



|                                                                                                                                                                                                                                     |                                     |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| <b>ÒRGAN</b><br>PLE                                                                                                                                                                                                                 |                                     |                             |
| <b>DATA</b><br>22/12/2025                                                                                                                                                                                                           | <b>CARÀCTER SESSIÓ</b><br>ORDINÀRIA | <b>NÚM. ORDE</b><br>7       |
| <b>UNITAT</b><br>03003 - OFICINA DE PROGRAMACION                                                                                                                                                                                    |                                     | <b>EFFECTES GESTIÓ</b><br>N |
| <b>EXPEDIENT</b> E-03003-2021-000043-00                                                                                                                                                                                             |                                     | <b>PROPOSTA NÚM.</b> 6      |
| <b>ASSUMPTE</b><br>URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA.<br>Proposa aprovar el Programa per al desenrotllament de l'Actuació Integrada l'àmbit físic de la qual és la Unitat d'Execució "Pare Domenech". |                                     |                             |
| <b>RESULTAT APROVAT</b>                                                                                                                                                                                                             |                                     | <b>CODI</b> 00001-O-00007   |

«ANTECEDENTES DE HECHO

1º. En fecha 29 de diciembre de 2021 tuvo entrada en el Registro General de Entrada de esta Corporación instancia (I 000118 2021 0239162) de D. Francisco de Asís Hidalgo Boronat, en representación de la mercantil "Inmobiliaria Guadalmedina, SA" ("IGSA"), mediante la que solicitaba iniciar la tramitación de un Programa de Actuación Integrada (PAI), en régimen de gestión por las personas propietarias con un Plan de Reforma Interior (PRI) en el ámbito delimitado por las avenidas Tirso de Molina, Pío XII y Campanar, de València.

2º. Mediante Resolución GL-2067, de 20 de abril de 2022, se dispone admitir a trámite la iniciativa presentada por la citada mercantil para la tramitación del citado Programa en régimen de gestión por las personas propietarias.

3º. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 15 de julio de 2022, acordó resolver favorablemente la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) por el procedimiento simplificado de la propuesta del Plan de Reforma Interior delimitado por las avenidas Tirso de Molina, Pío XII y Campanar de València.

4º. En fecha 29 de julio de 2022 se procede a requerir a la mercantil "IGSA", para que, en el plazo máximo de tres meses (sin tener en cuenta a efectos del cómputo del plazo el mes de agosto), presentara documentación completa de la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica.

5º. El 28 de noviembre de 2022 tiene entrada en el Registro General de Entrada de esta Corporación instancia (I 000118 2022 240325) de D. Francisco de Asís Hidalgo Boronat, en

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |



representación de “IGSA”, mediante la que solicita le sea concedida una ampliación del plazo para presentar la documentación completa, la cual le es concedida mediante Resolución GL-6837, de 12 de diciembre de 2022.

El 20 de enero y 1 de febrero de 2023 tienen entrada en el Registro General de Entrada de esta Corporación instancias (I 00118 2023 014034 e I 00118 2023 024122) de “IGSA”, presentando la documentación requerida.

6º. Solicitado informe a la Sección Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y al Servicio de Planeamiento sobre si el Proyecto de Urbanización (PU), el PRI y el Estudio de Integración Paisajística presentados se encuentran en condiciones de exponerse al público, informan el 13 y 9 de febrero de 2023, respectivamente, realizando este último Servicio una serie de consideraciones a la documentación presentada que debe ser subsanada previamente a su sometimiento a información pública.

7º. La citada mercantil presenta, el 13 de febrero de 2023 (I 00118 2023 034232), la documentación corregida correspondiente a la Alternativa Técnica, solicitando nuevamente informe al Servicio de Planeamiento sobre si se encuentra en condiciones de someterse a información pública, informe que fue emitido el 21 de febrero de 2023.

8º. Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de 24 de marzo de 2023, se somete a información pública la iniciativa presentada por el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, mediante anuncio publicado en el *DOGV* núm. 9573, de 13 de abril de 2023 y en el periódico “La Razón” el 14 de abril de 2023, 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 Web municipal [www.valencia.es/urbanismo](http://www.valencia.es/urbanismo).

Dicho acuerdo fue notificado a las personas propietarias afectadas por la actuación y a la mercantil “IGSA”.

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 fecha 4 de mayo de 2023.

9º. Mediante decreto del concejal de fecha 23 de junio de 2023 se convoca sesión explicativa, para facilitar la difusión y comprensión ciudadana de la ordenación prevista en el Plan de Reforma Interior “Padre Domenech”, en los términos previstos en el artículo 53 del 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, que se realiza el día 5 de julio, a las

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |



18:30 horas, en el Edificio Trade Center ubicado en la calle Profesor Beltrán Báguena, nº 4-1º, de València, previa publicación de la convocatoria en la Web municipal para general conocimiento de los interesados y notificación a la Asociación de Vecinos de Campanar.

10º. Con motivo del sometimiento a información al público del PAI se han formulado diversas alegaciones de las que se da traslado al aspirante a urbanizador, remitiendo informe sobre las mismas en fecha 3 de mayo de 2024 (I 118 2024 110275) . Estas alegaciones son informadas por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico en fecha 12 de septiembre de 2025.

11º. Asimismo, durante el trámite de información pública se emiten informes por distintos servicios municipales, solicitando subsanar deficiencias advertidas tanto en el Proyecto de Urbanización como del documento de planeamiento.

La mercantil “IGSA” va aportando las subsanaciones requeridas por los servicios municipales, hasta que finalmente el Servicio de Planeamiento mediante informe de fecha 24 de julio de 2024 y la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico mediante informe de fecha 17 de septiembre de 2025 manifiestan que el Programa está en condiciones de ser aprobado.

12º. El 17 de septiembre de 2025, se solicita el dictamen preceptivo al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, como último trámite antes de su aprobación definitiva, de conformidad con lo previsto en los artículos 2.4 en relación con el 10.8.e) de la Ley 10/1994 de 19 de diciembre, de la Generalitat, de creación del citado órgano consultivo, por afectar a zonas verdes o espacios libres previstos.

El citado órgano consultivo, emite el dictamen nº 806/2025, de fecha 26 de noviembre de 2025, mostrando su conformidad con la propuesta de diferente zonificación de zonas verdes en el PRI del PAI que nos ocupa.

## 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.

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |



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 atribuirle 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.

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 Padre Domenech es una actuación destinada a completar la trama urbana en un ámbito de suelo urbano integrado en la ciudad consolidada, por lo que no implica una reclasificación del suelo. Se trata de una Unidad de Ejecución de nueva creación con un incremento importante de edificabilidad, pero que ya había sido objeto de estudio por el Ayuntamiento de oficio con ocasión de la Revisión Simplificada de Plan General que se sometió a información pública en el año 2010 y en la que ya se advertía la necesidad de este incremento de edificabilidad para garantizar la viabilidad de la Unidad de Ejecución y así garantizar la eliminación del edificio existente y fuera de ordenación, completamente degradado y la urbanización de una zona que actualmente se encuentra por debajo de la cota de rasante del entorno generando muchos problemas.

Por el Servicio de Planeamiento se estudió en profundidad la necesidad de incremento de edificabilidad y en el informe de viabilidad previo a la admisión a trámite del PAI de fecha 15 de marzo de 2022 y se informó que: “para garantizar la viabilidad económica de una actuación de regeneración de la zona, mediante la gestión de una actuación integrada, resultaría necesario

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |



proceder a un incremento de aprovechamiento en el ámbito de 8.869,05 m<sup>2</sup>t respecto de la prevista en la ordenación vigente del PGOU, (6.835,69 m<sup>2</sup>t de edificabilidad residencial y 2.033,36 m<sup>2</sup>t de edificabilidad terciaria), de modo que así se alcance un equilibrio entre las cargas y los ingresos similar al obtenido como media en el conjunto de los PAIS aprobados en el suelo urbano de la Ciudad.”

Por otra parte, se considera que los recursos de la Administración -dado que son limitados-, deben emplearse en el fomento de concretas políticas públicas de regeneración urbana o de construcción de vivienda social, y es evidente que en este ámbito territorial concreto, en el que el propietario mayoritario está en condiciones de asumir la gestión, 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 han sido objeto de resolución y el Ayuntamiento ha tenido 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 Cuatro Carreres, la UE Entrada San Pau, o la UE Rio Bidasoa-Juan Piñol. Asimismo los recursos públicos deben destinarse 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 directo por la Administración se encuentre más vinculada a la consecución de las citadas políticas públicas urbanísticas.

### TERCERO. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

#### 3.1. ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

##### 3.1.1. PLAN DE REFORMA INTERIOR

El Plan de Reforma Interior integrante de la Alternativa Técnica presentado por la mercantil “IGSA”, ha sido informado en reiteradas ocasiones por el Servicio de Planeamiento siendo el informe de conclusiones el emitido en fecha 24 de julio de 2024 concluyendo que “Procede en consecuencia elevar a aprobación esta propuesta urbanística.”

Del citado informe cabe destacar las siguientes consideraciones acerca del PRI:

#### A. Objeto y ámbito del PRI:

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |



“El ámbito delimitado objeto de este Plan, es coincidente con el propuesto para la Unidad de Ejecución U.A.-09 “Padre Domenech” de la revisión del PGOU de 2010 y se encuentra incluido en la macro-manzana conformada por tres vías de acceso rodado, integrantes de la red estructural viaria:

- Avda. Tirso de Molina, al Sur.

- Avda. Pío XII, al Este.

- Avda. Campanar, al Oeste.”

B. Parámetros urbanísticos resultantes del planeamiento vigente y el nuevo cuya aprobación se propone, son los siguientes:

| ÁMBITO DEL PRI                                  |                                            |                        |           |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|-----------|
| SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN            |                                            | 12.077,74 m2s          |           |
| DESCRIPCIÓN                                     |                                            | PGOU (Act.<br>Aislada) | PRI nuevo |
| SUELO PÚBLICO<br>m2s                            | Sup. Viales Rodados (SVR)                  | 2.205,90               | 2.199,84  |
|                                                 | Sup. Áreas Prioridad Peatonal (RVPP)       | 2.044,23               | 3.684,84  |
|                                                 | Espacios Libres / Áreas de Juego (SVA/SVJ) | 1.380,87               | 2.912,36  |
|                                                 | Equipamientos                              | 0                      | 125,21    |
| TOTAL SUP. SUELO DOTACIONAL Y USO PÚBLICO (m2s) |                                            | 5.631,00               | 8.922,22  |
| SUELO PRIVADO                                   | Sup. Parcelas Privadas                     | 1.062,12               | 3.154,71  |
|                                                 | Sup. Espacios Libres Privados              | 0                      | 0         |
|                                                 | Sup. Centro de Transformación (C.T.)       | -                      | -         |
| TOTAL SUPERFICIE SUELO PRIVADO (m2s)            |                                            | 1.062,12               | 3.154,71  |
| TOTAL SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s)      |                                            | 6.693,12               | 12.077,74 |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)                     |                                            | 10.526,43              | 19.395,48 |
| ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m2t/m2s)        |                                            | 1,5727                 | 1,6059    |

C. Parámetros económicos: Valor del suelo y Coeficiente de Canje:

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |



“Los valores de repercusión del suelo en función de la tipología edificatoria utilizados son:

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| VRS Residencial Libre Fachada Avda. Pio XII | 960,02 euros/m2  |
| VRS Residencial Libre Interior Barrio:      | 578,22 euros/m2t |
| VRS Vivienda Protección Oficial:            | 281,77 euros/m2t |
| VRS Terciario/Comercial:                    | 566,77 euros/m2t |

Respecto al coeficiente de canje correspondiente tanto a las cargas fijas como las variables, este es del 40,74 %.”

D. Naturaleza de la modificación del Plan de Reforma Interior:

“El PRI modificativo propuesto no afecta a ningún elemento de la Red Primaria o estructural por lo que su carácter es de modificación de ordenación pormenorizada y por tanto la competencia para su aprobación es municipal.”

E. En el PRI “Sí se propone una diferente zonificación de las zonas verdes por lo que procede solicitar dictamen al Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.”

El Consell emite el dictamen nº 806/2025 de fecha 26 de noviembre de 2025, mostrando su conformidad con la propuesta de diferente zonificación de las zonas verdes.

F. En el informe se indica que “No existe incidencia alguna sobre bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano” en el ámbito del PRI por lo que no se exige el informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio.

G. Viviendas de Protección Pública:

Se señala en el informe del Servicio de Planeamiento que:

“La propuesta plantea un 15% de porcentaje de Vivienda de Protección Pública respecto del total de edificabilidad residencial lo que supone un total de 2.445 m2t que se dedicarán a la ejecución de este tipo de viviendas.”

H. Porcentaje de cesión de aprovechamiento, libre de cargas, para la Administración:

El informe del Servicio de Planeamiento señala que:

“En la actuación propuesta se aplica un porcentaje de aprovechamiento para la Administración, libre de cargas, a ceder, del 10 % del incremento de edificabilidad propuesto (el

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |



incremento supone un total de 8.869,05 m2t, de los cuales 6.835,69 m2t son residenciales y 2.033,36 m2t son terciarios).”

Esto supone una cesión a favor del Ayuntamiento de 886,91 m2t.

Tal y como consta en el informe de la Sección de Obras de Urbanización de fecha 17 de junio de 2025, estos metros cuadrados de techo homogeneizados equivalen a 557,62 unidades de aprovechamiento (uas)

### 3.1.2. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El Proyecto de Urbanización integrante de la Alternativa Técnica presentado por la mercantil “IGSA”, ha sido objeto de informe por los Servicios Municipales competentes en obras de urbanización, así como por entidades externas y en concreto se han emitido los informes siguientes:

Id. Document: Y0Bv /xgu 6ieM oNvf TiWn 964O zpw =  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |





Id. Document: Y0Bv /xgU 6ieM oNvf TiWn 964O zpw =  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

| SERVICIO/SECCIÓN                                                                        | FECHA                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Arquitectura y Servicios Centrales Técnicos/ Alumbrado y Eficiencia Energética          | 21/05/2024                             |
| Ciclo Integral del Agua/ Aguas-EMIVASA                                                  | 28/05/2025                             |
| Ciclo Integral del Agua/ Fuentes                                                        | 21/05/2024                             |
| Ciclo Integral del Agua/ Relaciones con Entidades de Dominio Público Hidráulico         | 23/06/2024                             |
| Obras y Mantenimiento de Infraestructuras                                               | 21/05/2024<br>27/06/2024               |
| Departamento de Bomberos, Prevención, Intervención en Emergencias y Protección Civil    | 15/05/2025                             |
| Disciplina Urbanística/ Oficina Técnica de Control de la Conservación de la Edificación | 04/07/2023                             |
| Gestión Sostenible de Residuos Urbanos y Limpieza del Espacio Público                   | 17/07/2023                             |
| Parques y Jardines                                                                      | 16/05/2025                             |
| Movilidad Sostenible / Ordenación y Planificación Viaria                                | 12/06/2024                             |
| Movilidad Sostenible / Regulación de la Circulación                                     | 20/04/2023                             |
| Movilidad Sostenible / Señalización                                                     | 08/10/2024                             |
| OCOVAL (Telefónica, Vodafone, Nedgia, Iberdrola)                                        | 27/06/2024                             |
| Patrimonio Histórico y Artístico/Arqueología                                            | 24/04/2023                             |
| Planeamiento                                                                            | 11/06/2024<br>19/07/2024<br>24/07/2024 |
| Planeamiento. Sección de Cartografía Informatizada                                      | 08/08/2024                             |
| Playas, Calidad Acústica y del Aire                                                     | 05/04/2023                             |

| ENTIDAD                              | FECHA      |
|--------------------------------------|------------|
| Confederación Hidrográfica del Júcar | 05/02/2025 |
| EPSAR                                | 21/07/2023 |

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |



Todos estos informes han sido recogidos a modo de resumen en el informe de la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico, emitido el 17 de junio de 2025, al cual nos remitimos para evitar reiteraciones innecesarias, si bien concluye en la necesidad de aportar un Texto Refundido que integre todas las subsanaciones que han ido exigiendo los Servicios.

Finalmente en el informe de la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico, de fecha 17 de septiembre de 2025 dice textualmente:

“Una vez comprobados los contenidos de este Texto Refundido, se considera que la urbanización proyectada quedará integrada con las redes de infraestructuras existentes en la ciudad y que tanto en el Proyecto de Urbanización, como en el resto de documentos de esta Alternativa Técnica y PJE, se recoge todas las subsanaciones de las deficiencias puestas de manifiesto en los informes emitidos por este Servicio y por Servicios Municipales competentes en sus respectivas áreas y por este Servicio, por lo que se considera que este Programa de Actuación Integrada, está en condiciones de ser aprobado.”

### 3.2. PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

#### 3.2.1. MEMORIA JURÍDICA

##### Ámbito de la Unidad de Ejecución y parámetros urbanísticos esenciales

La Actuación Integrada coincide con la Unidad de Ejecución del PRI “Plaza Padre Domenech” cuya aprobación se propone, con una superficie de 12.077,74 m<sup>2</sup>s. La edificabilidad máxima es de 19.395,48m<sup>2</sup>t, de los cuales 3.095,48 m<sup>2</sup>t son de uso terciario y 16.300 m<sup>2</sup>t, residencial.

El 15 % de la edificabilidad residencial está destinada a VPP, y asciende a 2.445 m<sup>2</sup>t.

El resto de parámetros urbanísticos son los puestos de manifiesto en el apartado 3.1.1 B de este informe propuesta.

##### Derechos y obligaciones de las partes

Se regulan los derechos y obligaciones de las partes conforme a las previsiones legalmente establecidas en el TRLOTUP y en los términos fijados en el borrador de Convenio facilitado por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico.

##### Plazos

El plazo de ejecución de obra es global de 9 meses y el cómputo se inicia a partir de la fecha en que se suscriba el acta de replanteo.

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |



### 3.2.2. MEMORIA ECONÓMICA DEL PROGRAMA

De conformidad con el informe del Servicio de Planeamiento y de la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico las cargas de urbanización y los parámetros económicos fundamentales de la actuación quedan establecidos del siguiente modo:

#### A. Modalidad de retribución

La retribución propuesta inicialmente por el aspirante a agente urbanizador es la retribución en terrenos si bien cada propietario podrá elegir el tipo de retribución que más le convenga, bien en metálico, bien en terrenos o en la modalidad de retribución mixta.

#### B. Cargas de la Actuación, Valoración del Suelo y Coeficiente de Canje

| CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS                          |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|
| Presupuesto de Ejecución Material                     | 2.088.066,53 € |
| Presupuesto de Ejecución por Contrata                 | 2.484.799,17 € |
| Suplemento de Infraestructuras de Saneamiento (EPSAR) | 8.872,19 €     |
| Presupuesto de Licitación                             | 2.493.671,36 € |
| Redacción de Proyectos Técnicos y Dirección de Obras  | 222.147,16 €   |
| Gastos de Gestión                                     | 325.898,22 €   |
| Beneficio Empresarial                                 | 0              |
| Total Cargas Fijas                                    | 3.041.716,74 € |

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |



Id. Document: Y0Bv /xgu 6ieM oNvf TiWn 964O zpw =  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

| CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES                      |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|
| PEM de las obras diferidas (Instalaciones eléctricas) | 101.519,62 €   |
| PEC de las obras diferidas (Instalaciones eléctricas) | 120.808,35 €   |
| Indemnizaciones por perdida de aprovechamiento (CT's) | 22.342,08 €    |
| Indemnizaciones por Edificación Incompatible          | 2.123.023,87 € |
| Gastos Realajo                                        | 183.600,00 €   |
| Total Cargas Variables                                | 2.449.774,30 € |

|                                                 |                |
|-------------------------------------------------|----------------|
| CARGAS TOTALES DEL PROGRAMA (FIJAS Y VARIABLES) | 5.491.491,04 € |
|-------------------------------------------------|----------------|

| PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Edificabilidad Lucrativa m2t/uas                                                 | 18.508,57 m2t | 13.716,45 uas |
| Repercusión por metro cuadrado de techo/uas                                      | 164,34 €/m2t  | 221,76 uas    |
| Repercusión por metro cuadrado de suelo                                          | 251,84 €/m2s  |               |
| Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar/uas                              | 381,17 €/m2t  | 514,34€/uas   |
| Valor del metro cuadrado de techo urbanizado/uas                                 | 545,51 €/m2t  | 736,09 €/uas  |
| Coefficiente de Canje                                                            | 0,30126       |               |

\* Descontado el 10 % del incremento de aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento libre de cargas (886,91 m2t/557,61uas)

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |



| PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS Y VARIABLES |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Edificabilidad Lucrativa m2t/uas                                                             | 18.508,57 m2t | 13.716,45 uas |
| Repercusión por metro cuadrado de techo/uas                                                  | 297,32 €/m2t  | 400,36 €/uas  |
| Repercusión por metro cuadrado de suelo                                                      | 454,68 €/m2s  |               |
| Valor del metro cuadrado de techo sin urbanizar/uas                                          | 381,17 €/m2t  | 514,34 €/ua   |
| Valor del metro cuadrado de techo urbanizado/uas                                             | 711,46 €/m2t  | 960,02 €/ua   |
| Coefficiente de Canje                                                                        | 0,41703       |               |

Se hace constar expresamente la advertencia de que en la estimación de las cargas del Programa efectuada, y que sirve de base para determinar el coeficiente de canje, se ha incluido el coste de la estimación preliminar de las cargas de urbanización variables, cuya cuantificación definitiva se llevará a cabo con motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación. Por lo tanto, las cargas establecidas en el Programa se fijarán de forma definitiva en tal momento, dando lugar a saldos acreedores o deudores en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

La aplicación del IVA en las relaciones entre el urbanizador y los propietarios de terrenos no se incluirán 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

#### C. Memoria de Viabilidad Económica

En la Memoria de Viabilidad Económica se pone de manifiesto que transcurridos más de 32 años desde la vigencia del Plan General de València, la zona de actuación no ha sido urbanizada, más bien ha entrado en un proceso de degradación inasumible para la ciudad, es por tanto el incremento de edificabilidad propuesto el que garantiza la viabilidad de la actuación.

#### D. Memoria de Sostenibilidad Económica

La Memoria concluye que las previsiones urbanizadoras establecidas en el PRI resultan admisibles y sostenibles económicamente para la Hacienda Municipal de València puesto que:

1. La afección que producen en los presupuestos municipales los costes de mantenimiento de los espacios ordenados en el PRI es mínima (inferior al 0,003 %).

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |



2. Gran parte de los costes de mantenimiento de los espacios ordenados en el PRI ya se encuentran incluidos dentro del presupuesto municipal actual al tratarse de suelo urbano consolidado.

3. La especial particularidad en la gestión del suelo que presenta el PRI genera un importante “desahogo” a las arcas municipales al delimitar la Unidad de Ejecución evitando así la expropiación de una gran zona verde con un edificio construido.

### 3.2.3. CONVENIO URBANÍSTICO

El Convenio de programación será redactado por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico, según el modelo sometido a exposición pública con las determinaciones que se deriven del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa.

### 3.2.4. GARANTÍAS

Se prestó garantía provisional puesto que la propuesta implica modificación de planeamiento, para garantizar la seriedad de la oferta. En el momento se ingrese la garantía definitiva se procederá a su devolución.

Será necesario de forma previa a la suscripción del Convenio depositar una garantía definitiva por importe del 2 % de las cargas fijas del Programa cuyo coste asciende a 60.834,33 euros y ampliarla al 5 % por importe de 152.085,84 euros de forma previa a la aprobación de la reparcelación.

### 3.3. NOTAS SIMPLES

Constan las notas simples de las propiedades del ámbito y las notificaciones se han realizado tanto a los propietarios catastrales como a los registrales del ámbito, si bien no se publican en la Web en cumplimiento de la normativa de Protección de Datos.

## CUARTO. ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE LA INFORMACIÓN PÚBLICA

Durante el trámite de información pública, se han formulado distintas alegaciones por los interesados que son objeto de análisis a continuación de conformidad con lo informado por este Servicio de Asesoramiento Urbanístico en fecha 12 de septiembre de 2025.

1. Josefa Pascual Barbera, María Carmen Pascual Barbera y José Salvador Pascual Barbera: I 00118 2023 158939 de 15 de junio de 2023

En resumen plantea dos cuestiones:

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |



1.1. Alegan ser copropietarios de la finca registral número 15113, ponen de manifiesto la existencia de errores y falta de información detallada, también ponen de manifiesto la falta de regularización de sus propiedades en el Registro de la Propiedad que las tiene pendientes de inscripción y finalmente refiere la ocupación por parte del Ayuntamiento de parte de sus terrenos.

Si bien los alegantes no concretan cuales son los errores, se hace contar que los datos utilizados por el Ayuntamiento, obrantes en el expediente, para la tramitación del PAI son los obtenidos del Registro de la Propiedad. El deber de actualización, veracidad y corrección de los datos contenidos en dicho Registro es una obligación que corresponde a los propietarios y titulares de derechos reales inscritos.

En todo caso, en el momento procedimental actual, estos datos obtenidos del Registro de la Propiedad y del Catastro se utilizan con la finalidad de notificar a todos los que puedan ser interesados en el expediente con la finalidad de que tengan conocimiento del Planeamiento, la programación y ejecución del mismo, no con la finalidad de concretar sus derechos.

El tema de justificación registral de propiedades, superficies, aprovechamientos correspondientes, etc. se analiza una vez aprobado el Programa. Será tras la aprobación, durante el emplazamiento a los propietarios y previamente a la redacción del Proyecto de Reparcelación, cuando se les requerirá y deberán exhibir los títulos de propiedad que permitan cuantificar con detalle los derechos y obligaciones de los propietarios afectados. Con ocasión del citado Proyecto, que tiene sustantividad propia, será cuando se puedan realizar las alegaciones que procedan.

1.2. Manifiesta que el sometimiento a Información Pública ha de hacerse en condiciones de asegurar el conocimiento general de la ciudadanía, lo que no se cumple con la mera puesta a disposición de la documentación, cuando la misma es incomprensible y no ofrece las consecuencias que les suponga la aprobación del PAI con su Alternativa Técnica, ni la forma en que se verá afectada la propiedad, si tiene derecho o no a gestión en el PAI, qué importes debería asumir, qué cantidades en metálico o en obra urbanizada le corresponderían, etc.

Tal y como manifiesta el aspirante a urbanizador, la Información Pública se ha llevado a cabo de acuerdo con lo determinado por el TRLOTUP tanto en cuanto a los documentos (acuerdo de información pública, el Proyecto de Urbanización y PRI de la Alternativa Técnica, la Proposición Jurídico-Económica,...) como en el modo de llevarla a cabo (acuerdo municipal con las correspondientes notificaciones y su publicación en el *DOGV*, prensa escrita y Web municipal).

Tal y como se señala en el apartado primero del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24 de marzo de 2023 por el que se somete a Información Pública la iniciativa del Programa, el cual fue notificado a los interesados, para obtener más información sobre el Programa, el expediente administrativo se encuentra a disposición de los interesados y ciudadanos en general

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |



para su examen y consulta. Asimismo estos pueden concertar cita (presencial, telemática o telefónica) con los técnicos municipales.

Además entre la documentación sometida a información al público se incluye un Plan de Participación Pública (PPP) para facilitar la difusión y comprensión ciudadana de la ordenación prevista en el PRI, convocándose la celebración de una sesión explicativa que se llevó a cabo el 5 de julio de 2023. Dicha convocatoria fue notificada a la AVV de Campanar y publicada en la Web municipal.

Debe resaltarse que, durante todo el proceso de participación pública, también ha estado operativo un buzón de correo electrónico para sugerencias a través del cual se ha podido interactuar con los redactores del documento y aclarar cualquier duda relativa al Programa de Actuación Integrada.

La otra cuestión alegada, referida al conocimiento de los costes para que el alegante pueda saber lo que le supondrá la actuación, así como el aprovechamiento que le correspondería, no es una cuestión que se pueda atender ni modificar puesto que se trata de una previsión legal.

En este momento el PAI prevé el coeficiente de canje, es decir la cantidad de terreno que debe ceder un propietario para asumir las cargas de urbanización y asimismo se define el coste de urbanización y el valor del suelo. La concreción para cada propietario se realiza con posterioridad de conformidad con el artículo art. 147 del TRLOTUP.

Por lo expuesto la alegación debe entenderse desestimada en todos sus apartados.

2. “Salvador y Marzo, SL” -representante, Joaquín Amado Salvador Marzo-:

- I 00118 2023 159035 de 15 de junio de 2023

I 00118 2023 194713 de 17 de junio de 2023

I 00118 2023 207250 de 2 de agosto de 2023

Solicita documentación que le es facilitada por lo que no requiere contestación alguna en este informe.

- I 00118 2023 159633 de 15 de junio de 2023

La instancia aporta un escrito de alegaciones que no está firmado electrónicamente.

- I 00118 2023 160404 de 16 de junio de 2023

Reitera el escrito anterior correctamente firmado, siendo las alegaciones analizadas a continuación.

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |





Las cuestiones planteadas por el alegante se resumen en las siguientes:

2.1. Manifiesta que es titular de las fincas registrales 26.134 y 8.069 que se corresponden con los bajos comerciales del edificio, así como los sótanos recayentes a la calle cedida al Ayuntamiento (futura Plaza Baden Powell), considerando que el PAI presentado es perjudicial para los intereses de esta mercantil, sin que sea obligatorio asumir dicho perjuicio.

Tal y como pone de manifiesto el propio reclamante, el inmueble del que es titular es un “sótano”, definido por la Real Academia de la Lengua como recinto de un edificio situado por debajo del nivel de la calle. Como tal, está destinado a almacén y su único acceso previsto es por cualquiera de las cinco escaleras situadas en el interior del propio edificio, y así consta tanto en los planos del proyecto constructivo del edificio (Expediente 1434/1966), como en el expediente de la licencia de actividad (expediente 122/92 del Servicio de Descentralización de licencia de actividad de comercio de material de construcción, azulejo y saneamiento concedida a la mercantil “Amado Salvador, SA”, hoy Servicio de Actividades). En ningún plano aparece la posibilidad de abrir huecos en el edificio.

Se acredita mediante fotografía de los planos obrantes en los expedientes referidos:

Foto 1

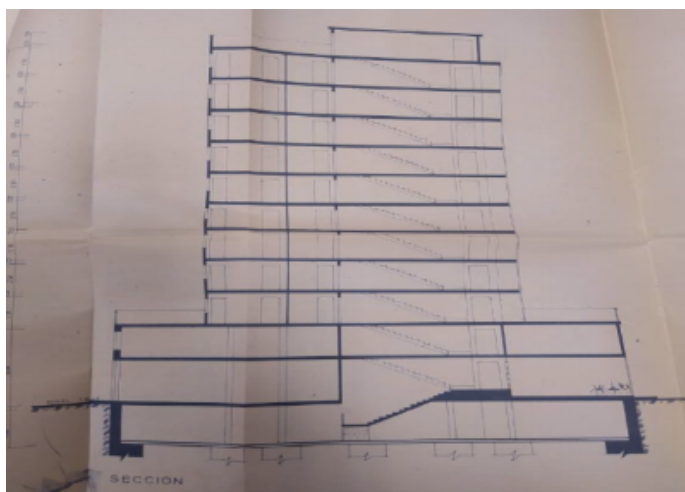
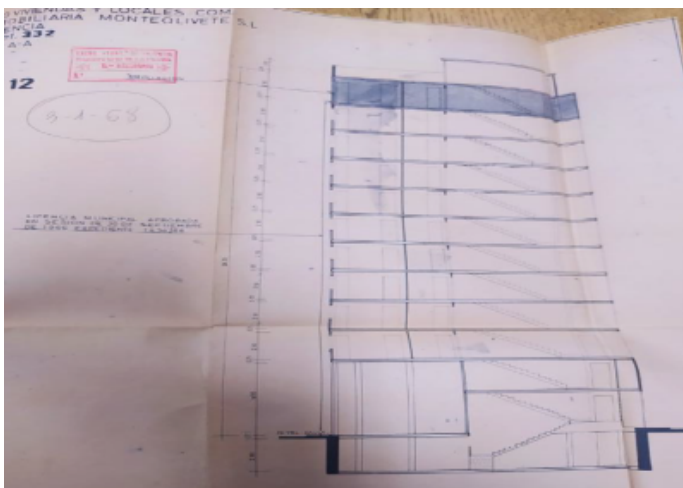


Foto 2

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |



A la izquierda (Foto 1) Plano de Sección del Proyecto de 1966 (corte realizado por el bloque paralelo a avda. Pío XII), donde puede observarse perfectamente que las rasantes delantera y posterior son coincidentes; los muros se grafían como elementos de contención. A la derecha (Foto 2) Plano de Sección del Proyecto de 1969 de sobreelevación de una planta -con las obras ya iniciadas- (corte bloque paralelo a avda. Tirso de Molina), donde se mantiene los muros de contención del sótano. En ambos casos se distingue el espesor de la acera que se ejecutó en voladizo.

2.2. El interesado aporta y transcribe el contenido de la notificación de la licencia de obras del edificio Avda. Pío XII, nº 1, para la construcción de un edificio de dos bloques compuestos de planta baja y nueve pisos en la Avda. Pío XII s/n. concedida a “Inmobiliaria Monteolivete, SL”, supeditada y condicionada a la cesión de los viales necesarios.

Considera con toda seguridad que la “Inmobiliaria Monteolivete, SL” cedió los viales correspondientes a la parte trasera del edificio sito en Pío XII nº1, futura Plaza Baden Powell.

A tal efecto aporta Nota Simple del Registro de la Propiedad en la que se acredita que los citados viales son de titularidad de la mercantil “IGSA”, cuyo destino es según la literalidad de la nota, parcela “...destinada a jardín y ensanches, como manzana abierta para servicio del edificio sito en Valencia llamado Pío XII”, y que dicho servicio desaparece con el Planeamiento propuesto por el PAI.

El propio alegante con las pruebas presentadas desmiente sus afirmaciones. La mercantil “Inmobiliaria Monteolivete, SL”, ciertamente cedió los viales necesarios, pero en el momento en que se otorgó la licencia, es claro que no se consideraron necesarios los viales traseros y por ello no fueron objeto de cesión al Ayuntamiento y así queda acreditado en la actualidad por la Nota Simple aportada.

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |



El promotor al construir el edificio, ejecutó mediante un voladizo anclado a la estructura del edificio, una acera interior a nivel de la planta baja que cerraba el perímetro interior del solar edificado por los lados que no recaían a las avenidas principales. De esta manera quedaba garantizada la condición establecida en el art. 63 de la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, vigente en aquel momento.

Los terrenos colindantes por la parte trasera al edificio en cuestión fueron adquiridos por la mercantil “IGSA” y nunca han sido de propiedad municipal, sin perjuicio de que el destino sea dotacional, destinado a jardín y ensanche, finalidad que por otra parte se mantiene con la ordenación propuesta. Precisamente, mediante la ejecución del PAI, el Ayuntamiento obtendrá de forma gratuita y libre de cargas, sin necesidad de expropiación estos terrenos.

2.3. El alegante refiere que desde la finalización de la construcción en 1970 del edificio ubicado en avda. Pío XII, nº 1 de València, tal y como se refleja en la escritura de división horizontal, existen sótanos descubiertos en su parte alta en la zona posterior, propiedad de la mercantil “Salvador y Marzo, SL” desde su adquisición en el año 1992, teniendo acceso rodado desde entonces y en la actualidad, existiendo una rampa de acceso a la zona trasera del edificio (paralela a avda. Tirso de Molina y perpendicular a avda. Pío XII), en la que aparcen vehículos del vecindario.

Aportan fotografías y concluye el alegante que dicho vial se refiere a “*los viales de obligada cesión a título gratuito*” que fueron cedidos con ocasión de la licencia mediante escritura notarial aportada (Referencia 1434/1966).

En contestación a todo ello se comprueba que, las fotografías muestran la existencia de unos terrenos no urbanizados, quedando acreditado, tal y como se pone de manifiesto “*ut supra*” que además son de titularidad del promotor y que no estando vallado se utiliza como tantos otros terrenos en la ciudad para aparcamiento de vehículos.

Asimismo, es necesario resaltar, que no aporta el interesado escritura de división horizontal en la que refiera la existencia de sótanos descubiertos y con acceso rodado desde la vía pública.

Más bien al contrario, el alegante es plenamente consciente de que ha ocupado sin autorización un ámbito en planta baja, reflejado en la fotografía aportada tras un cristal translucido.

Foto 3

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |



Además, el alegante es conocedor de la ilegalidad de la apertura del hueco en la finca que da acceso a los sótanos y así queda claro al consultar la siguiente documentación:

a) Expediente 122/92 del Servicio de Descentralización (hoy Servicio de Actividades) de licencia de actividad de comercio de material de construcción, azulejo y saneamiento concedida a la mercantil “Amado Salvador, SA”:

En este expediente consta Proyecto redactado por los Ingenieros E. Alfonso Soriano y J. Cárcel Carrasco, para la obtención de la licencia de actividad calificada en el cual no se contempla ningún acceso rodado o peatonal desde los sótanos del edificio directamente al exterior.

Por otro lado, se observa que el propio interesado solicitó, el 10 de agosto de 1995, una ampliación de la licencia de actividad para ocupar más terreno a nivel de planta baja y para que se le concediera un vado para acceso de vehículos por esta a los sótanos, y declaraba como de su propiedad los terrenos respecto de los que en la actualidad dice son de titularidad municipal.

En el informe urbanístico de la Oficina Técnica de Actividades, se le indicó que a pesar de que la zona exterior en la que se pretendía realizar la actividad fuera de propiedad del interesado (cuestión ahora controvertida puesto que son terrenos de la mercantil “IGSA”), está calificada como Espacio Libre Público y antes de resolver y denegar la licencia se le hacía saber que, como medio de paliar este efecto, la licencia podría ser otorgada con carácter provisional. Ante el citado informe, el propio abogado de la mercantil “Amado Salvador, SA”, desiste de la ampliación de la licencia solicitada, así como de la solicitud de vado para acceso de vehículos, motivo por el cual se archiva el expediente.

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |



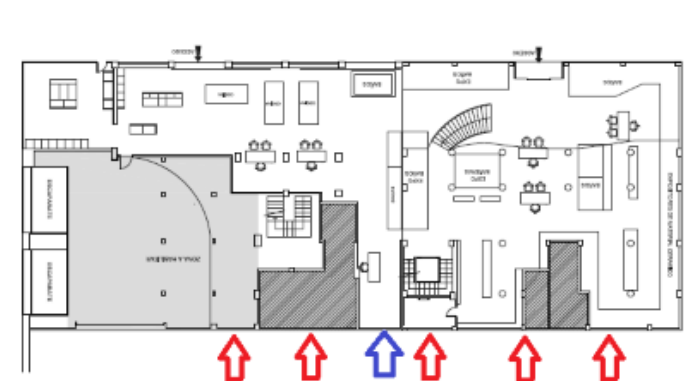
La realidad - según las fotos aportadas por el alegante - es que la mercantil desistió de la solicitud de ampliación pero la ejecutó sin la licencia y que nunca ha podido obtener vado, porque el edificio no tiene derecho de acceso a vía pública desde el sótano.

b) Expediente 3901/2019/1934, iniciado el 27 de septiembre de 2019, por la mercantil “Amado Salvador, SA”, de solicitud de reforma interior del local.

Consultado este expediente se observa que el ámbito del Proyecto de reforma abarca la zona de almacén de la planta baja recayente a la Avenida Pío XII, y consistirá en su habilitación para destinarla a exposición y venta. Por lo que, en el caso de que esta licencia fuera concedida, la actividad se seguirá desarrollando en la planta baja y en el altillo retranqueado de la alineación de fachada, no afectando a los sótanos del edificio.

En el citado expediente, se presentan los planos del “estado actual” de la licencia de reforma solicitada y no refleja ni la ampliación correspondiente al pasadizo trasero existente actualmente, ni los huecos de la puerta y las ventanas existentes en la fachada posterior de este bajo comercial, y se hace así con la finalidad de ocultar al Ayuntamiento la realidad existente a sabiendas de la situación ilegal tanto de la ocupación como de los huecos abiertos en la parte trasera.

Se aporta foto del plano de situación referido (Foto 4):



2.4. Alegan que los efectos provocados por la ausencia de urbanización efectiva de los terrenos dotacionales -de más que presumible titularidad municipal- que circundan la parte trasera del edificio de la avda. Pío XII, nº 1 (plaza Baden Powell proyectada), dónde se ubican los accesos viarios a los sótanos propiedad del alegante, fue motivo de controversia judicial ya resuelta por los tribunales (Sentencia 240/2015 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 9 de València de 31 de julio de 2015 y Sentencia nº 148/2018 de la Sección Primera del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (Rec. Apelación 921/2015)) sobre la

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |



estimación de una reclamación de responsabilidad patrimonial dirigida contra el Ayuntamiento, con motivo de unas inundaciones producidas en un sótano accesible desde el vial público no urbanizado, y contiguo a los del alegante.

El objeto de la Sentencia referida por el alegante no es determinar la titularidad del solar (que queda actualmente acreditado con la nota simple justificativa de que "IGSA" es propietaria) sino quien debe asumir la responsabilidad por los daños causados por las lluvias y la falta de drenaje adecuado en la zona trasera del edificio de la avda. Pio XII nº 1.

La Sentencia entiende que efectivamente, hay responsabilidad patrimonial municipal puesto que los daños son causados por un defectuoso funcionamiento del Servicio Público de saneamiento y por falta de urbanización.

Precisamente, con la finalidad de evitar en un futuro problemas de evacuación de aguas y saneamiento, es necesario que se impida dejar una zona de jardín deprimida respecto de la urbanización del resto de la manzana.

El planeamiento, tanto el vigente como el propuesto por el PAI contemplan la calle y el jardín con unas alineaciones y rasantes que evitan la diferencia de cota con la Avda. Pio XII, pero será el PAI el que garantizará con la urbanización que se ejecute la rasante de esta zona impidiendo los problemas de drenaje, la acumulación de las aguas y las filtraciones en el edificio.

2.5. El acceso rodado a los sótanos de los cuales es propietario, se realiza por vía pública devenida demanial mediante la escritura de cesión de viales.

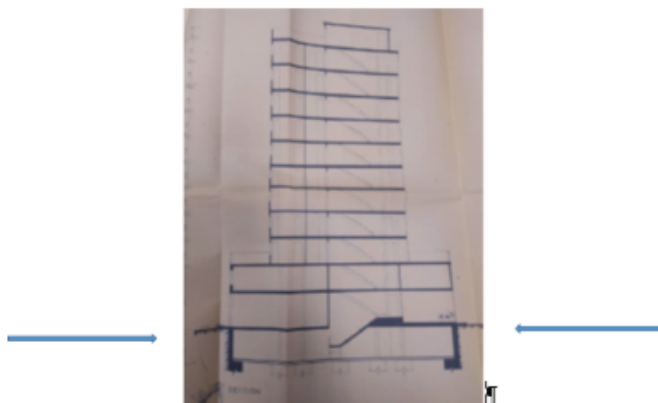
Manifiesta que viene accediendo mediante acceso rodado a los referidos sótanos desde 1992, consolidando una servidumbre de paso a los sótanos que tienen puertas abiertas a la calle desde dicha fecha. No pueden vulnerarse los derechos adquiridos con la pretendida eliminación del viario no urbanizado sin la indemnización correspondiente.

Queda claro que el vial no está urbanizado y no se va a eliminar, sino que se va a ejecutar y urbanizar y debe realizarse con la rasante correspondiente para garantizar la adecuada urbanización del ámbito, que es por otra parte la que está contemplada en el propio Proyecto de Ejecución del Edificio del año 1966 identificado con la flecha, la misma rasante para la parte delantera y la trasera del edificio.

Foto 5

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |



En cualquier caso, tanto la apertura de la puerta como la ocupación de la acera son obras ilegales que afectan al vial y a la zona verde, quedando claro de conformidad con el artículo 255.5 del TRLOTUP que no existe plazo para la caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística.

Por lo expuesto, las alegaciones deben entenderse desestimadas.

3. Josep Benlloch Serrano, en representación de la Asociación de Vecinas y Vecinos de Campanar (AVV): I 00118 2023 159608 de 15 de junio de 2023

En la instancia, como grupo de vecinos lindantes al área que se quiere urbanizar con el PAI, manifiestan su oposición a su ejecución por incumplir la edificabilidad del vigente PGOU solicitando su paralización por exceso de edificabilidad, adjuntando escrito con las siguientes alegaciones:

3.1. Se trata de una mera manifestación favorable a que se promueva la urbanización de una zona completamente degradada y edificios en estado de ruina, con continuas intervenciones por parte de la policía, por lo que no requiere contestación alguna en este informe.

3.2. Manifiestan cierta preocupación por el hecho de que la gestión se lleve a cabo a través del régimen de gestión por personas propietarias, al coincidir que el promotor del PAI es el propietario de la práctica totalidad de parcelas y viviendas que hay que demoler previamente a la urbanización, lo que hace imprescindible que el Ayuntamiento sea el garante de que la actuación prevista no perjudique a ningún vecino, incluso de haber promovido la competitividad.

El régimen de gestión por las personas propietarias, precisamente, se contempla en el TRLOTUP para los supuestos en los que el promotor ostenta un determinado porcentaje mayoritario de propiedad dentro del ámbito de actuación del Programa como ocurre en el supuesto que nos ocupa, siendo la excepción licitatoria una de las características propias de este régimen de gestión.

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |





El Ayuntamiento como garante del interés público velará por el cumplimiento de todas las medidas de seguridad y legalidad establecidas por la legislación urbanística para, que quien resulte adjudicatario de la condición de urbanizador lleve a cabo su labor salvaguardando los derechos de todos los propietarios afectados.

3.3. Alegan que las actuaciones previstas cambian drásticamente el PGOU de la zona, en aspectos decisivos como el incremento del coeficiente de edificabilidad mostrando su disconformidad con las afirmaciones contenidas en el documento de planeamiento relativas a la altura de los edificios y a las alineaciones.

3.4. Manifiestan que las viviendas se construyeron a finales de los años 70 y la mayor parte fueron adquiridas en los años 80 y 90 con el PGOU vigente, de manera que su visión a la calle sería un parque y una futura calle, ya que los edificios que veían estaban fuera de ordenación y en algún momento serían demolidos.

3.5. La justificación para promover el cambio en el PGOU se fundamenta en ser necesaria para la viabilidad económica, alegando los vecinos que no se les tiene en cuenta al comportar la nueva ordenación pérdida de calidad de vida señalando que parte de los costes los van a pagar los vecinos.

3.6. Los alegantes manifiestan su disconformidad con la nueva ordenación al no haber tenido en cuenta la situación singular de la zona.

El Servicio de Planeamiento en fecha 26 de julio de 2023, informa sobre las alegaciones 3.3, 3.4, 3.5 y 3.6, informe del que se desprende que la nueva ordenación propuesta tiene como finalidad la mejora global de la zona y de las condiciones urbanas del barrio, pero para que su ejecución quede garantizada, se ha de acreditar la viabilidad económica del Programa.

En este sentido señala el informe que “Durante todo el proceso de desarrollo de esta actuación se ha puesto de manifiesto la inviabilidad de la mejora global de la zona con las condiciones y parámetros urbanísticos del PGOU. Si se pretendiera cumplir el PGOU sin cambios, podríamos acabar edificando el edificio recayente a la avda. Pio XII, sin urbanizar el conjunto de suelos que quedan detrás de este edificio y que son los que deben suponer una mejora importante para las condiciones de calidad urbana para el barrio. Para poder conseguir esa mejora global es por lo que se propone el incremento de edificabilidad, que es un incremento controlado (2.033 m2 de techo terciario y 6.835 m2 de techo residencial). Con este incremento se pretende viabilizar económicamente la urbanización completa de todos los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución....”

Concluye este informe que esta actuación de regeneración urbana es compatible con la racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación del ámbito en el que se plantea quedando justificado el incremento de edificabilidad propuesto.

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |





Respecto a que los gastos tienen que pagarlos las personas propietarias incluidas en el ámbito de la actuación, cabe señalar que de conformidad con el artículo 116 de TRLOTUP, este es precisamente, uno de los objetivos legales de los PAIS, urbanizar y ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación entre ellos.

En cuanto a las singularidades de la zona, precisamente con la ordenación propuesta y la ejecución de las obras de urbanización, van a verse solucionados muchos problemas, como por ejemplo el de la inundabilidad de ciertas zonas del ámbito del Programa que manifiestan los alegantes.

Asimismo, tal y como se indica en el informe del Servicio de Planeamiento de 26 de julio de 2023, “La situación actual de la zona necesita una actuación inmediata por los problemas de seguridad vecinal así como de higiene sanitaria. Por ello se entiende que esta propuesta es positiva y mejorará globalmente las condiciones de vida de los vecinos de la misma.”

Finalmente cabe añadir, que si bien se está tramitando la propuesta a instancia de los propietarios, este ámbito ya había sido delimitado por el propio Ayuntamiento con ocasión de la Revisión Simplificada de la Ordenación Pormenorizada del PGOU contemplando un incremento de la edificabilidad muy similar al propuesto por el aspirante a urbanizador.

3.7. Alegan que la valoración de las viviendas se ha hecho calificándolas como deficientes en lugar de como ruina.

En este sentido este Servicio muestra su conformidad a lo señalado por el aspirante a urbanizador en su escrito de fecha 3 de mayo de 2024, y sobre la valoración de los edificios fuera de ordenación que necesitan demolerse para acometer la actuación hay que decir, que se han seguido rigurosamente los criterios y metodología planteados en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

3.8. Alegan que se deberían buscar fórmulas que respeten el PGOU y si bien deben ser atractivas para las empresas constructoras, al mismo tiempo que no perjudiquen de por vida a los vecinos. Asimismo, plantean que el Ayuntamiento expropie los terrenos y urbanice la zona.

Respecto al contenido de la nueva ordenación propuesta nos remitimos a lo informado en las anteriores alegaciones, haciendo constar que no se acredita perjuicio alguno para los vecinos.

En cuanto a la posibilidad de que se ejecute mediante expropiación, el ámbito se encuentra incluido en una Unidad de Ejecución, cuyo objeto es la ejecución del planeamiento con su correspondiente urbanización y el correspondiente reparto equitativo de beneficios y cargas, quedando descartada cualquier otra forma de gestión máxime cuando la propuesta por los alegantes supone un coste inasumible para las arcas municipales.

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |



Finalmente, consideran que se hubieran planteado otras opciones si se hubiera realizado un concurso de ideas. Al respecto, cabe señalar que durante el Plan de Participación Pública, al que fue convocada la Asociación de Vecinos alegante, se pudo interactuar proponer y aclarar cualquier duda respecto al Programa.

Por todo lo expuesto, se propone desestimar la presente alegación en todos sus apartados.

4. M<sup>a</sup> Monserrat Elena Mínguez y otros vecinos: I 00118 2023 160809 de 16 de junio de 2023.

Se trata de una serie de manifestaciones de un grupo de vecinos lindantes al área que solicitan:

4.1. La demolición de los edificios en ruina y la limpieza de solares

Respecto a la limpieza de los solares y la demolición de los edificios en ruina, la obligación corresponde a los propietarios hasta la firma del acta de replanteo. Resultará obligación del urbanizador desde el inicio de las obras hasta el momento en que se firme el acta de recepción de obras que permita el acceso de las personas propietarias a las parcelas de su titularidad.

4.2. Que se respete el PGOU vigente no permitiendo que se aumente la edificabilidad, adjuntando el mismo escrito de alegaciones que la AVV Campanar

Se dan por reproducidos los mismos argumentos informados en la alegación de la AVV Campanar.

Por ello se propone desestimar la alegación, en todos sus apartados.

5. José Cardona Baixauli, en nombre y representación, como mandatario verbal, de Desamparados Pascual Vilaplana, M<sup>a</sup> Josefa Pascual Vilaplana, M<sup>a</sup> Cristina Pascual Molina, M<sup>a</sup> Luisa Pascual Molina, Carmen Pascual Molina, Juan Pablo Pascual Molina, Rafael Pascual Molina y José Ramón Pascual Molina: I 00118 2023 164300 de 20 de junio de 2023

Se realizan las siguientes alegaciones:

5.1. Legitimación

Los alegantes son cotitulares de la finca registral 15.113 incluida en su totalidad en el ámbito del PAI, por lo que tienen la condición de interesados en el procedimiento.

Nada que objetar pues figuran en el expediente como interesados.

5.2. Sobre el cumplimiento de los requisitos del artículo 120 del TRLOTUP

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |



Manifiestan que en la Web no han podido obtener información relativa al criterio para decidir el régimen de gestión de personas propietarias, solicitando información acerca de la superficie de los suelos titularidad de la mercantil proponente.

Respecto a esta alegación cabe señalar que el cumplimiento de la condición 1.b) del art. 120 del TRLOTUP, ha quedado acreditada en el Documento de Inicio y el resto de documentación que lo acompaña, presentado en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de València en fecha 29 de diciembre de 2021 (I 00118 2021 0239162).

Así lo reconoce la resolución GL-2067 de fecha 21 de abril de 2022, que resuelve el admitir a trámite la iniciativa presentada por la mercantil “Inmobiliaria Guadalmedina, SA”, al cumplir con los requisitos necesarios previstos en el artículo 120.1.b) de dicho texto legal.

En cuanto a la titularidad y superficie de los suelos afectados por la actuación titularidad de la mercantil proponente así como de la superficie de dominio y uso público ya afecta a su destino señalar que con carácter previo a la admisión a trámite, son analizados en los informes acerca de la viabilidad de la actuación por el Servicio de Planeamiento de la Dirección General de Ordenación Urbanística y la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico el 15 de marzo y el 5 de abril de 2022, respectivamente.

Así mismo se ha incorporado el informe del Servicio de Patrimonio de fecha 26 de agosto de 2019, en relación a las propiedades de uso y dominio público municipal existentes en el ámbito afectado por el PAI, emitido con motivo de una solicitud anterior de tramitación de un Programa en dicho ámbito, el cual se incorpora al presente expediente al no haber variado el ámbito objeto de informe.

Los citados informes en los que se basa la resolución de admisión a trámite, previa al sometimiento a Información Pública obran en el expediente y los puede consultar en cualquier momento el interesado a través de la Sede Electrónica, sin perjuicio de poder personarse en el Servicio de Asesoramiento Urbanístico para su consulta.

### 5.3. Viabilidad Económica de la actuación

Requiere a la mercantil proponente para que proceda a la actualización de la Memoria de Viabilidad Económica, habida cuenta que los cálculos se han realizado utilizando información obsoleta.

Tal y como señala el Servicio de Planeamiento en su informe de 26 de julio de 2023 “Respecto a la obsolescencia de la Memoria de Viabilidad Económica conviene indicar que la propuesta final se elaboró hace sólo unos meses, con la necesaria actualización de precios de

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |



construcción. Asimismo los módulos de obras de urbanización se toman los establecidos por el Ayuntamiento de Valencia en su franja superior de forma que siempre posteriormente las empresas que urbanizan pueden realizar bajas en la licitación de las obras correspondientes...”

Por otra parte, la actualización de la Memoria no se considera necesaria al entender que los cambios no afectarían significativamente la viabilidad del proyecto, ya que la actualización se aplicaría por igual a todas las variables tenidas en cuenta y finalmente porque la tramitación de los instrumentos de Planeamiento y gestión es muy larga y los cambios en el mercado son inevitables, por ello la viabilidad de un proyecto no se determina únicamente por las condiciones económicas actuales, sino por proyecciones a futuro que incluyen escenarios de variabilidad.

En los mismos términos el aspirante a urbanizador señala, en cuanto a la validez del Informe de Viabilidad Económica redactado en diciembre de 2021 y la necesidad de actualizar el documento, que dicho documento establece las bases para determinar las magnitudes generales que hacen viable una actuación; lo mismo sucede con el Informe de Sostenibilidad Económica. Se trata de una foto fija en un momento concreto de la tramitación, que en este caso visibiliza la inviabilidad del planeamiento vigente y la necesidad de incrementar el aprovechamiento para lograr el equilibrio y llevar adelante la actuación.

#### 5.4. Sobre los coeficientes de ponderación

Muestran su disconformidad con los coeficientes de ponderación utilizados en la valoración y solicitan se verifique en qué medida afectaran a la reparcelación.

Al respecto el Servicio de Planeamiento informa que “respecto a los coeficientes de ponderación conviene indicar que el derecho de aportación en un proceso de equidistribución de beneficios y cargas debe realizarse sin coeficientes de forma que no se produzcan interferencias en la necesaria justicia equidistributiva, que debe presidir todo el proceso. No obstante en la adjudicación de parcelas correspondiente, lógicamente, se incorporarán coeficientes en función del producto inmobiliario adjudicado a cada propietario ya que no dispone del mismo rendimiento económico una vivienda protegida o un aprovechamiento con uso terciario que una vivienda de renta libre.”

Asimismo, se coincide con el aspirante a urbanizador en que los coeficientes de ponderación recogidos en la Memoria de Viabilidad Económica, son reflejo del estudio de mercado realizado en su momento y que sirven para homogeneizar el aprovechamiento urbanístico de la actuación. En el momento en que se redacte el Proyecto de Reparcelación, dichos coeficientes podrán ser actualizados en base a un nuevo estudio de mercado y los actuales módulos de vivienda protegida, todo ello conforme a los artículos 89.2 y 97.1.a del TRLOTUP.

Respecto a la posible aplicación de coeficientes en función de la localización inicial de las parcelas aportadas, el TRLOTUP no contempla dicha posibilidad, más allá de seguir unos

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |



criterios lógicos de adjudicación y el justo reparto de beneficios y cargas. La aplicación de los coeficientes de ponderación en función de la tipología edificatoria, uso, etc., es consecuente con un reparto equitativo del aprovechamiento a adjudicar.

Por tanto debe entenderse desestimada la alegación en todos sus apartados.

#### QUINTO. PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA

Tal y como se acredita en los antecedentes de hecho, la iniciativa presentada incluye un instrumento de planeamiento y un proyecto de urbanización y solicita el régimen de gestión por las personas propietarias, por lo que la designación de urbanizador se acuerda al aprobar el Programa en régimen de excepción licitatoria (art.120.3 TRLOTUP).

La tramitación es la prevista en el Capítulo III del Título III del Libro I del TRLOTUP y hasta ahora, según se acredita en los antecedentes de hecho se han realizado los siguientes trámites:

- Ha sido admitida a trámite la iniciativa por resolución de alcaldía.
- Se ha resuelto favorablemente la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.
- Se ha llevado a cabo el Plan de Participación Pública.
- Ha sido objeto de información pública, de consulta a otras Administraciones Públicas y durante este plazo se han emitido los informes por los Servicios Municipales correspondientes.
- En la documentación obrante en el Plan de Reforma Interior de la Alternativa Técnica se recoge un incremento de edificabilidad. De acuerdo con lo establecido en el artículo 70 ter. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRRL) “3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.”. En cumplimiento de dicho artículo se incorpora al expediente listado con la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la iniciación del PAI UE “Padre Domenech”.
- Como consecuencia de los informes emitidos y de las alegaciones presentadas no se introducen cambios sustanciales en la propuesta presentada, por lo que no resulta necesario someter el Programa a una información pública adicional.
- Con carácter previo a su aprobación, el Consell Jurídic Consultiu emite dictamen en el que muestra su conformidad con la propuesta de diferente zonificación de zonas verdes en el PRI del PAI que nos ocupa.

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |



- El Plan de Reforma Interior “Padre Domenech” no modifica ninguna de las determinaciones de la ordenación estructural establecidas en el artículo 21.1 del TRLOTUP, por lo que la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior corresponde al Ayuntamiento de València.

#### SEXTO. 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 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 PAI cuya Alternativa Técnica incluye un instrumento de planeamiento, informe que se entiende emitido en virtud de la conformidad prestada por Secretaría al informe con propuesta de acuerdo emitido por el Servicio gestor, en los términos previstos en el artículo 3, apartado 4 de la citada norma reglamentaria.

#### SÉPTIMO. ÓRGANO COMPETENTE Y QUÓRUM

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 LBRBRL y 130.6 del TRLOTUP.

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, y con el dictamen de la Comisión de Urbanismo, Parques y Jardines, Espacios Naturales y Mejora Climática, el Ayuntamiento Pleno acuerda:

PRIMERO. Desestimar las alegaciones presentadas por los interesados en los términos propuestos en el fundamento jurídico cuarto del presente acuerdo.

SEGUNDO. Programar la Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución “Padre Domenech”, en régimen de gestión por las personas propietarias, designando urbanizador a la mercantil “Inmobiliaria Guadalmedina, SA”, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 119 y 120 del 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).

TERCERO. Aprobar definitivamente el Plan de Reforma Interior (PRI) integrante de la Alternativa Técnica presentada por la mercantil “Inmobiliaria Guadalmedina, SA”, cuyo ámbito viene delimitado por las Avenidas Tirso de Molina, Pío XII y Campanar de València, en los términos expuestos en el presente acuerdo.

CUARTO. Aprobar el Proyecto de Urbanización, integrante de la Alternativa Técnica presentada por la mercantil “Inmobiliaria Guadalmedina, SA”, para el ámbito de la Unidad de Ejecución delimitada en el PRI, referido en el apartado anterior.

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |



Se asigna el seguimiento y control de las obras de urbanización al Servicio de Obras y Mantenimiento de Infraestructuras.

QUINTO. Aprobar la Proposición Jurídico-Económica presentada por la mercantil “Inmobiliaria Guadalmedina, SA”.

Las cargas de urbanización y los parámetros económicos fundamentales de la actuación integrada quedan establecidos del siguiente modo:

1. Los costes de urbanización (equivalentes al Presupuesto de Licitación), quedan fijados en la cantidad de 2.493.671,36 €, IVA excluido.

2. Las cargas de urbanización fijas, incluyendo el importe correspondiente al Presupuesto de Licitación, redacción de proyectos técnicos y dirección de obras, Gastos de Gestión y Beneficio Empresarial, ascienden a un total de 3.041.716,74 €.

3. La repercusión de las cargas de urbanización fijas por cada metro cuadrado de techo se fija en 164,34 €/m<sup>2</sup>t (221,76€/ua).

4. El coeficiente de canje resultante de las cargas de urbanización fijas queda establecido en el 30,126 %.

5. El valor de cada metro cuadrado de techo urbanizado considerando exclusivamente las cargas de urbanización fijas queda establecido en 545,51 €/m<sup>2</sup>t (736 €/ua). El valor del metro cuadro de techo sin urbanizar asciende a 381,17 €/m<sup>2</sup>t (514,34 €/ua), siendo este valor el que deberá tenerse en cuenta en la reparcelación para el cálculo de las indemnizaciones sustitutorias de la adjudicación de suelo.

6. El importe preliminar y aproximado de las cargas variables, a calcular de forma definitiva en el Proyecto de Reparcelación, asciende a un total de 2.449.774,30 €.

7. La repercusión de las cargas de urbanización fijas y variables por cada metro cuadrado de techo se fija en 297,32 €/m<sup>2</sup>t (400,36 €/ua).

8. El coeficiente de canje resultante de las cargas de urbanización fijas y variables queda establecido en el 41,703 %.

9. El valor de cada metro cuadrado de techo urbanizado considerando las cargas de urbanización fijas y variables se prevé en 711,46 €/m<sup>2</sup>t (960,02 €/ua).

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |



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 “Padre Domenech” de València, y cuyo contenido viene constituido por la conjunción de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica aprobadas.

Previamente a la suscripción del Convenio de programación, el urbanizador aportará un pendrive con los archivos diligenciados en formato pdf y los planos editables, que será enviado al Servicio encargado del seguimiento y control de la obra de urbanización.

SÉPTIMO. Advertir a la mercantil “Inmobiliaria Guadalmedina, SA”, que con carácter previo a la firma del Convenio de programación deberá presentar garantía definitiva por importe equivalente al 2% de las cargas de urbanización, cuya cuantía asciende a 60.834,33 €.

Con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, el urbanizador deberá completar la garantía definitiva hasta alcanzar el importe de 152.085,84 €, 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 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.

OCTAVO. Proceder, una vez prestada por el urbanizador la garantía definitiva señalada en el apartado anterior, a la devolución de la garantía provisional que a continuación se identifica:

- Liquidación: FIANZA EN METÁLICO. Concepto: CF 2023 18 00000010 2. Concepto: Fianza metálico correspondiente a la garantía provisional para gestión por personas propietarias de propuesta PAI UE Padre Domenech. Importe: 43.497,49 €.

NOVENO. El Convenio Urbanístico, que será redactado por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico, deberá ser suscrito por el urbanizador en el plazo máximo de 15 días desde que sea requerido para ello por el Ayuntamiento.

DÉCIMO. Inscribir el Programa 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 Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, a los efectos previstos en el artículo 3 del Decreto 65/2021, de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial.

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |





DUODÉCIMO. Remitir una copia digital del PRI a la Conselleria competente en materia de urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, con carácter previo a la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de València, conforme dispone el artículo 4.1 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, y en la web del Ayuntamiento de València.

DÉCIMOTERCERO. Publicar en el *Boletín Oficial de la Provincia* de València el acuerdo de aprobación del Programa de Actuación Integrada y del Plan de Reforma Interior adjuntando como Anexos el texto íntegro del Convenio de programación y la transcripción íntegra de las normas urbanísticas del Plan, haciendo constar el número de registro y fecha de inscripción en el Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como el número de inscripción del Plan de Reforma Interior en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Las normas urbanísticas entrarán en vigor a los quince días de su publicación, de conformidad con las previsiones de los artículos 61.2 y 57.8 del TRLOTUP en relación con el 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Asimismo se publicará una reseña en el *DOGV* y en la página web municipal.

DÉCIMOCUARTO. 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. En concreto, queda facultado expresamente para declarar que el urbanizador ha presentado la documentación correspondiente, subsanado las deficiencias señaladas e incorporado las correcciones y modificaciones parciales impuestas, una vez comprobada tal circunstancia por los Servicios Municipales competentes.

DÉCIMOQUINTO. Notificar el presente acuerdo a las personas interesadas y comunicarlo a los Servicios Municipales cuyas competencias resulten afectadas.»

Signat electrònicament per:

| Antefirma                      | Nom                        | Data       | Emissor cert                   | Núm. sèrie cert                                          |
|--------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE | HILARIO LLAVADOR CISTERNES | 22/12/2025 | ACCV RSA1<br>PROFESIONAL<br>ES | 71898506074943092229<br>89901720561356016792<br>83739246 |