



AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA

SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL
ACTUACIONES URBANAS DE
VALÈNCIA

**Informe de Gestión del Ejercicio
Terminado el 31 de diciembre de 2024**

1	PROGRAMA DE ACTUACIONES 2024.....	3
2	ENCARGOS MUNICIPALES	3
2.1	Plan Especial del Área Funcional 10 “Nazaret, Cocoteros, Moreras”.	3
2.2	Plan Especial “Cases de Bárcena”.....	4
2.3	Plan Especial del Área Funcional 4 “Campanar” de València.	4
2.4	Plan Especial Área Funcional 17 “Orriols”:	6
2.5	Elaboración Plan Especial del Área Funcional 18 “Benimaclet” de València y documentos complementarios.....	7
2.6	Elaboración documentación necesaria para tramitar y aprobar la Fase Urbanística del Plan Especial “Malvarrosa”.	9
2.7	Elaboración documentación necesaria para culminar la Fase Ambiental y realizar la Fase Urbanística del Plan Especial “Ciutat Fallera”.	11
2.8	Elaboración documentación necesaria para culminar la Fase Ambiental y realizar la Fase Urbanística del Plan Especial “Castellar-L’Oliveral”.	13
2.9	Elaboración documentación necesaria tramitación Modificación Plan especial de Protección y Catálogo “Ciutat Vella”.	16
2.10	Elaboración documentación necesaria tramitación corrección de errores Plan especial de Protección y Catálogo “Ciutat Vella”.	18
2.11	Modificación del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos, con la incorporación de Edificios representativos del Movimiento Moderno de la ciudad de València	19
2.12	Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución “Entorno Piscina”	20
2.13	Detalle de Encargos Municipales a ejecutar con recursos propios..... ¡Error! Marcador no definido.	
3	ACTUACIONES POR CUENTA DE LA SOCIEDAD.	22
3.1	Programa de Actuación Integrada Sector PRR-7 “Malilla Sur”	22
3.2	Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector Grao.....	24
3.3	Construcción de Edificio en la manzana delimitada por las c/ Río Tajo, c/Doctor Álvaro López, c/Río Pisuerga y Avda. de los Naranjos.	25

3.4	Proyecto de Urbanización en la manzana delimitada por las calles Río Tajo, Doctor Álvaro López, Río Pisuerga y Avenida de los Naranjos de València (Avda. Tarongers nº9).	28
3.5	Construcción Edificio en c/ Sogueros nº 6 (antes Ripalda nº 10).....	29
3.6	Rehabilitación Edificio situado en c/ Sogueros, nº 12.....	30
3.7	Programa de Actuación Aislada en calles Corregería 11 y 13 y Tapinería, 26, 28 y 30 (C/ Tapinería 22).	31
3.8	Construcción de Edificio en c/ Les Moreres nº10 (antes 8)	34
3.9	Construcción de Edificio en Barraques del Figuro nº3.....	35
3.10	Construcción del Edificio Intergeneracional en c/ Moreras, nº 21.....	36
3.11	Construcción de Edificio en c/ Hortolanes nº 1	37
3.12	<i>PROGRAMA BARRIOS</i>	38
3.13	Participación en proyecto INPERSO de la Comisión Europea de Investigación y Regeneración Urbana con, edificio en calle La Estrella, nº 4-6....	40

1 PROGRAMA DE ACTUACIONES 2024

A continuación se especifica, en líneas generales, las principales actuaciones en materia de Urbanismo y Edificación que la Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de València (AUMSA) ha desarrollado en 2024 y la previsión de actuaciones para el año 2025. Todo ello, en base a la información disponible a la fecha de redacción del presente documento y sin tener en cuenta las variaciones que puedan derivarse de los posibles nuevos encargos que por parte del Ayuntamiento de València se pueda realizar a esta Sociedad, o los nuevos proyectos a acometer por cuenta propia.

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 ha alcanzado un volumen de 2.313.175,87 euros, de los cuales 6.843.352,33 euros, corresponden a ingresos por arrendamientos de viviendas, locales, garajes y trasteros y concesiones de aparcamientos cuya explotación tiene cedida la Sociedad.

En 2024, la resolución de la permuta de solares con la Sociedad Plan Cabanyal, S.A, realizada en 2010, ha supuesto una disminución de la cifra de negocios de -4.765.115,51 euros en el apartado de ventas, sin esta operación el apartado de venta pasaría de -4.530.176,46 euros a 234.939,05 euros

Finalmente, se ha obtenido un resultado de explotación de -612.045,12 euros, frente a los 35.215,32 euros del ejercicio anterior. Esta diferencia se debe, entre otros, al efecto de -2.363.399,79 euros netos, que la operación citada de los terrenos ha tenido en la cuenta de resultados.

Una vez añadido el resultado financiero e impuestos, la Sociedad refleja un resultado negativo del ejercicio de -818.943,88 euros.

A continuación, se detallan las actuaciones más significativas de las que se derivan las cifras anteriores, así como comentarios sobre su estado de ejecución, a la fecha de redacción del presente Informe de Gestión.

2 ENCARGOS MUNICIPALES

2.1 Plan Especial del Área Funcional 10 "Nazaret, Cocoteros, Moreras".

Informado públicamente según Ayuntamiento Pleno de 28 de marzo de 2019.

En este momento, el Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de València está realizando los reparos que se han indicado por parte de la Dirección General

de Cultura y Patrimonio de la Conselleria competente en la materia y, por tanto, está aún pendiente de la aprobación provisional.

Una vez realizadas las subsanaciones indicadas, el Plan Especial deberá ser aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de València y definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Generalitat Valenciana.

2.2 Plan Especial “Cases de Bárcena”

En fecha 27 de febrero de 2024, se recibe en AUMSA una notificación del Servicio de Planeamiento, mediante la cual se da traslado del acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de València, en sesión celebrada el 23 de febrero de 2024, por la que se admite a trámite la solicitud de prórroga del Informe Ambiental y Territorial Estratégico por el procedimiento simplificado del Plan Especial de Casas de Bárcena, suspendiendo el plazo de vigencia del mismo según la solicitud formulada en tal sentido por el órgano promotor, por no haberse producido cambios sustanciales en los elementos esenciales que sirvieron para realizar la evaluación ambiental estratégica simplificada, acordando así solicitar informe a las Administraciones Públicas afectadas por razón de la materia en relación con los elementos esenciales que sirvieron para realizar la evaluación ambiental estratégica simplificada.

Con fecha 29 de abril de 2024 se notifica a AUMSA el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de València de 26 de abril de 2024, por la que se prorroga por dos años adicionales el Informe Ambiental y Territorial Estratégico por el procedimiento simplificado del Plan Especial aprobado por la Junta de Gobierno Local el 14 de febrero de 2020, al no haberse producido cambios sustanciales a estos efectos.

En estos momentos, hecha la consulta al Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento, se indica que los informes emitidos correspondientes a las Consellerias con competencia en materia de Educación y Cultura requieren modificaciones de la ordenación del Plan Especial, que el propio Servicio no tiene medios para llevar a cabo mediante la elaboración de la documentación necesaria.

Este Plan Especial, una vez realizadas las modificaciones indicadas, deberá ser aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de València y definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Generalitat Valenciana.

2.3 Plan Especial del Área Funcional 4 “Campanar” de València.

Se da traslado a AUMSA, en mayo de 2022, del informe del Servicio de Planeamiento de Ayuntamiento de València para la valoración económica del encargo relativo a la contratación de la asistencia técnica para la elaboración del Plan Especial del Área Funcional 4, denominado “Campanar” y sus documentos complementarios, en la fase urbanística en la que se encuentra, según los criterios y características allí establecidos.

Después del correspondiente proceso de licitación, el 10 de marzo de 2023, se formaliza el contrato de servicios para la elaboración del citado Plan Especial con la única licitadora que se presenta cumpliendo las determinaciones establecidas en los Pliegos, MERINO y TERRASA, S.L.P.

Por el Servicio de Planeamiento se dio traslado a esta Sociedad, en fecha 27 de junio de 2023, del informe emitido por el Jefe de ese Servicio, con respecto a la primera entrega de las establecidas en el contrato de redacción del Plan Especial del Área Funcional nº 4 “Campanar”, en el que concluye que procede continuar con la siguiente fase de tramitación del Plan Especial.

El 29 de diciembre de 2023, la adjudicataria de los trabajos del Plan Especial remitió a AUMSA la documentación perteneciente a la segunda entrega correspondiente a la Versión Preliminar, siendo remitido al Servicio de Planeamiento, para su revisión e informe técnico, a fin de dar por cumplido dicho trámite.

Con fecha 7 de febrero de 2024 se dio traslado a AUMSA del informe de requerimiento de subsanación del Servicio de Planeamiento del día 6 de febrero de 2024, en el que concluye que, tras la revisión de la subsanación, se procederá a iniciar la fase de exposición pública.

El equipo redactor, Merino y Terrasa, S.L.P., procedió a la subsanación de la documentación citada, habiendo sido entregada por AUMSA en el Servicio de Planeamiento, con todas las correcciones señaladas por dicho Servicio, el 12 de abril de 2024, y así poder proseguir con los trámites del encargo.

El 25 de marzo de 2024 tiene lugar la reunión y exposición de dicha documentación, por el equipo redactor, a los vecinos/as del barrio interesados/as, que había sido promovida por la Asociación de vecinos y vecinas de Campanar, y la Dirección General de Urbanismo del Ayuntamiento de València.

El 30 de abril de 2024, AUMSA presenta la documentación aportada por el equipo redactor para su revisión y su posterior tramitación, si el Servicio de Planeamiento lo considera oportuno.

El 31 de mayo de 2024 se recibe en AUMSA la notificación del acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 28 de mayo de 2024, de someter a información pública durante un plazo de 45 días hábiles, la documentación presentada del Plan Especial del Área Funcional 4 "Campanar", comenzando la fase de presentación de alegaciones.

Tal es así, que el Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento envía las alegaciones y los informes que se presentan, para su revisión y análisis técnico por parte del equipo redactor, al que se le da traslado por parte de AUMSA.

En este momento, una vez terminada la fase de exposición al público, se ha presentado en el Servicio de Planeamiento la Versión Final relativa a la documentación del Plan especial del Área Funcional 4 "Campanar", adaptada a las indicaciones oportunas por la Dirección General de Urbanismo del Ayuntamiento, como consecuencia de los escritos presentados en el periodo de información pública.

2.4 Plan Especial Área Funcional 17 "Orriols":

En fecha 6 de junio de 2024 se da traslado a AUMSA de la moción suscrita por el Concejal Delegado de Planificación y Gestión Urbana, de fecha 22 de mayo de 2024, así como del informe del Servicio de Planeamiento, de fecha 4 de junio de 2024, con el objeto de que la Sociedad proceda a la valoración económica del encargo de la asistencia técnica para la elaboración del Plan Especial del Área Funcional 17 Orriols de la ciudad de València.

El ámbito del Área Funcional 17, según delimitación del PEDCU reflejada en la ficha del área, viene constituido por la Avenida "Hermanos Machado", Avenida "Alfahuir", Avenida "Primado Reig", Avenida "Doctor Peset Aleixandre" y Avenida "Juan XXIII", con una superficie aproximada de 1.495.936 m² y un uso global residencial.

El Plan Especial deberá ordenar el ámbito atendiendo a los objetivos relacionados y considerar los acuerdos adoptados por el Ayuntamiento que incidan en el AF17, y definir la forma de ejecución del Plan, resolviendo la obtención del suelo dotacional

público que prevea; asimismo, deberá garantizar la protección del patrimonio cultural existente, estableciendo medidas para su preservación y puesta en valor.

Los trabajos alcanzarán las tareas necesarias para disponer de la información y documentación precisa para la elaboración del Plan, la asistencia en los procesos de participación o exposición pública que habilite el Ayuntamiento, la emisión de informes técnicos y jurídicos sobre las sugerencias o alegaciones que se presenten en estos procesos. Incluirán, además, las labores de asistencia técnica y jurídica que resulten necesarias a lo largo de su tramitación, con asistencia a reuniones con Servicios municipales y otras Administraciones Públicas y aquellas otras actuaciones que resulten necesarias para alcanzar su aprobación definitiva y su inscripción en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento

Tal y como se indica en la moción suscrita por el Concejal Delegado de Planificación y Gestión Urbana, de 22 de mayo de 2024, resulta preciso elaborar de nuevo toda la documentación necesaria para la aprobación del Plan Especial de la citada Área Funcional, tanto la relativa a la fase previa como a la fase ambiental y urbanística.

Actualmente, AUMSA ha presentado, con fecha 26 de noviembre de 2024, en el Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento la valoración económica del encargo en cuestión.

Por tanto, cuando la memoria de valoración del encargo sea aprobada por el Ayuntamiento, se encargará a AUMSA que efectúe las actuaciones técnicas y jurídicas necesarias para la elaboración del Plan Especial del área funcional 17 "Orriols" y documentos complementarios.

Una vez se licite por parte de AUMSA dicho contrato de servicios, está previsto que durante 2025 se realice la redacción del Plan Especial por parte de la empresa adjudicataria del contrato.

2.5 Elaboración Plan Especial del Área Funcional 18 "Benimaclet" de València y documentos complementarios.

Con fecha 19 de octubre de 2021, tuvo entrada en esta Sociedad oficio del Servicio de Planeamiento a efectos de la valoración económica de la propuesta de encargo.

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el 3 de diciembre de 2021, acordó encargar a la empresa municipal AUMSA que efectúe las actuaciones técnicas y jurídicas necesarias para continuar la elaboración del Plan Especial del

Área Funcional n.º 18 y documentos complementarios, en función de la fase en que se encontraba en ese momento.

Después del correspondiente proceso de licitación, se formaliza el contrato de servicios para la elaboración del citado Plan Especial con la licitadora que consigue la mejor valoración, según las determinaciones establecidas en los Pliegos, EZQUIAGA ARQUITECTURA, SOCIEDAD Y TERRITORIO, S.L.

Con fecha 10 de octubre de 2022, AUMSA recibe del adjudicatario y entrega en el Ayuntamiento los documentos correspondientes a la Fase Preliminar, siendo que, posteriormente, se notifica por parte del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento, informe favorable, con fecha 23 de noviembre de 2022, por haber cumplimentado adecuadamente dicha fase con la documentación presentada.

Con fecha 13 de julio de 2023 se presentó en el Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de València, por sede electrónica, la documentación correspondiente a la Fase de tramitación ambiental (EATE), siendo que con fecha 18 de julio de 2023 se recibe notificación del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento, que da traslado del informe favorable del Jefe de dicho Servicio, en cuanto a que dicha documentación es conforme a los criterios indicados en la Moción de la Concejalía de Planificación y Gestión Urbana de fecha 19 de febrero de 2023 y cumple los requisitos legales establecidos por la legislación vigente.

Dentro del ámbito de la citada Área Funcional se encuentra el Sector SUP T-4 “Benimaçlet”, por lo que mediante Resolución de Alcaldía GL-36, de 1 de febrero de 2021, se había inadmitido a trámite una iniciativa de Programa de Actuación Integrada presentada por la Agrupación de Interés Urbanístico “Sector SUP T-4 Benimaçlet del Plan General de Ordenación Urbana”. Contra esta Resolución, la Agrupación de Interés Urbanístico, interpuso recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

La Sección 1ª de la Sala, mediante Sentencia número 231/2023 de 3 de mayo, estima el recurso contencioso-administrativo presentado, reconociendo el derecho de la Agrupación de Interés Urbanístico, como urbanizador en régimen de gestión por los propietarios, a que se continúe la tramitación de la propuesta de programación presentada. El 21 de diciembre de 2023 la Agrupación de Interés Urbanístico presenta la documentación necesaria para el inicio del procedimiento, entre la que se encuentra una propuesta de Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector SUP T-4 Benimaçlet.

Con fecha 26 de enero de 2024 se notifica, dando traslado de la misma a AUMSA, moción suscrita por el Concejal Delegado de Planificación y Gestión Urbana, de 25 de enero de 2024, con el objeto de que se proceda a la valoración económica del importe que debe deducirse del contrato para la elaboración del Plan Especial del Área Funcional nº 18, encargado a AUMSA, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2021, puesto que resulta innecesario que la asistencia técnica encargada de la redacción del Plan Especial del Área Funcional nº 18 elabore documento de planeamiento alguno que ordene dicho Sector SUP T-4 Benimaclet, por lo que se requiere a AUMSA que efectúe una modificación del contrato para adaptarlo a las actuales circunstancias, pero teniendo en cuenta, que aun habiendo una reducción de superficie de actuación, se requiere una labor de coordinación e integración del Sector SUP T-4 con el resto del ámbito del Plan especial para que la ordenación de toda el área funcional AF-18 tenga coherencia.

Durante el último semestre de 2024 se han hecho las gestiones y tramitaciones pertinentes para llevar a cabo la modificación de dicho contrato, contando en este momento con el acuerdo de aprobación del Consejo de Administración de AUMSA, de fecha 24 de febrero de 2025.

2.6 Elaboración documentación necesaria para tramitar y aprobar la Fase Urbanística del Plan Especial “Malvarrosa”.

El objeto del Plan Especial de la Malvarrosa es revisar, en el marco de la sostenibilidad y viabilidad ambiental y económica, la ordenación pormenorizada del Barrio de la Malvarrosa, partiendo de los objetivos estratégicos del Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana, con los condicionantes urbanísticos establecidos en los indicadores de calidad Urbana.

La Junta de Gobierno Local, en sesión de 28 de junio de 2021, acordó admitir a trámite la documentación remitida por AUMSA relativa al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada correspondiente al Plan Especial de la Malvarrosa, acompañada del Documento Inicial Estratégico y Borrador del Plan. Asimismo, acordó someter la documentación presentada a consultas de Administraciones, Servicios, Organismos y público interesado.

El 20 de febrero de 2023, el Consejo de Administración de AUMSA acordó aprobar el expediente de contratación para la adjudicación del contrato, mediante

procedimiento abierto, para la Prestación de Servicios para la elaboración del Plan Especial de la Malvarrosa y documentos complementarios, siendo publicado en la Plataforma de Contratación del Estado, el 14 de marzo del mismo año, el anuncio de licitación.

En fecha 26 de mayo, la licitadora, M^a José García Jiménez, presentó recurso de reposición en el que solicitaba que se procediera a declarar la nulidad del acta de la Mesa de Contratación por la que se la excluía de la licitación, dictando para ello las resoluciones que fueran precisas, a los efectos oportunos. El Anuncio de Interposición del citado recurso fue publicado en la Plataforma de Contratación en fecha 1 de junio de 2023.

Con fecha 21 de junio de 2023 se emitió informe sobre el recurso presentado en el que se propuso desestimar íntegramente el recurso de reposición y no otorgar efectos suspensivos al recurso presentado y, en consecuencia, continuar con la tramitación del procedimiento de licitación, siendo remitido el citado informe a Secretaría de Urbanismo del Ayuntamiento de València a los efectos de adoptar el acuerdo para resolver el recurso, siendo informada favorablemente la desestimación del recurso el 30 de agosto de 2023. El 13 de septiembre se publicó en la Plataforma de Contratación del Estado el anuncio sobre interposición de recurso contencioso-administrativo, interpuesto por María José García Jiménez. Finalmente, mediante Auto 147/2023 de fecha 20 de septiembre se desestimó la medida cautelar solicitada por la recurrente, consistente en la suspensión de la ejecutividad de la resolución del acta de la mesa de contratación de 31 de marzo de 2023.

Posteriormente se procedió con la preparación de los documentos necesarios para licitar el contrato anteriormente mencionado, y el día 14 de marzo de 2024, se publicó en la Plataforma de Contratación del Estado, el anuncio de licitación del contrato para la prestación de los servicios para la elaboración de la documentación necesaria para tramitar y aprobar la fase urbanística del Plan Especial de la “Malvarrosa”, de València mediante procedimiento abierto ordinario.

Una vez aprobada la adjudicación del mencionado contrato en el Consejo de Administración realizado el 17 de julio de 2024, se **procede** a la formalización del contrato a favor de la licitadora MERINO Y TERRASA, S.L.P.; siendo la empresa que presenta una mejor relación calidad-precio.

A partir de septiembre de 2024 se **inician** los trabajos de redacción del plan especial a cargo de Merino y Terrasa, S.L.P.

Se estima que la duración del contrato es de ocho meses y tres semanas, presentando los documentos que a continuación se detallan:

- Realización del informe de resultados de la participación ciudadana y la Versión Preliminar completa del Plan Especial y documentos complementarios para su exposición al público: computados desde la firma del contrato.
- Emisión de Informe sobre las alegaciones presentadas en el trámite de exposición pública: 3 semanas computadas desde la fecha de finalización de este trámite.
- Presentación del Documento adaptado a la consideración del resultado de la exposición pública, que resulte susceptible de aprobación municipal: 1 mes computado a partir de la fecha de notificación del informe municipal de valoración del mencionado trámite.
- Presentación del Documento adaptado a las exigencias que se deriven del informe vinculante emitido por la Administración con competencia en materia de patrimonio cultural: 1 mes desde la emisión del mencionado informe.
- Aprobación provisional del Plan Especial.
- Aprobación definitiva e inscripción en el registro autonómico del Plan Especial.

Durante el último trimestre de 2024, el equipo redactor adjudicatario ha trabajado en la recopilación de la información necesaria que indicaba el Pliego, del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento, para el inicio de los trabajos.

2.7 Elaboración documentación necesaria para culminar la Fase Ambiental y realizar la Fase Urbanística del Plan Especial “Ciutat Fallera”.

Con fecha de 31 de julio de 2015, la Junta de Gobierno Local acuerda encargar al Servicio de Planeamiento, la modificación del Plan General de 1988, en el sentido de reconocer la singularidad y valor como representación de la identidad de la ciudad de los talleres tradicionales de la Ciutat del Artista Faller, germen de un distrito cultural, para incluirlos en una nueva zona de ordenación industrial artesanal, definiendo el ámbito y usos de los enclaves artesanales y talleres a grafiar en los correspondientes planos de ordenación urbanística.

Tras los trámites pertinentes, y una vez recabados los informes técnicos oportunos, por parte del Servicio de Planeamiento se elabora la documentación necesaria para la tramitación de la fase ambiental, y que fundamentalmente consiste en el Borrador del Plan, el Documento Inicial Estratégico, el Plan de Participación Pública, el Informe de Familia y el Informe de Género.

En octubre de 2021, se encarga al Servicio de Planeamiento que inicie el correspondiente procedimiento ambiental previsto en los artículos 52 y siguientes 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.

Durante 2023 se prepararon los pliegos y documentación complementaria y se realizaron los trámites necesarios para licitar el contrato para la elaboración de la documentación necesaria para culminar la fase ambiental y realizar la fase urbanística del Plan Especial "Ciutat Fallera" de València, y cuyo ámbito se encuentra dentro del área funcional 16 (AF 16), correspondiente con una de las 23 áreas funcionales identificadas en el PEDCU.

En el Consejo de Administración, de fecha 30 de octubre de 2023, se acordó la aprobación del Expediente de Contratación para la adjudicación del contrato, mediante procedimiento abierto, para la prestación de servicios para la elaboración de la documentación necesaria para culminar la fase ambiental y realizar la fase urbanística del Plan Especial "Ciutat Fallera" de València. (Núm.expediente E-70001-2023-000010-00)

El 25 de abril se propuso efectuar adjudicación a favor de la licitadora COLECTIVO CCRS, S.C.P., al ser la oferta que presenta una mejor relación calidad-precio.

Una vez se aprobada la adjudicación del mencionado contrato en el Consejo de Administración realizado el 17 de julio de 2024, se procede a su formalización y, a partir de septiembre de 2024, se **inician** los trabajos de redacción del plan especial a cargo de COLECTIVO CCRS, S.C.P. con la coordinación del equipo técnico de AUMSA y la supervisión del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de València.

Se estima que la duración del contrato es de nueve meses y tres semanas, presentando los documentos que a continuación se detallan:

- Realización del informe de resultados de la participación ciudadana y Memoria Informativa del documento urbanístico preliminar: 3 meses computados desde la firma del contrato.

- Realización de la Versión preliminar completa del Plan Especial y documentos complementarios para su exposición al público: 4 meses computados desde la emisión de la Resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico.
- Emisión de Informe sobre las alegaciones presentadas en el trámite de exposición pública: 3 semanas computadas desde la fecha de finalización del periodo de exposición pública.
- Presentación del Documento adaptado al resultado de la exposición pública susceptible de ser aprobado provisionalmente: 1 mes computado a partir de la fecha de notificación del informe municipal de valoración del mencionado trámite.
- Presentación del Documento adaptado a las exigencias que se deriven del informe vinculante emitido por la Administración con competencia en materia de patrimonio cultural: 1 mes desde la emisión del mencionado informe.
- Aprobación provisional del Plan Especial.
- Aprobación definitiva e inscripción en el registro autonómico del Plan Especial.

Durante el último trimestre de 2024, el equipo redactor adjudicatario ha trabajado en la recopilación de la información necesaria que indicaba el Pliego, del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento, para el inicio de los trabajos.

2.8 Elaboración documentación necesaria para culminar la Fase Ambiental y realizar la Fase Urbanística del Plan Especial "Castellar-L'Oliveral".

La Junta de Gobierno Local, de fecha 4 de diciembre de 2015, encargó a AUMSA las gestiones necesarias para iniciar la revisión detallada del PGOU, que incorporase un proceso de participación pública que permitiese a los ciudadanos colaborar en la planificación de los Barrios de la Ciudad.

En mayo de 2020, se acordó la necesidad de revisar la ordenación del ámbito 'Castellar - l'Oliveral', encargando al Servicio de Planeamiento las gestiones necesarias para la revisión del planeamiento en ese ámbito, ya que, debido al tiempo transcurrido desde la aprobación del PGOU de 1988 -que ordena mayoritariamente el ámbito de Castellar - l'Oliveral y del PRI PS1 de Castellar de 1999-, se evidencia la necesidad de revisar su ordenación, fundamentalmente por

lo que respecta al tratamiento de los valores patrimoniales, la previsión de las dotaciones públicas y su gestión y los problemas de movilidad y accesibilidad.

El Consejo de Administración, de fecha 30 de octubre de 2023, una vez realizada la licitación por parte de AUMSA, acordó como punto 5 del Orden del Día, la aprobación del Expediente de Contratación para la adjudicación del contrato, mediante procedimiento abierto, para la prestación de servicios para la elaboración de la documentación necesaria para culminar la fase ambiental y realizar la fase urbanística del Plan Especial “Castellar-L’Oliveral” de València.

Se ha propuesto efectuar la adjudicación a favor de la licitadora MARÍA JOSÉ GARCÍA JIMÉNEZ, al ser la oferta que presenta una mejor relación calidad-precio.

Una vez aprobada la adjudicación del mencionado contrato, en el Consejo de Administración realizado el 17 de julio de 2024, se procede a su formalización y, a partir de septiembre de 2024, **se inician** los trabajos de redacción del plan especial a cargo de MARÍA JOSÉ GARCÍA JIMÉNEZ, con la coordinación del equipo técnico de AUMSA y la supervisión del servicio de planeamiento del Ayuntamiento de València.

Se estima que la duración del contrato es de once meses, presentando los documentos que a continuación se detallan, estableciéndose en el siguiente calendario sus plazos máximos:

- Realización de la participación ciudadana y redacción del documento para la tramitación de la Evaluación Ambiental: 3 meses y 2 semanas computados desde la firma del contrato.
- Presentación del documento de síntesis y valoración del resultado de la fase de consultas de la EATE: 3 semanas computadas a partir de la fecha de la entrega por parte municipal de los resultados de la participación ciudadana al equipo redactor.
- Realización de la Versión preliminar completa del Plan Especial y documentos complementarios para su exposición al público: 4 meses desde la emisión de la Resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico.
- Emisión de Informe sobre las alegaciones presentadas en el trámite de exposición pública: 3 semanas computadas desde la fecha de finalización del periodo de exposición pública.

- Presentación del Documento adaptado al resultado de la exposición pública, susceptible de ser aprobado provisionalmente: 1 mes computado a partir de la fecha de notificación del informe municipal de valoración del mencionado trámite.
- Presentación del Documento adaptado a las exigencias que se deriven del informe vinculante emitido por la Administración con competencia en materia de patrimonio cultural: 1 mes desde la emisión del mencionado informe.
- Aprobación provisional del Plan Especial.
- Aprobación definitiva e inscripción en el registro autonómico del Plan Especial.

Durante el último trimestre de 2024, el equipo redactor adjudicatario ha trabajado en la recopilación de la información necesaria que indicaba el Pliego, del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento, para el inicio de los trabajos.

2.8.1.1 Plan Especial Área Funcional 5 “Tendetes Marxalenes Zaidía”:

En fecha 6 de junio de 2024 se da traslado a AUMSA de la moción suscrita por el Concejal Delegado de Planificación y Gestión Urbana, de fecha 22 de mayo de 2024, así como del informe del Servicio de Planeamiento, de fecha 5 de junio de 2024, con el objeto de que la Sociedad proceda a la valoración económica del encargo de la asistencia técnica para la elaboración del Plan Especial del Área Funcional 5 (AF5) “Tendetes Marxalenes Zaidía” de la ciudad de València.

El ámbito del Área Funcional 5, según delimitación del PEDCU reflejada en la ficha del área, está delimitada por las avenidas “General Avilés”, “Doctor Peset Aleixandre”, “Primado Reig”, “Pío XII” y las calles “Almazora”, “Santa Rita”, “Guadalaviar”, “Llano de Zaidía”, “Mauro Guillem” y “Menéndez Pidal”, comprendiendo los barrios de “Tendetes”, “El Calvari”, “Tormos”, “Marxalenes” y “Zaidía”.

Lo que se precisa es una propuesta global que pondere la necesidad de espacios libres, de aparcamientos y de ciertos equipamientos públicos frente al superávit educativo que propone el planeamiento vigente. Las soluciones que se planteen deben valorar las diferentes alternativas de ocupación provisional o definitiva de las escasas parcelas dotacionales vacantes, hasta plantear soluciones más complejas o costosas como complejos inmobiliarios y aparcamientos subterráneos. La oferta de vivienda debe mejorarse fomentando la rehabilitación de viviendas vacías y edificios que lo precisen, la edificación de solares vacantes y la posible generación de

incrementos de aprovechamiento en ámbitos que puntual y justificadamente lo admitan o lo requieran.

El Plan Especial deberá ordenar el ámbito atendiendo a los objetivos relacionados y considerar los acuerdos adoptados por el Ayuntamiento que incidan en el AF5, y definir la forma de ejecución del Plan, resolviendo la obtención del suelo dotacional público que prevea; asimismo, deberá garantizar la protección del patrimonio cultural existente, estableciendo medidas para su preservación y puesta en valor.

Los trabajos alcanzarán las tareas necesarias para disponer de la información y documentación precisa para la elaboración del Plan, la asistencia en los procesos de participación o exposición pública que habilite el Ayuntamiento, la emisión de informes técnicos y jurídicos sobre las sugerencias o alegaciones que se presenten en estos procesos. Incluirán, además, las labores de asistencia técnica y jurídica que resulten necesarias a lo largo de su tramitación, con asistencia a reuniones con Servicios municipales y otras Administraciones Públicas y aquellas otras actuaciones que resulten necesarias para alcanzar su aprobación definitiva y su inscripción en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento.

Tal y como se indica en la moción suscrita por el Concejal Delegado de Planificación y Gestión Urbana, de 22 de mayo de 2024, resulta necesario elaborar de nuevo toda la documentación necesaria para la aprobación del Plan Especial de la citada Área Funcional, tanto la relativa a la fase previa como a la fase ambiental y urbanística.

Actualmente, AUMSA ha presentado con fecha 26 de noviembre de 2024, en el Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento la valoración económica del encargo.

Por lo tanto, cuando la memoria de valoración del encargo sea aprobada por el Ayuntamiento, se encargará a AUMSA que efectúe las actuaciones técnicas y jurídicas necesarias para la elaboración del Plan Especial del área funcional 5 "Tendetes, Marxalenes, Zaidía" y documentos complementarios.

Una vez se licite por parte de AUMSA dicho contrato de servicios, está previsto que durante 2025 se realice la redacción del plan especial por parte de la empresa adjudicataria del contrato.

2.9 Elaboración documentación necesaria tramitación Modificación Plan especial de Protección y Catálogo "Ciutat Vella".

De conformidad con el informe del Servicio de Gestión de Centro Histórico del Ayuntamiento de València, de 29 de junio de 2022, se iniciaron las actuaciones para encargar a esta Sociedad la contratación de la asistencia técnica para la redacción de la documentación necesaria para la tramitación de la modificación del Plan Especial de Protección y Catálogo de Protecciones de “Ciutat Vella”.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 12 de enero de 2024, acordó resolver favorablemente la Evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la propuesta de modificación puntual presentada por AUMSA y admitida a trámite según acuerdo de JGL el 6 de octubre de 2023, del Plan Especial de Protección de “Ciutat Vella”, correspondiendo su tramitación conforme al artículo 61 del TRLOTUP.

El 20 de febrero de 2024 AUMSA presentó en el Servicio de Gestión de Centro Histórico del Ayuntamiento de València la documentación aportada por el equipo redactor el 12 de febrero de 2024, correspondiente a la VERSIÓN PRELIMINAR de la modificación puntual del Plan Especial de Protección y Catálogo de Protecciones de “Ciutat Vella”, de la ciudad de València, que incluye, además, las modificaciones indicadas en los informes emitidos por la Sección de Gestión y Planeamiento y de la Sección técnica de Gestión de Centro Histórico del Servicio de Gestión del Centro Histórico, de fecha 2 de mayo de 2023 y 15 de septiembre de 2023, como continuación de la tramitación del expediente.

El Concejal Delegado de Planificación y Gestión Urbana, por decreto de 13 de mayo de 2024, notificado a AUMSA el 14 de mayo por el Servicio de Gestión de Centro Histórico, dispone que, dado el contenido y alcance de una modificación respecto de las restantes propuestas, por economía procedimental debe solicitarse de AUMSA que presente el correspondiente documento que incluya únicamente la modificación propuesta de supresión de la UE 6 y 8 a fin de tramitar su fase urbanística de forma independiente del resto de modificaciones.

En fecha 30 de mayo de 2024, AUMSA presenta la documentación requerida, elaborada y presentada por el equipo redactor, al que se le dio traslado de las nuevas circunstancias.

Mediante notificación de fecha 20 de junio de 2024 se da traslado a esta Sociedad del informe emitido por la Sección Técnica del Servicio de Gestión de Centro Histórico de 12 de junio de 2024, a fin de que se presente la Versión Preliminar de la Modificación Puntual del PEPCV relativa a la supresión de la Unidad de Ejecución 6 y 8, eliminando la errata relativa a lo indicado en dicho informe, por

lo que el día 2 de julio se presenta dicha documentación ajustada a dichos condicionantes.

Mediante notificación, de fecha 9 de julio de 2024, del Servicio de Gestión de Centro Histórico del Ayuntamiento, se pone en conocimiento a AUMSA el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 28 de junio de 2024, por el que somete a información pública, durante el plazo de 45 días hábiles, la documentación de la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección de “Ciutat Vella” cuyo objeto es la supresión de la Unidad de Ejecución 6-8 del “Barri del Carme - Muralla Musulmana”, quedando pendiente la otra parte de la documentación que se ha desglosado.

En este momento, la documentación citada se ha corregido y adaptado a los diversos informes emitidos posteriormente por el Servicio de Centro Histórico, siendo la última versión de la documentación presentada, la que se ajusta al informe de 28 de febrero de 2025, para su tramitación correspondiente.

2.10 Elaboración documentación necesaria tramitación corrección de errores Plan especial de Protección y Catálogo “Ciutat Vella”.

Se inicia el 13 de abril de 2022, a instancia del Ayuntamiento, las actuaciones para encargar a AUMSA, la contratación de la asistencia técnica para el análisis de los errores detectados y la redacción de la documentación rectificadora que, una vez aprobada, sustituirá a la hoy contenida en el Plan Especial de Protección y Catálogo de Protecciones de “Ciutat Vella”.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 24 de octubre de 2023, acordó, entre otros, aprobar provisionalmente el documento de Corrección de Errores del Plan Especial de Protección y Catálogo de Protecciones de Ciutat Vella y remitir las actuaciones a la Comisión Territorial de Urbanismo de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, interesando su aprobación definitiva.

Con fecha 6 de mayo de 2024, se recibe notificación de la Dirección General de Patrimonio Cultural, del INFORME FAVORABLE CONDICIONADO a la subsanación de los extremos que se exponen en el mismo, dando traslado ese mismo día al equipo redactor, para su conocimiento y efectos oportunos.

La Comisión Territorial de Urbanismo (CTU), de fecha 15 de mayo de 2024, acuerda la APROBACIÓN DEFINITIVA del documento de corrección de errores del

PEP de “Ciutat Vella”, con los condicionantes que se especifican en el acuerdo y, en consecuencia, el 7 de junio de 2024, AUMSA presenta en el Servicio de Gestión de Centro Histórico, la documentación elaborada por Inés Esteve como directora del equipo redactor, adaptada a los condicionantes exigidos.

Con fecha de Registro de Entrada del Ayuntamiento 15 de julio de 2024, AUMSA ha presentado físicamente DVD, siguiendo las indicaciones del Servicio de Gestión de Centro Histórico del Ayuntamiento para evitar dividir en exceso la documentación digitalizada, que contiene el Texto Refundido del PEP “CIUTAT VELLA”, con las correcciones de errores aprobadas definitivamente por la CTU, como se ha dicho el 15 de mayo de 2024.

2.11 Modificación del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos, con la incorporación de Edificios representativos del Movimiento Moderno de la ciudad de València

Se da traslado a AUMSA, con fecha de entrada el 2 de mayo de 2024, de la Moción suscrita por el Concejal Delegado de Planificación y Gestión Urbana así como el informe del Servicio de Planeamiento de 17 y 29 de abril de 2024 respectivamente, para la valoración económica del encargo relativo a la contratación de la asistencia técnica para la revisión y actualización del catálogo estructural de edificios protegidos de la ciudad de València, incluyendo entre otras expresiones las muestras más significativas del Movimiento Moderno de la ciudad.

Así notificado, el encargo se trata de elaborar una Modificación del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de la ciudad de València incorporando 100 Fichas de los edificios más representativos de la arquitectura del siglo XX en la ciudad, que serán catalogados como Bienes de Relevancia Local y, en su caso, Bienes de Interés Cultural.

Según notificación del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento, de fecha 8 de julio de 2024, se notifica el acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en sesión ordinaria celebrada el 5 de julio.

De esta forma, y mediante dicho acuerdo, queda formalizado el encargo a AUMSA una vez publicado en la Plataforma de Contratación.

Por todo ello, en el momento actual, se están redactando los documentos necesarios para la licitación.

2.12 Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución “Entorno Piscina”

AUMSA recibe el 14 de febrero de 2024, del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación del Ayuntamiento de València, notificación de la cancelación de la programación aprobada por acuerdo plenario de fecha 27 de abril de 2007, de la Actuación Integrada cuyo ámbito físico era la Unidad de Ejecución Única del Plan de Reforma Interior de Mejora “Entorno de la Piscina Olímpica”, cuya gestión directa se encargó a Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de València (AUMSA), por los motivos expuestos en los fundamentos de derecho de dicho acuerdo y, en concreto, por renuncia de la Administración al haberse producido un cambio legítimo en los criterios de planeamiento con la aprobación del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar, por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de València, de 24 de mayo de 2023.

En el punto cuarto del mismo acuerdo plenario se aprueba encargar a AUMSA, en calidad de urbanizador el desarrollo de la Unidad de Ejecución del Programa de Actuación Integrada “Entorno Piscina” delimitada y ordenada pormenorizadamente por el Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar, con sujeción al régimen de gestión directa, a cuyo efecto deberá formular y presentar ante el Ayuntamiento para su tramitación la documentación integrante de la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico Económica del indicado Programa de Actuación Integrada.

Todo ello, previo cumplimiento del trámite de audiencia por un plazo de quince días, que se concede a AUMSA y a los propietarios afectados por la cancelación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Única del Plan de Reforma Interior de Mejora “Entorno de la Piscina Olímpica”, de conformidad con la legislación vigente.

En resumen, y como consecuencia de lo anteriormente expuesto, dado que PAI vigente es incompatible con la nueva ordenación aprobada en el Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar, según notificación del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación del Ayuntamiento de Valencia con fecha 14 de febrero de 2024, se propone la cancelación del PAI debido a la obsolescencia de sus objetivos urbanísticos y la necesidad de adaptarse a la nueva ordenación y se plantea que

AUMSA desarrolle y ejecute un nuevo PAI conforme a las determinaciones del nuevo Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar, por lo que se deberá iniciar de nuevo el procedimiento de licitación de la redacción de la alternativa técnica, proposición jurídica económica y proyecto de reparcelación de acuerdo a los nuevos criterios y situación urbanística vigente.

2.13 Aparcamientos en la Marina Real Juan Carlos I

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valencia acordó el pasado 5 de julio de 2024 declarar expresamente la extinción del “Convenio Interadministrativo para la puesta a disposición de determinados bienes integrantes de la denominada Marina Real Juan Carlos I a favor del Consorcio València 2007” y revertir la cesión gratuita de uso realizada en su favor del Consorcio Valencia 2007 de aquellos bienes inmuebles de propiedad municipal que a esa fecha se encontrasen en su posesión.

Entre los inmuebles se encuentran dos aparcamientos:

1. Aparcamiento anexo al edificio Veles e Vents, cubierto, que no dispone de referencia catastral propia y forma parte de la parcela con referencia 03041K1YJ3700G0001DW y de la finca registral 18814, con una superficie de 5.467, 50 m², de la sección de Pueblo Nuevo del Mar. De naturaleza patrimonial y pendiente de alta en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos.

El edificio aparcamiento tiene forma rectangular con una superficie de 9.300,25 m² y construida de 18.587,00 m². Se compone de un espacio bajo cubierta destinado a aparcamiento distribuido en dos plantas. La segunda planta dispone de almacenes para guarda de material y limpieza, pequeño mobiliario de montaje de eventos ocasionales, vidrios y elementos de decoración.

2. Aparcamiento anexo Sur. Forma parte de la parcela con referencia catastral 03041K1YJ3700G0001DW, con una superficie de 15.952, 24 m². De naturaleza patrimonial y pendiente de alta en el Inventario Municipal de Bienes y Derechos.

El 20 de julio de 2024 se suscribe una moción conjunta entre el concejal titular del Área de Urbanismo, Vivienda y Licencias y presidente de la Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia y el concejal delegado de Patrimonio, donde se cede el uso y aprovechamiento de los dos referidos aparcamientos a partir de la suscripción del acta de recepción, a la sociedad municipal AUMSA para su gestión y explotación, gratuita por un periodo de diez años, prorrogables hasta el máximo legalmente admisible.

El acta de reversión se suscribe el 31 de julio de 2024, de conformidad con el apartado Tercero del acuerdo de Junta de Gobierno Local de 5 de julio de 2024.

3 ACTUACIONES POR CUENTA DE LA SOCIEDAD.

3.1 Programa de Actuación Integrada Sector PRR-7 “Malilla Sur”

El Excmo. Ayuntamiento, mediante acuerdo plenario, de 27 de enero de 2006, acordó aprobar la programación de la Unidad de Ejecución del Sector PRR-7 “Malilla Sur”, y optar por la gestión directa a través de la empresa municipal AUMSA, seleccionando la Alternativa Técnica presentada por la Sociedad.

Como consecuencia de una modificación introducida por el Ministerio de Fomento, en la adaptación de las vías férreas al ancho ibérico y la mejora de los accesos al nuevo Hospital La Fe, se presentó retasación de las cargas del sector, siendo aprobada en sesión plenaria del día 28 de mayo de 2010.

En febrero de 2011, se notifica a los propietarios afectados por la reparcelación forzosa de la Unidad de Ejecución del sector PRR-7 “Malilla Sur”, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 166 de la LUV.

Posteriormente, se vuelve a retomar el Programa, y para ello se procede a la contratación de la adaptación del proyecto de urbanización a las nuevas condiciones técnicas, normativas legales y municipales, que pueden afectar la urbanización de la Unidad de Ejecución.

En fecha 28 de mayo de 2018, se presenta en el Ayuntamiento, para su aprobación, la adaptación del Proyecto de Urbanización del Sector, habiéndose requerido, con fecha 7 de noviembre de 2018, por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, determinada documentación que fue aportada el 22 de marzo de 2019. El proyecto de urbanización fue aprobado en fecha 15 de enero de 2020.

AUMSA recibió notificación de la aprobación llevada a cabo en el Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión de fecha 27 de febrero de 2024, en el que se acordó “desestimar las alegaciones presentadas durante el trámite de audiencia, denegar la suspensión del procedimiento y aprobar la actualización de la estimación de cargas de urbanización presentada por AUMSA, si bien no se procederá a la modificación de la cuenta de liquidación provisional o, en su caso, a la incorporación de la actualización de las cargas en la cuenta de liquidación definitiva, hasta que

hayan sido licitadas las obras de urbanización y se conozca el precio cierto que resulte de la adjudicación de dicho contrato”.

Dicho acuerdo plenario resulta objeto de recurso contencioso administrativo, notificado a AUMSA mediante comunicado del propio Ayuntamiento donde indica la remisión del expediente al Juzgado de lo contencioso Administrativo nº 9.

En cuanto al Proyecto de Reparcelación, una vez cumplido y acreditado el pago a acreedores, AUMSA, como agente urbanizador en régimen de gestión directa, ha solicitado la emisión del certificado administrativo para la inscripción de dicho Proyecto en el Registro de la Propiedad, para lo que este Servicio ha requerido la presentación de los avales en garantía del pago en especie, y vista la resolución de fecha 23 de octubre de 2023 por la que se estima parcialmente el recurso potestativo de reposición interpuesto por Antonio López Miralles contra la Resolución de Alcaldía GL-1179, de 17 de febrero de 2023, también requiere un anexo para adaptar el proyecto de reparcelación a la estimación parcial de este recurso de reposición.

Se atienden los requerimientos, el 26 de abril de 2024, tanto de la garantía del pago en especie a través de los avales, como del Anexo de adaptación del Proyecto de Reparcelación elaborado por el equipo redactor del Proyecto de Reparcelación, cumpliendo el plazo establecido para ello.

En cuanto a la licitación de la Dirección de Obra y Coordinación de Seguridad y Salud, se publica el anuncio en un primer momento el 19 de abril de 2022, por acuerdo del Consejo de Administración de AUMSA en reunión celebrada el 30 de marzo de 2022. Actualmente, se ha desistido del procedimiento de licitación abierto por acuerdo del Consejo de Administración de AUMSA de fecha 24 de febrero de 2025, entendiéndose que al valor estimado del contrato le afecta la aprobación de la actualización de precios del Proyecto de Urbanización, según Ayuntamiento Pleno de 27 de febrero de 2024 citado.

Ahora se han elaborado los documentos necesarios para la nueva licitación y así proponer su aprobación en el próximo Consejo de Administración de AUMSA.

En cuanto al desarrollo de las obras de urbanización del ámbito del Sector, por parte del Departamento Técnico se han elaborado los documentos necesarios revisados en julio de 2024, a falta de su revisión jurídica, para poder realizar la licitación con la actualización de precios aprobada como se ha indicado, y así proseguir con los trámites correspondientes para la ejecución de las mismas.

Al mismo tiempo también, la solicitud de inscripción en el Registro nº 12 del Proyecto de Reparcelación se realizó el 25 de julio de 2024 y actualmente, una vez subsanados los aspectos requeridos el 19 de diciembre de 2024, se ha realizado la inscripción registral según certificado del Registrador D. Felipe González Amieva con fecha 30 de enero de 2025.

3.2 Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector Grao

Mediante acuerdo plenario de 25 de febrero de 2011 se aprobó optar por la gestión directa en la tramitación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector Grao, así como gestionar el citado Programa a través de la Sociedad AUMSA.

Que en desarrollo del citado acuerdo plenario, se convocó el correspondiente Procedimiento Abierto para la contratación de los servicios de redacción del Proyecto de Ejecución de las obras de Urbanización, Levantamiento Topográfico y Estudio Geotécnico del Sector Grao de València, que motivaron la adopción del Acuerdo, en la sesión de 25 de julio de 2011, en el sentido de adjudicar el contrato referido a la UTE TÉCNICA Y PROYECTOS, S.A. (TYPASA) y ÁREAS DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.L., denominada abreviadamente UTE PROYECTO GRAO-VALÈNCIA.

Por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de 30 de marzo de 2017, se consideró de interés público para garantizar un adecuado desarrollo urbanístico del Sector Grao, que por parte de la sociedad municipal AUMSA, en el marco de la gestión directa del Programa de Actuación Integrada de dicho sector, se elaboraran los documentos integrantes de su Alternativa Técnica, adaptados a la nueva realidad.

El acuerdo plenario del Ayuntamiento de València, celebrado el 30 de abril de 2024, propone "Desistir del encargo realizado a la sociedad municipal AUMSA para la gestión directa del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector "Grao", aprobado por acuerdo plenario de 25 de febrero de 2011 y ratificado por los posteriores acuerdos plenarios de 30 de marzo de 2017 y 28 de julio de 2022, quedando sometido dicho desistimiento a la condición suspensiva de que sea admitido a trámite el Programa de Actuación Integrada en régimen de gestión por las personas propietarias y dicho acuerdo es comunicado a la mercantil "Valere Reoco, S.L." y comunicarlo a AUMSA y al Servicio de Planeamiento.»

Tras varias reuniones con "Valere Reoco, S.L.", y realizadas las gestiones pertinentes, se prepara la firma de un convenio con AUMSA en el que se subroga en los contratos suscritos por la empresa pública para poder presentar la

Alternativa Técnica y el Proyecto de Reparcelación liberando a AUMSA de las obligaciones previstas en ellos. Con ocasión de la subrogación “Valere Reoco, S.L.” deberá reintegrar a AUMSA las cantidades previamente satisfechas por los trabajos realizados útiles para el PAI . Se estima que la firma del convenio se produzca durante el mes de enero de 2025.

3.3 Construcción de Edificio en la manzana delimitada por las c/ Río Tajo, c/Doctor Álvaro López, c/Río Pisuerga y Avda. de los Naranjos.

La Sociedad Municipal es propietaria de un solar ubicado en la manzana delimitada por las c/ Río Tajo, c/ Doctor Álvaro López, c/Río Pisuerga y Avda. de los Naranjos.

El solar cuenta con una superficie de 1.428,39 m² y con una edificabilidad residencial de 8.299,14 m²t, que permitirá construir un edificio de 75 viviendas y locales comerciales, cuyo destino será el arrendamiento de vivienda de protección pública.

El tipo de edificio es de bloque de uso residencial, con un total de 7 plantas, disponiendo, además, de una última planta retranqueada.

La Sociedad tramitó un procedimiento de licitación para la contratación, entre otros, de la redacción del Proyecto Básico, que fue adjudicado por el Consejo de Administración, en la sesión celebrada el día 28 de octubre de 2019, a favor de la mercantil LUENGO ARQUITECTOS ESTUDIO, S.L.P., documento que ha sido presentado en el Registro de la Sociedad, con fecha 26 de marzo de 2020.

El 17 de noviembre de 2020, se solicitó al Servicio de Licencias Urbanísticas, licencia de Obras de Construcción de un edificio de nueva planta, de 75 VPP, en el mencionado solar, siendo concedida por Resolución GL-4307, de fecha 30 de julio de 2021.

Una vez concedida la licencia en fecha julio de 2021, se procedió a la redacción del Proyecto de Ejecución y del correspondiente Pliego Técnico para la licitación de las mencionadas obras, que fue publicado en fecha octubre de 2022.

El Consejo de Administración de la Sociedad, en Sesión de 20 de febrero de 2023, acordó adjudicar el citado procedimiento de licitación convocado para la contratación, mediante Procedimiento Abierto, sujeto a regulación armonizada, de la ejecución de las obras e instalaciones del Proyecto de Ejecución de un edificio de 75 viviendas (VPRG), trasteros, garaje y zonas comunes a construir en manzana delimitada por las calles rio Tajo, Doctor Álvaro López, Río Pisuerga y Avda. de los Naranjos de València, a la empresa **EDIFESA OBRAS Y PROYECTOS, S.A.**

El contrato se formalizó el 22 de marzo de 2023.

El Acta de Replanteo e Inicio de las Obras se firma con fecha 25 de abril de 2023, por un plazo de 22 meses, y se comprueban las alineaciones marcadas en obra, con visto bueno por parte del Ayuntamiento de València con fecha 8 de mayo de 2023, (teniendo en cuenta plano topográfico aportado por el Estudio de Arquitectura INIZ encargado del Proyecto de Urbanización de Avda. de los Naranjos, C/ Río Tajo y C/ Río Pisuerga), comienzan los trabajos relacionados con la excavación de bataches para la ejecución del muro pantalla con fecha de 15 de mayo de 2023.

Al realizar la excavación con la cuchara bivalva de los bataches del muro pantalla, en los primeros metros, se producen asentamientos del terreno, debido a significativos desprendimientos de las paredes a pesar del uso de lodos bentónicos, con el peligro que conlleva para los trabajadores y posibles asentamientos de la urbanización contigua a la obra. Por ello, se toman las medidas pertinentes, tanto en materia de seguridad y salud como de soluciones constructivas alternativas, para que se pueda ejecutar esta fase de obra sustituyendo los lodos por polímeros.

Aun así, y debido a las vicisitudes sufridas hasta el momento de redacción de este documento, durante la ejecución de los muros pantalla, y que dada la peligrosidad actual que reviste la obra, la experiencia recogida en los meses precedentes y el poco probable éxito de poder proseguir en condiciones de seguridad, se solicita por parte del contratista, del Coordinador de Seguridad y Salud y de la Dirección Facultativa, la suspensión temporal de las obras emitiendo sendos informes.

Por ello, a fecha de 10 de octubre de 2023, se firma un acta de paralización temporal, como consecuencia del justificado riesgo de continuar con la ejecución de dichas obras, por circunstancias que hacen inviable temporalmente su ejecución conforme a las condiciones previstas inicialmente en proyecto, debido a causas sobrevenidas e imprevisibles durante la ejecución de los muros pantalla.

Se solicitó a los agentes implicados hacer un análisis pormenorizado de la situación actual de la obra y estudiar una solución constructiva que haga viable la continuidad de dicha obra, tanto técnica como económicamente, y en condiciones de seguridad.

El representante de la contratista solicitó, el 5 de diciembre de 2023, la revisión del proyecto de ejecución previa al reinicio de las obras, indicando que, en base a los resultados aportados por la tomografía eléctrica y la propia experiencia durante la ejecución de la obra, la única opción para la viabilidad económica del Proyecto Modificado pasaría por ejecutar una planta sótano en lugar de las dos proyectadas y estimando que la modificación del Proyecto, junto con los precios contradictorios ya ejecutados, no supone un incremento superior al 20 % del importe total del Contrato, según el supuesto que establece la Ley 9/2017 de contratos del Sector Público para la modificación del contrato y la continuidad de las obras.

El redactor y director facultativo de las obras, D. Héctor Luengo Fito, de la empresa LUENGO ARQUITECTOS ESTUDIO, S.L.P., emitió informe con fecha 20 de diciembre de 2023, mediante el que solicita la revisión y modificación del Proyecto de Ejecución del edificio incluyendo el cambio de sistema de cimentación y la eliminación del segundo sótano de aparcamiento, quedando el edificio dotado de una única planta de sótano, justificando la citada modificación en base a lo dispuesto en el art. 203.2 LCSP, entendiéndose, por tanto, que la modificación del proyecto está justificada, así como la reanudación provisional de las obras durante la redacción del mismo. Por parte del Responsable del Departamento Técnico de AUMSA, a la vista de las consideraciones expuestas por los redactores del proyecto y la empresa contratista, se consideraba correcta la documentación presentada por lo que se procediera a la redacción del proyecto modificado y el reinicio de las obras.

Finalmente a la vista de los informes técnicos emitidos, tanto por el redactor del Proyecto y Dirección Facultativa de las obras como por el Departamento Técnico de AUMSA, y dados los imprevistos surgidos en el inicio de las obras que han provocado variaciones en el Proyecto, se acordó, el 10 de enero de 2024, entre otros, autorizar la redacción de un Proyecto Modificado para la ejecución de las obras e instalaciones del Proyecto de Ejecución de 75 viviendas (VPRG), trasteros, garaje y zonas comunes a construir en la manzana delimitada por las calles Río Tajo, Doctor Álvaro López, Río Pisuerga y Avenida de los Naranjos de València.

El Proyecto Modificado, enviado al Ayuntamiento de València en fecha 28 de mayo de 2024, incluye diversas modificaciones al proyecto primitivo, entre las que se encuentra la eliminación del 2º sótano de aparcamiento del edificio y la

modificación del sistema de cimentación, lo que supone un cambio en la descripción de las obras. Obtiene licencia por Resolución GC-1140.

Actualmente, las obras se encuentran reanudadas y en fase de ejecución, teniendo prevista su finalización en octubre de 2025.

3.4 Proyecto de Urbanización en la manzana delimitada por las calles Río Tajo, Doctor Álvaro López, Río Pisuerga y Avenida de los Naranjos de València (Av. Tarongers nº9).

En fecha 24 de octubre de 2018, se aprobó el correspondiente proyecto de reparcelación entre propiedades Mediterránea, S.L. y AUMSA donde se indicaban los porcentajes y las parcelas resultantes de la reparcelación.

El Ayuntamiento de València, en relación de la obra urbanizadora por construcción del edificio promovido por AUMSA, de 75 viviendas VPRG y aparcamiento en c/Pisuerga-c/Río Tajo-Avda. Naranjos y para alcanzar la consideración jurídica de solar apto para la edificación, emitió en fecha 7 y 13 de Julio de 2021 y con nº de expediente E-03306-2020-000159 informes del Servicio de Infraestructuras donde se indicaba la necesidad de presentar un Proyecto de Urbanización, tramitado y aprobado como trámite independiente al de la Licencia de edificación y a través del Servicio de Obras de Infraestructura.

Debido a que la urbanización de la totalidad de la manzana en cuestión es imputable a las dos sociedades, se decide la elaboración de un proyecto de Urbanización conjunto en el que se contemple la totalidad de la manzana y se repartan los costes del mismo según los porcentajes de cada una de las dos sociedades.

En relación con la citada obra urbanizadora y según lo anteriormente expuesto, se remite en fecha 22 de septiembre de 2023 el proyecto de Urbanización al Servicio de Obras de Infraestructuras del Ayuntamiento de València para su aprobación y obtención de licencia.

En fecha 22 de diciembre de 2023, se recibe por parte del Servicio de Obras de Infraestructuras informes emitidos por el Servicio del Ciclo Integral del Agua, Sección de Aguas de fecha 21 de diciembre de 2023, y Sección Relaciones con Entidades de Dominio Público Hidráulico de fecha 17 de octubre de 2023, el Servicio de Arquitectura y de Servicios Centrales Técnicos, Sección de Alumbrado y Eficiencia

Energética de fecha 19 de octubre de 2023, el Servicio de Parques y Jardines de fecha 11 de octubre de 2023, la Sección de Coordinación de Obras en Vía Pública (OCOVAL) de fecha 2 de octubre de 2023, en relación al proyecto presentado respecto a la obra urbanizadora del edificio sito en Avda. Naranjos 9, Escalera A Y B , y se da traslado de los mismos al redactor.

Actualmente, se está pendiente del Servicio de Obras y Mantenimiento de Infraestructura para la obtención de la mencionada licencia. Se están preparando los Pliegos de Condiciones para licitar las mencionadas obras durante primer semestre de 2025.

3.5 Construcción Edificio en c/ Sogueros nº 6 (antes Ripalda nº 10).

AUMSA es titular del solar situado en la c/ Ripalda nº10 de esta Ciudad, en el que tiene previsto construir un edificio formado por planta baja y cuatro viviendas, al mismo tiempo que lleva a cabo la rehabilitación del situado en c/ Sogueros nº12.

La licencia de obras ha sido concedida, por Resolución GL-1283, de 23 de marzo de 2020 y modificada por Resolución GL-3126, de 30 de julio de 2020. Al igual que en el apartado anterior, con fecha 31 de julio de 2020, se publicó el correspondiente anuncio de licitación para la adjudicación de las obras, quedando desiertas y publicando un nuevo concurso del que resultó adjudicataria, en enero de 2022, la empresa Contrafforte Restauro, S.L., firmando la consiguiente acta de replanteo en febrero de 2022.

La dirección facultativa solicita al Órgano de Contratación un MODIFICADO DE PROYECTO, en fecha 17 de octubre de 2022, por motivos estructurales, debido, entre otras cosas, a la aparición de enterramientos de época islámica durante las excavaciones, lo que conlleva a cambios en la cimentación.

Se firma acta de paralización en fecha 15 de diciembre de 2022, hasta que disponga del informe de la Conselleria diciendo que la obra está libre de cargas arqueológicas.

El equipo proyectista LUENGO ARQUITECTOS, en fecha 8 de febrero de 2023, remite a AUMSA el proyecto modificado para la aprobación del Consejo.

En fecha 10 de marzo de 2023, se remite AUTORIZACIÓN de la Directora Territorial d'Educació Cultura i Esport para reanudar las obras. En fecha 21 de marzo

de 2023, se firma acta de reanudación de las obras con un plazo estimado de doce meses.

La obra tiene ejecutadas las excavaciones, la cimentación, y de la estructura de hormigón armado, se ha ejecutado pilares hasta la planta 4ª. Actualmente se ha ejecutado el montaje del encofrado continuo y se ha suministrado el acero para el montaje del armado del forjado de la planta 4ª, y con la previsión de terminar en octubre la estructura.

Actualmente, la constructora tiene solicitada la acometida a la red de saneamiento que todavía no se ha ejecutado. La obra dispone de vallado y cuadro provisional eléctrico. Se está a la espera de disponer conexión provisional de agua potable y se ha levantado la estructura de hormigón armado y los forjados del edificio y cubierta.

Las obras a esta fecha se encuentran en proceso de ejecución y se prevé su finalización en el primer semestre de 2025.

Se ha solicitado al Colegio Notarial turno de designación para la formalización de la escritura de Obra Nueva en Construcción y División Horizontal, se está pendiente actualmente de suscribir la misma.

3.6 Rehabilitación Edificio situado en c/ Sogueros, nº 12.

AUMSA es titular, desde el 14 de julio de 1998, del edificio situado en la c/ Sogueros nº 12 de esta Ciudad, en el que tiene previsto llevar a cabo una rehabilitación, que dará como resultado un inmueble con una planta baja y cuatro viviendas.

La licencia de obras fue concedida, por resolución GL-1086, de 12 de marzo de 2020, posteriormente modificada por resolución GL-3071, de 23 de julio de 2020, por lo que una vez la Sociedad dispuso de licencia, procedió, con fecha 31 de julio de 2020, a publicar el correspondiente anuncio de licitación para la adjudicación de las obras, quedando desierta y publicando un nuevo concurso del que resultó adjudicataria, en enero de 2022, la empresa Contrafforte Restauro, S.L., firmando la consiguiente Acta de Replanteo en febrero de 2022.

La dirección facultativa solicita al Órgano de Contratación un MODIFICADO DE PROYECTO en fecha 28 de octubre de 2022 por motivos estructurales debido, entre otras cosas, a la aparición de deficiencias en la estructura leñosa una vez demolidos falsos techos y tabiquerías.

El Consejo de Administración, en sesión de 31 de marzo de 2023, acordó, entre otros, aprobar la modificación del contrato, suscrito el 19 de enero de 2022, con la empresa CONTRAFFORTE RESTAURO, S.L., y ampliar el plazo de ejecución del contrato de dieciocho (18) meses, que se verá incrementado en tres (3) meses, resultando un plazo total de veintiún (21) meses.

Las obras se encuentran en proceso de ejecución y se prevé su finalización en el primer semestre de 2025.

3.7 Programa de Actuación Aislada en calles Corregería 11 y 13 y Tapinería, 26, 28 y 30 (C/ Tapinería 22).

Este encargo del Ayuntamiento se encuadra, dentro de las actuaciones a realizar para fomentar la construcción en el Centro Histórico, en parcelas incluidas en el Registro Municipal de Solares.

Con la gestión de este programa, se llevará a cabo la construcción de un edificio compuesto por cuatro viviendas, dos plazas de aparcamiento y un local comercial, de los que AUMSA se adjudicará tres viviendas, una plaza de aparcamiento y un local comercial.

Mediante procedimiento abierto, se procedió a la licitación de las obras de ejecución de un edificio de 4 viviendas, 1 local comercial y 2 plazas de aparcamiento, que fue adjudicado a la empresa Víctor Tormo, S.L., quien, posteriormente, solicitó resolver el contrato alegando la imposibilidad de acometer las obras, llevándose a efecto dicha resolución por mutuo acuerdo, y siendo ratificada por el Consejo de Administración en la sesión celebrada el día 30 de octubre de 2017.

Iniciado un nuevo proceso de licitación, el Consejo de Administración, en sesión de 19 de diciembre de 2018, adjudicó las obras a favor de la empresa GIMECONS Construcciones y Contratas, S.L., por un plazo previsto para su ejecución de 8 meses.

El 18 de marzo de 2019 se suscribió el Acta de Replanteo, iniciándose, en consecuencia, las obras de edificación. No obstante, el 20 de marzo, se procedió a la paralización de las mismas, al encontrarse pendiente el documento de vigencia de la licencia de obra, concedida en el año 2011, así como la validez del informe arqueológico emitido en 2010. Además, se precisaba realizar un nuevo replanteo para determinar las diferencias observadas entre el solar y el plano de replanteo del Proyecto.

Con fecha 17 de junio de 2019 se reanudaron las obras y, encontrándose ejecutadas en un 13% aproximadamente, el 25 de septiembre de 2019 se emitió informe por el Director de la Obra, en el que se proponía la paralización de las obras, por cuanto consideraba que debía ponerse en conocimiento de la Comisión de Patrimonio la nueva configuración de cubiertas y fachadas para que se pronunciase con carácter previo a la ejecución de la estructura; por lo que las obras se suspendieron, nuevamente, de forma temporal, el 26 de septiembre de 2019. Paralelamente, se continuó con la tramitación ante el Servicio de Licencias Urbanísticas para dar cumplimiento a los requerimientos efectuados por la Comisión de Patrimonio.

El 4 de febrero de 2020, tuvo entrada en la Sociedad oficio del Servicio de Licencias Urbanísticas, dando traslado del Dictamen emitido por la Comisión Técnica de Patrimonio, en sesión ordinaria celebrada el día 23 de enero de 2020, reiterando el dictamen emitido el 10 de enero de ese mismo año, favorable a la opción 1, propuesta por el director de las obras, a excepción de la reducción de las ventanas de las viviendas señaladas sus puertas con los números 2 y 4.

Ante la paralización de las obras, la empresa GIMECONS, con fecha 3 de abril de 2020, presentó escrito en el que, de acuerdo con el artículo 43.8 del PCAP que rigió la licitación, que figura como Anexo al contrato suscrito para la ejecución de las obras, solicitaba la resolución del contrato, poniendo la obra a plena disposición de AUMSA y solicitando la sustitución del aval depositado en su día, por otro de menor importe y el abono del acopio de materiales.

El Consejo de Administración, en sesión celebrada el día 30 de octubre de 2020, acordó resolver de mutuo acuerdo el contrato suscrito, en fecha 18 de enero de 2019 con la empresa GIMECONS. En cumplimiento de lo cual, con fecha 21 de julio de 2021, se procedió a la formalización del documento de resolución y el Acta de Recepción Parcial de las obras.

El Consejo de Administración, en sesión de 25 de octubre de 2021, acordó aprobar el Proyecto Modificado. Tras el correspondiente procedimiento de licitación, el Consejo de Administración, en sesión de 1 de marzo de 2022, acordó adjudicar a la mercantil CONSTRUCCIONES, REHABILITACIONES, INSTALACIONES Y MANTENIMIENTO, S.A. (CRIMSA), por un plazo de ejecución de quince meses, las obras de ejecución, formalizándose contrato con fecha 11 de marzo de 2022.

Se trata de un edificio con planta baja más 3 plantas para 4 viviendas (una de ellas para un particular), 2 plazas de aparcamiento (ninguna para PMR) y 1 local comercial, comunicadas con ascensor PMR.

El Acta de Replanteo de las obras se suscribió el 7 de abril de 2022.

Posteriormente, el Consejo de Administración de AUMSA, en sesión celebrada el 31 de marzo de 2023, acordó aprobar la modificación del contrato suscrito el 11 de marzo de 2022, con la empresa CONSTRUCCIONES, REHABILITACIONES, INSTALACIONES Y MANTENIMIENTOS, S.A. (CRIMSA),

El contrato modificado se firmó el 8 de mayo de 2023 y el Acta de Comprobación de Replanteo e Inicio de las obras fue suscrita el día 25 del mismo mes y año.

Actualmente, la obra está finalizada y en trámites para obtener la Licencia de Primera ocupación del Ayuntamiento de València.

Se solicitó Licencia de Primera Ocupación en fecha 10 de Julio de 2024 y en fecha 16 de julio llega un informe de la Sección Administrativa del Excmo. Ayuntamiento de València en el que se solicitan unos reparos y el Acta de Recepción de la Obras para obtener dicha Licencia.

La escritura de obra nueva terminada está en notaría y se ha enviado la documentación técnica al departamento jurídico para su remisión a notaria.

En relación con el programa de actuación aislada de Tapinería 22.

Se remite al Ayuntamiento, al servicio de Gestión Centro Histórico, informe para la aprobación las cuotas correspondiente a las certificaciones parcial de obra 1ª a 6ª, según la memoria de cuotas que acompaña el TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN HORIZONTAL Y ECONÓMICA aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 20 de noviembre de 2015, debidamente suscritas por el director Facultativo de las obras, y acreditados los gastos generales, tanto los derivados de la contratación de terceros como los de estructura interna que hayan sido aprobados en la Proposición Jurídico-Económica.

A la hora de determinar las cuotas, se ha atendido a los costes reales incurrido para ejecutar el Programa, teniendo en cuenta que no rige para la gestión directa la limitación en la liquidación definitiva por el precio máximo al que se refiere el artículo 127.2.e) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana, tal y como establece el art. 128.4 de este mismo texto legal.

Está pendiente llegar a un acuerdo con el propietario que también tiene derechos adquiridos en el programa para liquidar las cuotas.

3.8 Construcción de Edificio en c/ Les Moreres nº10 (antes 8)

La Sociedad Municipal es propietaria de un solar ubicado en la zona de conexión con los poblados marítimos por la margen derecha del antiguo cauce del Río Turia, junto a suelo urbano de Nazaret.

El solar cuenta con una superficie de 1.548,48 m² y con una edificabilidad residencial de 4.416,50 m²t, que permitirá construir un edificio de 41 viviendas y local comercial, cuyo destino será el arrendamiento de vivienda de protección pública.

El tipo de edificio es de bloque de uso mixto, con un total de 12 plantas, disponiendo en la última de ellas de una vivienda ático y zonas comunitarias y de ocio.

La Sociedad tramitó un procedimiento de licitación para la contratación, de la redacción del Proyecto Básico, documento que se presentó al Ayuntamiento de València, para la concesión de la licencia de obras.

La licencia de obras fue concedida, por resolución GL-195, de 6 de agosto de 2021, por lo que una vez la Sociedad dispuso de licencia, se procedió a la redacción del Proyecto de Ejecución y del correspondiente Pliego Técnico para la licitación de las mencionadas obras, que fue publicado en fecha febrero de 2022, del que resultó adjudicataria en virtud del acuerdo del Consejo de Administración, en sesión de 27 de julio de 2022, la empresa VIALTERRA, S.L., con un plazo de ejecución de dieciocho meses.

Se han finalizado las obras. Se ha suscrito la formalización de la escritura de Obra Nueva en Construcción y División Horizontal.

Por el Técnico de la Dirección Facultativa, se ha emitido el perceptivo Certificado Final de la Obra, de fecha 18 de abril de 2024, visado por el COACV de fecha 13 de junio de 2024. Se ha solicitado Calificación Definitiva y se está dispuesto para poder

solicitar la Licencia de Primera Ocupación, para poder proceder a la recepción y entrega de las obras.

3.9 Construcción de Edificio en Barraques del Figueró nº3.

La Sociedad Municipal es propietaria de un solar ubicado en la zona de conexión con los Poblados Marítimos por la margen derecha del antiguo cauce del Río Turia, junto a suelo urbano de Nazaret. Dicho solar tiene una superficie de 634,02 m² y una edificabilidad de 1.795,34 m²t, lo que posibilita la construcción de 22 viviendas y local comercial.

El tipo de edificio es de bloque de viviendas de protección pública, compuesto por 7 plantas.

El proyecto dispone de licencia de obras, concedida por Resolución N.º U-2347, de 16 de noviembre de 2009, modificada por resoluciones N.º U-181, de 2 de febrero de 2010 y N.º U-1521, de 15 de julio de 2010, si bien, ha debido adaptarse al Código Técnico de Edificación. Una vez obtenida la aprobación a los nuevos requisitos presentados, mediante Resolución N.º GL-1138, de 16 de septiembre de 2019, se publicó el correspondiente anuncio de licitación el 28 de julio de 2020, adjudicando el Consejo de Administración, en sesión de 26 de abril de 2021, las obras a la empresa EDIFESA OBRAS Y PROYECTOS, S.A., y un plazo de ejecución de dieciocho meses.

Debido a situaciones imprevistas en el terreno y nivel de aguas freáticas, se tuvo que redactar un proyecto modificado con la consiguiente paralización de las obras. El Consejo de Administración de AUMSA, en fecha 25 de octubre de 2021, acordó aprobar la modificación del contrato, suscrito el 21 de mayo de 2021, con una ampliación del plazo de ejecución de tres meses.

El 1 de diciembre de 2021 se formalizó el Acta de Reanudación del Proyecto Modificado de las citadas obras e instalaciones.

Se ha suscrito la formalización de la escritura de Obra Nueva en Construcción y División Horizontal y la escritura de constitución de servidumbre del Centro de Transformación.

Por el Técnico de la Dirección Facultativa, se ha emitido el perceptivo Certificado Final de la Obra, de fecha 1 de diciembre de 2023, visado por el COACV de fecha 8 de enero de 2024.

Se ha obtenido Calificación Definitiva y Primera Ocupación así como el Acta de Recepción con la empresa contratista, entregando alguna de las viviendas a las personas afectadas por la DANA.

En relación con la revisión de precios solicitada por EDIFESA, contratista de la obra de Barraques del Figuro, a continuación, se enumeran los pasos que se han concluido y los que quedan pendientes de realizar, de acuerdo con el procedimiento para la revisión excepcional de precios establecida en el RD 3/2022 y RD 6/2022

Primera solicitud, se recibió en mayo 2023 por parte de EDIFESA.

Segunda solicitud, recibida en octubre 2023

Se elabora un informe técnico evaluando la documentación presentada por el contratista, y la comprobación de la fórmula aplicada.

Informe ya realizado en marzo de 2024 y recalculado en fecha de julio 2024 el importe líquido que les corresponde, ya que depende de los índices publicados por el INE. A fecha de hoy ya engloba el periodo de certificaciones de la obra.

Se dispone de informe jurídico de una consultoría externa a AUMSA de julio de 2024. En él se indica que se dicte RESOLUCIÓN por el órgano de Administración de AUMSA reconociendo la revisión excepcional de precios en el indicado contrato y el importe de la misma.

3.10 Construcción del Edificio Intergeneracional en c/ Moreras, nº 21.

La Sociedad Municipal es propietaria de un solar ubicado en la zona de conexión con los Poblados Marítimos por la margen derecha del antiguo cauce del Río Turia, junto a suelo urbano de Nazaret.

El solar cuenta con una superficie de 2.599,39 m² y con una edificabilidad residencial de 10.459,84m²t, que permitirá construir un edificio de 90 viviendas VPRG, Programa intergeneracional en las dos primeras plantas, espacios comunes, locales comerciales y aparcamientos. El destino de las viviendas será el arrendamiento de vivienda de protección pública.

El tipo de edificio es de bloque de uso mixto, con un total de 12 plantas, quedando la última retranqueada respecto al alineación principal.

Se trata de un edificio para programa intergeneracional (ética del cuidado compartido), con el objetivo de lograr ser ECCN, obteniendo el Certificado BREEAM,

e incorporando la perspectiva de género en los parámetros de diseño y en los criterios de asignación, redactado por el Departamento Técnico de la Sociedad Municipal (AUMSA).

El edificio, totalmente accesible, se desarrolla en cuatro zaguanes con dos ascensores por zaguán, con 2 sótanos más planta baja, más 10 plantas, más 1 planta retranqueada, más cubierta transitable con cultivo urbano para 90 viviendas VPRG (5 de ellas PMR), más 87 plazas de aparcamiento (5 de ellas PMR) con puntos de recarga eléctrica, más 5 plazas de motocicletas, más 45 trasteros y más 2 locales comerciales. Dispondrá de jardín y zona de juegos comunitario accesible, aparcamiento exterior cubierto para 32 bicicletas, 2 cuartos para aparcamiento de bicicletas y carritos, 2 locales comunitarios, taller, gimnasio, locales social y asistencial, tres aseos comunitarios PMR, lavandería comunitaria y un espacio comunitario de trabajo.

A principios de diciembre de 2023 se concedió la licencia por Resolución GC-1990 de fecha 4 de diciembre de 2023, aprobándose los Pliegos Técnicos y las Memorias de dicha licitación en Consejo de Administración de Aumsa de fecha 24 de febrero de 2025.

Esta obra se licitarán durante el próximo año, dado que la consignación presupuestaria que requiere será atendida en los presupuestos de 2025 del Ayuntamiento de València que, en el último año, ha priorizado la gestión en la construcción de nuevas viviendas para la ciudad de València.

3.11 Construcción de Edificio en c/ Hortolanes nº 1

La Sociedad Municipal es propietaria de un solar ubicado en la zona de conexión con los Poblados Marítimos por la margen derecha del antiguo cauce del Río Turia, junto a suelo urbano de Nazaret.

El solar cuenta con una superficie de 2.238,94 m² y con una edificabilidad residencial de 7.321,00 m²t, que permitirá construir un edificio de 68 viviendas y locales comerciales, cuyo destino será el arrendamiento de vivienda de protección pública.

El tipo de edificio es de bloque de uso mixto, con un total de 12 plantas, quedando la última retranqueada respecto al alineación principal.

Una vez concedida la licencia por Resolución GL-4305, de fecha julio de 2021, se procedió a la redacción del Proyecto de Ejecución y del correspondiente Pliego Técnico para la licitación de las mencionadas obras, que fue publicado el 29 de septiembre de 2022.

Con fecha 20 de marzo de 2023, se firma contrato entre la Sociedad Municipal Actuaciones Urbanas de València (AUMSA) y la empresa **ORTHEM SERVICIOS Y ACTUACIONES AMBIENTALES, S.A.U.** para llevar a cabo las obras.

En fecha 25 de abril de 2023 se firma el Acta de Replanteo e Inicio de las Obras, que se están ejecutando con normalidad para finalizarlas en el primer semestre del 2025.

3.12 PROGRAMA BARRIOS

La Junta de Gobierno Local, en junio de 2022, encargó a AUMSA, como medio propio del Ayuntamiento, realizar todas las gestiones necesarias para erigirse como Agente Rehabilitador y llevar a cabo todas las actuaciones necesarias para diseñar, programar y ejecutar la Regeneración Urbana y Rehabilitación, financiado por el Gobierno de España en ejecución de los fondos *Next Generation*, con aportación complementaria de la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de València, para Grupo Virgen de los Desamparados (Tres Forques) y Grupo Campanar (Tendetes).

En octubre de 2023, la nueva gerencia de la empresa Aumsa se encontró con que desde que se resolvió la concesión de las ayudas para ambos barrios en diciembre de 2022 no se había realizado ninguna actuación para ejecutar las actuaciones previstas y comprometidas.

En ese momento AUMSA sólo disponía de una estimación del coste de las obras según las memorias que se presentaron para solicitar las ayudas, pero se desconocía el coste real de las actuaciones. No se había realizado el necesario informe de evaluación de los edificios (IEE). Tampoco existía un estudio pormenorizado de patologías en cada uno de los edificios (en los que necesariamente se había de intervenir con carácter previo). No había proyectos de rehabilitación ni existían proyectos de urbanización, ni un certificado de eficiencia energética (CEE) de forma que se pudiera confirmar que con las nuevas medidas presupuestadas eran suficientes para alcanzar un ahorro mayor o igual al 60% del consumo de energía respecto la situación actual o se necesitaba implantar otras medidas adicionales para alcanzar ese porcentaje para recibir la subvención.

Además, faltaban por constituir la mayoría de las Comunidades de vecinos cuya aprobación de las obras era imprescindible para realizar cualquier intervención., ni se había comunicado a las familias el coste total de la intervención y la parte que estaba aprobada que debía asumir cada uno de los propietarios de las viviendas.

Por último, el cronograma de actuaciones existente era totalmente irrealizable e irreal, ya que establecía que la licitación de los proyectos se debería haber realizado en julio de 2023, fecha en la que no se había realizado ninguna actuación.

En enero de 2024, AUMSA considera que antes de iniciar los trabajos de rehabilitación, es necesaria la elaboración de un estudio de viabilidad para realizar una revisión técnico-económica de las actuaciones previstas. Todo ello con el fin de evitar asumir obligaciones y comprometer recursos viendo que la ejecución de los proyectos era de dudosa viabilidad y así limitar el riesgo para la sociedad, los fondos concedidos y los fondos públicos de todos los valencianos.

AUMSA contrata los servicios de Deloitte como experto independiente que realiza un informe que concluye que existen RIESGOS DE ELEVADO IMPACTO para las actuaciones propuestas, entre las que destacan:

Los propietarios de las viviendas tendrían que asumir y pagar entre un 18% y un 23% más por las rehabilitaciones aprobadas.

Se comprobaron errores en los certificados de eficiencia, por lo que los niveles de eficiencia energética obtenidos después de la rehabilitación se reducirían. De esta forma, no se alcanzarían los niveles de eficiencia planteados, lo que supondría una reducción de las subvenciones, de forma que aumentarían los gastos de los propietarios.

Los informes identifican otros factores que podrían afectar e incrementar el presupuesto total ya que no hay detalle de los precios unitarios empleados ni las mediciones estimadas para elaborar cada uno de los presupuestos de ejecución material.

En los capítulos de Rehabilitación y Reurbanización, el presupuesto original no describe con exactitud todas las obras necesarias para realizar las actuaciones subvencionables, por lo que se desconoce si están todas incluidas en el presupuesto.

Dada la antigüedad de los edificios analizados y al no haberse realizado los estudios y catas del estado inicial, es posible que presenten un mayor deterioro del

esperado y que se identifiquen nuevos defectos. Esto supondría un aumento del presupuesto original que no está valorado.

AUMSA, en contestación al requerimiento realizado por el Ayuntamiento para conocer la situación de las actuaciones, presentó un informe donde “a la vista de los riesgos identificados en los informes, resulta inviable la asunción de la ejecución de estos programa por parte de AUMSA al haberse identificado la existencia de riesgos de elevado impacto para las actuaciones propuestas”.

Según el acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 12 de julio de 2024, con número de expediente E-03910-2023-001912-00, se aprueba la renuncia a las subvenciones concedidas al Ayuntamiento de Valencia por resolución de la Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana de fecha 2 y 23 de diciembre de 2022, en relación al Programa de ayudas a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio.

3.13 Participación en el proyecto INPERSO de la Comisión Europea de Investigación y Regeneración Urbana con el edificio en la calle La Estrella, nº 4-6.

Edificio existente pareado, plenamente ocupado, con planta baja compartida con Mercado Jerusalén, más 4 plantas para 2 viviendas por planta, comunicadas sólo con escalera a través de cada uno de los dos zaguanes independientes.

Participación en el programa HORIZONTE EUROPA con el PROYECTO INPERSO concedido por la Comisión Europea de Investigación y Regeneración Urbana para la mejora de la eficiencia energética y accesibilidad, utilizando distintos sistemas innovadores de forma que el edificio sirva de prototipo replicable en futuras rehabilitaciones de edificios.

El proyecto tiene un plazo de ejecución de 48 meses, hasta junio 2026. A finales de 2023, se revisó el alcance de las obras a ejecutar habida cuenta la implicación que para terceros existía sin acuerdo de los mismos, viéndose obligada la Sociedad a replantear el proyecto inicial acotando la actuación. Tras una video reunión

En febrero del 2024 se realizó la 4ª Asamblea General por video-reunión y en ella, la Project Officer trasladó sus dudas de que la intervención en los tres emplazamientos fuera suficiente para cumplir con los objetivos marcados en el Proyecto INPERSO y, en concreto, para el edificio de València, por ser la intervención de pequeña escala.

A finales de marzo del 2024, y coordinados por ITAINNOVA, se planteó un posible aumento de la intervención, reubicando las tecnologías que no se pueden instalar en otros emplazamientos, e instalando alguna más.

Para ello, se han propuesto varias alternativas. Estamos a la espera de que, desde ITAINNOVA, nos confirmen cuál va a ser el volumen de instalaciones que pretender ampliar para cumplir con las expectativas del Proyecto INPERSO manifestadas por la Project Officer, y eso supondrá contactar con los inquilinos, hacer mediciones exactas in situ y rehacer planos adaptados a cada una de las tecnologías a implantar.

Actualmente el Proyecto de Rehabilitación para la mejora de la Eficiencia Energética está confeccionado y presentado ante el Ayuntamiento para solicitar Licencia de obra, previo pago de las tasas ICIO y Urbanística. Se ha obtenido informe técnico favorable por el Servicio de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de València a falta de obtener la mencionada Licencia de Intervención una vez aprobado por la Comisión de Patrimonio.

Se han realizado los Pliegos de Obra que deberán ser publicados tras la concesión de la Licencia. Y se han realizado los Pliegos para recabar los servicios de Asistencia Técnica de un Ingeniero Industrial especialista en instalaciones fotovoltaicas y un Arquitecto Técnico para el cálculo de mediciones y presupuesto, la Dirección de Ejecución de obra y la Coordinación de Seguridad y Salud, necesarios ambos para la correcta ejecución de la intervención.

D. Juan Manuel Giner Corell
Presidente

D. Jesús Carbonell Aguilar
Vicepresidente

D. José Luis Moreno Maicas
Vocal

D^a. Cecilia Carmen Herrero Camilleri
Vocal

D^a. Carmen Luisa Robles Galindo
Vocal

D. Sergi Campillo Fernández
Vocal

D^a. Elisa Valia Cotanda
Vocal

Fecha de Formulación de las Cuentas Anuales por el Consejo de
Administración el 27 de marzo de 2025