

**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA****SERVICIO DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO Y PROGRAMACIÓN****ASUNTO:** Finalización del PAI “ENTORNO PISCINA OLÍMPICA”**EXPTE:** 03003/2024/5**TRÁMITE:** Informe-propuesta para trámite de audiencia

En relación con el expediente de referencia, se emite el siguiente informe según lo previsto en los artículos 172 y 175 del R.D. 2.568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales:

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 25 de noviembre de 2005, se encargó a la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de València (“AUMSA”) la presentación de una Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada para el desarrollo, por gestión directa, de la Unidad de Ejecución Única del Plan de Reforma Interior de Mejora del “Entorno de la Piscina Olímpica”, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 21 de octubre de 2005. (Anexo 1.1 y 1.2)

2º.- Por acuerdo plenario de fecha 29 de septiembre de 2006, se optó por la gestión directa de la Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Única del Entorno de la Piscina Olímpica y se sometió a información pública la Alternativa Técnica presentada por “AUMSA”. (Anexo 2)

3º.- El Ayuntamiento-Pleno, en sesión celebrada el 27 de abril de 2007, acordó aprobar el Programa de Actuación Integrada (PAI) cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución Única del Plan de Reforma Interior de Mejora del “Entorno de la Piscina Olímpica”, aprobándose asimismo el Anteproyecto de Urbanización y adjudicando su ejecución mediante gestión directa a “AUMSA”. (Anexo 3.1)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AG - SECC.ASSES.URBANÍSTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	13/02/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSESSORAMENT URBANÍSTIC	BEGOÑA PLA TORMO	13/02/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME	ENRIQUE MARTI SELVA	13/02/2024	ACCVCA-120	12179887211503426755 9675939346736276857



El 13 de diciembre de 2007 se publica el acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) y una reseña en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana (DOCV) de fecha 15 de julio de 2008. (Anexo 3.2)

4º.- En cumplimiento del apartado cuarto del citado acuerdo plenario, la sociedad municipal “AUMSA” presentó un Proyecto de Urbanización en el que se subsanaban las deficiencias documentales y se incorporaban las correcciones técnicas puestas de manifiesto por los Servicios municipales competentes en materia de obras de urbanización.

El citado Proyecto fue aprobado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 11 de julio de 2008. (Anexo 4)

5º.- Mediante Resolución de 21 de noviembre de 2008, la Jefa del Servicio Territorial de Ordenación del Territorio dispone inscribir el Programa PAI Unidad de Ejecución Única del PRIM “Entorno de la Piscina Olímpica” del municipio de València en el Registro de Programas. (Anexo 5)

6º.- El Proyecto de Reparcelación fue sometido a información pública mediante publicación en el DOCV de fecha 11 de marzo de 2011 y a audiencia de los interesados en el BOP de fechas 2 de mayo de 2011 y 15 de marzo de 2012, sin que llegara a aprobarse. (Anexo 6.1, 6.2 y 6.3)

7º.- Por acuerdo del Consell de 8 de julio de 2016, se suspende el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cabanyal-Canyamelar, y se aprueban las Normas Transitorias de urgencia para dicho ámbito del municipio de València, que regulan el régimen aplicable hasta tanto se apruebe definitivamente el nuevo planeamiento especial que lo sustituya; acuerdo que fue publicado en el DOCV de fecha 13 de julio de 2016. (Anexo 7)

8º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 8 de septiembre de 2016, acuerda encargar a la empresa municipal “AUMSA” las gestiones necesarias para la asistencia técnica en la elaboración de un nuevo Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar (PEC). (Anexo 8)

9º.- En este sentido, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de València en sesión celebrada el 15 diciembre de 2017, admite a trámite y somete a consultas los documentos correspondientes a la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica por el

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AG - SECC.ASSES.URBANÍSTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	13/02/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSSORAMENT URBANÍSTIC	BEGOÑA PLA TORMO	13/02/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME	ENRIQUE MARTI SELVA	13/02/2024	ACCVCA-120	12179887211503426755 9675939346736276857



procedimiento simplificado del nuevo Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar, encontrándose la Unidad de Ejecución Única del Plan de Reforma Interior de Mejora del “Entorno de la Piscina Olímpica” dentro del ámbito físico de ordenación del nuevo Plan Especial. (Anexo 9)

10º.- Mediante oficio de fecha 2 de marzo de 2018, se solicita a “AUMSA” que informe sobre la incidencia y alcance de las determinaciones del nuevo Plan Especial en la vigente ordenación urbanística de la Unidad de Ejecución en cuestión, cuyo Proyecto de Reparcelación se encuentra en trámite, con el objeto de poder determinar la procedencia de continuar o no con la tramitación del Programa de Actuación Integrada. (Anexo 10.1) El Informe que es emitido el 5 de abril de 2018, por la mercantil “Proyectos de Actuaciones Urbanas, SL”, en su condición de redactor del citado Plan, y del cual se da traslado a este Servicio el 19 de abril de 2018. El cual señala que:

“1º. La ordenación propuesta en el PRIM “Entorno de la Piscina Olímpica” resulta inadecuada y obsoleta con relación a las necesidades deportivas actuales y a los objetivos jurídicos y socio-económicos que presiden el PEC Cabanyal-Canyamelar.” (Anexo 10.2)

11º.- Mediante acuerdo plenario de fecha 31 de enero de 2019 (Anexo 11.1), se sometió a información pública durante un plazo de 45 días hábiles, el Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y así mismo se acordó:

“CUARTO.-Suspende la tramitación y el otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición en la totalidad del ámbito del Plan Especial Cabanyal-Canyamelar, excepto las de mera reforma o mantenimiento que no supongan alteración estructural del edificio ni afecten a los elementos catalogados o en trámite de catalogación.

*La suspensión se extiende a la eficacia de las declaraciones responsables que se presenten respecto de los actos citados que estén legalmente sujetos a dicho título habilitantes e implicará la de los acuerdos aprobatorios de nuevos **Programas** y también de los ya aprobados y aún vigentes en los que no haya sido aprobada la reparcelación en el ámbito citado.*

*El plazo máximo de duración de la suspensión será de **dos años** desde la publicación del presente acuerdo en el DOGV.”*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AG - SECC.ASSES.URBANÍSTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	13/02/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSESSORAMENT URBANÍSTIC	BEGOÑA PLA TORMO	13/02/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME	ENRIQUE MARTI SELVA	13/02/2024	ACCVCA-120	12179887211503426755 9675939346736276857



La publicación en el Diari oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV) del citado acuerdo se realiza el 7 de febrero de 2019. (Anexo 11.2)

12°.- Se declara el Estado de Alarma mediante RD 463/2020, de 14 de marzo, modificado por RD 465/2020, de 17 de marzo, para la gestión de la situación de Crisis Sanitaria ocasionada por el COVID-19, en virtud del cual se suspenden términos y se interrumpen los plazos para la tramitación de los procedimientos de las entidades del Sector Público hasta que pierda vigencia el Real Decreto o, en su caso, las prórrogas del mismo, aplicándose a todo el Sector Público definido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Por Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, si bien se prorroga una vez más el Estado de Alarma, con efectos de 1 de junio de 2020, el cómputo de los plazos administrativos suspendidos es reanudado, por lo que la suspensión del Programa se amplía 79 días, durante los cuales estuvo suspendido el plazo de la suspensión de la ejecución del Programa.

Por lo tanto, la suspensión del acuerdo aprobatorio del Programa y sus plazos finalizaba el 7 de febrero 2021, si bien se amplía hasta el 27 de abril de 2021.

13°.- Por acuerdo plenario de fecha 26 de enero de 2023 se aprueba provisionalmente el Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar. (Anexo 12)

14°.- EL Servicio de Gestión Urbanística mediante informe de fecha 13 de febrero de 2023 pone de manifiesto que ningún interesado ha prestado aval o garantía con ocasión del pago en metálico de la reparcelación. (Anexo 13)

14°.- El 24 de mayo de 2023, la Comisión Territorial de Urbanismo de València acuerda aprobar definitivamente el Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno urbano del municipio de València, publicándose en el BOP de fecha 19 de junio de 2023. (Anexo 14.1 y 14.2)

15°.- El Servicio de Planeamiento emite informe en relación a la incidencia de la nueva ordenación en el Programa en vigor en fecha 19 de enero de 2024. (Anexo 15)

16°.- Ante la citada situación, mediante Moción de fecha 25 de enero de 2024, se dispone encargar al Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación que inicie

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AG - SECC.ASSES.URBANISTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	13/02/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSESSORAMENT URBANISTIC	BEGOÑA PLA TORMO	13/02/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME	ENRIQUE MARTI SELVA	13/02/2024	ACCVCA-120	12179887211503426755 9675939346736276857



los trámites oportunos para cancelar la Programación de la UE Única del Plan de Reforma Interior de Mejora “Entorno de la Piscina Olímpica” al carecer de sentido continuar con la Programación de una Unidad de Ejecución cuya ordenación ha sido sustancialmente alterada por el Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 24 de mayo de 2023, todo ello sin perjuicio de que a continuación se inicien los trámites pertinentes para ejecutar las previsiones del nuevo Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar, mediante un nuevo Programa de gestión directa. (Anexo 16)

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- LEGISLACIÓN APLICABLE

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

Esta ley es de aplicación en cuanto al procedimiento a seguir, junto a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), por ser un expediente iniciado bajo su amparo no obstante, siguiendo las disposiciones transitorias del TRLOTUP las normas sustantivas de aplicación serán las expuestas a continuación.

La disposición transitoria duodécima del TRLOTUP, relativa a los Programas aprobados, textualmente dice:

“1. Los programas de actuación adjudicados con anterioridad al 20 de agosto de 2014 se registrarán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”

La normativa urbanística aplicable por motivos temporales es la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV) y el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), ya que el Programa de Actuación Integrada que nos ocupa fue aprobado y tramitado al amparo de dicha legislación.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AG - SECC.ASSES.URBANISTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	13/02/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSSORAMENT URBANISTIC	BEGOÑA PLA TORMO	13/02/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME	ENRIQUE MARTI SELVA	13/02/2024	ACCVCA-120	12179887211503426755 9675939346736276857



II.- CAMBIO LEGÍTIMO DE LOS CRITERIOS DE PLANEAMIENTO

Tal y como se desprende de los antecedentes de hecho de la presente propuesta, en el momento se inicia la tramitación del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar estaba aprobado el PAI “Entorno de la Piscina Olímpica” y había sido sometido a información pública el Proyecto de Reparcelación.

Desde el principio de la tramitación del PEC ya se advierte que la nueva ordenación va a suponer un cambio sustancial en la ordenación hasta hoy vigente, dejando patente que la ordenación del PRIM “Entorno de la Piscina Olímpica” resulta *“inadecuada y obsoleta con relación a las necesidades deportivas actuales y a los objetivos jurídicos y socio-económicos que presiden el PEC Cabanyal-Canyamelar”*, tal y como informa el equipo redactor del PEC el 5 de abril de 2018.

En este sentido las previsiones del nuevo planeamiento quedan establecidas de forma expresa en el propio acuerdo de aprobación definitiva, en el Antecedentes de Hecho Tercero, punto 4. Ordenación Propuesta:

“El PEC recoge como planeamiento incorporado (PIN “Entorno Piscinas”) las determinaciones básicas del “PAI Entorno Piscinas” que se encuentra aprobado y en avanzado estado de tramitación administrativa (a falta de la aprobación de la reparcelación). La propuesta de modificación en la ordenación responde a propiciar la permeabilidad del Barrio hacia la Playa, así como el mantenimiento (no derribo) de las edificaciones preexistentes (singularmente el edificio de Demetrio Ribes); y en las parcelas de cesión pública dotacional, se prevén 2 edificios destinados a equipamiento residencial dotacional (QR).”

El PEC ha considerado necesario mantener los parámetros urbanísticos básicos para garantizar el aprovechamiento de los propietarios incluidos dentro de la Unidad de Ejecución, pero viene a establecer una nueva ordenación que afecta de manera directa a la tramitación del PAI “Entorno de la Piscina Olímpica”, al rediseñar su ordenación urbanística para adecuarla a los nuevos criterios, planeamiento que ha sido aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 24 de mayo de 2023.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AG - SECC.ASSES.URBANÍSTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	13/02/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSSORAMENT URBANÍSTIC	BEGOÑA PLA TORMO	13/02/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME	ENRIQUE MARTI SELVA	13/02/2024	ACCVCA-120	12179887211503426755 9675939346736276857



Así, en la Memoria Justificativa del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar señala entre los objetivos básicos del PEC:

“3.1.- Objetivo Principal del PEC.

El objetivo principal que se propone consiste en la regeneración y mejora urbana de todo el ámbito incluido en el Plan Especial de Protección del Cabanyal-Canyamelar. Dicho ámbito viene delimitado a grandes rasgos, por la Avenida de los Naranjos al Norte, la calle Francisco Cubells al Sur, la calle de la Serrería al Oeste y el dominio público de la Playa al Este. ”

Concretamente, en dicho documento se refiere como una de las Unidades de Ejecución del PEC la Unidad de Ejecución “PIN Entorno Piscinas”, señalando que:

“Se recoge en el PEC como planeamiento incorporado (denominándose: PIN “Entorno Piscinas”) las determinaciones básicas del “PAI Entorno Piscinas”, Programa que se encuentra aprobado y en avanzado estado de tramitación administrativa (pendiente de aprobación de la Reparcelación), lo que por prudencia jurídico-urbanística impide una modificación sustancial de sus determinaciones básicas (dispone de Sentencia del Tribunal Supremo que confirma su calificación urbanística y aprovechamiento atribuido).

*El PAI incorporado, formulado por Gestión Directa por la empresa municipal AUMSA, procedió a la suspensión de su tramitación por causa de la **decisión pública de renunciar a la construcción de la Piscina Olímpica prevista en su momento, así como para armonizar su Ordenación urbanística con los criterios y nuevas determinaciones que se establecen en el PEC.***

*En cualquier caso, se mantienen las determinaciones básicas del PAI originario como son la delimitación del ámbito de la Unidad de Ejecución, la superficie de la misma, la Edificabilidad Bruta y el Uso Global Residencial, **pero se rediseña su Ordenación Urbanística para adecuarla a los criterios de permeabilidad transversal Barrio-Playa, así como al eje vertebrador de Zonas Verdes que recorren de Norte a Sur el ámbito de PEC, con las siguientes características:...**”*

En relación con esta nueva ordenación el informe del Servicio de Planeamiento de 19 de enero de 2024, indica lo siguiente:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AG - SECC.ASSES.URBANÍSTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	13/02/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSSORAMENT URBANÍSTIC	BEGOÑA PLA TORMO	13/02/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME	ENRIQUE MARTI SELVA	13/02/2024	ACCVCA-120	12179887211503426755 9675939346736276857



“La propuesta de ordenación incluida en el actual Plan Especial del barrio del Cabanyal- Canyamelar para esa zona modifica sustancialmente aspectos básicos de la ordenación que se incluía en el PRI “Entorno de la Piscina Olímpica”, como son:

- La aparición de un frente edificado recayente a la calle Eugenia Viñes-Jardines de Neptuno, que no existía en el PRI indicado y que supondrá un cambio a nivel de imagen muy significativo para la zona.
- La reducción ostensible de la superficie del equipamiento dotacional deportivo, generándose un equipamiento público de tamaño menor, un espacio libre/zona verde con carácter de conexión longitudinal verde entre el barrio y los terrenos de la Marina y una parcela terciaria frente al edificio de la aduana del Puerto.
- La aparición de 2 bloques de viviendas asistenciales en segunda línea del vial citado que recaen perpendicularmente a la calle Montanejos.
- El mantenimiento y protección de los edificios recayentes a la calle Eugenia Viñes que disponen de valor patrimonial, con sus características, parcelación y forma actual, que el planeamiento anterior modificaba.

De esta forma, todas estas circunstancias hacen inviable un posible encaje del PRI con PAI denominado “Entorno de la Piscina Olímpica”, actualmente vigente, con respecto a la ordenación establecida en el PEC Cabanyal, al producirse diferencias insalvables en la gestión de los suelos incluidos en su delimitación y que afectan, además de todas las cuestiones señaladas, incluso al objetivo principal del plan anterior que era la generación de una instalación deportiva de gran superficie en la zona.”

Llegados a este punto, nos encontramos con un PAI de gestión directa en tramitación para la ejecución de una ordenación totalmente incompatible con la nueva ordenación aprobada que, por tanto, ha quedado desfasado tanto en el contenido del Proyecto de Urbanización, como en sus magnitudes económicas.

La continuidad del procedimiento en el marco del PAI aprobado implicaría aprobar un proyecto de reparcelación que adjudicaría fincas resultantes que no coincidirían con la ordenación definida por el nuevo planeamiento aprobado, con los perjuicios que ello

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AG - SECC.ASSES.URBANÍSTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	13/02/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSESSORAMENT URBANÍSTIC	BEGOÑA PLA TORMO	13/02/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME	ENRIQUE MARTI SELVA	13/02/2024	ACCVCA-120	12179887211503426755 9675939346736276857



ocasionaría a la ordenación actualmente vigente, ya que impediría su materialización, afectando sobre todo a todo el frente marítimo de las antiguas villas que daban a la calle Eugenia Viñes. No es coherente ejecutar un Programa con unas determinaciones que han quedado obsoletas respecto a la nueva ordenación aprobada.

III.- POTESTAD DEL IUS VARIANDI DE LA ADMINISTRACIÓN

La naturaleza normativa del planeamiento y la necesidad de adaptarlo a las exigencias cambiantes del interés público justifican el “*ius variandi*” que en este ámbito se reconoce a la Administración.

La potestad de planeamiento es discrecional de la Administración y, por tanto, la Corporación puede decidir la necesidad de adecuar el planeamiento a la nueva realidad existente.

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, que viene reconociendo el llamado “*ius variandi*” de la Administración entendido como facultad innovadora o revisora de las determinaciones del planeamiento urbanístico, que necesariamente tiene un carácter dinámico, con la finalidad de adaptarlo a las exigencias cambiantes del interés público y a las nuevas necesidades sociales.

El “*ius variandi*” de la Administración deber ejercerse dentro de ciertos límites que se resumen en la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de julio de 2006, según la cual “*reiteradamente ha declarado la Sala Tercera del Tribunal Supremo (Sentencias de 17 de septiembre de 1982, 28 de marzo de 1983, 9 de abril de 1984, 7 de febrero de 1985, 24 de febrero de 1987, 20 de junio de 1989 y 20 de marzo de 1991, entre otras) que el límite al ius variandi de la Administración en la revisión del planeamiento viene determinado por la congruencia de las soluciones concretas elegidas con las líneas directrices que diseñan el planeamiento, su respeto a los estándares legales acogidas en el mismo y su adecuación a los datos objetivos en que se apoyan.*”

Pues bien, siempre que el “*ius variandi*” de la Administración municipal se ejerza dentro de los límites citados, resulta legítimo el ejercicio por la Corporación de su

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AG - SECC.ASSES.URBANÍSTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	13/02/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSSORAMENT URBANÍSTIC	BEGOÑA PLA TORMO	13/02/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME	ENRIQUE MARTI SELVA	13/02/2024	ACCVCA-120	12179887211503426755 9675939346736276857



potestad discrecional de planeamiento con el objeto de establecer unas nuevas directrices de la futura ordenación del PEC derivadas de las cuestiones de interés público identificadas en el documento aprobado y así lo refiere expresamente la Memoria Justificativa en el apartado 4.1.6.5 “Unidad de Ejecución PIN “Entorno Piscinas”:

“...En cualquier caso, se mantienen las determinaciones básicas del PAI originario como son la delimitación del ámbito de la Unidad de Ejecución, la superficie de la misma, la Edificabilidad Bruta y el Uso Global Residencial, pero se rediseña su Ordenación Urbanística para adecuarla a los criterios de permeabilidad transversal Barrio-Playa, así como al eje vertebrador de Zonas Verdes que recorren de Norte a Sur el ámbito de PEC, con las siguientes características: ...”

La modificación de la vigente ordenación urbanística que afecta a la Unidad de Ejecución en cuestión, en desarrollo de las nuevas directrices, están pues sustentadas en el interés público de regenerar y mejorar la trama urbana, garantizar la protección y valorización del patrimonio cultural existente en el barrio y la adaptación a criterios de permeabilidad transversal Barrio-Playa, y se ha llevado a cabo teniendo en cuenta la protección a los propietarios que se ven afectados por la modificación garantizando los derechos del PAI en tramitación.

IV.- FINALIZACIÓN ANORMAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

Este Programa de Actuación Integrada es de gestión directa y, por ello, no son de aplicación las normas relativas a la resolución de los Programas, ya que no existe relación contractual con el urbanizador. En este sentido se manifiesta la Sentencia de 22 de septiembre de 2017, de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de la Comunidad Valenciana, la cual, respecto a este PAI en concreto, afirmó que no era aplicable el mismo régimen de resolución de la adjudicación del Programa en un supuesto de gestión indirecta a uno que se había aprobado en régimen de gestión directa, y en el Fundamento de Derecho Cuarto consideró inaplicable el artículo 143 de la LUV diciendo textualmente que *“tanto del encabezamiento como del texto se deduce claramente que lo que regula no es resolución del Programa sino la resolución de su adjudicación lo cual solo tiene*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AG - SECC.ASSES.URBANÍSTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	13/02/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSESSORAMENT URBANÍSTIC	BEGOÑA PLA TORMO	13/02/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME	ENRIQUE MARTI SELVA	13/02/2024	ACCVCA-120	12179887211503426755 9675939346736276857



sentido en un sistema de Gestión Indirecta ...todas las previsiones del precepto son relativas a esta figura y no se pueden extender a un supuesto de gestión directa como resulta evidente de la lectura de los artículos 336 a 344 del ROGTU que desarrolla esta norma.”

El artículo 143.2h) de la LUV preveía como causa de resolución del PAI la aprobación de Planes o Proyectos incompatibles con el desarrollo del Programa. Por tanto, aunque en general el artículo no sea de aplicación, queda claro que si esta es causa suficiente para resolver la adjudicación de un PAI con mayor motivo es también ajustado a derecho que la Administración renuncie al desarrollo de una programación cuya ejecución va en contra de la nueva ordenación aprobada.

En la actualidad el artículo 171 del TRLOTUP sí regula la finalización anormal del Programa de Actuación Integrada y uno de los supuestos que contempla es precisamente la renuncia de la Administración a continuar con la programación, cuando hay un cambio legítimo en los criterios de Planeamiento.

La renuncia de la Administración queda ampliamente justificada en los apartados segundo “*Cambio legítimo de los criterios de planeamiento*” y tercero “*Potestad de Ius Variandi de la Administración*” al no apreciarse causa de interés público que justifique continuar en las condiciones actuales con la programación de los terrenos, ya que al aprobarse la nueva ordenación, queda patente que se trata de un Programa obsoleto en sus objetivos urbanísticos, al haberse puesto de manifiesto unas necesidades de ordenación distintas y más acordes a la realidad y legislación actual, cambio de planeamiento que sin duda afecta a la programación.

V.- CONSECUENCIAS DE LA FINALIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO EN TRÁMITE

Si bien se renuncia a la programación aprobada, puesto que la reparcelación no se ha llegado a aprobar y, por tanto, no se han ejecutado obras de urbanización, las consecuencias son:

1.- Situación de los terrenos: No ha habido transformación física de los terrenos, puesto que no se ha llegado a aprobar el Proyecto de Reparcelación.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AG - SECC.ASSES.URBANISTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	13/02/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSSORAMENT URBANISTIC	BEGOÑA PLA TORMO	13/02/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME	ENRIQUE MARTI SELVA	13/02/2024	ACCVCA-120	12179887211503426755 9675939346736276857



Ninguna de las parcelas incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución resulta edificable, al no haberse producido transformación urbanística alguna que les confiera la condición de solar, y puesto que no se han girado cuotas de urbanización tampoco procede actuación alguna al respecto; asimismo, se considera que aunque quede cancelada la programación, el suelo sigue en situación de suelo urbano incluido dentro de la Unidad de Ejecución “PIN Entorno Piscinas” aprobada por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 24 de mayo de 2023.

2.- Devolución de avales: En este sentido el Servicio de Gestión Urbanística emite informe en fecha 14 de febrero de 2023 donde señala que:

“...consta la voluntad de pago en metálico que pone de manifiesto una comunidad de propietarios familiar, sin que conste la aportación de aval bancario ni otra garantía”.

Puesto que no han sido depositados avales que garanticen las cuotas de urbanización no procede la devolución de los mismos ni de los gastos que su constitución y mantenimiento hubiere podido generar.

3.- Gastos satisfechos: La decisión municipal de modificación del planeamiento, y renunciar a la programación, supone que devengan como inútiles los gastos en que “AUMSA” ha incurrido hasta el momento que no resulten útiles para la futura programación.

VI.- FUTURO DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Tal y como se ha puesto de manifiesto en el apartado anterior, los terrenos siguen incluidos dentro de una Unidad de Ejecución cuyo desarrollo exigirá la aprobación de una nueva programación.

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

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AG - SECC.ASSES.URBANÍSTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	13/02/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSSORAMENT URBANÍSTIC	BEGOÑA PLA TORMO	13/02/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME	ENRIQUE MARTI SELVA	13/02/2024	ACCVCA-120	12179887211503426755 9675939346736276857



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).

En este caso concreto, se considera adecuado garantizar que sea la propia Administración a través de “AUMSA” la que desarrolle y ejecute el nuevo PAI, no sólo por la prioridad genérica otorgada por la propia legislación urbanística, sino porque “AUMSA” se ha encargado tanto de la gestión del PAI -cuya renuncia se propone- como de la redacción del nuevo Planeamiento en el ámbito del Cabanyal que ha establecido la nueva ordenación para el ámbito programado. Por tanto, es la más adecuada para gestionar el futuro y agilizar al máximo los trámites para garantizar la urbanización de la Unidad de Ejecución.

Es con la finalidad de garantizar un ágil desarrollo del nuevo PAI por lo que se dispone que una vez cancelada la actual Programación se inicien de nuevo las actuaciones y se encargue a “AUMSA” la gestión directa para el desarrollo de la Unidad de Ejecución “PIN Entorno Piscinas” conforme a las determinaciones del nuevo Planeamiento aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de València de 24 de mayo de 2023.

VII.- PROCEDIMIENTO, ÓRGANO COMPETENTE Y QUORUM

De conformidad con lo puesto de manifiesto en el fundamento jurídico primero, el procedimiento aplicable al expediente es:

- 1- Informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación.
- 2- Audiencia a los interesados por plazo de quince días establecido en el artículo 82.2 de la LPACAP, considerando como tales interesados a “AUMSA” y a los propietarios afectados por la actuación.
- 3.- Inecesidad del Informe de la Asesoría Jurídica ni del Dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, regulado por la Ley 10/1994, de 19 de

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AG - SECC.ASSES.URBANISTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	13/02/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSSORAMENT URBANISTIC	BEGOÑA PLA TORMO	13/02/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME	ENRIQUE MARTI SELVA	13/02/2024	ACCVCA-120	12179887211503426755 9675939346736276857



diciembre, de la Generalitat Valenciana puesto que se trata de una gestión directa en la que no existe un urbanizador distinto de la propia Administración.

4.- El órgano competente para cancelar la programación PAI actual y disponer la gestión directa del nuevo desarrollo es el Ayuntamiento-Pleno, por mayoría simple tal y como señala 123.l.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local (LBRL).

5.- El acuerdo se comunicará de forma telemática a la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, a los efectos previstos en el artículo 3 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y para su constancia en el Registro Autonómico de Programas de Actuación Integrada y Agrupaciones de Interés Urbanístico, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Adicional Tercera del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

6.- Asimismo, el acuerdo se publicará en el DOGV de acuerdo con el artículo 171.8 del TRLOTUP.

VIII.- 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, informe que se entiende emitido en virtud de la conformidad prestada por Secretaría al informe con propuesta de resolución emitido por el Servicio gestor, en los términos previstos en el artículo 3, apartado 4 de la citada norma reglamentaria.

CONCLUSIÓN

PRIMERO.- Cancelar la programación, aprobada por acuerdo plenario de fecha 27 de abril de 2007, de la Actuación Integrada cuyo ámbito físico era la Unidad de Ejecución Única del Plan de Reforma Interior de Mejora “Entorno de la Piscina Olímpica”, cuya

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AG - SECC.ASSES.URBANISTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	13/02/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSSORAMENT URBANISTIC	BEGOÑA PLA TORMO	13/02/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME	ENRIQUE MARTI SELVA	13/02/2024	ACCVCA-120	12179887211503426755 9675939346736276857



gestión directa se encargó a Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (“AUMSA”), por los motivos expuestos en los fundamentos de derecho del presente acuerdo y, en concreto, por renuncia de la Administración al haberse producido un cambio legítimo en los criterios de planeamiento con la aprobación del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de València de 24 de mayo de 2023.

SEGUNDO.- Comunicar de forma telemática a la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, a los efectos previstos en el artículo 3 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y para su constancia en el Registro Autonómico de Programas de Actuación Integrada y Agrupaciones de Interés Urbanístico, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Adicional Tercera del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

CUARTO.- Encargar a “AUMSA” en calidad de urbanizador el desarrollo de la Unidad de Ejecución “PIN Entorno Piscinas” delimitada y ordenada pormenorizadamente por el Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar, con sujeción al régimen de gestión directa, a cuyo efecto deberá formular y presentar ante este Ayuntamiento para su tramitación la documentación integrante de la Alternativa Técnica y Proposición Jurídico Económica del indicado Programa de Actuación Integrada.

Todo ello, previo cumplimiento del trámite de audiencia por un plazo de quince días, que debe concederse a “AUMSA” y a los propietarios afectados por la cancelación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Única del Plan de Reforma Interior de Mejora “Entorno de la Piscina Olímpica”, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82.2 de la LPACAP.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AG - SECC.ASSES.URBANÍSTIC I PROG. RMS	ENCARNACION MARCH SORIANO	13/02/2024	ACCVCA-120	61177361948943952985 027319969642513570
CAP DE SERVICI - SERV.ASSSORAMENT URBANÍSTIC	BEGOÑA PLA TORMO	13/02/2024	ACCVCA-120	57039491105333563881 181478703566020516
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME	ENRIQUE MARTI SELVA	13/02/2024	ACCVCA-120	12179887211503426755 9675939346736276857