

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio

2025/02381 *Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana "Alquería dels Frares". Expediente: 3578578.*

**ANUNCIO**

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 18 de diciembre de 2024, adoptó el siguiente acuerdo:

[VER ANEXO](#)

València, 25 de febrero de 2025.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





Comissió Territorial d'Urbanisme

En referencia a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) para la reordenación urbanística de la manzana en la que se ubica la “*Alqueria dels Frares*” y consiguiente modificación de la ficha de protección BRL-EPA-SU-08.01 del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Urbana de València (en adelante, la Modificación), que fue remitida por el Ayuntamiento de València, se destacan los siguientes:

## ANTECEDENTES

**PRIMERO.** Con fecha de registro 9 de julio de 2024, ha tenido entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de València, adoptado en sesión celebrada el 28 de junio de 2024, que dispone la aprobación provisional de la Modificación.

Asimismo, acuerda remitir las actuaciones a la Comisión Territorial de Urbanismo, a los efectos de la aprobación definitiva de la citada Modificación, por afectar a determinaciones de la ordenación estructural, conforme establece el art. 61.1.d) 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 (en adelante, TRLOTUP).

**SEGUNDO.** La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 5 de noviembre de 2021, acordó admitir a trámite la documentación del Servicio de Planeamiento relativa al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada de la Modificación y someterla a consultas, de conformidad con lo dispuesto en el art. 53 del TRLOTUP, a las Administraciones, Servicios, Organismos afectados y público interesado. Asimismo, conforme al art. 49.2.c) del TRLOTUP, en sesión celebrada el 4 de febrero de 2022, acordó resolver favorablemente el Informe Ambiental y Territorial Estratégico (en adelante, el IATE) por el procedimiento simplificado de la Modificación, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII del TRLOTUP.

De conformidad con el art. 55 del TRLOTUP, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 28 de abril de 2022, acordó someter a información pública la Modificación. Se publicaron anuncios en el en el DOGV núm. 9340 de fecha 36 de mayo de 2022 y en el diario “Las Provincias” de 17 de mayo de 2022, no habiéndose presentado alegaciones, según consta en el Certificado del secretario del Ayuntamiento de 22 de julio de 2022.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 28 de junio de 2024, aprobó provisionalmente la Modificación. En fecha 9 de julio de 2024, se recibe en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia la solicitud de aprobación definitiva de la Modificación. Analizada la documentación, se solicita, por parte del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, la subsanación de determinados aspectos de documentación. En fecha 15 de noviembre de 2024 se presenta en dicho servicio subsanación de la Modificación.

**TERCERO.** El instrumento urbanístico que se analiza consta de los siguientes documentos: memoria informativa, memoria justificativa, planos de información y de



Comissió Territorial d'Urbanisme

VALÈNCIA. Modificación Puntual PGOU "Alqueria dels Frares"

Expte. 3578578-MD

ordenación, normas urbanísticas, ficha de protección individualizada, así como los anexos de informe de impacto de género, informe de impacto normativo en la infancia, adolescencia y familia, informe de viabilidad económica, estudio de sostenibilidad económica y anexo fotográfico.

**CUARTO.** El ámbito de la actuación son las manzanas urbanas, junto con el vial previsto que las conecta, incluidas en el espacio delimitado por la calle Profesor Ángel Lacalle, la avenida Tres Cruces, la calle Doctor Rafael Bartual y la calle arquitecto Segura de Lago.



Ortofoto



Vista aérea

El objeto de la Modificación es adecuar urbanísticamente la calificación de dos manzanas de suelo urbano del PGOU de València y el vial que las conecta, teniendo en cuenta la existencia de la "Alqueria dels Frares", elemento catalogado como Bien de Relevancia Local (BRL) y que se quedaba como fuera de ordenación en el PGOU-88 de València. Con ello, se consigue proteger el citado BRL, garantizar su coexistencia con la parcela educativa colindante y ampliar las zonas verdes. Asimismo, se modifica la ficha del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia "Alqueria dels Frares" (BRL-EPA-SU-08.01).



Ordenación vigente



Ordenación propuesta

VALÈNCIA. Modificación Puntual PGOU "Alqueria dels Frares" Expte. 3578578-MD

Como se observa, el PGOU-88 no protegía la alquería y preveía su eliminación para la construcción de dos parcelas dotacionales educativas junto a la prolongación de la calle Nicolau Primitiu Gómez Serrano. Por otra parte, la ficha de protección de la *Alqueria del Frares* (BRL-EPA-SU-08.01), aprobada el 20 de febrero de 2015, delimitaba un "entorno de protección" que no incluía a la actual parcela educativa y se adaptaba al límite de la realidad construida del colegio.

La nueva ordenación reduce la superficie de las parcelas educativas previstas en el PGOU, con la conformidad de la Dirección General de Infraestructuras Educativas, también reduce la superficie viaria de tránsito, amplía la red viaria peatonal e incrementa la superficie de zonas verdes. En relación con la edificabilidad, incrementa 1.464,00 m<sup>2</sup> de edificabilidad, dado que el mantenimiento de la *Alqueria dels Frares* supone su inclusión como residencial UFA-1.

MP ALQUERIA DELS FRARES			PLAN GENERAL		PROPIAESTA		Diferencia	
			Superficie (m2s)	Edificab. (m2l)	Superficie (m2s)	Edificab. (m2l)	Superficie (m2s)	Edificab. (m2l)
<b>Dominio público</b>								
Zona verde	Jardín	EL/SVJ	0,00	-	1.008,86	-	1.008,86	-
	Área de juego	EL/SVA	969,61	-	2.661,18	-	1.691,57	-
Red vial	Tránsito	RV-4/SCVT	2.302,98	-	0,00	-	-2.302,98	-
	Prioridad peatonal	RV-4/SCVP	0,00	-	2.258,10	-	2.258,10	-
Educativo cultural		EC/SQE	10.426,15	-	6.497,00	-	-3.929,15	-
<b>total dominio público</b>			<b>13.698,74</b>		<b>12.425,14</b>		<b>-1.273,60</b>	
<b>Dominio privado</b>								
Enanche		ENS-1	3.400,25	21.307,25	3.400,25	21.307,25	0,00	0,00
Unifamiliar agrupada "Cases de Poble" (BRL)		UFA-1	0,00	0,00	1.273,60	1.464,00	1.273,60	1.464,00
<b>total dominio privado</b>			<b>3.400,25</b>	<b>21.307,25</b>	<b>4.673,85</b>	<b>22.771,25</b>	<b>1.273,60</b>	<b>1.464,00</b>
<b>TOTAL ÁMBITO</b>			<b>17.098,99</b>	<b>21.307,25</b>	<b>17.098,99</b>	<b>22.771,25</b>	<b>0,00</b>	<b>1.464,00</b>

**QUINTO.** Durante la tramitación municipal del expediente se han obtenido informes favorables de los servicios municipales afectados, así como los siguientes:

- **21/11/2022:** informe favorable del **Servicio de Infraestructuras Educativas**, de la Dirección General de Infraestructuras Educativas, advirtiendo al Ayuntamiento de València de que deberá hacer las gestiones oportunas para poder disponer de la totalidad de la superficie de la parcela educativa para la ejecución del proyecto de reposición del centro educativo existente, y en su caso, ponerla a disposición de la Conselleria competente.
- **05/12/2024:** informe favorable del **Servicio de Paisaje** y del **Servicio de Planificación Territorial** en materia de Infraestructura Verde, que indica seguir recomendaciones sobre la cota de las zonas verdes, así como su diseño conjunto



Comissió Territorial d'Urbanisme

VALÈNCIA. Modificación Puntual PGOU "Alqueria dels Frares"

Expte. 3578578-MD

con el viario peatonal, y, con el objeto de mitigar el impacto visual de una medianera existente, se condiciona el informe favorable a:

- *La ampliación del artículo 6 con una norma que establezca la necesidad de incorporar arbolado de gran porte, crecimiento rápido y hoja perenne en las inmediaciones de dicha medianera dentro de la zona verde.*
- **08/12/2024:** informe favorable de la **Dirección General de Patrimonio Cultural**, de acuerdo con el art. 47.3 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano.

**SEXTO.** València dispone de Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente mediante resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28 de diciembre de 1988, ratificado por acuerdo del Pleno del Consell el 30 de diciembre del mismo año, y publicado en el DOGV de 16 de enero de 1989. El Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de València, fue aprobado por Resolución de la consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de 20 de febrero de 2015 (BOP de 23/06/2015).

**SÉPTIMO.** La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 11 de diciembre de 2024, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 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.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** El expediente se resuelve de conformidad con el TRLOTUP, dado que su información pública se ha realizado con posterioridad a la entrada en vigor del citado texto refundido.

**SEGUNDO.** La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los arts. 61 y 67.1 del TRLOTUP.

La presente modificación tiene carácter estructural por afectar al Catalogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos. De acuerdo con el art. 42.6 del TRLOTUP, se trata de una determinación de la ordenación estructural al tratarse de un Bien de Relevancia Local. Por tanto, la aprobación definitiva de la Modificación es de competencia autonómica, en aplicación del art. 44.3.c) del TRLOTUP.

La Modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII del TRLOTUP, por lo que se considera adecuado el procedimiento de evaluación ambiental simplificada. Por ello, conforme al art. 49.2.c), se emitió la resolución favorable del IATE en fecha 4 de febrero de 2022. El IATE fue publicado en el DOGV núm. 9323 de fecha 22 de abril de 2022, por lo que sigue vigente, según lo establecido en el art. 53.7 del TRLOTUP.



Comissió Territorial d'Urbanisme

VALÈNCIA. Modificación Puntual PGOU "Alqueria dels Frares"

Expte. 3578578-MD

**TERCERO.** La documentación está completa, de conformidad con el art. 34 del TRLOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta.

**CUARTO.** La Modificación, que incrementa la edificabilidad residencial, siendo dicho uso el previsto para el mantenimiento de la "Alqueria dels Frares", según el art. 67.3 del TRLOTUP, debe garantizar el mantenimiento del equilibrio existente entre el suelo dotacional y el aprovechamiento lucrativo. A la vista de la tabla incluida en el antecedente cuarto, el Estándar Dotacional Global (EDG) del planeamiento vigente se obtiene con el cociente entre 13.698,74 m<sup>2</sup> de suelo dotacional y 21.307,25 m<sup>2</sup>t de edificabilidad lucrativa, es decir, 0,64 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t. Asimismo, el art. 36.6 del TRLOTUP, en relación con el cumplimiento del art. 67.3 citado, indica que, en ámbitos de suelo urbano sometidos a actuaciones de dotación, rehabilitación, renovación o regeneración urbana, *cuando el estándar dotacional global en su situación de origen ya fuera superior a 15 metros cuadrados de suelo dotacional público por cada 100 metros cuadrados de techo, no será necesario el incremento de suelo dotacional público, siempre que se mantenga como mínimo el indicado estándar dotacional global*. Por tanto, teniendo en cuenta que el EDG del planeamiento vigente supera dicho estándar y que el EDG propuesto (EDG = 12.425,14 m<sup>2</sup>s / 22.771,25 m<sup>2</sup>t = 0,5457 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t) también es superior al establecido por la normativa para estos casos, queda justificado el EDG de la actuación.

Por otra parte, la Modificación supone el incremento de, aproximadamente, 38 habitantes, aplicando un ratio de 2,5 hab/viv. En este sentido, para cumplir el ratio mínimo de 5 m<sup>2</sup>/hab establecido en el art. 24.1 del TRLOTUP por el incremento poblacional, se debe suplementar 190,00 m<sup>2</sup> de parque público. Ante el carácter reducido de dicha dimensión, establece el punto 8.3 del apartado III del Anexo IV del TRLOTUP que, si no es posible ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines. De este modo, indica el Ayuntamiento que parte de la superficie de 1.008,86 m<sup>2</sup> de jardín de red secundaria, en concreto 190,00 m<sup>2</sup>, servirán para cumplir el estándar de parque público por el incremento poblacional.

En relación con el cumplimiento del art. 82.1.b) del TRLOTUP sobre el deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, que se materializará en terrenos cedidos a la administración, libres de cargas de urbanización, justifica el Ayuntamiento que el 10 % de los 1.464,00 m<sup>2</sup>t de aprovechamiento que se incrementan con la Modificación, los cuales se corresponden con 146,40 m<sup>2</sup>t de edificabilidad residencial, serán cedidos a dicha administración en una superficie de 110,06 m<sup>2</sup> de suelo residencial.

La Modificación supone una actuación de reforma o mejora de la urbanización existente con menos de doscientas viviendas, por tanto, es de aplicación la exención prevista en el art. 33.3 del TRLOTUP sobre la necesidad de reserva mínima para vivienda sometidas a algún régimen de protección pública.

En relación con las condiciones de viabilidad y sostenibilidad de la actuación, concluye el informe de viabilidad aportado que la actuación es viable, resultado obtenido aplicando el método residual estático. Por su parte, el estudio de sostenibilidad económica concluye que la sostenibilidad de la actuación necesita que el presupuesto anual del Ayuntamiento de València prevea la diferencia entre los ingresos previstos, 39.525,78 €, y



Comissió Territorial d'Urbanisme

VALÈNCIA. Modificación Puntual PGOU "Alqueria dels Frares"

Expte. 3578578-MD

los gastos de funcionamiento, 91.019,21 €, es decir, un importe de 51.493,43 €. Asimismo, se hace constar en el estudio que la Modificación evita la necesidad de expropiar la "Alqueria dels Frares", cuyo coste se ha estimado que sería de 659.338,40 €.

**QUINTO.** La Modificación justifica el interés general por diversas razones, tales como la puesta en valor de la "Alqueria dels Frares", que está catalogada como BRL y que en el PGOU vigente quedaba fuera de ordenación. Por ello, se modifica su ficha de protección, en el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Urbana de València, ampliando el entorno de protección. Asimismo, la peatonalización del resto de la manzana y la inclusión de espacios libres mejora el entorno urbano, facilita las actividades de relación ciudadana, el intercambio social y proporciona una mejor entrada y salida peatonal al colegio.

El Ayuntamiento de València presenta, en fecha 12/12/2024, nueva documentación de la Modificación, en la que se ha incluido la condición indicada en el informe del Servicio de Paisaje, de 05/12/2024, relativa a la mitigación del impacto visual de la medianera existente, en el art. 6 de las Normas Urbanísticas y en la ficha del Catálogo.

**SEXTO.** La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que modifican la ordenación estructural, de conformidad con el art. 44.3.c del TRLOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 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.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, de fecha 18 de diciembre de 2024, por unanimidad, **ACUERDA:**

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual para la reordenación urbanística de la manzana en la que se ubica la "Alqueria dels Frares" y consiguiente modificación de la ficha de protección BRL-EPA-SU-08.01 del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Urbana de València.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno."



Comissió Territorial d'Urbanisme

VALÈNCIA. Modificación Puntual PGOU “Alqueria dels Frares”

Expte. 3578578-MD

Así mismo a los efectos de lo dispuesto en el art. 55.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:

-El informe ambiental y territorial estratégico de fecha 4 de febrero de 2022 se publicó en el DOGV núm. 9323 del día 22 de abril de 2022.

- El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de “Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento – RAIP”

[https://ovius.gva.es/oficina\\_tactica/?idioma=ca\\_ES#/inicio](https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio)

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana “Alquería dels Frares”, ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46250-1137.



## V. NORMAS URBANÍSTICAS Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

### Artículo 1:

Transitoriamente, hasta que se produzca la revisión del planeamiento general y, con ello, su adaptación a la terminología vigente en su momento, en los suelos incluidos en el ámbito de la presente modificación serán de aplicación el siguiente cuadro de equivalencias, entre la Terminología del PGOU-88, con la del TRLOTUP:

Terminología PGOU 88		Equivalencia LOTUP	
Zonas estructurales			
ENS-1	Residencial Ensanche 1	ZUR-RES	Zona urbanizada residencial
UFA-1	Vivienda unifamiliar "Cases de Poble"	ZUR-RES	Zona urbanizada residencial
Zonas pormenorizadas (red secundaria)			
EC	Sistema local educativo	SQE	Equipamiento Educativo-Cultural
EL	Sistema local de espacios libres	SVJ/ SVA	Jardín / área de juego
RV-4	Red viaria	SCVT / SCVP	Red viaria de tránsito / peatonal

### Artículo 2:

Las Normas Urbanísticas de aplicación para todas las calificaciones urbanísticas existentes en el ámbito de la modificación, serán las del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (PGOU1988).

### Artículo 3:

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 50.4 de la LPCV, cualquier actuación, pública o privada que se lleve a cabo en el ámbito del BRL "Alquería dels Frares", será notificada a la Conselleria competente en materia de cultura simultáneamente a que se produzca la notificación al interesado.

### Artículo 4:

Así mismo será de aplicación:

60

M. P. PGOU/FICHA DE CATALOGO EN EL ENTORNO DE "LA ALQUERÍA DELS FRARES"

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEG	11/12/2024	ACCVCA-120	68254659671658763724 659872646819824459
CAP DE SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLE	11/12/2024	ACCVCA-120	10336259275817794131 4823901254612956203



- Las Normas Urbanísticas del Catálogo Estructural de Bienes y espacios Protegidos de Valencia, aprobado el 20 de febrero de 2015. (BOP 23/06/2015).
- El contenido de la Ficha de Protección de la "Alquería Dels Frares", que se adjunta en el apartado siguiente de este documento.

#### Artículo 5:

Como establece el Anexo VI del TRLOTUP y las Normas Urbanísticas del Catálogo Estructural de Bienes y espacios Protegidos de Valencia, aprobado el 20 de febrero de 2015, los niveles de protección que se establecen son:

Protección general: integral, cuando los valores apreciados se presentan de manera generalizada en el elemento o conjunto, lo que supone que la mayoría de sus componentes principales tienen interés de cara a su conservación y, además, poseen un carácter material. Podrá haber algún componente, además de los anteriores, que presente interés para la conservación de carácter ambiental o tipológico. Los componentes caracterizados como irrelevantes o impropios deberán por tanto ser minoría.

Protección general: parcial, cuando los valores apreciados se presentan solo en algunas partes del elemento o conjunto catalogado, lo que supone también que solo algunos de los componentes principales de carácter material tendrán interés para su conservación. Otros componentes pueden tener interés desde el punto de vista ambiental o tipológico y el resto, o bien carecen de interés (son irrelevantes) o constituyen elementos impropios.

Protección general: ambiental, cuando lo que se pretende conservar del elemento o conjunto no es ningún componente material concreto, sino algunas de sus características morfológicas que forman parte de la escena o ambiente rural o urbano, según se percibe desde el espacio público. Ello supone que debe tener algún componente de interés con ese carácter y no tener ningún componente de interés de carácter material, en cuyo caso sería PG parcial. Un ejemplo de PG ambiental puede ser una forma de composición de las fachadas o determinados tratamientos cromáticos.

Protección general: tipológica, cuando lo que se pretende conservar, de manera análoga a la protección anterior, son algunas características tipológicas del elemento o conjunto, como puede ser, por ejemplo, un tipo de parcelación, la utilización de determinadas técnicas constructivas, la situación de los patios de luces, un programa funcional arquetípico, etc.

Siendo en nuestro caso el nivel de protección de la Alqueria dels Frares de **"Integral"**.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEG	11/12/2024	ACCVCA-120	68254659671658763724 659872646819824459
CAP DE SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLE	11/12/2024	ACCVCA-120	10336259275817794131 4823901254612956203



#### Artículo 6:

En coherencia con lo expuesto en los Anexos 5 y 6 de este documento, la altura de cornisa del edificio que se construya en la parcela educativa deberá cumplir el proyecto reflejado en el Anexo 5, de 2 y 3 alturas.

Cualquier modificación volumétrica sustancial de este proyecto, requerirá de informe patrimonial favorable de la DGC.

Respecto al volumen del "CEIP Nicolau Primitiu" (Exp. V 980089) reflejado en el Anexo 5 de esta MP, propuesto por la Conselleria de Educación Cultura y Deporte en 2021, y su integración con el BRL, se completará con un estudio detallado del entorno, incorporando masas arbóreas dispuestas en el linde entre el patio del colegio y el espacio público para crear una escena menos contaminante que valore la presencia de la alquería histórica. Respecto al linde del colegio en dirección al BRL, se buscará la creación de un plano liviano, donde la vegetación interior del patio y la que se disponga en la parcela de la alquería tengan un diseño uniforme que se perciba como un conjunto.

En cuanto a la medianera no tratada al este de la Alquería, ubicada en el edificio con referencia catastral 3607502YJ2730F, e incluida en el entorno de protección del BRL, la comunidad de propietarios de dicho edificio deberá tomar las medidas necesarias para la minimización de su impacto visual sobre la alquería y su entorno. Por otra parte, y dentro de las obras de urbanización de la zona verde, se incorporará arbolado de gran porte, crecimiento rápido y hoja perenne en las inmediaciones de dicha medianera también con el fin de minimizar su impacto.

#### VI.- CARGAS PARA LOS PROPIETARIOS DE LA "ALQUERÍA DELS FRARES"

Las obligaciones urbanísticas que corresponden a los propietarios se resumen en la cesión de 190 m<sup>2</sup>s por el incremento de población (apartado 4) y la cesión de 110 m<sup>2</sup>s por el incremento de aprovechamiento (apartado 7).

En total el conjunto de propietarios de la edificación protegida de la "Alquería del Fares", tendrán que ceder gratuitamente a la administración **300 m<sup>2</sup> de suelo** de forma proporcional a la edificabilidad de cada uno.

La forma de materializar dicha cesión se realizará prioritariamente mediante la cesión de suelo en el ámbito de la Modificación antes de la obtención de las licencias que se soliciten sobre los edificios residenciales propios del conjunto de la alquería calificada como UFA-1.

En el supuesto de que existan expedientes de expropiación de alguno de estos propietarios en este ámbito, que estén en tramitación antes de la aprobación

62

M. P. PGOU/FICHA DE CATALOGO EN EL ENTORNO DE "LA ALQUERÍA DELS FRARES"

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	N.º sèrie cert
PERSONAL TECNIC SUPERIOR AE - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEG	11/12/2024	ACCVCA-120	68254659671658763724 659872646819824459
CAP DE SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLE	11/12/2024	ACCVCA-120	10336259275817794131 4823901254612956203