo que alega que aunque es legal ello demuestra que el PAI se tramita en contra de los intereses de la mayoría de propietarios.

Puesto que queda clara la legalidad de la actuación no se puede entrar en valoraciones subjetivas, aclarando que en muchas ocasiones los propietarios minoritarios no se integran en la Agrupación de Interés Urbanístico por no tener voluntad de asumir las obligaciones que implica ser urbanizador, pero se adhieren al PAI porque favorece a sus intereses.

Por lo expuesto, entenderse desestimada esta alegación.

3.2. Ubicación del Centro de Transformación (CT).

El CT se ha ubicado en los terrenos de aportación del alegante, estando en total desacuerdo por los posibles perjuicios que se puedan ocasionar.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



La ubicación del CT viene establecida en la Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior PN1 de la Unidad de Ejecución número 1 de Massarrosos, que en su ordenación previó una parcela con la calificación SQ/IS como reserva de suelo para la instalación de un centro de transformación eléctrica.

Así pues, el CT se ubica en parcela específica, en una construcción prefabricada independiente, fabricada en origen con todos los aislamientos acústicos, térmicos, recubrimientos, ventilación, etc que la normativa exige para garantizar su seguridad y buen funcionamiento, y siempre mantiene los debidos espacios de separación con las viviendas colindantes, puesto que la construcción no ocupa el 100 % de la parcela.

Ubicar el CT en la parcela propuesta por el elegante supondría perder parte del espacio de la parcela de uso dotacional múltiple, del que es deficitaria esta población, para dar un servicio de suministro eléctrico a parcelas privadas. -

Por lo tanto, debe entenderse desestimada esta alegación.

3.3. Cargas de Urbanización.

El alegante refiere que para el cálculo del coste de construcción, la tasación utiliza módulos del IVE actualizados a 2024, sin embargo según el Proyecto de Urbanización en la elaboración del presupuesto se ha utilizado el cuadro de precios del Ayuntamiento de València del año 2020. Considera que los costes de urbanización también deberían ir referidos a un índice oficial y actualizado, como son los módulos del IVE. Señalan que aplicando estos módulos de referencia se rebaja casi un millón de euros las cargas de urbanización, lo cual tiene incidencia en el coeficiente de canje establecido para el pago en especie.

En este sentido debe señalarse que los módulos de urbanización que el alegante menciona son un instrumento para determinar el coste estimativo de ejecución de las actuaciones más habituales en entornos urbanos. Estos módulos, aunque son bajos para las obras de urbanización integrales de los programas de actuación integrada, en este Ayuntamiento se admiten para el concepto que fueron creados, que no es otro que la obtención de una estimación aproximada del coste de urbanización, en la solicitud de inicio, antes de que se disponga del proyecto específico de la obra a realizar.

Una vez redactado el Proyecto de Urbanización, los precios utilizados en el presupuesto han sido establecidos en atención al cuadro de precios del Ayuntamiento de València, el cual, tal y como se indica en su Tomo I, "se ha actualizado tomando como referencia la última Base de Precios unitarios del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) publicada en septiembre de 2020, incorporando además, aquellos precios que no estaban disponibles en el IVE, adaptando aquellos otros que los técnicos de servicios municipales consideraron conveniente y los nuevos

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



precios que el Ayuntamiento ha ido aprobando con los proyectos que los diferentes Servicios municipales han tramitado durante estos dos últimos años de vigencia del anterior”. De este modo se dispone de un cuadro de precios adaptado a las necesidades de la obra de urbanización y a la realidad del mercado.

El Ayuntamiento de València, mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 27 de julio de 2018, aprobó el “Cuadro de Precios de Urbanización”, como herramienta de referencia para valorar el coste de las obras de los Proyectos de Urbanización vinculados a los Programas de Actuación Integrada y lo mantiene actualizado siendo la última versión la aprobada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 17 de enero de 2025. Estos cuadros están publicados en la página web del Ayuntamiento, y son exigibles de conformidad con el artículo 57.10 del TRLOTUP.

El coeficiente de canje se va calculando con carácter orientativo primero en la memoria de viabilidad del documento de planeamiento; ahora, con ocasión de la aprobación del PAI, se establecerá un coeficiente de canje incluyendo en base a las cargas fijas, y finalmente será con ocasión de la aprobación de la reparcelación cuando se establezca el coeficiente de canje definitivo incluyendo las cargas variables.

El rango de coeficiente de canje que se fijó en el documento de ordenación aprobado fue entre el 40 y el 50 %, y el previsto con la aprobación de este PAI está dentro de la horquilla prevista por el Plan.

Por lo tanto, debe entenderse desestimada esta alegación.

3.4. Valor del Suelo a efectos del cálculo de permutas.

El alegante pone de manifiesto que como consecuencia de la alteración de las cargas se altera también el valor del suelo. -

Si bien la alteración de las cargas altera también el valor del suelo, como ya se ha explicado en el punto anterior, los módulos del IVE no pueden considerarse aplicables una vez se dispone de un proyecto específico de la obra a realizar.

El valor del suelo inicial queda definido en la PJE en base a las cargas de urbanización definidas con el presupuesto previsto en el Proyecto de Urbanización definitivo tras todas las correcciones y adaptaciones a los informes municipales.

Por lo tanto, debe entenderse desestimada esta alegación.

3.5. Contradicción entre la Tasación y la Proposición Jurídico Económica (PJE).

3.5 a) Discrepancia en las cargas de urbanización

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



El alegante pone de manifiesto la existencia de contradicciones entre la Tasación y la PJE, ya que en la Tasación se consignan unas cargas de urbanización de 2.544.241,32 € mientras que en la Proposición Jurídico-Económica ascienden a 2.375.578,43 €, lo cual tiene un efecto importante en el coeficiente de canje.

Revisada la tasación inicialmente presentada se comprueba que efectivamente en la PJE el coste de la urbanización asciende a 2.375.578,43€, mientras que en la tasación este importe era de 2.544.241,32 €.

Esto es debido a que la tasación confeccionada en marzo de 2024 se calculó con los datos resultantes del primer Proyecto de Urbanización, presentado por el urbanizador antes de ser corregido, y la PJE se redactó en abril de 2024, cuando ya se disponía de un proyecto de urbanización que incluía las primeras correcciones, por lo que no son coincidentes.

En cualquier caso, es necesario dejar claro que -si bien es cierto que existe una discrepancia entre la tasación y la proposición, por la razón explicada- el hecho de que la Proposición Jurídico-Económica utilice unas cargas ligeramente inferiores para calcular el coeficiente de canje produce como efecto directo una pequeña reducción de est último lo que es claramente beneficioso para los propietarios, puesto que perderan una menor cantidad de aprovechamiento en favor del urbanizador para retribuirle el coste de las cargas de urbanización.

Finalmente, hay que añadir que, la realidad del coste de las obras de urbanización previstas en el proyecto corregido tras la información pública es superior al previsto en la Proposición Jurídico-Económica pero, el urbanizador se ha comprometido a asumir a su costa la diferencia entre este presupuesto del proyecto y el que figura en la PJE, por lo que no se giraran cuotas de urbanización a los propietarios por este incremento. El coeficiente de canje sólo se incrementará en función de la cuantificación de las cargas variables, que si las hubiese, se fijarían en el proyecto de parcelación.

3.5 b) Discrepancia en el aprovechamiento subjetivo

La Tasación fija el aprovechamiento subjetivo en 7.454,39 m2t y el Programa en 7.178,63 m2t. El alegante refiere que es una discrepancia importante, porque según se tome un valor u otro se hace depender la obligación de ceder y pagar cargas como el resto de propietarios.

Efectivamente, para los cálculos de la tasación se consideran 7.454,39 m2t como la edificabilidad permitida sobre rasante, sin tener en cuenta que la edificabilidad establecida para compensar a la parcela del paso peatonal (BRL) no debe ceder el 5 % a la administración, ya que es una parcela no está incluida en el ámbito de la unidad. Por lo que la edificabilidad real a considerar es 7.178,64, tal y como consta en la PJE.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



La tasación se utiliza como documento de referencia, pero lo que resulta aprobado con el PAI es la Proposición Jurídico-Económica que está correcta y que se ajusta tanto al contenido del Proyecto de Urbanización como a las previsiones del Planeamiento, por lo que debe entenderse desestimada esta alegación.

3.6. Valor del Suelo Inicial.

Muestran su disconformidad con el valor de suelo inicial establecido para los propietarios que decidan no adherirse al PAI, fijado en 5,5 €/m², al considerarlo totalmente fuera de mercado.

Tal y como señala el promotor en su escrito de contestación a las alegaciones presentadas, los precios y rendimientos determinados por el alegante carecen de fuentes fidedignas y concretas, mientras que en la propuesta de PAI se establecen las fuentes consultadas aportando los datos de una manera fidedigna y no estimativa.

Por otro lado, aplica indebidamente el coeficiente de localización, limitándose a indicar su proximidad con el suelo urbano, pero sin acreditar ningún tipo de proximidad a un centro de comercialización o distribución de los productos agrícolas por su facilidad de transporte como sería lo propio.

Así, la valoración realizada por la alegante no resulta ajustada al Reglamento de Valoraciones, aprobado por el Real Decreto 1492/2011.

3.7. Medidas para la prevención de emisiones y reducción de ruidos y molestias durante la ejecución de las obras.

Manifiestan que las medidas recogidas en el proyecto de urbanización para la reducción de emisiones al aire y el ruido son claramente insuficientes dado el entorno en el que se van a realizar y sugieren medidas adicionales.

Las medidas referidas en la alegación son las que ya exigen los informes de los Servicios Municipales cuando refieren que deben cumplir con las ordenanzas municipales.

Entre las normas de obligado cumplimiento contempladas en el anejo nº 22 del Proyecto de Urbanización, bajo la rúbrica “Normativa de aplicación” consta la Ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica, que fue aprobada por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de València de 30 de marzo de 2023, y publicada en el *BOP* de 25 de abril de 2023. En el articulado de esta ordenanza se incluyen diversas medidas al control acústico provocado por la obras, que el urbanizador queda obligado a cumplir durante el transcurso de la urbanización.

En cuanto a los temas relacionados con la emisión de partículas y polvo, en el Proyecto de Urbanización de incluye un documento denominado “Proyecto de limpieza de la Red Viaria” en

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



el que se definen y justifican todas las medidas necesarias para el mantenimiento de la limpieza e higiene de las obras y el entorno que pudiese tener alguna afección durante su ejecución, que ha sido informado favorablemente por el servicio municipal competente.

Por lo tanto, se desestima la alegación.

3.8. Otras cuestiones del Proyecto de Urbanización.

3.8.a). Se alega que está prevista la demolición de un frontón en la parcela 000410100YJ27G y una caseta de fibrocemento, pese a estar sólo parcialmente incluidas en el PAI. No se dice nada de si estos costes adicionales, se asumen por los propietarios, y si es así, que justificación legal tiene dicha asunción.

Las cargas de urbanización fijadas de los programas de actuación integrada incluyen las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa, la redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado. En estas obras programadas se incluyen las demoliciones de los edificios que están dentro del ámbito de urbanización y quedan fuera de ordenación.

Si bien -tal y como dice el alegante- hay dos edificios que se ven afectados sólo parcialmente por la unidad de ejecución, la demolición ha de ser íntegra y ha de estar prevista como carga del PAI puesto que la demolición parcial supondría una mayor indemnización para los propietarios y una mayor carga para la actuación. Así concretamente, en relación al frontón, para poder realizar una demolición parcial se requerirían unas obras complementarias de refuerzo estructural que superarían con creces el coste de la propia demolición del edificio completo y que además serían inútiles porque dejarían inservible el frontón para el uso que fue construido. Por lo que se refiere a la caseta con fibrocemento, el coste de las medidas de refuerzo estructural y cerramiento de la pequeña porción que queda fuera del ámbito, también superaría el coste de la demolición total, sin olvidar las consecuencias negativas que podría provocar la permanencia de fibrocemento junto a las edificaciones existentes, como es la del alegante, o de las futuras viviendas.

3.8.b). Por otra parte, respecto a las zonas verdes, el alegante manifiesta que pese a que el proyecto contempla la plantación de especies autóctonas, en las distintas fichas lo que aparece son especies arbóreas y arbustivas de Asia, México, Estados Unidos, África y Japón.

Por lo que respecta al carácter autóctono de las especies arbóreas, señalar - tal y como informa el aspirante a urbanizador - que muchas especies provienen de distintas partes del mundo -como el naranjo, originario de China-, pero su adaptación a lo largo del tiempo hace que actualmente sean consideradas como autóctonas. En cualquier caso, las especies vegetales incorporadas al Proyecto de Urbanización corresponden a las especies indicadas y admitidas por el Servicio Municipal de Parques y Jardines, que son las especies que por su resistencia a las

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



plagas y su perfecta adaptación a la climatología de nuestra zona, son más adecuadas y se están colocando en el término municipal de València.

Por lo tanto, se desestima la alegación.

4. 118 2024 193257, de fecha 9 de agosto de 2024: Alegación de D. Jorge Marco Aguilar, en representación de una propietaria.

Esta alegación tiene el mismo contenido que la anterior, excepto el apartado relativo a la delimitación de la unidad de ejecución, por lo que nos remitimos a ella, entrando a valorar únicamente esta última cuestión.

La propietaria pone de manifiesto que el inmueble ha sido incluido parcialmente en el PAI sin que se obtenga ningún beneficio y creándole un perjuicio irreparable, contando con todos los servicios urbanísticos. Es por ello que solicitan la exclusión de la UE.

La delimitación de la Unidad no es objeto del PAI actualmente en tramitación, puesto que se trata de un instrumento de gestión cuya alternativa técnica no incluye documento de planeamiento, sino exclusivamente proyecto de urbanización y, por tanto, no tiene capacidad para incidir sobre su ámbito.

En la alegación se hace hincapié en que el inmueble está protegido, aportando incluso una imagen de la fachada, pero hay que clarificar que lo que está incluido dentro de la Unidad de Ejecución es la parte trasera del inmueble no ocupada por el edificio protegido.

La situación descrita ni siquiera es una novedad introducida por la Modificación del Plan de reforma Interior aprobado en el año 2022, pues la parte incluida en la Unidad de Ejecución ya lo estaba en la ordenación del Plan de Reforma Interior aprobado en abril del año 2000, clasificada Suelo Urbano No Urbanizado.

La Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior PN1 de la Unidad de Ejecución número 1 de Massarrosos aprobada el 31 de octubre de 2022 tuvo como principal objeto la redelimitación de la unidad de ejecución por razones de interés general, y no para resolver situaciones particulares, y en base a estos criterios quedó justificado que la parte trasera de la propiedad de la alegante siguiera incluida dentro de la Unidad de Ejecución ratificando así la ordenación prevista en el año 2000.

La alegante tuvo conocimiento tanto de la aprobación del PRI, pues como todo Plan fue objeto de información pública, como posteriormente de la Modificación aprobada en el año 2022, contra la que interpuso recurso de reposición instando la modificación de la unidad. El recurso resulto improcedente desde el punto de vista sustantivo, según informe del Servicio de Planeamiento de fecha 7 de marzo de 2023, e inadmitido desde el punto de vista procedimental puesto que contra el planeamiento no cabe recurso de reposición, sino directamente recurso ante

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



la jurisdicción contencioso administrativa, sin que conste que se haya interpuesto este, por lo que el acuerdo adoptado ha devenido firme y consentido.

Por todo ello, se debe desestimar la alegación.

5. I 118 2024 204499, de fecha 4 de septiembre de 2024: Alegación del propietario de la parcela catastral.

Antes de pasar a informar estas alegaciones, se pone de manifiesto que consideramos totalmente fuera de lugar tanto el lenguaje y el tono utilizado en el escrito como las graves insinuaciones y afirmaciones que realiza el alegante al atribuir actuaciones irregulares a esta Administración faltando a la verdad y sin que medie prueba alguna. Dicho lo cual se procede al análisis de las alegaciones presentadas.

Solicitan la exclusión de su propiedad de la Unidad de ejecución y manifiestan una serie de irregularidades del procedimiento, basado en las siguientes alegaciones:

5.1. Disconformidad con el derribo de su parte de su propiedad. Señala que es titular de una de las “casas de senyoret”, que va a ser privada de su jardín.

La parte de la propiedad del alegante afectada por la Unidad de Ejecución no está construida, es el patio trasero, un espacio sin edificar.

Id. Document: UJTL zBEX 5J00 MSNR W56V L6JE 15Q =
Comprovar autenticitat en <https://sede.valencia.es>
Expedient: E-03003-2023-000017-00

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



Id. Document: UJTL zBEX 5J00 MSNR Ws6V L6JE I5Q =
Comprovar autenticitat en <https://sede.valencia.es>
Expedient: E-03003-2023-000017-00



Nos remitimos al argumento referido en la alegación número 4, ya que el PAI no integra en su Alternativa Técnica ninguna modificación del planeamiento, se limita a la ejecución del planeamiento ya aprobado, esto es la Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior PN1 Massarrojos, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de València de fecha 31 de octubre de 2022 y publicado en el *Boletín Oficial de la Provincia de València (BOP)* el 25 de noviembre de 2022.

Por lo tanto, debe desestimarse la alegación.

5.2. El Proyecto se considera obsoleto y carente de justificación porque lo que pretende es destruir parte de la huerta de Massarrojos, suprimiendo una de las pocas construcciones tradicionales existentes, en situación urbanística totalmente regular y cuya singularidad queda acreditada.

Además se señala un interés por parte del Ayuntamiento y del promotor en ocultar la actuación.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



La necesidad y justificación del PAI queda acreditada con la aprobación del planeamiento que exige su desarrollo a través de este instrumento y no tramitarlo implicaría no ejecutar las previsiones del Plan aprobado.

El Proyecto de Urbanización ejecuta un Plan aprobado en el 2022, que adaptó la ordenación prevista en el año 2000 a las nuevas circunstancias, realidades y necesidades sociales, urbanísticas y medioambientales, abriendo nuevos pasos de comunicación y ejecutando espacios más permeables y peatonales. El Proyecto de Urbanización que integra el contenido de la Alternativa Técnica del PAI incorpora las últimas tendencias ecológicas de drenaje sostenible, ha sido informado con los criterios actuales de iluminación, vegetación, acceso de bomberos en caso de emergencia, etc., y además incorpora a la ordenación los elementos protegidos como son el panel cerámico o el muro tapial sin destruir ninguna de las construcciones tradicionales.

En cuanto al interés de ocultación por parte de la Administración o el urbanizador, nada más lejos de la realidad. Toda la documentación de esta actuación urbanística ha sido sometida a información pública mediante resolución del director general de Urbanismo de 25 de abril de 2024, siendo publicado en el *DOGV* de 14 de junio de 2024 así como en prensa escrita del sábado día 18 de mayo de 2024 y toda la documentación ha estado publicada en la página web del Ayuntamiento.

Durante el plazo de información pública, concretamente el día 30 de julio de 2024, el alegante compareció en el Servicio de Asesoramiento Urbanístico en calidad de interesado y se le facilitaron las copias que solicitó, en concreto copia del *BOE* en el que consta como interesado en el expediente al que no se le ha podido notificar. El día 4 de septiembre de 2024, presenta las alegaciones, 82 días después del inicio del plazo de información pública.

Además, según declara el agente urbanizador se han reunido hasta en dos ocasiones con en la oficina de la Alcaldía de Massarrojos.

Queda claro pues, que el alegante ha estado informado puntualmente de todos los trámites de este expediente y que se ha sido tramitado con total transparencia, siguiendo el procedimiento legalmente establecido.

Por lo tanto, debe desestimarse la alegación.

5.3. El inmueble de propiedad del alegante presenta acusada singularidad, insuficiente, al parecer, para el Ayuntamiento que pretende demolerla.

El alegante manifiesta que su inmueble presenta una singularidad que no se ha tenido en cuenta, al pretender demolerla.

Se reitera que se trata de un PAI sin planeamiento y que es en este donde fueron objeto de estudio y catalogación los inmuebles en los que se apreciaron valores susceptibles de protección.

Id. Document: UJTL zBEX 5J00 MSNR W56V L6JE 15Q =
Comprovar autenticitat en <https://sede.valencia.es>
Expedient: E-03003-2023-000017-00

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



Por lo que respecta al PAI, en el Proyecto de Intervención Arqueológica[1], redactado por un equipo de arqueólogos de reconocido prestigio, se han estudiado todas las edificaciones existentes en el ámbito y sus posibles afecciones a las colindantes, diseñando un plan de trabajo para el estudio de cualquier resto que pueda aparecer.

En el Estudio Específico del panel cerámico[2] incluido en el Proyecto de Urbanización se describe con detalle este elemento, que aun sin estar catalogado, pudiera considerarse como un bien de ámbito urbano que tiene significación propia en el ámbito comarcal o local, como bien de carácter histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, etc., y es el propio urbanizador el que propone su catalogación como Bien de Relevancia Local (BRL).



[1] Enlace para ver el Estudio Previo Arqueológico: <https://n9.cl/ej02m>

[2] Enlace al anejo del panel cerámico: <https://n9.cl/tn4frt>»

Por la calidad de las imágenes, las posiciones en las que han sido tomadas y el brillo de las baldosas cerámicas, tenemos que poner en duda que hayan sido tomadas de forma improvisada y sin autorización, más bien parece que se han tomado con un equipo profesional previa limpieza detallada de este singular elemento.

Respecto a la omisión del posible coste y autorización de la propiedad para desplazar el panel cerámico a otro lugar, hubiese bastado con revisar el presupuesto del Proyecto de Urbanización, disponible en la web municipal desde el primer momento, y buscando la frase

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



“panel cerámico” para darse cuenta de que en la partida vU14R01 se ha valorado la protección, cajeadado, extracción, traslado e inserción del panel cerámico; y por lo que respecta a la autorización, debe señalarse que ésta no es necesaria, puesto que el panel se encuentra en unos terrenos que tras la reparcelación deberán ser urbanizados como vía pública por lo que s ocupación por la Administración podrá producirse tras la aprobación del proyecto de reparcelación, conforme a lo dispuesto en el artículo 99.2 del TRLOTUP.

El alegante dice que constan en el expediente fotografías obtenidas desde el interior de la vivienda, lo cual denota que se ha saltado, o que se ha accedido a la misma sin permiso.

Respecto a esta afirmación, el aspirante a urbanizador manifiesta que “en todo momento la alegante ha permitido el acceso a su propiedad para consensuar el tratamiento al panel cerámico.”

Por parte de este Servicio ya hemos expresado nuestra opinión a tenor de la calidad de las imágenes aportadas en el Proyecto, y compartimos el tono ofensivo de la alegación al acusar de un delito de allanamiento de morada sin aportar ninguna prueba al respecto. No obstante, si el alegante efectivamente considera que se ha “asaltado” su propiedad no corresponde a esta Administración la valoración de la posible relevancia penal de esta actuación.

Esta alegación deberá ser desestimada

5.4, 5.5 y 5.6. Sometimiento a información pública del Programa de Actuación Integrada UE- "Massarrojos PN-1"

En estas alegaciones el interesado considera que se ha incumplido la Resolución MS-21, de 25 de abril de 2024, de sometimiento a información pública de la iniciativa del Programa, “colaborando con los promotores del programa en la marginación y pérdida de una plenitud de posibilidades de participar, en calidad de propietario de un inmueble que, por una parte, es constructivamente singular y, por otra, es objeto de persecución para su erradicación en todos aquellos proyectos elaborados desde 2004, con una saña absolutamente inexplicable y habría que añadir que inexplicada o carente de motivación.

Considera que la falta de notificación no sólo ha vulnerado la normativa procedimental, sino que además ha buscado su marginación deliberadamente. Alega que la falta de notificación hace que sus derechos procedimentales hayan sido vulnerados, se ha “prescindido total y absolutamente” de su derecho a participar en la fase de elaboración del Programa sometido a información pública

Esta afirmación carece totalmente de fundamento y falta a la verdad. Tal y como se pone de manifiesto en el apartado 5.2 anterior no se le consideró desconocido, sino como propietario interesado en el expediente, pero intentada la notificación y al no haberse podido practicar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se procedió a su notificación edictal a través de su publicación en el BOE.

Todo ello queda acreditado en el expediente, donde consta el Certificado de Imposibilidad de Entrega del Servicio de Correos de 24 de mayo de 2024, quedando constancia asimismo de que la notificación a nombre de D. Benito Sevilla Merino se practicó en la dirección que posteriormente, tras su comparecencia en este Servicio realizada para consultar el expediente, ratifica a efectos de notificaciones.

Por lo tanto, la notificación ha sido practicada siguiendo los cauces legales y, además, puesto que el interesado ha realizado alegaciones en tiempo y forma, queda claro que no han sido vulnerados sus derechos y ha tenido ocasión de ejercer su defensa.

Por lo tanto, debe entenderse desestimada esta alegación.

5.7. Resaltan que no se trata de una actuación urbanística, sino de una operación especulativa, al amparo del Ayuntamiento.

Alegan que si las “personas propietarias” hubiesen actuado lícitamente en el mercado, hubiesen preparado una oferta de adquisición como tantas otras que se han hecho en el mismo ámbito. Recalca la parcialidad del Ayuntamiento en el procedimiento en perjuicio de los propietarios desde tiempo indefinido, cuyas propiedades van a ser desfiguradas.

Lo único que queda demostrado en este procedimiento es que la mayoría de los propietarios pretenden la ejecución de un Plan, que responde a los intereses generales de la ciudadanía, y no a los intereses particulares de un determinado propietario, que ajeno a la mejora que va a suponer para el interés público y para la pedanía de Masarrojos la construcción de nuevas viviendas, la ejecución de una nueva zona verde y de un equipamiento público, únicamente pretende mantener intacta su propiedad.

5.8. Denuncian la falta de intereses públicos que justifiquen el sacrificio singular de los privados

Tal y como se pone de manifiesto en la alegación nº 1 este Proyecto de Urbanización, en ejecución del Planeamiento aprobado, transforma físicamente el espacio beneficiando al interés público de toda la comunidad y promoviendo un entorno sostenible. En este sentido:

- Garantiza la disponibilidad de agua potable, alcantarillado, electricidad, alumbrado público, vías de acceso y otros servicios esenciales para la calidad de vida de los residentes en el ámbito.
- Diseña las calles peatonales que dan acceso al parque evitando el caos y facilitando el desplazamiento de las personas y los vehículos, mejorando la conectividad.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



- Incorpora medidas que garantizan la seguridad de los residentes, como iluminación adecuada, señalización de las restricciones de acceso rodado a las zonas peatonales, etc.
- Integra las zonas verdes con espacios de juego y estancias tranquilas que promueven la conservación del entorno natural, contribuyendo a mejorar la calidad de vida, no solo de los residentes en el ámbito, sino de las 2.500 personas que residen en Massarrojos.

5.9. Muestra su disconformidad con la afectación de la trasera de su propiedad y considera que el actual Proyecto está interviniendo en un ámbito superior y distinto al del planeamiento al que está supeditado.

El sistema de gestión que se postula para el ámbito de la Unidad de Ejecución de Massarrojos PN-1 es la modalidad de gestión por personas propietarias, sin modificación de planeamiento y ejecutando la ordenación vigente. Por ello, el PAI se limita a ejecutar la ordenación aprobada sin que el Proyecto de Urbanización exceda del ámbito físico de la Unidad de Ejecución delimitada.

Por ello, debe considerarse desestimada esta alegación.

5.10. Justifica la presentación del escrito de alegaciones en los últimos días del plazo concedido motivándolo en el comportamiento que no consideran de buena fe del promotor.

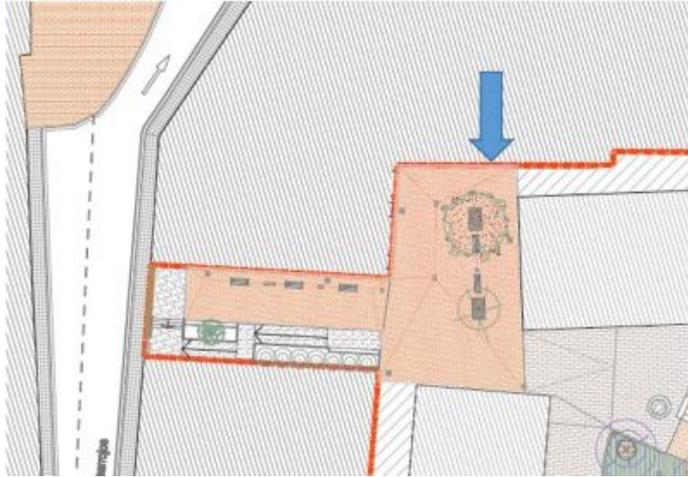
Se desestima esta alegación, puesto que como se ha reiterado en el análisis de la mayoría de alegaciones anteriores, el interesado ha tenido conocimiento del Proyecto y ha presentado las alegaciones que ha tenido por conveniente en plazo, habiendo sido notificado en tiempo y forma por este Ayuntamiento.

6. I 118 2024 196554, de fecha 19 de agosto de 2024: Alegación del propietario de la parcela catastral nº 3399912YJ2739G0001PJ.

Comunican la posibilidad de abrir, en un futuro, una puerta a la zona peatonal que hay lindando con su inmueble, teniendo en cuenta que en esa pared ya hay abiertas tres ventanas.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



En la imagen se ha marcado la ubicación aproximada de la posible puerta, observándose que recaería a la vía pública. Esta pretensión resulta ajena a las determinaciones del Programa, debiendo el interesado tramitar la solicitud de licencia para poder abrir este hueco a la vía pública.

No se entra a valorar la alegación, por no ser materia propia del PAI

7. I 113 2024 8994 de fecha 19 de agosto de 2024: Alegaciones de los propietarios de las parcelas 99, 100, 101,102,103,104,105 y 106 de II “Partida de la Clossa”, término de Moncada, colindantes con el ámbito del PAI de Massarrojos UE-1.

Alegan que revisado el Proyecto se observa que sus terrenos quedan a la izquierda de una nueva calle, detrás de una acera, plazas de aparcamiento y árboles ornamentales. En dicha acera no se observa ninguna rampa de acceso a los campos de naranjos que se encuentran actualmente en plena producción y vallados. Por lo que solicitan una solución a este problema haciendo rampas en las aceras que faciliten el acceso y el vallado de los campos.

En el Proyecto se ha previsto un vallado de toda la calle, que da a dos de estas parcelas cultivadas, y se ha dejado una puerta de acceso peatonal a cada una de ellas, y una puerta de mayor tamaño en la esquina con la calle Benet Bochs, para el paso de maquinaria. Si precisan acceder a cada uno de los campos de cultivo con maquinaria pesada, deberán realizarlo tal y como lo están haciendo actualmente, o sea, por un camino privado, ya que el camino privado por el que accedían ha sido incluido en la Unidad de Ejecución, y sus propietarios han obtenido un aprovechamiento lucrativo por él.

Por tanto, durante la ejecución de las obras, se consensuará la ubicación exacta de cada una de las puertas, ejecutando una pequeña rampa o algún escalón, según se acuerde con cada uno de los propietarios, si bien se dará traslado de la misma al Servicio competente en la ejecución de la obra para que sea tenida en cuenta.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



Por lo que esta alegación se considera parcialmente estimada.

**SEXTO. VALORACIÓN DE LAS OBSERVACIONES REALIZADAS POR EL
AYUNTAMIENTO DE MONCADA.**

Tal y como se pone de manifiesto en el antecedente de hecho 18, el Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de Moncada emite informe, que es recibido en el Servicio de Asesoramiento Urbanístico el día 16 de julio de 2025, en el que pone de manifiesto que “Se comprueba que el contenido del PAI se ajusta a la ordenación aprobada en la modificación del Plan de reforma Interior (MPRI) “PN-1 Massarrojos”, pero a continuación realiza una serie de observaciones:

1ª. En relación a la urbanización del vial sur resuelto mediante Plataforma Única.

El arquitecto municipal del Ayuntamiento de Moncada indica:

“Se observa que en el vial sur el tramo estrecho se ha resuelto en plataforma única. Dado que dicho vial en el futuro se prevé como desdoblamiento de la C/ Dr. Andrés Piquer, lo que significa que se espera en el futuro un tráfico moderado, parece mucho más adecuado el diseño mediante aceras y calzada en plataformas independientes. La solución es adecuada a la situación actual, pero totalmente inadecuada a la situación futura que necesariamente se tiene que producir como solución al problema del tráfico pasante, actualmente concentrado en una calle de dimensiones totalmente inadecuadas para su resolución en doble sentido.”

A pesar de la observación realizada, no puede modificarse la urbanización del vial sur resuelto mediante plataforma única, tal y como se explica en el informe por el Servicio de Planeamiento de fecha 17 de julio de 2025, que se transcribe a continuación:

“Sobre este apartado conviene hacer las siguientes puntualizaciones:

- La aseveración de que en un futuro el vial planteado se prevé como desdoblamiento de la C/ Dr. Andrés Piquer y que por ello parece más adecuado su diseño mediante aceras y calzada, en todo caso tendrá que establecerlo la administración competente en el tema de carreteras -en este caso Diputación de Valencia-.

A este Ayuntamiento de València le consta -porque se han realizado informes sobre este asunto- que la Diputación de Valencia está proyectando un desdoblamiento de la carretera CV-210 utilizando el camino de Camarena para conseguir otra vía alternativa a la calle Dr. Andrés Piquer, que conecte con Moncada.

- Por otro lado conviene indicar que el vial sur de la Unidad de Ejecución dispone de una anchura de 9,09 mts. Para cumplir la normativa de accesibilidad, sería necesario disponer de aceras de al menos 1,80 mts, lo que dejaría unos 5,49 mts de calzada, que resultan insuficientes para plantear dos sentidos de circulación. Por ello la solución de plataforma única es la única

Id. Document: UJTL_zBEX_5J00_MSNR_Ws6V_L6JE_15Q=
Comprovar autenticitat en <https://sede.valencia.es>
Expedient: E-03003-2023-000017-00

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



solución que permite dar el servicio que actualmente necesita esta zona, cumpliendo todas las normativas que le son de aplicación como accesibilidad y normativa de protección contra incendios entre otras.

En todo caso el firme de este vial está diseñado para que, en el caso en que se aprobara la ejecución del desdoblamiento de la calle Dr. Andrés Piquer y fuera necesario que el tráfico de paso por el municipio se desviara por este vial, los vehículos pudieran pasar por la plataforma única, aunque esto hiciera necesaria la colocación de algún elemento diferenciador o alguna pequeña obra de adaptación, que debería ser estudiada de forma conjunta al resto de actuaciones para conseguir la funcionalidad del hipotético desdoblamiento.

- Asimismo también conviene indicar que muy probablemente plantear una Ronda por la zona, aunque fuera con desdoblamiento sólo se podría realizar como continuación de la calle Padre Gaspar Francés y ello implicaría la eliminación de varios edificios existentes en la actualidad, entre ellos el cine Parroquial que se ubica en la continuación de dicha calle, y que se encuentra clasificado como suelo urbano dentro del PGOU de Moncada.

- También conviene recordar que con la Modificación Puntual del PGOU de Valencia que aprobó la ordenación de la Unidad de Ejecución se desechó la posibilidad de que la Unidad de Ejecución ejecutara la Ronda por las cuestiones antes indicadas así como por el coste tanto de las expropiaciones de los suelos necesarios para la misma como por el coste de su ejecución, tal y como se justificaba en ese instrumento de planeamiento que incorporaba un Estudio Económico al efecto.

- Por todo ello se desechó esa posibilidad y se aprobó el planeamiento tal y como se pretende desarrollar en este momento con el PAI presentado.

Por tanto, no procede en este instante reconsiderar esta cuestión, más cuando ya existe un planeamiento aprobado, que fue admitido por el Ayuntamiento de Moncada y en todo caso, esta cuestión de movilidad/tráfico se deberá dilucidar por la Administración supramunicipal competente a la que corresponda, en su caso, la ejecución del vial.

En todo caso queda claro que, la solución de urbanización adoptada en el PAI es adecuada a las necesidades actuales, que son las exigibles como carga de urbanización a los propietarios afectados, sin que de futuro impida en absoluto la ejecución de cualquier otra solución diferente que pueda decidir la Administración supramunicipal competente para ello.”

2ª. En relación al mantenimiento y conservación del vial sur.

Se acepta la observación realizada relativa a que “el mantenimiento y la conservación de los servicios e infraestructuras resultantes del vial sur, limite de la Unidad de Ejecución serán asumidas por el Ayuntamiento de València”. Esta obligación corresponderá al Ayuntamiento de

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



València desde el momento en que se entregue y se reciba la obra de urbanización, tal y como lo dispuso el Pleno del Ayuntamiento de València mediante el acuerdo de fecha 20 de diciembre de 2023, de aceptación de la delegación de competencias efectuada por el Ayuntamiento de Moncada en favor del Ayuntamiento de València, en el que textualmente se dijo: “el mantenimiento y la conservación de los servicios e infraestructuras resultantes del vial sur, límite de la Unidad de Ejecución, serán asumidos por el Ayuntamiento de València, ya que dicho vial servirá exclusivamente a Suelo Urbano de este municipio.”

3ª. En relación a la suscripción de un convenio entre ayuntamientos para regular las condiciones de mantenimiento y gestión de las calles limítrofes entre ambos municipios.

Si bien no es un tema propio del PAI cuya aprobación se propone, se acepta también la observación reiterando que el acuerdo de fecha 20 de diciembre de 2023, de aceptación de la delegación de competencias efectuada por el Ayuntamiento de Moncada en favor del Ayuntamiento de València ya puso de manifiesto “la disposición del Ayuntamiento de València para la suscripción de un convenio entre ambas corporaciones para determinar las condiciones de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos de las calles limítrofes entre ambos municipios”.

SÉPTIMO. PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA

Puesto que la iniciativa presentada no incluye un instrumento de planeamiento, el procedimiento aplicable al expediente es el previsto por el artículo 124 en relación con el artículo 61 del TRLOTUP, y se tramita en régimen de excepción licitatoria.

En virtud del artículo 61.1 del TRLOTUP, se procedió -tal y como figura en el antecedente de hecho décimo- al sometimiento a información pública de la propuesta presentada durante un periodo de 45 días hábiles, cumpliendo las medidas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 del TRLOTUP.

Como consecuencia de los informes emitidos no se han introducido cambios sustanciales en la propuesta presentada, por lo que no resulta necesario proceder a someter el Programa a información pública adicional.

Durante el trámite de información pública se consulta al Ayuntamiento de Moncada, y de forma previa a la aprobación por el órgano competente se le da traslado del informe propuesta para que durante un plazo de 10 días pueda emitir informe si así lo considera pertinente.

OCTAVO. INFORME PREVIO DE LA SECRETARÍA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, apartado 3ª, letra d), punto 7º, del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



Administración Local con habilitación de carácter nacional, el presente acuerdo precisa de la emisión de informe previo de Secretaría, por tratarse de la aprobación de un Programa de Actuación Integrada, informe que se entiende emitido en virtud de la conformidad prestada por Secretaría al informe con propuesta de acuerdo emitido por el Servicio gestor, en los términos previstos en el artículo 3, apartado 4 de la citada norma reglamentaria.

NOVENO. ÓRGANO COMPETENTE Y QUORUM

En cuanto a la competencia para la aprobación y adjudicación del PAI, esta corresponde al Pleno por mayoría simple, de conformidad con lo establecido en el artículo 123.1 i) en relación con el artículo 123.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el artículo 130.6 del TRLOTUP.

Por todo lo anterior, el Pleno del Ayuntamiento acuerda:

PRIMERO. Estimar o desestimar las alegaciones presentadas en este expediente, en el sentido propuesto en el fundamento de derecho quinto del presente acuerdo.

SEGUNDO. Contestar las observaciones realizadas por el Ayuntamiento de Moncada, en los términos propuestos en el fundamento de derecho sexto del presente acuerdo.

TERCERO. Programar la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución 1 de la Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior PN-1 de Massarrojos, en régimen de gestión por personas propietarias, designando urbanizador a la cooperativa “Fem Poble Massarrojos Coop V.”.

CUARTO. Aprobar el Proyecto de Urbanización presentado por la cooperativa “Fem Poble Massarrojos Coop V.”, para el ámbito de la citada Unidad de Ejecución. Se asigna el seguimiento y control de las obras de urbanización al Servicio de Obras y Mantenimiento de Infraestructura.

QUINTO. Aprobar la Proposición Jurídico-Económica presentada por la cooperativa “Fem Poble Massarrojos Coop V.”, cuyas cargas de urbanización y los parámetros económicos fundamentales quedan establecidos del siguiente modo:

1. Los costes de urbanización, equivalentes al Presupuesto de Ejecución por Contrata, quedan fijados en la cantidad de 1.947.195,44 €, IVA excluido.
2. Las cargas de urbanización fijas, incluyendo el importe correspondiente al Presupuesto de Ejecución por Contrata, redacción de proyectos técnicos y dirección de obras, Gastos de Gestión y Beneficio Empresarial del Urbanizador, ascienden a 2.375.578,43 €.
3. La repercusión de las cargas de urbanización fijas por cada metro cuadrado de techo se fija en 330,92 €/m2t, excluyendo la estimación provisional de las cargas variables.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



4. El Coeficiente de Canje resultante de las cargas de urbanización fijas queda establecido en el 0,4859.

5. El valor de cada metro cuadrado de techo urbanizado, considerando exclusivamente las cargas de urbanización fijas queda establecido en 681,10 €/m²t, y en 350,18 €/m²t sin urbanizar, siendo este último valor el que deberá tenerse en cuenta en la reparcelación para el cálculo de las indemnizaciones sustitutorias.

SEXTO. Como consecuencia de todo lo anterior, aprobar el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución 1 de la Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior PN-1 de Massarrojos, cuyo contenido viene constituido por la conjunción de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica aprobadas.

SÉPTIMO. Requerir al urbanizador para que, con carácter previo a la firma del Convenio de Programación, presente una copia completa del Texto Refundido en formato papel tal y como señala el informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico de fecha 9 de julio de 2025.

OCTAVO. Requerir a la cooperativa “Fem Poble Massarrojos Coop V.” para que con carácter previo a la firma del Convenio de Programación, constituya garantía definitiva por importe equivalente al 2 % de las cargas de urbanización, cuya cuantía asciende a 53.744,76 €.

Con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, el urbanizador deberá completar la garantía definitiva hasta alcanzar el importe de 134.361,91 €, equivalente al 5 % de las cargas de urbanización fijas del Programa de Actuación Integrada, en el plazo de 15 días desde que sea requerido a tal efecto.

Dichas garantías definitivas se depositarán en la Caja Municipal de Depósitos de la corporación y deberá acreditarse su constitución en la Oficina de Programación del Servicio de Asesoramiento Urbanístico mediante la presentación de los correspondientes Mandamientos de Ingreso.

NOVENO. El Convenio de Programación, que será redactado por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico, deberá ser suscrito por las partes en el plazo máximo de los 15 días siguientes a aquel en el que se deposite la garantía definitiva.

DÉCIMO.- Inscribir el Programa aprobado en el Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de València.

UNDÉCIMO. Una vez suscrito el Convenio de Programación, comunicar el presente acuerdo de forma telemática a la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad,

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246



a los efectos previstos en el artículo 3 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial.

DUODÉCIMO. Publicar en el *Boletín Oficial de la Provincia de València* el acuerdo de aprobación del Programa adjuntando como Anexo el texto íntegro del Convenio de Programación, señalando número de registro y fecha de inscripción en el Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de València.

Asimismo se efectuará una reseña en el *DOGV* y en la página Web municipal.

DUODÉCIMO TERCERO. Facultar, tan ampliamente como proceda en derecho, al concejal delegado de Planificación y Gestión Urbana para dictar cuantas resoluciones y realizar cuantas actuaciones, tanto de índole jurídica como material, resulten necesarias para la plena efectividad y ejecución de este acuerdo.

DÉCIMO CUARTO. Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Moncada, a las personas interesadas y comunicarlo a los Servicios municipales cuyas competencias resulten afectadas.»

Lo que le comunico a los efectos oportunos.

Id. Document: UJTL zBEX 5J00 MSNR Ws6V L6JE 15Q =
Comprovar autenticitat en <https://sede.valencia.es>
Expedient: E-03003-2023-000017-00

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/07/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	71898506074943092229 89901720561356016792 83739246