



N. Eixida <i>N. Salida</i>	00128-2024-105688	Destinatari(ària) / Destinatario(a)	AUMSA-SA MUNICIPAL DE
Data <i>Fecha</i>	02/05/2024		ACTUACIONES URBANAS DE VALENCIA
Expedient <i>Expediente</i>	E-03003-2024-000003-00		CL/ ANTIGA SENDA D'EN SENENT, 8
Servici <i>Servicio</i>	SERV.ASESORAM.URB.Y.PROG.		46023, VALÈNCIA (VALÈNCIA)
Secció <i>Sección</i>	OF.PROGRAMACION		
ASSUMPTE <i>ASUNTO</i>	ACUERDO PLENO PAI "SECTOR GRAO"		

El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 30 de abril de 2024, ha dispuesto:

«ANTECEDENTES DE HECHO

1º. El 28 de septiembre de 2007, la Junta de Gobierno ocal aprueba, y se suscribe por las partes, el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de València y el Ente Gestor de la Red de Transporte y de Puertos de la Generalitat para el desarrollo de las infraestructuras necesarias de acceso y conexión viaria de la ciudad con el Puerto de València.

El Convenio suscrito por las partes consideró un objetivo irrenunciable dicha actuación, por cuanto permitía adelantar a su posterior desarrollo urbanístico la urbanización de la zona afectada por dichas obras, mejorando la trama urbana mediante la conexión necesaria de la Alameda y la Avda. de Francia con el Puerto de València, y al mismo tiempo compatibilizarlas con la celebración de eventos deportivos de interés para la ciudad de València como era un Gran Premio de Fórmula 1.

2º. En ejecución del citado Convenio el Ayuntamiento elaboró y tramitó la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de València (PGOU) de València en el ámbito "Grao-Cocoteros", así como el Plan Parcial Sector "Grao", que fue aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 8 de julio de 2010. El Plan Parcial establece la ordenación pormenorizada de los terrenos incluidos en el Sector de suelo urbanizable "Grao" para su incorporación al proceso de urbanización mediante la programación de la correspondiente Actuación Integrada, figurando como carga del Sector todas las obras ejecutadas anticipadamente en la medida en que resulten útiles para su desarrollo. La superficie computable del Sector es de 316.386,59 m2s con una edificabilidad total de 379.663,91 m2t.

3º. También en cumplimiento del citado Convenio, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 1 de octubre de 2010, el Ayuntamiento acordó encargar a "Actuaciones Urbanas de Valencia, Sociedad Anónima Municipal" (AUMSA) la

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
MARGINADO POR: PERSONAL TECNIC SUPERIOR AG - SECC.D'ASSES.URBANISTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	02/05/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASESSORAMENT URBANISTIC	BEGONA PLA TORMO	02/05/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516



elaboración de la documentación propia de la Alternativa Técnica (cuyo contenido debía integrar un Proyecto de Urbanización) y de la Proposición Jurídico-Económica del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada Sector “Grao”.

4º.-Mediante acuerdo plenario de 25 de febrero de 2011, se aprueba 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 mercantil AUMSA.

5º. Mediante instancia I 113 2013 38896 de 9 de diciembre de 2013, AUMSA presenta Proyecto de Ejecución de las Obras de Urbanización, para si era conforme continuar la elaboración de la documentación propia del Programa de Actuación Integrada (PAI) para el desarrollo de la Unidad de Ejecución “Sector Grao”.

6º. La realidad posterior viene marcada por el acuerdo del Consell de 22 de enero de 2016, que declara que, considerando que no interesa a la Generalitat, por razones de oportunidad, la celebración de nuevos grandes premios de Fórmula 1 en el ámbito de la Comunitat Valenciana, se dispone “dar por finalizadas las actuaciones que hasta la fecha haya realizado la Generalitat, por medio de la hoy Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, a través de la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat, para ejecutar las infraestructuras, equipamientos e instalaciones complementarias del circuito urbano en que se celebraba el Gran Premio de Fórmula 1.”

7º. En el 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 expuesta y, en concreto, bajo las siguientes premisas básicas:

- Integrar y ajustar en la ordenación de forma efectiva el itinerario definido como “Proyecto de conexión de la Alameda - Av. de Francia - Puerto de València. Acondicionamiento de la Marina Real Juan Carlos I”, de forma que se adapte a la ordenación como urbanización ejecutada de forma anticipada, pero sin necesidad de mantener su compatibilidad con la celebración de carreras de Fórmula 1, sino destinando esta infraestructura a los usos que resulten más adecuados para aportar valor al entorno residencial en el que se encuentra mediante conexiones viarias y aparcamientos, pero también con la posibilidad de albergar cualquier otro uso vinculado a la movilidad y disfrute ciudadano de los espacios públicos.
- Resolver adecuadamente la ubicación de la subestación eléctrica.
- Resolver los problemas hidráulicos existentes mediante un emplazamiento adecuado del depósito de tormentas y la reconsideración de los canales del Delta Verde.

Esa modificación, si bien fue presentado un documento de planeamiento por AUMSA, no llegó a admitirse a trámite.

8º. Mediante instancia I 00118 2019 66035 de 15 de octubre de 2019, la mercantil “Valere Reoco, SL” solicita el cambio de gestión directa a gestión por propietarios del ámbito NPR-4 Grao,

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
MARGINADO POR: PERSONAL TECNIC SUPERIOR AG - SECC.D'ASSES.URBANISTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	02/05/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSessorament URBANISTIC	BEGONA PLA TORMO	02/05/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516



aportando documentación acreditativa, según informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico de fecha 11 de mayo de 2020, de ostentar legitimación suficiente para asumir el régimen de gestión por las personas propietarias.

9º. Mediante moción de la concejala delegada de Planificación y Gestión Urbana de fecha 9 de marzo de 2021, se encarga la realización de un informe que defina y cuantifique las obras ejecutadas de forma anticipada que son útiles para el Sector con la finalidad de ajustar la definición de cargas del Sector.

En base al encargo realizado en fecha 24 de noviembre de 2021, la Sección de Obras de Urbanización emitió informe sobre las obras de urbanización ejecutadas en el ámbito de la UE “Grao” y su conexión con el entorno urbanizado considerando que, como un avance provisional, a falta de definir la Alternativa Técnica, atendiendo a la ordenación vigente y a la compatibilidad de la obra ejecutada con el uso de las parcelas por las que discurre conforme al planeamiento aprobado, sería susceptible de considerar como obras útiles las definidas en el mismo por importe de 31.889.188,45 €, IVA incluido.

Mediante instancia I 118 2022 21466 de 7 de febrero de 2022, la mercantil “Valere Reoco, SL” manifiesta la conformidad al informe emitido por la Sección de Obras de Urbanización, al margen de las cuestiones relativas al IVA que tendrán que ser objeto de estudio y reitera la petición de cambio de gestión.

10º. A pesar de lo expuesto, mediante Moción de la Concejala delegada de Planificación y Gestión Urbana de fecha 18 de julio de 2022, se hacía constar en el antecedente de hecho octavo que el equipo de Gobierno entendía que “el cambio de la ordenación ha de ir más allá de dar un nuevo uso al circuito procurando su plena integración en la ordenación. Se considera que, no podía quedar hipotecada la ordenación de uno de los suelos vacantes de la ciudad de mayor valor estratégico y urbanístico ya que las preexistencias ejecutadas responden a una infraestructura que nunca va a tener la finalidad original para la que se creó tras la renuncia a la celebración de los Grandes Premios de Fórmula 1, aunque ello suponga para el Ayuntamiento la imposibilidad de repercutir a los propietarios parte de la inversión realizada porque no sea útil para el Sector, sin que en este momento se pueda cuantificar, porque dependerá del nuevo Planeamiento y del futuro Proyecto de Urbanización.”

Es por ello que, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 28 de julio de 2022, se dispuso:

“ÚNICO. Aprobar la Moción suscrita por la Concejala de Planificación y Gestión Urbanística en fecha 18 de julio de 2022, con el siguiente contenido:

Primero. Considerar de interés público para garantizar un adecuado desarrollo urbanístico del Sector “Grao”, por las razones expuestas en los Antecedentes de Hecho de este acuerdo, establecer las nuevas directrices de la futura ordenación del Sector “Grao”, derivadas del interés público de adaptarse a la Agenda Urbana 2030 y para eliminar las preexistencias ejecutadas del Circuito de Fórmula 1 por ser una infraestructura que ya nunca va a tener la finalidad original para la que se creó tras la renuncia a la celebración de ese Gran Premio por la Generalitat, en los términos siguientes:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
MARGINADO POR: PERSONAL TECNIC SUPERIOR AG - SECC.D'ASSES.URBANISTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	02/05/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSessorament URBANISTIC	BEGONA PLA TORMO	02/05/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516



- Resolver adecuadamente la ubicación de la subestación eléctrica así como los problemas hidráulicos existentes en la zona mediante un emplazamiento adecuado del depósito de tormentas y la reconsideración de los canales del Delta Verde.
- Las edificaciones previstas en la prolongación de la Alameda han de ser reubicadas en otros viales previstos en el sector para permitir la creación de un verdadero Delta Verde junto al antiguo cauce del río Turia, definiendo el tramo de la Alameda que discurre por el ámbito del Sector como red primaria estructural peatonal.
- Las tipologías edificatorias deben eliminar las superficies de espacios libres de uso privado, y deben contener espacios terciarios que permitan la implantación del comercio de proximidad en planta baja, así como la implantación de empresas en plantas superiores que ayuden a generar empleo de calidad, fomentando la mezcla de usos.
- Aumentar el peso de los usos terciarios dentro de la edificabilidad prevista para favorecer la implantación de empresas y actividades de alto valor añadido que permitan establecer sinergias con el ecosistema innovador de la Marina, creando empleo cualificado que ayude a retener y atraer talento.
- Establecer reservas de suelo dotacional público que permitan la construcción adicional de equipamientos dotacionales residenciales, al objeto de incrementar la oferta de viviendas de protección pública en régimen de alquiler para determinados colectivos, más allá de la estricta reserva prevista por el planeamiento.
- Mantener el resto de previsiones relativas a la edificabilidad y aprovechamiento y las cargas adicionales previstas en la vigente ficha del Sector Grao que sean compatibles con los criterios anteriores.

Segundo. Mantener la gestión directa por AUMSA, por considerar que es la forma más adecuada de gestión si bien deberá redactar una nueva Alternativa Técnica integrada por un documento de planeamiento adaptado a las directrices citadas en el apartado anterior y un Proyecto de Urbanización adecuado al nuevo plan así como una Proposición Jurídico Económica.”

11°. Mediante instancia I 118 2023 95448 de 27 de abril de 2023, AUMSA, en cumplimiento del acuerdo plenario de fecha 28 de julio de 2022, presenta un nuevo Programa de Actuación Integrada cuya Alternativa Técnica incorpora Documento Inicial Estratégico, Borrador de Plan Parcial y Plan de Participación Pública así como Borrador de PAI.

12°. Los documentos presentados son informados por el Servicio de Planeamiento y por la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico el 3 de mayo de 2023.

13°. Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 5 de mayo de 2023, se admite a trámite la documentación relativa al procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica simplificada correspondiente a la modificación del Plan Parcial del Sector “Grao”.

14°. Tras las elecciones celebradas el 28 de mayo de 2023, se produce un cambio de gobierno en la Corporación municipal y la mercantil “Valere Reoco, SL” mediante instancia I 118/2024/1917 de 3 de enero de 2024, reitera su propuesta de que se realice un cambio de gestión directa a gestión por

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
MARGINADO POR: PERSONAL TECNICO SUPERIOR AG - SECC.D'ASSES.URBANISTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	02/05/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSESSORAMENT URBANISTIC	BEGONA PLA TORMO	02/05/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516



personas propietarias aportando a tal fin de nuevo la documentación justificativa de las propiedades que ostenta en el ámbito, su voluntad de subrogarse en los contratos suscritos por la empresa AUMSA en la medida en que sean documentación útil para el desarrollo del Sector, reitera su conformidad al informe de la Sección de Obras de Urbanización relativo a las obras ejecutadas definidas como cargas útiles del Sector y asume la carga del planeamiento aprobado si es el que finalmente se ejecuta.

15°. Mediante moción del concejal delegado de Planificación y Gestión Urbana de fecha 2 de abril de 2024 se dispone elevar al Pleno una propuesta para desistir de las directrices de la futura ordenación del Sector “Grao” establecidas en el acuerdo plenario de fecha 28 de julio de 2022 y mantener la vigente ordenación urbanística contenida en la Modificación del PGOU de València en el ámbito “Grao-Cocoteros” y en el Plan Parcial Sector “Grao” aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 8 de julio de 2010.

Asimismo, considerando que durante más de trece años se ha intentado la programación del Sector por gestión directa sin que esta haya fructificado, tratándose de un ámbito que no se encuentra en situación de vulnerabilidad y que una mayoría de la propiedad ha manifestado la voluntad de asumir la gestión, dispone tramitar el cambio de gestión directa a gestión por personas propietarias.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. NORMATIVA APLICABLE

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, y este acuerdo se adoptó estando vigente la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Reguladora de la Actividad Urbanística Valenciana (LUV).

No obstante lo expuesto, la legislación actualmente vigente en materia urbanística en la Comunitat Valenciana es el Texto Refundido de la Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell (TRLOTUP), por lo que para determinar la normativa aplicable ha de atenderse a las disposiciones transitorias de la misma.

De conformidad con la disposición transitoria primera del TRLOTUP, a contrario sensu, se debe entender que puesto que la documentación del Programa no ha sido sometida a información pública, la tramitación del mismo debe adaptarse al TRLOTUP.

Asimismo será de aplicación la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP) y la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL).

SEGUNDO. PLANEAMIENTO A PROGRAMAR Y EJECUTAR EN EL ÁMBITO DEL SECTOR “GRAO”

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
MARGINADO POR: PERSONAL TECNIC SUPERIOR AG - SECC.D'ASSES.URBANISTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	02/05/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSessorament URBANISTIC	BEGONA PLA TORMO	02/05/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516



El artículo 25.2.a) de la LRBRL dispone que el municipio ejercerá en todo caso competencias propias en materia de urbanismo, que a su vez comprende el ejercicio de competencias en diversas submaterias, entre las que el precepto citado incluye el planeamiento, la gestión y la ejecución urbanística. Tales competencias se ejercerán “en los términos de la legislación del Estado y de las comunidades autónomas”.

El Sector “Grao” fue objeto de un Master Plan cuya finalidad era establecer el diseño del espacio territorial y la definición del tejido urbano diferenciador que se correspondiera con este ámbito estratégico para el futuro y la imagen de la ciudad de València, reconfigurando la morfología de la fachada marítima de la ciudad.

En desarrollo del Master Plan, el Ayuntamiento elaboró y tramitó la Modificación del PGOU de València en el ámbito “Grao-Cocoteros”, así como el Plan Parcial Sector “Grao”, que fue aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 8 de julio de 2010. Este es el planeamiento actualmente vigente.

Según consta en el antecedente de hecho décimo, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 28 de julio de 2022, se dispuso establecer unas nuevas directrices de la futura ordenación del Sector “Grao”, con el objetivo de adaptarse a la Agenda Urbana 2030 y eliminar las preexistencias ejecutadas del Circuito de Fórmula 1.

En base a ello, se presentó por AUMSA una Alternativa Técnica con Documento Inicial Estratégico, Borrador de Plan Parcial y Plan de Participación Pública así como Borrador de PAI, la cual no ha llegado a ser objeto de evaluación ambiental estratégica.

Tal y como se pone de manifiesto en la Moción de fecha 2 de abril de 2024 referida en el antecedente de hecho decimoquinto, el nuevo equipo de gobierno municipal considera prioritario agilizar el desarrollo urbanístico del Sector “Grao”, por tratarse de una zona estratégica y emblemática de la ciudad.

Por ello, entiende que llevar a cabo una modificación de planeamiento en el Sector conllevaría años de tramitación que lastrarían el desarrollo sin implicar una mejora palpable. El planeamiento actualmente vigente, a pesar de ser del año 2010, fue fruto de un concurso de ideas al que concurren los mejores urbanistas de Europa y el resultado es una ordenación que no ha quedado obsoleta, por lo que bastaría con aplicar nuevos criterios de urbanización sostenible en su ejecución para cumplir con los objetivos de la Agenda 2030 y facilitar que se pudiera desarrollar de forma inmediata una parte muy importante de la ciudad, resolviendo la conexión con el frente marítimo y dando solución al tramo final del Jardín del Turia en la zona de contacto con la Marina de València, siendo para ello esencial mantener la funcionalidad de la Alameda como vial de conexión del Sector con la ciudad consolidada.

Es irrenunciable el soterramiento de la línea ferroviaria València-Tarragona a su paso por el Sector, por lo que al margen de trabajar en colaboración con las administraciones competentes para hacerlo posible, destinando los recursos públicos necesarios que lo hagan efectivo, es conveniente dar una solución de acceso provisional al Sector únicamente por la Avda. de Francia, pues la ejecución de

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
MARGINADO POR: PERSONAL TECNIC SUPERIOR AG - SECC.D'ASSES.URBANISTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	02/05/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSASSORAMENT URBANISTIC	BEGONA PLA TORMO	02/05/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516



una solución igualmente provisional para el acceso al Sector por la Alameda desincentivaría tanto la ejecución definitiva de estas obras de conexión como el indicado soterramiento.

Asimismo, este equipo de gobierno considera inaceptable que las obras anticipadas en el Sector mediante la ejecución del Proyecto definido como “Proyecto de conexión de la Alameda - Avda. de Francia - Puerto de València. Acondicionamiento de la Marina Real Juan Carlos I” que con la vigente ordenación resultan útiles para el Sector sean eliminadas en un porcentaje relevante, pues ello supondría despilfarrar los recursos públicos. Por ello, se considera esencial integrar en la ordenación actual de forma efectiva la urbanización ejecutada de forma anticipada, destinando la infraestructura a los usos que resulten más adecuados para aportar valor al entorno residencial en el que se encuentra mediante conexiones viarias y aparcamientos, pero también con la habilitación de otros usos vinculados a la movilidad sostenible y al disfrute ciudadano de los espacios públicos.

Según informe del Servicio de Planeamiento de fecha 18 de diciembre de 2023, con la ordenación vigente se puede, sin necesidad de modificar el planeamiento, resolver adecuadamente la ubicación de la subestación eléctrica existente actualmente en el ámbito, puesto que Iberdrola admite la compactación en el edificio protegido destinado a “SDM Dotación Pública”; así como también los problemas hidráulicos manteniendo el actual emplazamiento del depósito de tormentas ubicado en la zona verde SJL-1 e incorporando un nuevo depósito en el subsuelo del Parque PQL del Sector junto al actual aliviadero del Grao. Puesto que se trata de una instalación, necesaria en aplicación de la normativa actual, que se ubica en el subsuelo y que no afecta al uso urbanístico previsto sobre rasante por ser compatible, no precisa de una nueva calificación diferenciada.

Resulta incuestionable el carácter eminentemente discrecional de la potestad administrativa de planeamiento urbanístico cuyo ejercicio corresponde de forma compartida a los municipios y la Generalitat (art. 2.1 del TRLOTUP), reiteradamente declarado por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, por lo que es el Ayuntamiento Pleno el que debe decidir cuál es la ordenación más adecuada para un Sector siendo legítimo no continuar con la tramitación de la modificación del Plan Parcial del Sector “Grao” iniciada en el anterior mandato corporativo, advirtiendo que AUMSA deberá asumir el coste que en su caso haya generado la redacción de los documentos presentados que devengan inútiles.

TERCERO. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LA MODALIDAD DE GESTIÓN DEL PAI POR LAS PERSONAS PROPIETARIAS FRENTE A LA GESTIÓN DIRECTA

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

Según el citado artículo, la condición de urbanizador debe ser asumida prioritariamente, en ejercicio directo de su competencias, por la propia Administración o sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público; no obstante, la Administración, por circunstancias justificadas en el propio expediente, puede no hacerse cargo de la gestión directa de la función urbanizadora y atribuirla a las personas propietarias de suelo del ámbito de la actuación y, en ausencia

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
MARGINADO POR: PERSONAL TECNIC SUPERIOR AG - SECC.D'ASSES.URBANISTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	02/05/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSASSORAMENT URBANISTIC	BEGONA PLA TORMO	02/05/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516



de ambas, si es viable la actuación, puede atribuirse por gestión indirecta a un particular o empresa mixta mediante procedimiento de pública concurrencia.

En este caso concreto, en su día se decidió asumir la gestión directa en base a la singularidad de este ámbito así como por su situación estratégica dentro de la ciudad lo cual se consideró que requería un especial cuidado a lo largo de todo el proceso de programación.

Sustituir el régimen de gestión directa, que es el actualmente aprobado y que según la legislación vigente se debe aplicar con carácter prioritario, debe ser justificado expresamente y el Pleno deberá considerar si procede autorizar este cambio de régimen de gestión.

Las razones a considerar para modificar el régimen de gestión son las expuestas a continuación:

3.1. Inexistencia del régimen de gestión por personas propietarias cuando se aprobó el régimen de gestión directa (LUV)

Tal y como se ha puesto de manifiesto en el fundamento de derecho primero, en el momento se iniciaron los trámites para gestionar el PAI del Grao, la legislación urbanística vigente era la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, en la cual no estaba prevista la modalidad de gestión por personas propietarias.

El artículo 117 de la LUV preveía en su apartado cuarto únicamente dos formas de gestión:

“La ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública, correspondiendo a la administración decidir su gestión directa o indirecta.

- Se considera que una actuación es de gestión directa, cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por la administración, por sí misma o a través de sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público.
- La gestión es indirecta cuando la administración decide cometer la actuación a cargo de la financiación comprometida por un tercero y delega la condición de urbanizador adjudicándola a favor de una iniciativa seleccionada de conformidad con el procedimiento establecido en la presente Ley.”

El TRLOTUP prevé una nueva modalidad de gestión en el artículo 119 distinguiendo entre gestión directa, gestión por personas propietarias y gestión indirecta.

Es decir, en el momento en que se optó por la gestión directa de este Programa no existía la posibilidad de gestión por las personas propietarias pudiendo estas únicamente formar parte de una Agrupación de Interés Urbanístico con la finalidad de concurrir al concurso para la adjudicación de un PAI en régimen de gestión indirecta o colaborar con el urbanizador en la forma convenida con él.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
MARGINADO POR: PERSONAL TECNIC SUPERIOR AG - SECC.D'ASSES.URBANISTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	02/05/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSessorament URBANISTIC	BEGONA PLA TORMO	02/05/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516



Por otra parte, es importante destacar que tanto la gestión directa (en la LUV y en el vigente TRLOTUP) como la gestión por personas propietarias en el vigente TRLOTUP se aprueban por el Pleno en régimen de excepción licitatoria.

Así, de conformidad con el artículo 128 de la LUV:

“Si acuerda la gestión directa de aquéllos, el procedimiento se iniciará por acuerdo del Pleno que determine tal forma de gestión, que lleva aparejada la exclusión de los trámites del concurso previstos en esta Ley para la selección del urbanizador.”

En el TRLOTUP el artículo 120.3 prevé que el régimen de gestión por las personas propietarias se puede adoptar también por acuerdo plenario sin concurrencia siempre que concurren los requisitos de legitimación, así dice textualmente:

“...la designación del urbanizador se acuerda por la administración al aprobar el programa de actuación integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos del mismo expresados en su correspondiente convenio urbanístico.

Es por lo expuesto, que al no existir una licitación para la designación del urbanizador en el régimen de gestión directa ni tampoco en el de gestión por las personas propietarias, el cambio de régimen del primero al segundo no supone una vulneración de los principios de publicidad y libre concurrencia exigidos por la normativa urbanística, las directivas europeas en materia de contratos públicos, y la normativa nacional sobre contratos del sector público.

Por otra parte, si bien en las fichas de características de los Sectores de Suelo Urbanizable Programado del PGOU, aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 28 de diciembre de 1988, la del Sector “Grao” preveía como formulación o iniciativa del Programa de Actuación Urbanística “preferentemente la formulación pública, a redactar por el Ayuntamiento o por Entidad en quien delegue la responsabilidad”, también es cierto que la ficha de gestión del Plan Parcial del Sector del “Grao” de València, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 8 de julio de 2010, que es la actualmente vigente, prevé como tipo de gestión “Iniciativa pública o privada. Gestión indistinta”.

3.2. Financiación de la actuación. Riesgo económico

En este apartado sí hay una diferencia fundamental que podría afectar a las arcas municipales y es la relacionada con la posibilidad de renuncia de las personas propietarias a participar en la actuación mediante su no adhesión al Programa.

En el momento se optó por la gestión directa, la LUV preveía en el artículo 162.3 en relación con el 373 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado mediante Decreto 67/2006, de 19 de mayo (ROGTU) que:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
MARGINADO POR: PERSONAL TECNIC SUPERIOR AG - SECC.D'ASSES.URBANISTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	02/05/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSessorament URBANISTIC	BEGONA PLA TORMO	02/05/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516



“Los propietarios pueden renunciar a la adjudicación de finca resultante solicitando una justa compensación por la pérdida de su finca. La compensación será fijada por la administración, previo informe técnico y según criterios objetivos, en el mismo Acuerdo aprobatorio de la Reparcelación atendiendo al valor real de la finca de origen. Esta renuncia deberá formalizarse mediante escritura pública o comparecencia administrativa, durante la información pública del expediente de reparcelación, pudiendo acompañarse o condicionarse a una propuesta de tasación, formulada por el propietario.

3. El Urbanizador tendrá preferencia a la hora de adjudicarse el aprovechamiento al que haya renunciado el propietario, previo pago de la compensación que proceda. En el caso de que decline el ejercicio de esta facultad, el aprovechamiento y la indemnización serán asumidos por el conjunto de la Actuación.”

Es decir, una vez aprobado el Programa, los propietarios durante la información pública de la reparcelación podían decidir no participar en la actuación. En este caso, se fijaba una compensación a cambio de este aprovechamiento y la Administración como urbanizador podía, si le interesaba, quedarse con el mismo, pero podía declinar esta facultad y tanto el aprovechamiento como la indemnización se asumían por el conjunto de la actuación.

En estos momentos las previsiones que el artículo 92 del TRLOTUP tiene al respecto, y que son de aplicación por motivos temporales, puesto que la tramitación de la reparcelación no se ha iniciado, es la siguiente:

“1. En la gestión directa, el proyecto de reparcelación identificará las parcelas resultantes pertenecientes inicialmente a los propietarios y propietarias que se hayan abstenido de participar. Estas parcelas se adjudicarán provisionalmente a la administración, fijándose la indemnización que corresponda percibir a las y los propietarios por el valor del suelo según la situación básica del suelo de acuerdo con la legislación de suelo del Estado. En el trámite de información al público de la reparcelación estas parcelas se podrán adjudicar a terceras personas mediante subasta. El precio de partida será el importe de la indemnización, y la adjudicación se efectuará a quien en ese trámite ofrezca el mayor precio.

2. Quien resulte seleccionado, efectuado el pago, figurará en la reparcelación como persona adjudicataria de las parcelas, y serán a su cargo los costes de urbanización que correspondan.

3. Antes de aprobar la reparcelación, la administración abonará al propietario o propietaria a que se refiere el apartado 1 de este artículo el importe de la indemnización, según el precio resultante de la subasta.

4. En caso de quedar desierta la subasta, el ayuntamiento, como persona propietaria de los terrenos, asumirá las obligaciones, cargas y derechos que correspondan por dicha titularidad.”

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
MARGINADO POR: PERSONAL TECNIC SUPERIOR AG - SECC.D'ASSES.URBANISTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	02/05/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSASSORAMENT URBANISTIC	BEGONA PLA TORMO	02/05/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516



A ello se refiere también en el artículo 118.2.f) del TRLOTUP, que entre las obligaciones del urbanizador incluye la de:

“Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de los propietarios que se abstengan de participar en la reparcelación.”

De conformidad con lo expuesto, hay que valorar el riesgo financiero que supone para el Ayuntamiento que, tras la aprobación del Programa, un porcentaje significativo de la propiedad de los terrenos declinara participar de la actuación y no se adhiriera expresamente al Programa, lo que obligaría a AUMSA -y en última instancia al Ayuntamiento de València por tratarse de una empresa de capital íntegramente público- a asumir a su costa el valor de adquisición de las correspondientes parcelas además de los costes de urbanización de las mismas.

3.3. Cargas de urbanización y beneficio del urbanizador

Si bien es claro que las cargas de urbanización deben ser asumidas por los propietarios del ámbito, tal y como se ha puesto de manifiesto en el apartado anterior, conforme a la normativa vigente es real la posibilidad de que el Ayuntamiento tuviera que asumir las cargas de urbanización de las parcelas correspondientes a los terrenos de los propietarios que se abstengan de participar en la actuación mediante su no adhesión expresa al Programa.

Al margen de ello, en el régimen de gestión directa actualmente vigente, en el momento de aprobación del Programa, la Administración puede decidir con carácter obligatorio como modalidad de retribución al urbanizador el pago en metálico, con la finalidad de recaudar recursos económicos para financiar la urbanización. En caso de que efectivamente la Administración impusiera el pago en metálico, aumentaría la probabilidad de que un mayor número de propietarios no se adhiriera al PAI por falta de capacidad financiera para asumir las cargas; y en caso de que la Administración admitiera que los propietarios opten por el pago en terrenos (habitual en la situación económica actual), entonces sería la Administración quien tendría que financiar la obra urbanizadora correspondiente a las parcelas de los propietarios que ejercieran dicha opción, resarciéndose en el futuro con la venta de los solares resultantes si ello es posible y lo admite el mercado.

3.4. Inexistencia de las finalidades básicas que justifican la prioridad de la gestión directa

La norma que introdujo la prioridad de la gestión directa en la gestión de los PAIs fue la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), en cuyo Preámbulo establece como objetivo fundamental reforzar la función de control público sobre los procesos de empleo del territorio y para ello una de las medidas es favorecer la gestión directa de los Programas frente a otros regímenes con tres finalidades básicas:

- Garantizar el control público de los crecimientos urbanísticos.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
MARGINADO POR: PERSONAL TECNIC SUPERIOR AG - SECC.D'ASSES.URBANISTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	02/05/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSSORAMENT URBANISTIC	BEGONA PLA TORMO	02/05/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516



- Fomentar los desarrollos en áreas ya urbanizadas.
- Y evitar que los agentes urbanizadores privados puedan promover instrumentos de desarrollo que reclasifiquen nuevas piezas del territorio como suelo urbanizable.

Empezando por esta última finalidad, queda claro que es absolutamente innecesario una gestión directa que evite que los agentes urbanizadores privados puedan promover instrumentos de desarrollo que reclasifiquen nuevas piezas del territorio como suelo urbanizable, puesto que no hay reclasificación alguna de este ámbito ya previsto por como Sector de Suelo Urbanizable por el PGOU aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 28 de diciembre de 1988, que fue objeto de modificación en el ámbito del Plan Grao Cocoteros y de desarrollo pormenorizado por Plan Parcial del Sector del Grao de València referido en el antecedente de hecho primero, cuyo iniciativa y tramitación fue pública.

Por otra parte, tampoco nos encontramos en el supuesto de que sea necesario fomentar un área ya urbanizada, puesto que se trata de un Sector de Suelo Urbanizable no urbanizado.

Por último en cuanto a la finalidad de garantizar el control público del crecimiento urbanístico, la peculiaridad de este Sector radica en que el crecimiento ya está previsto por cuanto, tal y como se ha citado *ut supra*, su delimitación procede del PGOU de 1988 y ya está aprobada la ordenación pormenorizada que fue elaborada y tramitada de oficio, la Moción referida en el antecedente de hecho decimotercero pone de manifiesto la voluntad del actual equipo de gobierno de mantener el planeamiento vigente, por lo que se considera innecesaria la gestión directa.

3.5. Recursos limitados de la Administración

Por otra parte, en cuanto a los recursos personales actuales para poder llevar a cabo la gestión directa, no se puede obviar la circunstancia concreta de este PAI, que después de transcurridos más de trece años desde que se decidiera esta forma de gestión y se encargara a AUMSA, ni siquiera ha sido sometida a información pública una propuesta de PAI.

Por último y no menos importante, se considera que los recursos de la Administración - dado que son limitados-, deben emplearse en el fomento de concretas políticas públicas de regeneración urbana o de construcción de vivienda social, y es evidente que en este ámbito territorial concreto, en el que los propietarios están en condiciones de asumir la gestión, es innecesario el fomento de la Administración. Ello a diferencia de otros ámbitos que se encuentran en situación de vulnerabilidad. Así ha sucedido con aquellos PAIS en curso de ejecución que como consecuencia de la crisis han sido objeto de resolución y el Ayuntamiento ha tenido que asumir la gestión directa y la consiguiente ejecución de las obras de urbanización, como por ejemplo las UE-1 y UE-2 del Sector Cuatro Carreres, la UE Entrada San Pau, o la UE Rio Bidasoa - Juan Piñol. Asimismo los recursos públicos deben destinarse al fomento de ámbitos donde la viabilidad económica esté más ajustada como consecuencia de la previsión de fuertes reservas de vivienda de protección pública, como es el caso de la UE Malilla Sur, Parque Central de Ingenieros, Parque y Maestranza de Artillería o Sociópolis. En definitiva, se considera que los medios de la Administración, tanto personales como financieros, se han de destinar a

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
MARGINADO POR: PERSONAL TECNIC SUPERIOR AG - SECC.D'ASSES.URBANISTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	02/05/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSASSORAMENT URBANISTIC	BEGONA PLA TORMO	02/05/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516



gestionar ámbitos en los que la función de fomento se encuentre más vinculada a la consecución de las citadas políticas públicas urbanísticas.

CUARTO. LEGITIMACIÓN DE VALERE REOCO, SL

Con la finalidad de evitar reiteraciones innecesarias nos remitimos al informe de fecha 5 de abril de 2024, del Servicio de Asesoramiento Urbanístico emitido “a los solos efectos de comprobar si el solicitante reúne en la actualidad los requisitos de legitimación para poder ostentar la condición de urbanizador en régimen de gestión por personas propietarias referido en el artículo 120 del TRLOTUP, sin perjuicio de la posterior valoración del cambio de gestión, cuya decisión corresponde al Pleno de la Corporación” en cuya conclusión se hace constar que:

“Según los datos obrantes en el expediente, la mercantil “Valere Reoco, SL”, tiene legitimación para la tramitación de un Programa de Actuación Integrada del “Sector Grao” en régimen de gestión por las personas propietarias en el ámbito de la Unidad de Ejecución aprobada por el Plan Parcial Sector “Grao”, que fue aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 8 de julio de 2010, al cumplir con los requisitos previstos en el artículo 120.1 c) del TRLOTUP ya que dispone de más del 50 por cien de la superficie indicada en dicho artículo y la aceptación de los titulares de más del 40 por cien de las parcelas registrales privadas.”

QUINTO. CONDICIONES NECESARIAS PARA QUE PUEDA DARSE EL CAMBIO DE GESTIÓN

5.1. Actuaciones realizadas por AUMSA

Puesto que las actuaciones en este Programa se iniciaron por gestión directa, es de interés público que los instrumentos urbanísticos elaborados por AUMSA sean de utilidad para el Sector y así lo asuma el nuevo urbanizador.

Con esta finalidad, la mercantil “Valere Reoco, SL”, que solicita el cambio de régimen de gestión, entiende que debe incluir como carga de urbanización el coste de elaboración del Planeamiento vigente de conformidad con el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12 de junio de 2009.

Asimismo, manifiesta su voluntad de subrogarse 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, SL” deberá reintegrar a AUMSA las cantidades previamente satisfechas por los trabajos realizados.

Será condición necesaria para admitir a trámite la solicitud de gestión por las personas propietarias que “Valere Reoco, SL” presente la documentación exigida por el TRLOTUP, de

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
MARGINADO POR: PERSONAL TECNIC SUPERIOR AG - SECC.D'ASSES.URBANISTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	02/05/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSASSORAMENT URBANISTIC	BEGONA PLA TORMO	02/05/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516



conformidad con la Guía de Procedimiento para la tramitación de los PAIS en el Ayuntamiento de València, publicada en la web municipal, acreditando el cumplimiento de las condiciones referidas en este fundamento.

5.2. Obras anticipadas útiles para el Sector

Tal y como se explica en los anteriores antecedentes de hecho, el 28 de septiembre de 2007, se firma un Convenio entre el Ayuntamiento de València y GTP para el desarrollo de las infraestructuras necesarias de acceso y conexión de la ciudad con el puerto considerando la actuación como un objetivo irrenunciable por cuanto permitía adelantar la urbanización a su posterior desarrollo urbanístico compatibilizando las obras con la celebración de un evento deportivo de enorme interés para la ciudad como era el Gran Premio de Fórmula 1.

La realidad posterior viene marcada por el acuerdo del Consell de 22 de enero de 2016, que declara que, considerando que no interesa a la Generalitat, por razones de oportunidad, la celebración de nuevos grandes premios de Fórmula 1 en el ámbito de la Comunitat Valenciana, se dispone “dar por finalizadas las actuaciones que hasta la fecha haya realizado la Generalitat, por medio de la hoy Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, a través de la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat, para ejecutar las infraestructuras, equipamientos e instalaciones complementarias del circuito urbano en que se celebraba el Gran Premio de Fórmula 1.”

Esta renuncia abre la posibilidad de la reconversión de la infraestructura ejecutada, y ya que las obras a ejecutar no tienen que compatibilizarse con la realización de carreras de Fórmula 1, resulta posible realizar una urbanización que facilite la integración de lo ya ejecutado en el entorno de manera efectiva, albergando usos alternativos que puedan aportar un sobrevalor a la zona. En tal sentido, la infraestructura ejecutada podrá aprovecharse, además de para el uso de red viaria de conexión que le es propio, para cualquier otro uso vinculado a la movilidad sostenible y disfrute ciudadano de los espacios públicos, todo ello sin necesidad de prever instalaciones desmontables ni provisionales, sino con el carácter de urbanización definitiva acomodada al uso global residencial en el que se integra.

En este momento, puesto que la obra ejecutada ya ha sido recibida, ha sido posible a la vista del presupuesto de liquidación definir técnicamente todas las obras del proyecto que son útiles para el Sector conforme a la ordenación actual aprobada. A tal fin, se aporta el informe sobre el Proyecto de Liquidación “Infraestructura de la Conexión Alameda - Avda. Francia - Puerto emitido por la Sección de Obras de Urbanización en fecha 24 de noviembre de 2021, y consta manifestación de la mercantil “Valere Reoco, SL” de aceptación del citado informe y, por tanto, de conformidad a asumir las obras ya ejecutadas que sean útiles para el Sector en el porcentaje que como propietario le corresponda y su compromiso de repercutirlas como carga de urbanización.

SEXTO. ÓRGANO COMPETENTE, QUÓRUM E INFORME PREVIO DE LA SECRETARIA

El órgano competente para la adopción del presente acuerdo es el Pleno de conformidad con el artículo 123.1) de la LRBRL, en relación con el artículo 130.6 del TRLOTUP ya que se refiere al régimen de gestión del Programa de Actuación Integrada y al mantenimiento de la ordenación vigente

14/16

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
MARGINADO POR: PERSONAL TECNIC SUPERIOR AG - SECC.D'ASSES.URBANISTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	02/05/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSessorament URBANISTIC	BEGONA PLA TORMO	02/05/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516



desistiendo de modificarla; debiendo adoptarse el acuerdo por mayoría simple se votos conforme a lo previsto en el artículo 123.2 de la LRBRL.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, apartado 3ª, letra d), punto 7º, del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, el presente acuerdo precisa de la emisión de informe previo de Secretaría, por tratarse de la modificación del régimen de gestión de un Programa de Actuación Integrada, informe que se entiende emitido en virtud de la conformidad prestada por Secretaría al informe con propuesta de acuerdo emitido por el Servicio gestor, en los términos previstos en el artículo 3, apartado 4 de la citada norma reglamentaria.

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

PRIMERO. Aprobar la moción suscrita en fecha 2 de abril de 2024 por el Concejal delegado de Planificación y Gestión Urbana cuyo contenido en su parte dispositiva se transcribe a continuación y, en consecuencia:

1º. Considerar de interés público para garantizar la inmediata ejecución del desarrollo urbanístico del Sector “Grao”, por las razones expuestas en esta Moción, desistir de las directrices de la futura ordenación del Sector “Grao” establecidas en el acuerdo plenario de fecha 28 de julio de 2022 y mantener la vigente ordenación urbanística contenida en la Modificación del PGOU de València en el ámbito “Grao-Cocoteros” y en el Plan Parcial Sector “Grao” aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 8 de julio de 2010.

2º. Integrar y ajustar en la ordenación actual de forma efectiva la urbanización ejecutada de forma anticipada, destinando la infraestructura a los usos que resulten más adecuados para aportar valor al entorno residencial en el que se encuentra mediante conexiones viarias y aparcamientos, pero también con la habilitación de otros usos vinculados a la movilidad sostenible y al disfrute ciudadano de los espacios públicos aplicando nuevos criterios de urbanización sostenible en su ejecución.

3º. Dar una solución de acceso provisional al Sector “Grao” únicamente por la Avda. de Francia, de manera que con la ejecución del PAI no se desincentive ni la ejecución definitiva de las obras de conexión para el acceso al Sector por la Alameda, ni el soterramiento de la línea ferroviaria Valencia Tarragona, que se considera irrenunciable; y mantener la funcionalidad de la Alameda como vial de conexión del Sector “Grao” con la ciudad consolidada, si bien la ejecución definitiva de las obras de conexión se realizará con cargo al Sector una vez esté ejecutado el indicado soterramiento.

SEGUNDO. Declarar, de conformidad con el anterior fundamento de derecho tercero, que para garantizar el efectivo desarrollo urbanístico del Sector “Grao” resulta admisible la modificación del actual régimen de gestión directa por el régimen de gestión por las personas propietarias, siempre que se cumplan las condiciones referidas en el anterior fundamento de derecho quinto.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
MARGINADO POR: PERSONAL TECNIC SUPERIOR AG - SECC.D'ASSES.URBANISTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	02/05/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSessorament URBANISTIC	BEGONA PLA TORMO	02/05/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516



TERCERO.- Declarar, de conformidad con el anterior fundamento de derecho cuarto, que la mercantil “Valere Reoco, SL” ostenta legitimación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 120.1c) del TRLOTUP, para instar el procedimiento de programación en régimen de gestión por las personas propietarias en el ámbito de la Unidad de Ejecución Única del Sector “Grao”.

CUARTO.- Requerir a “Valere Reoco, SL” para que, en el plazo de tres meses a contar desde la notificación del presente acuerdo, formalice su solicitud de admisión a trámite del indicado Programa de Actuación Integrada mediante la presentación de la solicitud de inicio con un borrador de programa para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Única del Sector “Grao”, ajustada a las condiciones puestas de manifiesto en los anteriores fundamentos de derecho segundo y quinto y conforme a las directrices previstas en la Guía de Procedimiento para la aprobación del Programas de Actuación Integrada en el Ayuntamiento de València publicada en la web municipal.

QUINTO. 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.

SEXTO. Notificar el presente acuerdo a la mercantil “Valere Reoco, SL” y comunicarlo a AUMSA y al Servicio de Planeamiento.»

Contra l'acte administratiu més amunt transcrit, el qual és definitiu pel que fa a la via administrativa, i d'acord amb les disposicions establides en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, i en la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciós-administrativa, vostè podrà interposar un dels recursos següents:

- a) Amb caràcter potestatiu, recurs de reposició davant el mateix òrgan que va dictar l'acte recorregut, dins el termini d'un mes comptador des de l'endemà de la recepció de la present notificació.
 Transcorregut un mes des de l'endemà de la interposició del recurs de reposició sense que haja estat resolt, caldrà entendre que el susdit recurs haurà estat desestimat, per la qual cosa podrà interposar recurs contenciós-administratiu, davant el Jutjat de la Jurisdicció Contenciós-administrativa de València, dins el termini de sis mesos, comptadors des de la dita presunta desestimació.
- b) Recurs contenciós-administratiu, davant el Jutjat de la Jurisdicció Contenciós-administrativa de València, dins el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà de la recepció de la present notificació.

Tot això sense perjudi de poder exercitar qualsevol altre recurs o acció que estime procedent.

Contra el acto administrativo transcrito, que es definitivo en vía administrativa, y de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, podrá usted interponer uno de los siguientes recursos:

- a) Con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto recurrido, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación.
 Si transcurriese un mes desde el día siguiente al de la interposición del recurso de reposición sin que éste haya sido resuelto, podrá entender que ha sido desestimado e interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Valencia, en el plazo de seis meses, desde esta desestimación presunta.*
- b) Recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Valencia, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la recepción de este notificación.*

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime procedente.

PROTECCIÓ DE DADES PERSONALS / PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

Les dades de caràcter personal que apareixen en esta comunicació formen part d'un tractament del que és responsable l'Ajuntament de València, la finalitat del qual és la tramitació d'expedients administratius i, sobre la base del que es disposa en el Reglament General de Protecció de Dades (UE) 2016/679, vostè podrà exercitar els drets d'accés, rectificació, supressió i altres contemplats en el citat Reglament, com s'explica en la política de privacitat de la web d'este ajuntament: www.valencia.es.

Los datos de carácter personal que aparecen en esta comunicación forman parte de un tratamiento del que es responsable el Ayuntamiento de Valencia, cuya finalidad es la tramitación de expedientes administrativos y, sobre la base de lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos (UE) 2016/679, Ud. podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión y otros contemplados en el citado Reglamento, como se explica en la política de privacidad de la web de este ayuntamiento: www.valencia.es.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
MARGINADO POR: PERSONAL TECNICO SUPERIOR AG - SECC.D'ASSES.URBANISTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	02/05/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSessorament URBANISTIC	BEGONA PLA TORMO	02/05/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516