



ÒRGAN PLE		
DATA 24/10/2023	CARÀCTER SESSIÓ ORDINÀRIA	NÚM. ORDE 28

UNITAT 03003 - OFICINA DE PROGRAMACION	
EXPEDIENT E-03003-2020-000015-00	PROPOSTA NÚM. 5
ASSUMPTE URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA. Proposa aprovar el Programa d'Actuació Integrada de la UE PRI Mestre Aguilar en règim de gestió per les persones propietàries.	

RESULTAT APROVAT	CODI 00001-O-00028
-------------------------	---------------------------

«ANTECEDENTES DE HECHO

1º. La mercantil Colón 30 Inmuebles, SL, solicita iniciar la tramitación de un Programa de Actuación Integrada (PAI), en régimen de gestión por propietarios con una modificación de planeamiento que afecta al ámbito delimitado por las calles Maestro Aguilar, Poeta al Russafi, Francisco Sempere y plaza del Barón de Cortes, incluyendo la plaza Peris, las calles García y Platerías y parte de la calle Dels Tomasos, de València.

2º.- Mediante Resolución GL-1033 de 3 de marzo de 2021, se dispone admitir a trámite la iniciativa presentada por la citada mercantil para la tramitación del citado Programa en régimen de gestión por propietarios.

3º. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el pasado 11 de junio de 2021, acordó resolver favorablemente la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) por el procedimiento simplificado de la propuesta de Plan de Reforma Interior para la manzana delimitada por las calles Maestro Aguilar, Poeta al Russafi, Francisco Sempere y plaza Barón de Cortes de València instada por la mercantil "Colón 30 Inmuebles, SL".

4º. En fecha 18 de junio de 2021 se procede a requerir a la mercantil Colón 30 Inmuebles, SL, para que, en el plazo máximo de tres meses, presente Alternativa Técnica y Proposición Jurídico-Económica del PAI para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Maestro Aguilar en los términos referidos en el apartado V-A Gestión por los propietarios con planeamiento, de la Guía de Procedimiento para la aprobación de los Programas de Actuación Integrada en el Ayuntamiento de València, aprobada por Resolución de Alcaldía SM-5287, de 13 de noviembre

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



de 2018, y en el informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, Sección de Obras de Urbanización de fecha 13 de enero de 2021, documentación que fue presentada en fecha 17 y 19 de noviembre de dicho año.

5º.- Solicitado informe a la Sección Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación y al Servicio de Planeamiento sobre si el Proyecto de Urbanización y el Plan de Reforma Interior presentados se encuentran en condiciones de exponerse al público, dichos Servicios informan el 21 y 10 de enero de 2022, respectivamente, realizando una serie de consideraciones a la documentación presentada que debe ser subsanada previamente a ser sometida a información pública.

6º. En fecha 25 de enero de 2022 se remite a la mercantil Colón 30 Inmuebles, SL, copia de los informes referidos en el apartado anterior, con el objeto de que en el plazo máximo de dos meses procediera a practicar las correcciones que se indican en los mismos o, en su caso, formulara las manifestaciones que estimara oportunas.

7º. La citada mercantil presenta el 14 de marzo de 2022 (I 118 2022 48733), la documentación corregida correspondiente a la Alternativa Técnica, solicitando nuevamente informe al Servicio de Planeamiento y a la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación sobre si se encuentra en condiciones de someterse a información pública, informes que han sido emitidos en fecha 20 y 13 de abril de 2022, respectivamente.

8º. Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de mayo de 2022 , se somete a información pública la iniciativa presentada por el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, mediante anuncio publicado en el DOGV y en el periódico “Las Provincias” en fechas 30 de mayo y 1 de junio de 2022 respectivamente, encontrándose a disposición de los interesados y ciudadanos en general para su examen y consulta durante dicho plazo, en el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación y en la página web municipal www.valencia.es/urbanismo.

Dicho acuerdo fue notificado a los propietarios afectados por la actuación y a la mercantil Colón 30 Inmuebles, SL.

Asimismo, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), se procedió a notificar el trámite de información pública a los desconocidos, a aquellos a los que se ignoraba el lugar de la notificación y a los que intentada esta no se pudo practicar, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial del Estado de fecha 13 de julio de 2022.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



9º.- Con motivo del sometimiento a información al público del PAI se han formulado diversas alegaciones de las que se da traslado al aspirante a urbanizador. Estas alegaciones son informadas por el Servicio de Planeamiento en fecha 11 de octubre de 2022, por la Sección de Obras de Urbanización en el Anexo I del informe emitido en fecha 31 marzo de 2023 y son objeto de análisis en el fundamento jurídico cuarto de la presente propuesta de acuerdo.

10º. Durante el trámite de información pública se emiten informes por los distintos Servicios Municipales competentes en obras de urbanización, solicitando determinadas modificaciones en el Proyecto de Urbanización (PU) las cuales son recogidas en el informe de la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación de 18 de noviembre de 2022.

La mercantil “Colón 30 Inmuebles, SL” es requerida para que presentara documentación corregida en el que se incluyan las observaciones o subsanaciones indicadas en el mismo, en el resto de informes de los Servicios Municipales competentes en obras de urbanización y en el del Servicio de Planeamiento de 11 de octubre de 2022.

Dicha documentación es aportada el 2 de febrero de 2023 (I 00118 2023 025196), contestando asimismo las alegaciones.

11º. La nueva documentación es informada por el Servicio de Planeamiento y la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación en informes en fecha 3 de abril de 2023 y 31 de marzo de 2023, respectivamente.

12º. El documento de Planeamiento que integra la Alternativa Técnica modifica la Ficha del Catálogo Estructural del núcleo histórico de Russafa, por lo que es preceptivo el dictamen de la Dirección General de Cultura y Patrimonio. A tal fin, en fecha 21 de abril de 2023, se emite por la Comisión Informativa de Desarrollo y Renovación Urbana. Vivienda y Movilidad dictamen favorable al documento susceptible de aprobación provisional del PRI de la manzana delimitada por las calles Maestro Aguilar, Poeta al Russafi, Francisco Sempere y plaza Barón de Cortes incluyendo la plaza Peris, las calles García i Platerías y parte de la calle de los Tomazos de València y se solicita de la Dirección General de Cultura y Patrimonio el informe previo y vinculante.

En fecha 18 de julio de 2023, la Dirección General de Cultura y Patrimonio solicita subsanación de las fichas sobre el NTH-BRL y de los edificios de la calle Maestro Aguilar 6 y 8.

En fecha 20 de julio de 2023, la mercantil Colón 30 Inmuebles, SL, aporta las nuevas fichas siguiendo los criterios exigidos por la Dirección General, que son informadas favorablemente por el Servicio de Planeamiento y remitidas a la Consellería.

Id. document: 2QrR pH8y LVzc QgTH SDdS D4Pw DGs=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



En fecha 28 de julio de 2023, tiene entrada en el Ayuntamiento informe favorable de la Directora General de Cultura y Patrimonio.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. NORMATIVA APLICABLE

- Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (TRLOTUP).
- Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

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

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

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

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

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

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

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



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

El PAI de Maestro Aguilar es una actuación destinada a completar la trama urbana en un ámbito de suelo urbano integrado en la ciudad consolidada, por lo que no estamos ante un crecimiento urbanístico que deba ser objeto de especial control por la Administración y evidentemente no implica una reclasificación del suelo. Afecta a un reducido ámbito de suelo urbano con una ordenación que viene muy determinada por la necesidad de preservar los valores patrimoniales de Ruzafa y la exigencia de conservación de la trama urbana histórica y de las edificaciones asociadas a la misma.

Por otra parte, se considera que los recursos de la Administración -dado que son limitados-, deben emplearse en el fomento de concretas políticas públicas de regeneración urbana o de construcción de vivienda social, y es evidente que en este ámbito territorial concreto, en el que el propietario mayoritario está en condiciones de asumir la gestión, es innecesario el fomento de la Administración. Ello a diferencia de otros ámbitos que se encuentran en situación de vulnerabilidad. Así sucedió con aquellos PAIs en curso de ejecución que como consecuencia de la crisis fueron objeto de resolución y el Ayuntamiento tuvo que asumir la gestión directa y la consiguiente ejecución de las obras de urbanización, como por ejemplo las UE-1 y UE-2 del Sector Cuatro Carreres, la UE Entrada San Pau, o la UE Rio Bidasoa-Juan Piñol. Asimismo los recursos públicos deben destinarse al fomento de ámbitos donde la viabilidad económica esté más ajustada como consecuencia de la previsión de fuertes reservas de vivienda de protección pública, como es el caso de la UE Malilla Sur, Parque Central de Ingenieros, Parque y Maestranza de Artillería o Sociópolis.

En definitiva, se considera que los medios de la Administración, tanto personales como financieros, se han de destinar a gestionar ámbitos en los que la función de fomento directo por la Administración se encuentre más vinculada a la consecución de las citadas políticas públicas urbanísticas.

TERCERO. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

3.1. ALTERNATIVA TÉCNICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

3.1.1. PLAN DE REFORMA INTERIOR

El Plan de Reforma Interior integrante de la Alternativa Técnica presentado por la mercantil “Colón 30 Inmuebles, SL” ha sido informado por el Servicio de Planeamiento en

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



fechas 10 de enero de 2022 y 11 de febrero de 2022, donde se ponen de manifiesto ciertos reparos que según informe de fecha 3 de abril de 2023, son subsanados, concluyendo el mismo que:

“El Texto Refundido de la documentación, presentado, subsana las deficiencias puestas de manifiesto en los informes anteriores de este Servicio de Planeamiento y como consecuencia es apto, desde el punto de vista de este Servicio de Planeamiento, para su aprobación.

Sí conviene indicar que la ordenación planteada, parte de la exigencia de las determinaciones derivadas del organismo autonómico competente en la protección del patrimonio cultural, en concreto de las premisas definidas con precisión por la Conselleria competente en materia de patrimonio, que vienen a establecer de modo preciso la ordenación espacial del ámbito, priorizando de manera irrenunciable el mantenimiento del último resto de la trama histórica árabe que aún perdura en el núcleo histórico tradicional de Ruzafa. Esta cuestión determina, de modo ineludible, que tal ordenación se configure en los términos en los que se ha realizado, planteándose unos suelos dotacionales que vienen condicionados por la supervivencia de la mencionada trama histórica.”

En cuanto al objeto y ámbito del PRI el informe del Servicio de Planeamiento citado señala que:

“Este Plan de Reforma Interior pretende reordenar un enclave situado en el corazón del barrio Ruzafa de Valencia, a espaldas del mercado y en las proximidades de la biblioteca municipal Poeta Al-Russafí y el colegio Público Jaime Balmes.

A día de hoy la manzana propuesta se encuentra a medio consolidar y ha generado una discordancia urbana con las preexistencias de la trama del antiguo núcleo histórico árabe de Ruzafa.

El ámbito de actuación viene delimitado por las calles Maestro Aguilar, Poeta Al Russafí, Francisco Sempere y la plaza del Barón de Cortes e incluye la plaza Peris, las calles García y Platerías, y parte de la calle Dels Tomasos...”

El PRI en base a lo indicado en el informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio de fecha 29 de julio de 2020, que adjuntan a la documentación, plantea las siguientes directrices:

- Intentar integrar el ámbito con el resto de manzana que está ya consolidada con tipología de ensanche ortogonal.
- Crear un paisaje urbano en consonancia con el entorno utilizando un lenguaje arquitectónico reconocible en la zona.
- Busca la eliminación de medianeras vistas, en la medida de lo posible para evitar esa degradación de la calidad del paisaje urbano.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



- Mantiene la edificabilidad propuesta por el planeamiento vigente (PGOU/PEP-2).
- Genera dotaciones públicas (zonas verdes y áreas de juegos) y servicios para los vecinos así como un aparcamiento subterráneo.
- Estudia las protecciones de edificios del ámbito o colindantes a él.

El Plan de Reforma Interior afecta a una superficie de 2.890,76 m² y distingue dos zonas, la que afecta a los edificios sitos en la calle Maestro Aguilar 6 y 8 que se someten a actuaciones aisladas y otra en la que delimita una Unidad de Ejecución con una superficie de 2.515,35 m² y una edificabilidad de 6.081,93 m²t.

Respecto a los parámetros urbanísticos de la actuación y su comparativa con el planeamiento vigente son los siguientes:

Id. document: 2QrR pH8y LVzc QgTH SDdS D4Pw DGs=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Id. document: 2QrR pH8y LVzc QgTH SDdS D4Pw DGs=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

SUPERFICIE DEL ÀMBITO DEL PRI2.890,76 m2s			
DESCRIPCIÓN		Ordenación vigente	PRI nuevo
SUELO PÚBLICO	Sup. Viales Rodados (S.V.R.)		
	Sup. Áreas Prioridad Peatonal (R.V.P.P.)	1.030,35 m2s	1.101,88 m2s
	Espacios Libres/Áreas de juego (S.V.A./S.V.J.)		13,76 m2s
TOTAL SUP. SUELO DOTACIONAL Y USO PÚBLICO (m2s)			
SUELO PRIVADO	Sup. Parcelas Privadas	1.860,41 m2s	1.775,12 m2s
	Sup. Espacios Libres Privados		
	Sup. Centro de Transformación (C.T.)		
TOTAL SUP. SUELO PRIVADO (m2s)		1.860,41 m2s	1.775,12 m2s
DATOS UNIDAD DE EJECUCIÓN			
		Ordenación vigente	UE nueva
TOTAL SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN (m2s)			2.515,35 m2s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)		6.082,18 m2t	6.081,93 m2t
CESIÓN APROV. PARA LA ADMON -5%-			304,10 m2t
EDIFICABILIDAD PARA LOS PROPIETARIOS -Aprov. Subjetivo-			5.777,83 m2t
Nº PLAZAS DE APARCAMIENTO			93
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m2t/m2s)			2,4179 m2t/m2s

Del informe del Servicio de Planeamiento de 3 de abril de 2023 cabe destacar las siguientes consideraciones acerca del PRI:

1. Carácter estructural de la actuación:

La modificación se considera estructural puesto que modifica las alineaciones del Plan Especial de Protección de Ruzafa Sur-Gran Vía PEP-2, lo que conlleva la modificación de la ficha NHT-BRL correspondiente al Núcleo Histórico de Ruzafa ordenación del NHT-BRL, modificando el Plan Especial de Ruzafa en el ámbito del NHT de Ruzafa, que es un BRL, se están modificando las condiciones que la ficha establece para el NHT-BRL y, por tanto resulta necesario el informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



2. Informe del Consell Jurídic Consultiu:

La Comisión Territorial de Urbanismo antes de la aprobación definitiva del Plan solicitará el dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, según lo dispuesto en el artículo 10.8 e) de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de la Generalitat, de Creación del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, toda vez que se propone una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres previsto, siendo este preceptivo y vinculante.

3.- Incidencia patrimonial sobre bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano:

La presente actuación viene a modificar la Ficha del Catálogo Estructural del núcleo histórico de Russafa, que está catalogado como Bien de Relevancia Local por lo que será preceptivo el dictamen de la Dirección General de Cultura y Patrimonio.

4.- Viviendas de Protección Pública:

En la presente actuación no procede aplicar porcentaje alguno de vivienda de protección pública, tal y como establece el art. 33.3 del TRLOTUP cuando indica “Están exentos de la aplicación de este artículo..., así como los instrumentos de planeamiento que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las doscientas viviendas”.

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

Corresponde a la Administración el 5 % del aprovechamiento tipo de conformidad con el art. 82.1.c). del TRLOTUP que señala que: “En el suelo urbano no urbanizado, incluido en unidades de ejecución para su transformación urbanística, sin que exista incremento de aprovechamiento respecto de la ordenación vigente, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la Administración es del 5 % del aprovechamiento tipo”. Esto supone una cesión a favor del Ayuntamiento de 304,10 m².

3.1.2. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El Proyecto de Urbanización integrante de la Alternativa Técnica presentado por la mercantil “Colón 30 Inmuebles, SL” ha sido objeto de informe por los Servicios Municipales competentes en obras de urbanización y que son los siguientes:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Id. document: 2QrR pH8y LVzc QgTH SDdS D4Pw DGs=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

SERVICIO/SECCIÓN	FECHA PU inicial	FECHA PU corregido
Obras de Obras de Infraestructuras	18/06/2022	-
Playas, Calidad Acústica y del Aire	15/06/2022	-
Coordinación de Obra en Vía Pública y Mantenimiento Infraestructuras	27/05/2022	01/03/2023
Gestión Sostenible de Residuos Urbanos y Limpieza del Espacio Público	25/05/2022	-
Disciplina Urbanística/ Oficina Técnica de Control de la Conservación de la Edificación	03/06/2022	20/02/2023
Jardinería Sostenible	01/06/2022	17/02/2023
Departamento de Bomberos, Prevención, Intervención en Emergencias y Protección Civil	07/06/2022	-
Arquitectura y Serv. Cent.Téc./ Alumbrado y Eficiencia Energética	16/06/2022	-
Movilidad Sostenible / Señalización	15/07/2022	22/02/2023
Movilidad Sostenible / Regulación de la Circulación	06/06/2022	-
Movilidad Sostenible / Ordenación y Planificación Viaria	15/07/2022	28/02/2023
Ciclo Integral del Agua/EMIVASA	03/10/2022	08/03/2023
Planeamiento	20/04/2022	-
OCOVAL (Telefónica, Vodafone, Nedgia, Iberdrola)	29/09/2022	-
Ciclo Integral del Agua/ Relaciones con Entidades de Dominio Público Hidráulico.	10/10/2022	01/03/2023
Ciclo Integral del Agua/ Fuentes, Sist. Automáticos de Saneamiento.	07/11/2022	10/03/2023
Patrimonio. Sección de Inventario	26/05/2022	-
Patrimonio Histórico y Artístico/Arqueología	27/09/2022	21/02/2023
OTRAS ADMINISTRACIONES	FECHA	
Confederación Hidrográfica del Júcar, OA.	04/10/2022	-

*(1) PU inicial

*(2) PU corregido: se indica la fecha solo en caso de que hubieran correcciones a subsanar

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Todos estos informes han sido recogidos a modo de resumen en el emitido el 31 de marzo de 2023 por la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, al cual nos remitimos para evitar reiteraciones innecesarias; no obstante, el citado informe concluye señalando que:

“El Proyecto de Urbanización Refundido presentado por Colón 30 Inmuebles, SL, cumple con las normativas técnicas que le son de aplicación y con los criterios municipales, por lo que se informa favorablemente.”

3.2. PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA

3.2.1. MEMORIA DE PROGRAMA

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

CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS	
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN	695.513,22 €
REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRAS	110.427,00 €
GASTOS DE GESTIÓN	38.088,47 €
BENEFICIO EMPRESARIAL	0,00 €
CARGAS TOTALES FIJAS DEL PROGRAMA	844.028,69 €

Con las consideraciones expuestas por el urbanizador en la Propuesta Jurídico-Económica, los importes estimados de manera preliminar y de forma orientativa a considerar en la categoría de gastos variables son los siguientes:

CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES	
INDEMNIZACIONES Y DEMÁS GASTOS (Art. 150.2 TRLOTUP)	311.138,95 €

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



CARGAS TOTALES DEL PROGRAMA (FIJAS Y VARIABLES)	1.155.167,64 €
---	----------------

PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS	
EDIFICABILIDAD	5.777,83 m2t*
REPERCUSIÓN POR METRO CUADRADO DE TECHO	146,08 €/m2t
VALOR DEL METRO CUADRADO DE TECHO SIN URBANIZAR	418,85€/m2t
VALOR DEL METRO CUADRADO DE TECHO URBANIZADO	564,93€/m2t
COEFICIENTE DE CANJE	0,2585 *

* Descotado el 5 % de aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento libre de cargas

PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS Y VARIABLES	
EDIFICABILIDAD	5.777,83 m2t*
REPERCUSIÓN POR METRO CUADRADO DE TECHO	199,93 €/m2t
VALOR DEL METRO CUADRADO DE TECHO SIN URBANIZAR	418,85 €/m2t
VALOR DEL METRO CUADRADO DE TECHO URBANIZADO	618,78 €/m2t
COEFICIENTE DE CANJE	0,3231*

* Descotado el 5 % de aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento libre de cargas

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

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



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

3.2.2. PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

El Convenio de programación se redactará por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, y se ajustará en cuanto a su contenido a los informes emitidos a lo largo de la tramitación del expediente por los Servicios Municipales de Planeamiento, Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, así como a las determinaciones que se deriven del acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa.

CUARTO. ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE LA INFORMACIÓN PÚBLICA

Durante el trámite de información pública, se han formulado distintas alegaciones que se estudian a continuación teniendo en cuenta los informes emitidos por el Servicio de Planeamiento de fecha 11 de octubre de 2022 y por la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación de 31 de marzo de 2023, así como el escrito presentado por el proponente.

4.1. M^a José García Casal y Jorge Ruiz Muñoz. I 110 2022 24605, de 30 de junio de 2022 (Correos 29 de junio de 2022)

Los firmantes de esta alegación resultaban propietarios de las viviendas del edificio sito en la calle Platerías n^o 16, que fue derribado.

En síntesis alegan que el edificio en su día demolido ocupaba una superficie (60 m²) mayor a la actual; viéndose reducida dicha superficie entre 19 m² y 23,84 m² según manifiestan, como consecuencia de la apertura de la calle Poeta Al Russaff, sin que dicha ocupación fuera objeto de expropiación e indemnización. Alegan que según los Servicios Municipales “debió cederse como parte de los viales de cesión obligatoria del edificio construido en los números 2 y 4 de la calle Poeta Al Russaff”.

Solicitan que para el supuesto de ser aprobado el instrumento de planeamiento, tome en consideración como superficie afectada el solar resultante de 60 m².

Al respecto cabe decir que, la tramitación administrativa del PAI no es el momento procedimental adecuado para tratar superficies y titularidad de los inmuebles afectados. Estas cuestiones se estudian si afectan al ámbito durante la tramitación del Proyecto de Reparcelación,

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



momento en el que podrán aportar los títulos acreditativos de la propiedad y superficie real del mismo, siendo objeto de estudio.

Por lo expuesto no se entra a valorar esta alegación.

4.2. M^a Desamparados Carbonell Lledó. I 118 2022 151649, de 26 de julio de 2022

Jarit Asociación Civil. I 118 2022 152186, de 27 de julio de 2022

Asociación Cultural Ciudad Saludable. I 118 2022 152262, de 27 de julio de 2022

Plataforma per Russafa. I 118 2022 152437, de 27 de julio de 2022

Mary Georgina Hardinge. I 118 2022 152491, de 27 de julio de 2022

Michael David Hardinge. I 118 2022 152513, de 27 de julio de 2022

Rosa M^a Más González. I 118 2022 152524, de 27 de julio de 2022

M^a José Fabregat Blasco. I 118 2022 153592, de 28 de julio de 2022

Ángel Manuel Serrano Fabregat. I 118 2022 153610, de 28 de julio de 2022

M^a José Serrano Fabregat. I 118 2022 153615, de 28 de julio de 2022

Carolina Carratalá Sánchez. I 118 2022 153786, de 29 de julio de 2022

Carmen Salvador Serrano. I 118 2022 154010, de 29 de julio de 2022

Alejandro Gil Andrés. I 118 2022 154804, de 31 de julio de 2022

Vicent Rosselló Tamarit. I 118 2022 153437, de 28 de julio de 2022

Plataforma per Russafa y otros. I 110 2022 28281, de 3 de agosto de 2022 (presentada en servicio de correos 1 de agosto de 2022). En nombre de València Saludable, Asociación Civil Jarit, Joves Russafa, Plataforma per Russafa y Ecologistas en Acció, Russafa Veinal, presentan alegaciones y, según indican, respaldadas por 501 firmas de ciudadanos.

Este grupo de alegaciones han sido presentadas por diversas asociaciones y ciudadanos siguiendo un mismo modelo o variaciones no significativas por lo que se procede a darles respuesta de manera conjunta dado su idéntico contenido.

Las consideraciones iniciales que realizan constituyen declaraciones de principios que requieren para su concreción atender a los condicionantes realmente existentes tanto físicos como jurídicos es decir, tanto de orden legal como material. En este caso, las preexistencias de orden

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



patrimonial condicionan la proposta presentada. Al marge de lo expuesto se entra en el anàlisi de cada alegació:

Primera. El Plan se ha realitzat sense comptar amb cap tipus de participació ciutadana en el seu disseny, obviando el article 13.2 g) de la LOTUP i negando la pròpia lògica que venia desenvolupant el Ajuntament en actuacions similars.

No és cert que no s'ha realitzat cap tipus de participació ciutadana en el seu disseny. Els ciutadans han pogut alegar i suggerir quantes qüestions han estimat convenientes en les condicions i amb els mitjans que la legislació vigent estableix per a ell.

El Ajuntament en la tramitació del Plan de Reforma Interior i del PAI ha garantit el dret a la informació de la ciutadania i de les col·lectius afectats reconegut en el article 13.2 d) del TRLOTUP (normativa actualment vigent) i així durant l'Evaluació Ambiental mitjançant acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2021 se ha sotmès el document durant trenta dies a consulta de les persones interessades, considerant com a tals a l'Associació de Veïns de Ruzafa-Gran Vía i a la Federació d'Associacions de Veïns de València.

Posteriorment, per acord de la Junta de Govern Local de 13 de maig de 2022, el Plan se ha sotmès a informació pública sent notificats els propietaris afectats, i publicat tant en el DOGV de 30 de maig de 2022 com en un periòdic de àmplia difusió (les Províncies) el 1 de juny de 2022, tot el·lo precisament amb la finalitat de que els interessats i la ciutadania en general poguessin presentar alegacions i les aportacions que estimaran pertinents; lo que ha donat lloc a les alegacions presentades.

En aquest cas concret, de conformitat amb el article 53 del TRLOTUP, no és necessari "la celebració de sessions explicatives obertes al públic sobre el contingut de la ordenació futura i les alternatives presentades, la elaboració de resúmenes i infografies de les propostes de ordenació més importants per facilitar la difusió i comprensió ciutadana de la ordenació", ja que ni se tracta d'una revisió del Plan General d'Ordenació Estructural, ni les modificacions suposen canvis de classificació del sòl que alteren el model territorial, ni hi ha canvis en la qualificació del sòl que incrementen el seu ús. La proposta de ordenació manté la edificabilitat i usos reconeguts pel Plan General vigent.

Per tot lo expuesto procedeix desestimar aquesta alegació.

Segunda. Se afirma que les actuacions proposades no s'ajusten al principi de desenvolupament sostenible que ha de regir tota actuació urbanística, no justificant-se conforme a interessos públics, ni de necessitat o conveniència.-

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



El interés público así como la necesidad y conveniencia de la ordenación propuesta se pone de manifiesto y queda justificada en el propio documento de Planeamiento en la Memoria informativa y justificativa.

Esta zona altamente degradada ha sufrido un gran deterioro debido a la discordancia de la ordenación aprobada por el PGOU con las preexistencias de la trama del antiguo núcleo histórico de Ruzafa, se trata, como explica la Memoria, de un conjunto de calles que ha sobrevivido hasta nuestros días consiguiendo escapar de la trama regular que los sucesivos Planes de Ensanche y Planes Generales de la ciudad de València han tratado de imponer para regularizar la trama histórica del antiguo núcleo de Ruzafa. Para ser exactos, en realidad solo ha escapado en parte, ya que el avance de la nueva trama ha llegado a consolidar más de la mitad de la manzana ortogonal que establecía el planeamiento.

Es, por tanto, esencial garantizar el desarrollo de este ámbito acorde al mantenimiento de la trama árabe protegiendo los valores patrimoniales de la zona y todo ello defendiendo y garantizando un desarrollo sostenible tal y como se explicita en concreto en el apartado 1.3 de los documentos sin eficacia normativa del PRI presentado, Justificación del Anexo IV TRLOTUP y más concretamente en el subapartado 1.3.1 Estándar dotacional global, donde textualmente se dice que: “El hecho de que la actuación propuesta se proyecte sobre un ámbito incardinado en el Núcleo Histórico Tradicional de Ruzafa, declarado Bien de Relevancia Local, incide de manera absolutamente determinante en la extensión y configuración física de las dotaciones”.

Por otra parte, el informe sobre la propuesta presentada emitido por la Dirección General de Cultura y Patrimonio de la Conselleria de Educación, Cultura y Deportes, fecha 29 de julio de 2020 establecía, entre otras, como premisa para la propuesta de ordenación: “VI. Que se cumplan dentro de lo posible los aprovechamientos y dotaciones previstas.”

Dicho informe afirmaba que se genera “un recorrido peatonal que discurrirá entre un paisaje urbano de calidad, esponjando el tejido de la trama ortogonal del ensanche, sin aumentar la edificabilidad prevista en el Planeamiento. Dando solución a las necesidades a los espacios públicos, con una serie de dotaciones que mejoran los servicios actuales: parque de juegos, arbolado y equipamiento público”.

Así pues, las premisas definidas por la Conselleria de Educación, Cultura y Deportes, condicionan la ordenación espacial del ámbito, cuyo objetivo irrenunciable es el mantenimiento de la trama histórica del último resto del núcleo histórico tradicional de Ruzafa. Ello determina inevitablemente que la ordenación propuesta se configure con los suelos dotacionales que permita la trama histórica.

La ordenación propuesta por el Plan de Reforma Interior mejora las superficies dotacionales preexistentes, reduciéndose incluso para ello la huella de los suelos edificables. Se

Id. document: 2QrR pH8y LVzc QgTH SdS D4Pw DGs=
COPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



projecta en el espacio libre de la plaza interior una zona con arbolado, jardinería, bancos, zona de juego de niños equipada, para crear un espacio de estancia y convivencia a escala humana teniendo en cuenta la perspectiva de género.

Hay que tener en cuenta que este PAI no desarrolla un nuevo suelo o una ampliación del existente, sino que resuelve un pequeño espacio dentro del suelo urbano consolidado (aproximadamente media manzana) que ha quedado sin desarrollar conforme al PGOU. Lo proyecta recuperando en bien de la ciudadanía un patrimonio cultural de la memoria del barrio, la trama histórica urbana; y ello ajustándose a los vinculantes requerimientos y condicionantes de la Administración competente en materia de patrimonio cultural valenciano.

Es obvia la necesidad y conveniencia de la actuación, pues resulta inadmisibile el estado de esta área degradada, sin urbanizar, que incumple cualquier planteamiento de género y seguridad ciudadana.

El planeamiento aún vigente definió una manzana rectangular típica de l'Eixample, la que es objeto de drástica modificación siguiendo las directrices establecidas por la Conselleria d'Educació, Cultura i Esport, lo que supone una mejora sustancial al recuperar la trama histórica del Núcleo Histórico Tradicional (NHT) de Russafa como Bien de Relevancia Local (BRL), sin alterar el uso global o dominante de la zona, ni introducir ningún cambio sustancial ni modificación significativa de la estructura territorial prevista por el PGOU de València, sino rectificando una ordenación obsoleta, puramente geométrica de la manzana, que arrasaba la trama histórica.

La intervención mantiene estrictamente la edificabilidad asignada por el PGOU, por lo que no supone ningún incremento de la misma y, de hecho, la mayor parte de la misma se produce por sustitución de los edificios obsoletos existentes.

En la segunda parte de esta alegación se dice: "La propuesta solo se centra en conservar la trama histórica, pero lo hace a costa de consumir uno de los pocos suelos disponibles en la zona, en favor del negocio inmobiliario, dejando una ínfima parte de zona verde y de muy poca calidad."

Tal y como se ha señalado anteriormente, las condiciones que debe cumplir la trama urbana vienen definidas con detalle en el informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio. En cuanto a la zona verde, podemos informar que se ha diseñado teniendo en cuenta las zonas de acceso y maniobra de los vehículos de bomberos que necesitan un pavimento capaz de resistir una sobrecarga de uso de 2.000 Kp/m², y tener una resistencia al punzonamiento que soporte 10 toneladas en una superficie circular de 0,20 m. de diámetro. Estas condiciones son imposibles de cumplir en una zona ajardinada de tierra vegetal o similar.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Por lo tanto, si descontamos estas zonas de acceso y maniobra de vehículos de bomberos, podemos informar que del triángulo restante de unos 2.744 m² que quedan libres, más del 60% de esta la superficie está ajardinada.

Por todo lo expuesto procede desestimar esta alegación.

Tercera. Alegan que todos los indicadores apuntan a la necesidad de zonas verdes y espacios públicos de proximidad en el barrio.

En cuanto a la necesidad que se afirma de zonas verdes y espacios públicos de proximidad, hay que partir del ámbito de actuación del Programa, formado por los antiguos viales históricos de la trama urbana, por las cesiones efectuadas en su día con el mismo fin a favor del Ayuntamiento por los promotores de edificios colindantes; y finalmente por los solares de titularidad privada a los que la ordenación del planeamiento vigente (manzana de tipo Ensanche) otorga una edificabilidad.

La nueva propuesta de ordenación presentada mantiene dicha edificabilidad de forma que sea compatible con las premisas establecidas por la Dirección General de Cultura y Patrimonio. Como ya hemos dicho, se ha tratado de dotar de la mayor superficie posible destinada a espacios públicos respetando la trama histórica urbana y la edificabilidad otorgada por el Planeamiento vigente.

El mantenimiento de la trama histórica -condicionante ineludible- deja una superficie de viales y espacios libres de tan solo 1.101,08 m². A esta superficie hay que descontarle la correspondiente a viales que tienen que permitir el paso de vehículos de emergencia. Y todo ello determina la superficie disponible.

Se ha proyectado como zona verde la máxima posible en la plaza interior, lo que considerando sus viales perimetrales, aproxima la resultante sensiblemente al estándar general. Lo que no resulta razonable es pretender solucionar una carencia de ámbito global del barrio en una actuación singular de tan escasa entidad. Para ello habrá que contar con todas las dotaciones existentes en el barrio y su entorno como son la plaza de Manuel Granero y el Parque Central.

Por todo lo expuesto procede desestimar la alegación.

Cuarta. Alegan que la propuesta del Plan contiene un espacio público muy limitado, de baja calidad, que no es acorde con los criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género recogidos en la LOTUP y no tiene en cuenta ningún tipo de medidas para combatir los efectos del cambio climático, conforme desarrollan en el Anexo I de estas alegaciones.

Respecto a las condiciones de los espacios públicos de la ordenación propuesta, como ya se ha indicado, surgen de los criterios exigidos por la Consellería de Educación, Cultura y

Id. document: 2QrR pH8y LVzc QgTH SDdS D4Pw DGs=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Deporte, respecto del mantenimiento de la huella de los vestigios de la trama árabe, criterios que son vinculantes, es decir que el espacio público del PAI es el resultante de aplicar los criterios de defensa del patrimonio cultural y mantenimiento de la trama histórica. De ello resulta una superficie libre de viales y espacios públicos de 1.101,08 m², con la geometría que deja la huella de dicha trama.

El espacio está proyectado acorde con los criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género recogidos en la normativa vigente y tiene en cuenta las medidas “que son posibles”, para combatir el cambio climático.

Los viales peatonales se amplían no sólo para cumplir la normativa vigente (CTE, seguridad contra incendios, accesibilidad, seguridad, salubridad...), sino también para mejorar las visuales en la medida que lo permite la premisa principal del mantenimiento de la trama histórica.

La zona verde interior, junto con los viales peatonales, fomentan el tránsito de las personas, no sólo de paso hacia el Mercat de Russafa, sino también hacia el espacio interior donde se ubica la zona verde y juegos infantiles con bancos, proyectada para generar un lugar de encuentro y relaciones sociales e intergeneracionales. De esta manera se favorecerá el tránsito y la estancia de personas, proporcionando una mayor vitalidad del entorno; lo que a su vez redundará en la seguridad urbana con perspectiva de género.

Igualmente, el diseño de dos de los edificios del ámbito se ha proyectado con los zaguanes de acceso a los mismos desde este espacio interior, al objeto de aumentar el tránsito de las personas hacia dicho espacio para contribuir a generar una mayor seguridad urbana con perspectiva de género.

Por otra parte el entramado urbano se orienta de manera que permite la entrada y circulación de brisas dominantes en períodos de menor confort climático en la medida que lo permite su compatibilidad con la trama histórica.

Asimismo añadir que en la zona ocupada por los sótanos de garaje, que prácticamente coincide con las zonas de acceso a los vehículos de bomberos, no es posible colocar pavimentos permeables, ya que estos pavimentos, aunque puedan alcanzar las resistencias a punzonamiento y las sobrecargas de uso necesarias, no aguantan bien el desgaste al rozamiento que producen las ruedas de estos vehículos al maniobrar y además las filtraciones que generan estos pavimentos sobre los sótanos de aparcamiento, generan muchos problemas de mantenimiento.

A pesar de estos condicionantes, en la zona ajardinada de la plaza interior y donde ha sido posible, se han diseñado pavimentos permeables, parterres inundables y sistemas de drenaje, siguiendo para ello las recomendaciones que se hacen en la “Guía Básica para el Diseño de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible en la Ciudad de València”.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Por todo lo expuesto procede desestimar la alegación.

Quinta. Las normas establecidas para el entorno de la actuación aislada de Maestro Aguilar 6 y 8 suponen una modificación sustancial y contraria a la protección del Bien de Relevancia Local del Núcleo Primitivo de Russafa y de los edificios con protección ambiental.

En lo referente a dichos edificios, el Informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio, en su premisa V exige “El mantenimiento de los edificios de Maestro Aguilar 6 y 8, fuera de alineación y sin protección actualmente. Con protección de las fachadas, pero permitiendo que sean repristinadas, manteniendo todos sus elementos compositivos y formales, huecos, molduras, barandillas de forja, pero unificando las alturas de forjado, lo que permitirá aumentar la escasa altura de los bajos del edificio del nº 6 y una distribución funcional conjunta de las plantas altas”.

De modo coherente con los criterios de protección y los condicionantes impuestos por la Administración competente se ha optado por proteger la imagen de tales edificios dado que son las únicas preexistencias que, aunque no tienen un valor singular, si tienen un valor formal en sus fachadas por seguir las características del entorno urbano de Ruzafa.

El valor de estos edificios se ha limitado a los criterios compositivos de sus fachadas: estilo eclecticismo académico, composición simétrica de bandas verticales, tres cuerpos zócalo, cuerpo central y remate superior. Estos criterios compositivos no se ven alterados al aumentar ligeramente las alturas entre forjados de uno de ellos igualándolas al colindante, en concreto el de la calle Maestro Aguilar, 6, que tiene muy poca altura, sobre todo en planta baja, lo que también impide el cumplimiento de la normativa actual de actividades.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, en las normas urbanísticas del PRI se establece la protección y se determina el régimen de intervención en función de los valores específicos de cada inmueble, ajustándonos por tanto a lo prevenido en el art. 39. G de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano:

“El régimen de intervención se determinará en función de los valores específicos de cada inmueble o de su papel urbano, expresamente señalados en el documento. En caso de edificios sujetos a posible remodelación o vaciado con mantenimiento de elementos significativos, particularmente su fachada, el Catálogo regulará las actuaciones a realizar de modo que sean congruentes con su tipomorfología, respetando la edificabilidad, la cota de encuentro de forjados y cubiertas y la disposición originaria de huecos.”

En definitiva con esta actuación no se desvirtúa en absoluto la protección del BRL del Núcleo Primitivo de Ruzafa, que es de carácter ambiental del conjunto. Y se da cumplimiento a las exigencias de la Dirección General de Cultura y Patrimonio, que emitió informe favorable en fecha 27 de julio de 2023.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Por todo lo expuesto procede desestimar esta alegación.

Sexta. El escrito de alegaciones incluye como Anexo I un informe a las alegaciones presentadas al PRI desde la perspectiva de la sostenibilidad urbana de la propuesta.

Consideran en resumen que la planificación no está acorde con un urbanismo sostenible, resiliente y participado, alegan que es un espacio duro, sin características de infraestructura verde y con potencial para convertirse en una isla de calor, se plantea como un área atravesada por calles peatonales, donde la “infraestructura verde” se entiende como una serie de recorridos pavimentados, un espacio de paso, pero no de permanencia y relación social.

Al respecto cabe señalar que la superficie total a urbanizar es de 1.101,88 m² incluyendo viales y plaza. El mantenimiento de la trama histórica como valor patrimonial, conlleva la subsistencia de los viales, que se proyectan peatonales, pero que, además, deben permitir el paso de los vehículos de emergencia, con acceso a todas las fachadas.

La plaza interior es de hecho un espacio de permanencia y relación social, con bancos para sentarse, zona de juego de niños, arbolado de “patio árabe”, mediterráneo (palmeras y naranjos), una fuente ornamental que crea rumor de agua, en definitiva, un espacio para estar y relacionarse. Se cuida el entorno tapando el hueco ciego entre medianeras con una celosía calada de tracería árabe, que enfatiza el homenaje al origen del barrio creando un hito de referencia.

Este espacio se conecta con la trama urbana, pues se sitúa en el itinerario peatonal que conecta por un lado con el principal foco de atracción pública de la zona, que es el mercado, y por el otro con el colegio y la biblioteca Nova Al- Russaffí.

Obviamente el tamaño de la intervención no permite la creación de “infraestructura verde”, ni “espacios verdes urbanos (a escala de ciudad)” ni tan siquiera “corredores verdes urbanos”, compatibilizándolos con la anchura de los viales de la trama histórica que se mantiene y el paso de los vehículos de emergencia.

Hay que indicar que el tamaño de la plaza interior y la altura de los edificios, -sobre todo los ya existentes que la bordean por la calle Francisco Sempere- generan sombras sobre aquella, que se completan con las que proyectan las palmeras.

La elección de las palmeras, además de la voluntad de crear un ambiente árabe y mediterráneo, se justifica por la altura de su follaje y tronco fino, lo que permite tener un elemento verde en altura que deja libre y aprovechable todo el espacio de la plaza, a la par que no interrumpe las líneas de visión, y ello para generar también una mayor seguridad urbana con perspectiva de género.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Los pavimentos proyectados son de granito de las mismas características que el que se ha utilizado en todas las zonas peatonales en la reciente reurbanización del barrio de Ruzafa, no hay “asfalto”. Se ha decidido así para, por un lado dar continuidad a la trama urbana y los recorridos peatonales con los que se integra y, por otro, de acuerdo con los servicios técnicos municipales, para cumplir las necesarias condiciones de durabilidad, evitación de peligro de deslizamiento y mantenimiento permitiendo no sólo el paso peatonal, sino también el de los vehículos de emergencia, a la par que garantiza la suficiente resistencia para alojar bajo él las necesarias instalaciones urbanas: alcantarillado, agua potable, electricidad, gas, alumbrado público y telecomunicaciones. Dada la escasa anchura de los viales que permite el espacio existente y la trama histórica, estas instalaciones ocupan gran parte del espacio bajo viales.

Toda la urbanización situada sobre el aparcamiento subterráneo, el 100% deja una altura sobre la impermeabilización del forjado igual o superior a 1 metro, como no puede ser de otra manera, tanto para cumplir la normativa como para poder alojar las instalaciones urbanas.

Se proyecta un pavimento drenante en todo el ámbito posible, que es la zona central de la plaza, libre del paso de vehículos de emergencia y con la separación de seguridad que permita no generar problemas de humedades a los edificios colindantes.

Este pavimento drenante si se utiliza en la gestión del agua urbana, pues se ha proyectado como un Sistema Urbano de Drenaje Sostenible (SUDS), que filtra el agua al terreno liberando de esos caudales al alcantarillado y no sólo en la zona no ocupada por el aparcamiento subterráneo, sino también sobre él, pues como puede verse en los detalles constructivos del proyecto de urbanización, se refuerza la impermeabilización del aparcamiento en esas zonas y se crean capas drenantes que llevan el agua al terreno natural.

El informe emitido por la Dirección General de Cultura y Patrimonio de la Consellería de Educación, Cultura y Deporte de 29 de julio de 2020 estableció las premisas sobre las que la propuesta de ordenación debería basarse. Así, entre otras, estableció como premisa IV la “Generación de una construcción triangular entre las calles Platerías, Tomassos y Poeta Al Russafí para evitar que en un futuro pueda obviarse y perderse la trama urbana que se pretende recuperar”.

El espacio de estancia y relación está abierto y conectado tangente con el itinerario peatonal que conduce al mercado que, siendo el mayor polo de atracción de la zona, será usado como “atajo” generando una circulación fluida y continua de personas. Por tanto, es un espacio abierto, visible, conectado y funcional.

El zaguán de acceso al bloque B se ha proyectado en la esquina interior de la plaza, para que este espacio no sea un rincón muerto, sino un necesario punto de paso de personas.

Id. document: 2QrR pH8y LVzc QgTH SDdS D4Pw DGs=
COPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



El mobiliario urbano lo constituyen básicamente los bancos para sentarse, con una altura en el punto más alto del respaldo de 82 cm, por lo que no interrumpen las líneas de visión. El arbolado está constituido por palmeras y naranjos que tienen troncos finos, por lo que tampoco interrumpen las líneas de visión.

El alumbrado público es generoso y proyectado según las prescripciones e indicaciones del correspondiente servicio municipal, que lo ha informado favorablemente. Además, tanto la fuente como la celosía calada de tracería árabe que cubre el hueco de medianeras vistas, cuentan con una iluminación por el trasdós para resaltar y enfatizar este elemento decorativo que manifiesta el recuerdo árabe del entorno. Todo ello hace que aún por la noche, todo el ámbito sea un espacio seguro.

Esta plaza se ha proyectado como un espacio de estancia y relación seguro y agradable, con una fuente que proporciona rumor de agua, juegos de niños diseñados como una topografía que surge del suelo integrada en la plaza (no unos simples aparatos dejados caer), abundantes bancos para sentarse, en un entorno tranquilo alejado del tráfico rodado, pero dentro de un itinerario peatonal de acceso al mercado.

Por todo lo expuesto procede desestimar la alegación.

4.3. Comunidad de Propietarios Maestro Aguilar nº 2. I 118 2022 155570 de 2 de agosto de 2022

La mercantil Administraciones Malo-Reus, SL, como administrador de la Comunidad de Propietarios (CP) alegan en resumen que el PAI afecta tanto al barrio en general, como a la comunidad que representan en particular, ya que uno de los edificios proyectados se encontrará adherido a su edificio, generando tanto molestias en el momento de la construcción, como limitando las servidumbre de luces y vistas una vez el PAI esté acabado. Por otra parte solicitan un Parque de Barrio, de proximidad, quieren más árboles y que se sigan las recomendaciones de la OMS y del Plan Verde y de la Biodiversidad del propio Ayuntamiento de València en cuanto a los metros cuadrados de área verde urbana por habitante. Finalmente solicitan un proceso participativo en el que se escuche la opinión de los vecinos y vecinas, como se ha hecho en otros lugares de la ciudad.

No es posible paralizar un Plan porque se vayan a generar molestias durante la construcción de la propuesta, si bien está claro que durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las normas y horarios que se exigen para respetar el descanso de los ciudadanos por las ordenanzas municipales.

Respecto a la servidumbre de luces y vistas, el edificio propuesto se encuentra adosado a la medianera (no a fachada) del edificio de la calle Maestro Aguilar nº 2 sin obstaculizar luces y vistas que en todo caso deben cumplir la normativa del Código Civil.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Por otra parte, la premisa II del Informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio exige la disposición formal de los volúmenes generados con las nuevas edificaciones en cuanto al mantenimiento de la trama histórica como NHT (BRL), solventando lo mejor posible el encuentro con las medianeras vistas de la trama de ensanche ejecutada.

En cumplimiento de dicha premisa se ha adosado a la medianera del edificio existente el proyectado, planteando un patio de luces con las dimensiones necesarias y legales para respetar las servidumbres de luces y vistas del edificio de la calle Maestro Aguilar nº 2.

En cuanto a las alegaciones globales referentes a las zonas verdes y al proceso participativo, nos remitimos a lo expuesto en las consideraciones anteriores.

En consecuencia, se desestima la alegación.

QUINTO. PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA

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

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

- Ha sido admitida a trámite la iniciativa por resolución de alcaldía.
- Se ha resuelto favorablemente la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.
- Ha sido objeto de información pública, de consulta a otras Administraciones Públicas y durante este plazo se han emitido los informes por los Servicios Municipales correspondientes.
- Como consecuencia de los informes emitidos y de las alegaciones presentadas no se introducen cambios sustanciales en la propuesta presentada, por lo que no resulta necesario someter el Programa a una información pública adicional.
- Se ha emitido informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio.

El Ayuntamiento Pleno será el órgano competente para la aprobación el Programa de Actuación Integrada y para la designación del urbanizador, en el mismo acto se aprobará provisionalmente el planeamiento y se remitirá a la Consellería para su aprobación definitiva puesto que el PRI que integra la Alternativa Técnica afecta a la ordenación estructural.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



La Comisión Territorial solicitará informe del Consell Jurídic Consultiu al proponerse una diferente zonificación o uso de las zonas verdes o de los espacios libres previstos.

Una vez aprobado definitivamente el planeamiento adquirirá plena eficacia el acuerdo de aprobación del Programa con todo su contenido.

SEXTO. INFORME PREVIO DE LA SECRETARÍA

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

SÉPTIMO. ÓRGANO COMPETENTE Y QUORUM

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

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

PRIMERO. Programar la Actuación Integrada en régimen de gestión por las personas propietarias, designando urbanizador a la mercantil Colón 30 Inmuebles, SL, para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Maestro Aguilar de València, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 119 y 120 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio urbanismo y paisaje aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell (TRLOTUP)..

SEGUNDO. Aprobar provisionalmente el Plan de Reforma Interior cuyo ámbito viene delimitado por las calles Maestro Aguilar, Poeta al Russafi, Francisco Sempere y plaza del Barón de Cortes, incluyendo la plaza Peris, las calles García y Platerías y parte de la calle dels Tomasos de València y remitirlo a la Conselleria para su aprobación definitiva.

TERCERO. Aprobar el Proyecto de Urbanización presentado por la mercantil Colón 30 Inmuebles, SL, para el ámbito de la Unidad de Ejecución delimitada en el citado PRI. Se asigna el seguimiento y control de las obras de urbanización al Servicio de Obras y Mantenimiento de Infraestructura.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



CUARTO. Aprobar la Proposición Jurídico-Económica presentada por la mercantil Colón 30 Inmuebles, SL.

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

1. Los costes de urbanización (equivalentes al Presupuesto de Licitación), quedan fijados en la cantidad de 695.513,22 €, IVA excluido.

2. Las cargas de urbanización fijas, incluyendo el importe correspondiente al Presupuesto de Licitación, redacción de proyectos técnicos y dirección de obras, Gastos de Gestión y Beneficio Empresarial, ascienden a un total de 844.028,69 €.

3. La repercusión de las cargas de urbanización fijas por cada metro cuadrado de techo se fija en 146,08 €/m².

4. El Coeficiente de Canje resultante de las cargas de urbanización fijas queda establecido en el 0,2585.

5. El valor de cada metro cuadrado de techo urbanizado considerando exclusivamente las cargas de urbanización fijas queda establecido en 564,93 €, y en 418,85 € sin urbanizar, siendo este último valor el que deberá tenerse en cuenta en la reparcelación como indemnización sustitutiva.

6. El importe preliminar y aproximado de las cargas variables, a calcular de forma definitiva en el Proyecto de Reparcelación, asciende a un total de 311.138,95 €.

7. El Coeficiente de Canje resultante de las cargas de urbanización fijas y variables queda establecido en el 0,3231.

8. El valor de cada metro cuadrado de techo urbanizado considerando las cargas de urbanización fijas y variables se prevé en 618,78 €.

QUINTO. Como consecuencia de todo lo anterior, aprobar el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución Maestro Aguilar de València, y cuyo contenido viene constituido por la conjunción de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica, quedando sometida esta aprobación a la condición suspensiva de que el Plan de Reforma Interior, a que se refiere el punto segundo del presente acuerdo sea aprobado definitivamente por la Generalitat Valenciana y se produzca su entrada en vigor.

Id. document: 2QrR pH8y LVzc QgTH SDdS D4Pw DGs=
COPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Tras la aprobación definitiva y previamente a la suscripción del Convenio Urbanístico, el urbanizador aportará una copia en papel encarpeta en formato A4, junto con un CD con los archivos en formato pdf y editables, que será diligenciada y enviado al Servicio encargado del seguimiento y control de la obra de urbanización.

SEXTO. Desestimar las alegaciones formuladas en los términos establecidos en el fundamento jurídico cuarto del presente acuerdo.

SÉPTIMO. Advertir a la mercantil Colón 30 Inmuebles, SL, que con carácter previo a la firma del Convenio deberá presentar garantía definitiva del 2 % de las cargas fijas de urbanización, cuya cuantía asciende a 16.880,57 €.

Previa aprobación del Proyecto de Reparcelación, el urbanizador deberá completar la garantía definitiva hasta alcanzar el importe de 42.201,43 €, equivalente al 5% de las cargas de urbanización fijas del Programa de Actuación Integrada, en el plazo de 15 días desde que sea requerido a tal efecto.

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

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

- Liquidación: FIANZA CONTRATOS EFECTIVO A FAVOR AYTO. Tipo: FI. Concepto: CF 2021 18 00000040 1. Concepto: Fianza metálico correspondiente a la garantía provisional para gestión por personas propietarias de propuesta PAI UE Maestro Aguilar. Importe: 16.106,08 €.

NOVENO. El Convenio Urbanístico, que será redactado por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, deberá ser suscrito por las partes en el plazo máximo de los 15 días desde que sea requerido por el Ayuntamiento.

DÉCIMO. Comunicar el presente acuerdo de forma telemática a la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, a los efectos previstos en el artículo 2 del Decreto 65/2021, de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial, remitiendo una copia digital del Plan de Reforma Interior para su aprobación definitiva.

Id. document: 2QrR pH8y LVzc QgTH SDdS D4Pw DGs=
COPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



UNDECIMO. Inscribir el Programa en el Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Ayuntamiento de València tras su aprobación definitiva por Consellería.

DUODECIMO. Publicar, tras la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento por la Generalitat Valenciana, en el Boletín Oficial de la Provincia de València el acuerdo de aprobación del Programa adjuntando como Anexo el texto íntegro del Convenio, señalando número de registro y fecha de inscripción en el Registro de Programas de Actuación y Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

DECIMOTERCERO. Facultar, tan ampliamente como proceda en derecho, al concejal delegado de Planificación y Gestión Urbana para dictar cuantas resoluciones y realizar cuantas actuaciones, tanto de índole jurídica como material, resulten necesarias para la plena efectividad y ejecución de este acuerdo. En concreto, queda facultado expresamente para declarar que el urbanizador ha presentado la documentación correspondiente, subsanado las deficiencias señaladas e incorporado las correcciones y modificaciones parciales impuestas, una vez comprobada tal circunstancia por los Servicios municipales competentes.

DECIMOCUARTO. Notificar el presente acuerdo a las personas interesadas y comunicarlo a los servicios municipales.»

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	24/10/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135