

Nº ARCH: 1908

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 24 de abril de 2015.

EL SECRETARIO,

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 30 de julio de 2015.

EL SECRETARIO,

**DILIGENCIA.-** Per for constar que el present document ha quedat incorporat a la Base Cartogràfica Municipal.

València, 1-9-15  
Per la unitat administrativa,

**RSTUDIO**  
ARQUITECTURA

DICIEMBRE 2014

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU**

**EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**

**FUNDACIÓN VALENCIA BÁSQUET 2000**

**PARCELA RECAYENTE A CALLES PINTOR GASSENT, ANGEL VILLENA, Y  
BOMBERO RAMÓN DUART DE VALENCIA**

**ROIG.MARTÍ ARQUITECTURA S.L.P.**

03001/2011/229.

## CONTENIDO

1. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU
2. DOCUMENTO ESTRATÉGICO (EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA)
3. ANEXO JUSTIFICATIVO DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 24 de abril de 2015.

EL SECRETARIO,

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 30 de julio de 2015.

EL SECRETARIO,

## **1. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN PARCELA RECAYENTE A CALLES PINTOR GASSENT, ANGEL VILLENA, Y BOMBERO RAMÓN DUART DE VALENCIA**

## MEMORIA

1. ANTECEDENTES
2. PLANEAMIENTO VIGENTE
3. NORMATIVA DE APLICACIÓN
4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
6. JUSTIFICACIÓN DE LA URGENTE TRAMITACIÓN
7. PLANOS

## 1. Antecedentes.

El objeto de la presente Modificación Puntual es modificar la calificación urbanística de la parcela recayente a las calles Pintor Gassent, Ángel Villena, y Bombero Ramón Duart que en la actualidad es del Ayuntamiento de Valencia, y está calificada con el uso (EC) Sistema Local Educativo Cultural según el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Esta Modificación es coherente con la reversión de los terrenos objeto de la misma por parte de la Consellería de Educación, Cultura y Deporte al Ayuntamiento de Valencia y con la cesión del uso de los terrenos por parte del Ayuntamiento a la Fundación Valencia Básquet 2000, cuestiones éstas que se vienen realizando paralelamente.

Esta modificación de planeamiento, surge para ampliar la oferta de instalaciones municipales para la práctica del deporte. La localización de la parcela junto a la "Ciudad del Rugby", al Pabellón Polideportivo Municipal Fuente de San Luís y a la Piscina Municipal, hace que sea idónea para convertir la zona en pionera en la ciudad para promover las diversas prácticas deportivas.

La parcela, ámbito de la modificación proyectada está delimitada por:

- Norte: Vial prolongación calle Juan de Ribera Berenguer
- Sur: Calle Bombero Ramón Duart
- Este: Calle Ángel Villena
- Oeste: Calle Pintor Gassent

Dicha parcela se enclava en la zona de Valencia denominada Distrito "Quatre Carrers" ocupando en la actualidad una superficie total de TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS Y VEINTISIETE DECÍMETROS CUADRADOS (31.634,27 m<sup>2</sup>).

Dentro de la manzana donde se ubica la parcela descrita, se ubica el C.E.I.P. Santo Cáliz, que consta de los siguientes niveles educativos; Educación Infantil y Educación Primaria, con un total de 18 aulas autorizadas y públicas.

## **2. Planeamiento vigente.**

La ciudad de Valencia cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana cuya aprobación definitiva se publicó con fecha 16/01/1989 en el D.O.G.V., y 14/01/1989 en el B.O.E. En dicho Plan General la parcela de referencia se encuentra clasificada como suelo urbano de uso dotacional educativo (EC).

La parcela descrita se encuentra en el Barrio de Quatre Carreres.

Se ha consultado con la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, los programas de necesidades para la redacción de proyectos de construcción de centros de Educación Infantil, Educación Primaria, Educación Infantil y Primaria, Educación Secundaria Obligatoria y Educación Secundaria Completa, de la Generalitat Valenciana.

Según la consulta realizada en la parcela objeto de este informe se ubica el C.E.I.P Santo Caliz, con código 46012732, y un perfil escolar previsto de 9 aulas de Infantil y 18 aulas de Primaria (3 líneas), aunque en funcionamiento tiene en la actualidad solamente 6 aulas de Infantil y 12 aulas de Primaria (2 líneas). La parcela mínima para 2 líneas educativas es de 7.000m<sup>2</sup> lo que supondría que 23.127,66m<sup>2</sup> de parcela quedarían disponible. La presente modificación permitirá el mantenimiento de una parcela escolar de 18.325 m<sup>2</sup> pudiéndose ampliar el actual número de líneas existentes sobre ella.

La totalidad de la parcela descrita de 31.634,27 m<sup>2</sup> es propiedad del Ayuntamiento de Valencia.

### **3. Normativa de aplicación.**

La normativa de aplicación viene constituida por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

En concreto en cuanto al contenido y tramitación de la modificación del Plan General se establece:

Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

Artículo 36. Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana.

1. La red secundaria está integrada por las infraestructuras, espacios libres, jardines, equipamientos y otras dotaciones, que tienen un ámbito de influencia propio de un sector o ámbito equivalente. Las categorías y nomenclatura para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de esta ley.

2. La ordenación pormenorizada en sectores de planeamiento parcial debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV y, como mínimo, los siguientes:

a) En suelo residencial, las dotaciones públicas no viarias serán, al menos, 35 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados potencialmente edificables con ese uso. De ellos, un mínimo de 15 se destinarán a zonas verdes públicas.

b) En suelo industrial o terciario, se destinará a zonas verdes públicas al menos el diez por cien de la superficie del sector.

3. Las densidades residenciales no serán superiores a 100 viviendas por hectárea ni a un metro cuadrado edificable de uso residencial por metro cuadrado de suelo. Todos los sectores de uso residencial deberán contar con un mínimo de edificabilidad terciaria. El plan podrá optar por fijar un índice de edificabilidad terciaria al respecto, o bien regular en su normativa la compatibilidad de los usos terciarios que se prevean en el sector con el uso residencial predominante. Este mínimo de edificabilidad terciaria no

podrá destinarse íntegramente al uso de alojamientos turísticos sujetos a su reglamentación administrativa sectorial.

4. En suelo urbano sujeto a actuaciones aisladas o integradas, cuando la edificabilidad residencial media preexistente en una subzona de ordenación pormenorizada ya supere el metro cuadrado edificable, por metro cuadrado de suelo, el nuevo planeamiento no podrá aumentar la edificabilidad aplicable a cada parcela con respecto a las previsiones del planeamiento anterior ni alcanzar la media preexistente.

5. En sectores de reforma interior, o unidades de ejecución en suelo urbano directamente ordenadas por el plan de ordenación pormenorizada que carezcan de las condiciones de viabilidad propias de un sector completo, o en las zonas consolidadas, a las que el plan general estructural atribuya un incremento de aprovechamiento, cuando sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, las dotaciones públicas podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de suelo, o bien se compensarán económicamente.

#### Artículo 14. Tipos de instrumentos de ordenación

1. Son instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito supramunicipal los siguientes:

- a) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana
- b) Los planes de acción territorial.
- c) Los planes generales estructurales mancomunados

2. Son instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal los siguientes:

- a) El plan general estructural.
- b) En desarrollo del plan general estructural, la ordenación pormenorizada se concreta mediante los siguientes instrumentos:

1º El plan de ordenación pormenorizada.

2º Los planes de reforma interior.

3º Los planes parciales.

4º Los estudios de detalle.

3. También son instrumentos de ordenación los planes especiales, los catálogos de protecciones y los planes que instrumentan las actuaciones territoriales estratégicas.

#### Artículo 38. Funciones y ámbito del plan de ordenación pormenorizada

1. Son funciones del plan de ordenación pormenorizada:

a) Regular las ordenanzas generales de edificación aplicables en todo el término municipal, sin perjuicio de las especificidades que puedan establecer los planes parciales y de reforma interior, en atención, debidamente justificada, a las características singulares de su específico sector o área de ordenación.

b) Ordenar el suelo urbano, incluyendo los núcleos urbanizados, los asentamientos rurales ya consolidados y sus aledaños, salvo en las áreas de reforma interior previstas. También ordenará los ámbitos de suelos semiconsolidados de vivienda unifamiliar en medio rural carentes de urbanización, pudiendo prever la remisión de tal ordenación al correspondiente plan especial.

2. Cuando lo aconseje el modelo de ordenación escogido, el plan de ordenación pormenorizada también puede ordenar ámbitos de expansión urbana clasificados como suelo urbanizable, incluso, cuando por su amplitud y características, pudieran configurar un sector completo de plan parcial. En este último caso, el plan de ordenación pormenorizada observará, en el diseño de la ordenación, los mismos estándares de calidad urbana que serían exigibles para redactar un plan parcial.

3. Asimismo, cuando el modelo de ordenación adoptado mantenga los usos y los parámetros correspondientes a determinadas zonas o subzonas de suelo urbano o a sectores concretos de suelo urbanizable establecidas en el planeamiento anterior, el plan de ordenación pormenorizada se

podrá formular y afectará, exclusivamente, a aquellos suelos donde se vaya a innovar la ordenación urbanística vigente.

Artículo 39. Documentación del plan de ordenación pormenorizada.

El plan de ordenación pormenorizada se formalizará con:

a) Documentos informativos y justificativos:

1.º Memoria informativa y justificativa, que, en todo caso, justificará la adecuación del plan a los planes supramunicipales y el cumplimiento de la ordenación estructural definida en el plan general estructural.

2.º Planos de estado actual y afecciones sobre el territorio ordenado.

3.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en los anexos I y II de esta ley.

b) Documentos con eficacia normativa:

1.º Planos de ordenación pormenorizada a escala adecuada, en general,

1:2.000, plasmando gráficamente los contenidos que le son propios según la sección 2.ª anterior. En ellos, se integrarán los elementos de la red primaria internos o colindantes.

2.º Ordenanzas generales de usos, edificación y ordenación de parcela y ordenanzas particulares de las diferentes subzonas.

3.º Fichas de gestión para las unidades de ejecución delimitadas en el plan, conforme a los modelos establecidos en el anexo V de esta ley.

Artículo 45. Los tipos de procedimientos para la elaboración y aprobación de los planes y programas.

1. Los planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en el capítulo II siguiente.
2. Los planes y programas que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 50 y 51 de esta ley y en el capítulo III del presente título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico.
3. Las actuaciones territoriales estratégicas tienen regulado su procedimiento propio en el capítulo IV de este mismo título.

#### **4. Objeto de la modificación**

Mediante el presente documento se propone una modificación puntual del Plan General que afectaría a la parcela de propiedad municipal antes descrita.

La modificación propuesta contempla dos aspectos, de una parte el cambio de uso de parte de la manzana indicada y de otro la supresión de un vial actualmente existente en el PGOU denominado Juan de Ribera de Berenguer para su inclusión en las parcelas resultantes de esta modificación.

El primer aspecto de la modificación consiste en el cambio de calificación de parte de la manzana, calificada según la LOTUP (anexo IV, I.2.1) como Educativo-Cultural (QE) y según el P.G.O.U. como Sistema Local Escolar (EC), por el uso según LOTUP de Deportivo-Recreativo (QD) y según P.G.O.U. de Sistema Local de Servicio Público Deportivo (SP-1) para atender sobre ella, la demanda deportiva construyendo un edificio que albergue una escuela y sede de la cantera del Valencia Basket.

La parcela inicial de 31.634 m<sup>2</sup>, calificada con el uso (EC) Sistema Local Escolar en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia vigente, se propone que pase a ser 18.325 m<sup>2</sup> de superficie para uso (EC) Sistema Local Escolar y destinar 14.782 m<sup>2</sup> de superficie para uso Dotacional Servicio Público Deportivo.

Esto se muestra en el plano adjunto a la memoria realizado según las alineaciones oficiales. Ambas parcelas resultantes de la modificación se mantendrán como de titularidad municipal.

La parcela que queda de 14.782 m<sup>2</sup> se clasifica según las distintas categorías que enumera el P.G.O.U. como Sistema Local de Servicios Públicos destinado a uso Deportivo (SP-1) descrito en el "**Capítulo Undécimo: Sistemas Locales**". Dicha parcela debe cumplir las siguientes condiciones según el **Artículo 6.76** del PGOU de Valencia:

*"Los Servicios públicos que ocupen parcelas completas limitadas por viales o espacios libres de uso público cumplirán las siguientes condiciones:*

- a) Se establece un coeficiente de ocupación del 70%.*
- b) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.*
- c) Número máximo de plantas: 6.*

*d) Máxima altura de cornisa: 25,30 metros"*

El segundo aspecto de la modificación, plantea la supresión del vial denominado Juan de Ribera Berenguer en su tramo entre las calles Bombero Ramón Duart y Pacó Riera, e incluir su superficie de forma correspondiente en las dos parcelas resultantes de esta modificación, que serían 596,39 m<sup>2</sup> como Sistema Local Educativo-Cultural y 854,14 m<sup>2</sup> como Sistema Local Recreativo-Deportivo.

## **5. Justificación de la modificación propuesta.**

Ambos aspectos de la modificación propuesta están amparados en lo establecido en el art. 124 del ROGTU, donde se contempla la posibilidad de sustituir un uso dotacional público por otro igualmente dotacional público.

Dado que la modificación propuesta afecta al Colegio C.E.I.P Santo Cáliz sito en la misma manzana, se ha solicitado informe a la Consellería de Educación, Cultura y Deporte en cuanto a sus competencias en materia educativa.

Tras la solicitud de informe presentada por el Ayuntamiento de Valencia, la Consellería de Educación, Cultura y Deporte (Servicio de Infraestructuras y Gestión Patrimonial y con el Servicio de Centros Públicos y Planificación Educativa) presentó un informe previo que se está actualizando en la actualidad.

Las superficies que especifica el informe previo de Consellería son las que aparecen en el plano número 2 adjunto y difieren de las de esta modificación las cuales han sido obtenidas según las alineaciones oficiales municipales.

Se justifica además la viabilidad de la modificación propuesta puesto que la superficie de dotaciones públicas se mantiene sin variación con lo que el cumplimiento de estándares mínimos-Equipamientos públicos- en la Actuación Integrada (PAI "Quatre Carreres Unidad de Ejecución nº2") no se vería afectado, manteniéndose por tanto su equilibrio.

Esto queda corroborado con dos cuestiones, su ancho es inferior al tramo inmediatamente anterior y de otra en la actualidad este tramo de vial ni siquiera está operativo estando ocupado por instalaciones deportivas como son pistas cubiertas y un campo de fútbol al aire libre. Por todo ello se concluye que la eliminación de ese tramo de vial no supone una merma para el buen funcionamiento del tráfico rodado de la zona.

## 6. Justificación de la urgente tramitación de la modificación

Habiendo justificado ya la viabilidad de la modificación de la parcela descrita anteriormente, la superficie destinada a uso dotacional deportivo se propone para responder a la demanda deportiva.

Para ello, la Fundación Valencia Básquet 2000, se ofrece a desarrollar en dicha parcela un proyecto de "Cantera y Escuela de Baloncesto".

La urgencia de la modificación se impone también como decimos, para poder desarrollar este proyecto deportivo docente con la mayor rapidez posible, quedando supeditada la solicitud de licencias a la aprobación de esta modificación.

Razones de interés general, concretamente la proximidad al Pabellón Fuente de San Luis donde juega el Valencia Basket y en general al conjunto de instalaciones deportivas de la zona como el complejo "Ciudad del Rugby", y la piscina municipal, hacen proponer como idónea esta situación para completar la oferta deportiva en la zona convirtiéndola en un núcleo deportivo de referencia tanto del propio distrito como de la ciudad de Valencia.

La Fundación Valencia Básquet 2000, se compromete desde el momento de la aprobación de esta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia a presentar el proyecto de "Cantera y Escuela de Baloncesto" para la solicitud de licencia de obra en el mínimo plazo posible. Así poder dar comienzo a las obras a la mayor brevedad y poder ofrecer dicho equipamiento deportivo en un corto plazo de tiempo.

Valencia diciembre 2014

 **DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 30 de julio de 2015.

  
EL SECRETARIO,

  
Jose J. Morfí Cunqueiro

  
Amparo Roig Herrero

 **DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 24 de abril de 2015.

  
EL SECRETARIO,

## Planos

	nombre	escala
01	SITUACIÓN ACTUAL	1:2000
02	MODIFICACIÓN PROPUESTA	1:2000

## **Anexo**

CONVENIO DE COLABORACIÓN AYUNTAMIENTO –FUNDACIÓN VALENCIA BASKET

	nombre	escala
2	AMBITO CONCESIÓN DEMANIAL	-

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 30 de julio de 2015.

EL SECRETARIO,



**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 24 de abril de 2015.

EL SECRETARIO,

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU  
C/ Ángel Villena, c/ Pintor Gasset, c/ Bombero Ramón Duart

28/11/2014

**RSTUDIO**  
ARQUITECTURA

SITUACIÓN ACTUAL

1 1:2000

www.rstudio.es



FUNDACIÓN VALENCIA BASQUET 2000

amparo roig \_ jose martí

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 30 de julio de 2015.

EL SECRETARIO,



**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 24 de abril de 2015.

EL SECRETARIO,

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

C/ Ángel Villena, c/ Pintor Gasset, c/ Bombero Ramón Duart

MODIFICACIÓN PROPUESTA

28/11/2014

2 1:2000

**RSTUDIO**  
ARQUITECTURA

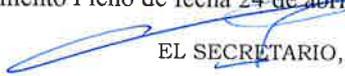
www.rstudio.es



FUNDACIÓN VALENCIA BASQUET 2000

amparo roig \_ jose martí

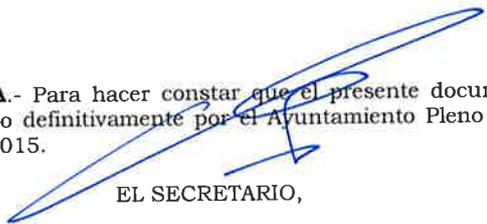
**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 24 de abril de 2015.

  
EL SECRETARIO,

## 2. DOCUMENTO ESTRATÉGICO

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN PARCELA RECAYENTE A CALLES PINTOR GASSENT, ANGEL VILLENA, Y BOMBERO RAMÓN DUART DE VALENCIA

  
**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 30 de julio de 2015.

  
EL SECRETARIO,

## INDICE

1. *Antecedentes*
2. *Objetivos de la planificación y descripción de la problemática*
3. *Alcance, ámbito y posibles alternativas del plan*
4. *Desarrollo previsible del plan*
5. *Diagnóstico del medio ambiente y territorio antes de la aplicación del plan*
6. *Efectos previsibles sobre el medio ambiente*
7. *Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana*
8. *Conclusiones*
9. *Planos*

## 1. Antecedentes

El Instrumento de Planeamiento a tramitar consiste en la Modificación Puntual sobre la parcela recayente a las calles Pintor Gassent, Ángel Villena, y Bombero Ramón Duart que en la actualidad es del Ayuntamiento de Valencia.

La ciudad de Valencia cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana cuya aprobación definitiva se publicó con fecha 16/01/1989 en el D.O.G.V., y 14/01/1989 en el B.O.E. En dicho Plan General la parcela de referencia se encuentra clasificada como suelo urbano de uso dotacional educativo (EC) Sistema Local Educativo Cultural.

La parcela descrita se encuentra en el Barrio de Quatre Carreres.

Dentro de la manzana donde se ubica la parcela descrita, se ubica el C.E.I.P. Santo Cáliz, que consta de los siguientes niveles educativos; Educación Infantil y Educación Primaria, con un total de 18 aulas autorizadas y públicas.

Se ha consultado con la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, los programas de necesidades para la redacción de proyectos de construcción de centros de Educación Infantil, Educación Primaria, Educación Infantil y Primaria, Educación Secundaria Obligatoria y Educación Secundaria Completa, de la Generalitat Valenciana.

Según la consulta realizada en la parcela objeto de este informe se ubica el C.E.I.P Santo Caliz, con código 46012732, y un perfil escolar previsto de 9 aulas de Infantil y 18 aulas de Primaria (3 líneas), aunque en funcionamiento tiene en la actualidad solamente 6 aulas de Infantil y 12 aulas de Primaria (2 líneas). La parcela mínima para 2 líneas educativas es de 7.000m<sup>2</sup> lo que supondría que 23.127,66m<sup>2</sup> de parcela quedarían disponible. La presente modificación permitirá el mantenimiento de una parcela escolar de 18.325 m<sup>2</sup> pudiéndose ampliar el actual número de líneas existentes sobre ella.

Esta Modificación es coherente con la reversión de los terrenos objeto de la misma por parte de la Consellería de Educación, Cultura y Deporte al Ayuntamiento de Valencia y con la cesión del uso de los terrenos por parte del Ayuntamiento a la Fundación Valencia Bàsquet 2000, cuestiones éstas que se vienen realizando paralelamente.

## **2. Objetivos de la planificación y descripción de la problemática.**

El objetivo fundamental de la presente Modificación Puntual es el de cambiar la calificación urbanística de parte de la manzana sita entre las calles Pintor Gassent, Ángel Villena, y Bombero Ramón Duart; actualmente suelos dotacionales de titularidad municipal, calificados con el uso (EC) Sistema Local Educativo Cultural según el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

La Modificación propuesta contempla dos aspectos, el cambio de uso de parte de la manzana y la supresión del tramo del vial existente denominado Juan de Ribera de Berenguer que recae a dicha manzana para su inclusión en las parcelas resultantes de esta modificación.

Esta modificación de planeamiento, surge para ampliar la oferta de instalaciones municipales para la práctica deportiva. La localización de la parcela junto a la "Ciudad del Rugby", al Pabellón Polideportivo Municipal Fuente de San Luís y a la Piscina Municipal, hace que esta ubicación sea idónea para convertir la zona en pionera en la ciudad para promover las diversas prácticas deportivas.

El primer aspecto de la modificación consiste en el cambio de calificación de parte de la manzana, calificada según la LOTUP (anexo IV, I.2.1) como Educativo-Cultural (QE) y según el P.G.O.U. como Sistema Local Escolar (EC), por el uso según LOTUP de Deportivo-Recreativo (QD) y según P.G.O.U de Sistema Local de Servicio Público Deportivo (SP-1) para atender sobre ella la demanda deportiva construyendo un edificio que albergue una escuela y sede de la cantera de baloncesto del Valencia Basket.

La parcela inicial de 31.634 m<sup>2</sup>, calificada con el uso (EC) Sistema Local Escolar en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia vigente, se propone que pase a ser 18.325 m<sup>2</sup> de superficie para uso (EC) Sistema Local Escolar y destinar 14.782 m<sup>2</sup> de superficie para uso Dotacional Servicio Público Deportivo.

Esto se muestra en el plano adjunto a la memoria realizado según las alineaciones oficiales.

Ambas parcelas resultantes de la modificación se mantendrán como de titularidad municipal.

La parcela que queda de 14.782 m<sup>2</sup> se clasifica según las distintas categorías que enumera el P.G.O.U. como Sistema Local de Servicios Públicos destinado a uso Deportivo (SP-1) descrito en el "**Capítulo Undécimo: Sistemas Locales**". Dicha parcela debe cumplir las siguientes condiciones según el **Artículo 6.76** del PGOU de Valencia:

*"Los Servicios públicos que ocupen parcelas completas limitadas por viales o espacios libres de uso público cumplirán las siguientes condiciones:*

- a) Se establece un coeficiente de ocupación del 70%.*
- b) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.*
- c) Número máximo de plantas: 6.*
- d) Máxima altura de cornisa: 25,30 metros"*

El segundo aspecto de la modificación, plantea la supresión del vial denominado Juan de Ribera Berenguer en su tramo entre las calles Bombero Ramón Duart y Paco Riera, e incluir su superficie de forma correspondiente en las dos parcelas resultantes de esta modificación, que serían 596,39 m<sup>2</sup> como Sistema Local Educativo-Cultural y 854,14 m<sup>2</sup> como Sistema Local Recreativo-Deportivo.

Por tanto, la modificación propuesta no implica ninguna problemática a efectos ambientales. A pesar de que el planeamiento contempla dos usos distintos, la realidad es que el uso práctico de la nueva parcela es la formación deportiva, un uso muy similar al uso educativo que tiene la parcela original.

Por ello el efecto sobre el medio ambiente del cambio de calificación urbanística se considera nulo.

### **3. Alcance, ámbito y posibles alternativas del plan**

El alcance de la modificación de planeamiento se divide en tres niveles:

- Territorial: como se explica posteriormente en el desarrollo previsible del plan, se trata de un complejo deportivo de gran repercusión a escala territorial debido a su innovación en el ámbito deportivo.
- Urbano: la situación de la parcela en una zona de la ciudad de Valencia donde se aglutinan varios complejos como: el Pabellón Polideportivo Municipal Fuente de San Luís, la Ciudad del Rugby y la Piscina Municipal, favorecen la creación de un nodo dotacional deportivo en esa zona; pudiendo a su vez generar una afluencia de ciudadanos hacia esa área y propiciar una reactivación del barrio.
- Distrito: la modificación del uso de parte de la parcela en la que se ubica el CEIP Santo Cáliz, mantiene en una parte la dotación de educativo previsto para el sector y, además, añade un dotacional deportivo en la manzana. Este hecho, a pequeña escala, supone un aumento de la calidad urbana, de los servicios disponibles para los ciudadanos y de la calidad medioambiental de dicha parcela, observese el diagnóstico actual.

El ámbito de la parcela, objeto de la modificación proyectada está delimitada por:

- Norte: Vial prolongación calle Juan de Ribera Berenguer
- Sur: Calle Bombero Ramón Duart
- Este: Calle Ángel Villena
- Oeste: Calle Pintor Gassent

Dicha parcela se enclava en la zona de la ciudad de Valencia denominada Distrito "Quatre Carrers".

La referida parcela ocupa en la actualidad una superficie total de TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS Y VEINTISIETE DECÍMETROS CUADRADOS (31.634,27 m<sup>2</sup>).

No se considera ninguna alternativa al plan que se propone en este documento por la compatibilidad de los usos resultantes de esta modificación.

Por tanto la Modificación propuesta prevee como objetivo fundamental mejorar la calidad medioambiental de su.

#### **4. Desarrollo previsible del plan.**

Habiendo justificado ya la viabilidad de la modificación de la parcela descrita anteriormente, la superficie destinada a uso dotacional deportivo se propone para responder a la demanda deportiva. Para ello, la Fundación Valencia Básquet 2000, se ofrece a desarrollar en dicha parcela un proyecto de "Cantera y Escuela de Baloncesto".

Razones de interés general, concretamente la proximidad al Pabellón Fuente de San Luis donde juega el Valencia Basket y en general al conjunto de instalaciones deportivas de la zona como el complejo "Ciudad del Rugby", y la piscina municipal, hacen proponer como idónea esta situación para completar la oferta deportiva en la zona convirtiéndola en un núcleo deportivo de referencia tanto del propio distrito como de la ciudad de Valencia.

Dicho proyecto contará con pistas interiores con vestuarios para entrenamiento, pistas exteriores para ampliar la oferta de la ciudad, y una pista principal con graderío para la realización de pequeños eventos más multitudinarios. Además, el proyecto mejorará la calidad del entorno urbano colindante así como los viales directamente en contacto con él. Tendrá en cuenta la afluencia de gente, los accesos y la unión con las redes de transporte público y sostenible de la ciudad de Valencia.

## 5. Diagnóstico del medio ambiente y territorio antes de la aplicación del plan.

Se realiza un diagnóstico gráfico de la zona representado en los Planos anexos y en las fotografías que se muestran a continuación.



Vista trasera del CEIP Santo Cáliz



Vista de la calle Bombero Ramón Duart



Vista de la calle Ángel Villena



Zona deportiva actual de la parcela del CEIP Santo Cáliz

## **6. Efectos previsibles sobre el medio ambiente.**

La modificación de planeamiento propuesta no genera ningún cambio a efectos medioambientales con respecto a la situación anterior. El nuevo uso dotacional deportivo que se incorpora a la manzana donde también se ubica el CEIP Santo Cáliz siendo perfectamente compatible con el uso educativo cultural.

La nueva parcela potenciará la rehabilitación social y urbana del sector, con todas las ventajas que esto conlleva. Se prevé una mejora del sistema de redes de transporte público que abastezcan esta área, posiblemente una nueva línea de carril bici que fomente el transporte sostenible al complejo, una mejora de las condiciones de salubridad e higiene de las calles colindantes a la parcela y a todas las calles adyacentes a éstas.

La edificación propuesta para esta parcela no supone un menoscabo en la calidad medioambiental del entorno urbano próximo, ya que no afecta a las viviendas cercanas, ni supondrá un elemento de sombra hacia el CEIP Santo Cáliz. El nuevo proyecto tenderá a pasar inadvertido, con todas las connotaciones positivas que esto implica, en el entramado urbano.

Se trata de una modificación de plan que supondrá unas mejores condiciones ambientales de la ciudad de Valencia en general. Además, este nuevo nodo deportivo puede suponer un incentivo para trazar una estrategia urbana que incluya las antiguas y las nuevas dotaciones deportivas y educativas de la zona objeto de modificación.

## **7. Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.**

Tal como se ha descrito anteriormente, la propuesta auna muchos de los factores que trata de enfatizar la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana es un instrumento que se rige por una serie de valores para aprovechar las grandes oportunidades que ofrece el territorio. Entre estos valores están :

"...1. Un territorio EFICIENTE en el consumo de agua, suelo y energía

2. Con alto nivel de CONECTIVIDAD, interior y exterior

3. Con PROXIMIDAD entre trabajo y residencia

4. Gran DIVERSIDAD económica, social y cultural

5. Alto potencial de INNOVACIÓN

6. Una acusada PERSONALIDAD y elevada valoración de lo propio

7. Altas tasas de COHESIÓN SOCIAL Y UN GOBIERNO FACILITADOR...."

El proyecto de cantera y escuela de baloncesto se caracteriza por la INNOVACIÓN y PERSONALIDAD, y contribuye a la DIVERSIDAD cultural tanto de su entorno más próximo como de la ciudad de Valencia. Se considera que el aprendizaje del deporte fomenta la COHESIÓN SOCIAL.

**DILIGENCIA.**- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 30 de julio de 2015.

EL SECRETARIO,

## 8. Conclusiones

1. La presente Modificación Puntual cumple con lo establecido en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.
2. La Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, establece en sus anexos I y II la relación de proyectos incluidos dentro del ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental, tanto ordinaria como simplificada, no estando el presente proyecto dentro de los supuestos enumerados en los citados anexos de la Ley 21/2013., así como tampoco en los de la LOTUP (L5/2014).
3. Esta Modificación es coherente con la reversión de los terrenos objeto de la misma por parte de la Consellería de Educación, Cultura y Deporte al Ayuntamiento de Valencia y con la cesión del uso de los terrenos por parte del Ayuntamiento a la Fundación Valencia Básquet 2000.
4. El cambio de calificación de parte de la manzana se propone con el objetivo de atender sobre ella, la demanda deportiva construyendo un edificio que albergue una escuela y sede de la cantera de baloncesto del Valencia Básquet.
5. El nuevo uso dotacional deportivo que se incorpora a la manzana donde también se ubica el CEIP Santo Cáliz, siendo perfectamente compatible con el uso educativo cultural, no genera ningún cambio a efectos medioambientales con respecto a la situación anterior.

Valencia diciembre de 2014

Jose J. Martí Cunquero

Amparo Roig Herrero

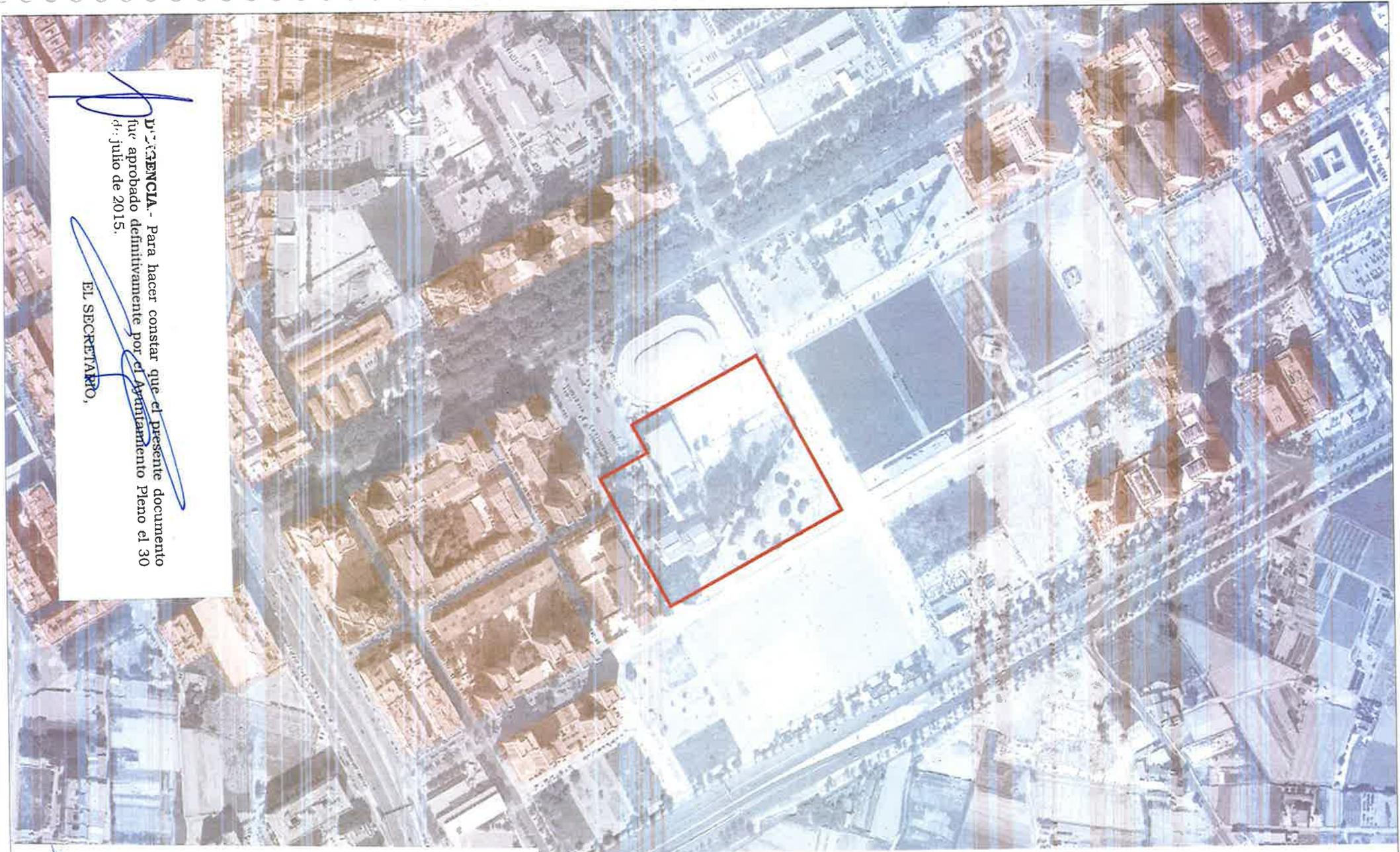
ROIG.MARTI ARQUITECTURA S.L.P.

**DILIGENCIA.**- Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 24 de abril de 2015

EL SECRETARIO,

## Planos

	nombre	escala
01	RESIDENCIAL	1:2000
02	EDUCATIVO	1:2000
03	DEPORTIVO	1:2000



*[Signature]*  
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 30 de julio de 2015.  
*[Signature]*  
EL SECRETARIO,

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 24 de abril de 2015.

*[Signature]*  
EL SECRETARIO,

DOCUMENTO ESTRATÉGICO. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU  
C/ Ángel Villena, c/ Pintor Gasset, c/ Bombero Ramón Duart

01/12/2014

STUDIO  
ARQUITECTURA

www.studio.es

DIAGNÓSTICO. USO RESIDENCIAL



FUNDACIÓN VALENCIA BASQUET 2000

plano: 1

*[Signature]*  
amparo mig\_josé marí



**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 30 de julio de 2015.

EL SECRETARIO

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 24 de abril de 2015.

EL SECRETARIO,

DOCUMENTO ESTRATÉGICO. MODIFICACIÓN PÚNTUAL DEL PGOU  
C/ Ángel Villena, c/ Pintor Gasset, c/ Bombero Ramón Duart

planteamiento 01/12/2014

ESTUDIO  
ARQUITECTURA

www.istudio.es

DIAGNÓSTICO. USO EDUCATIVO

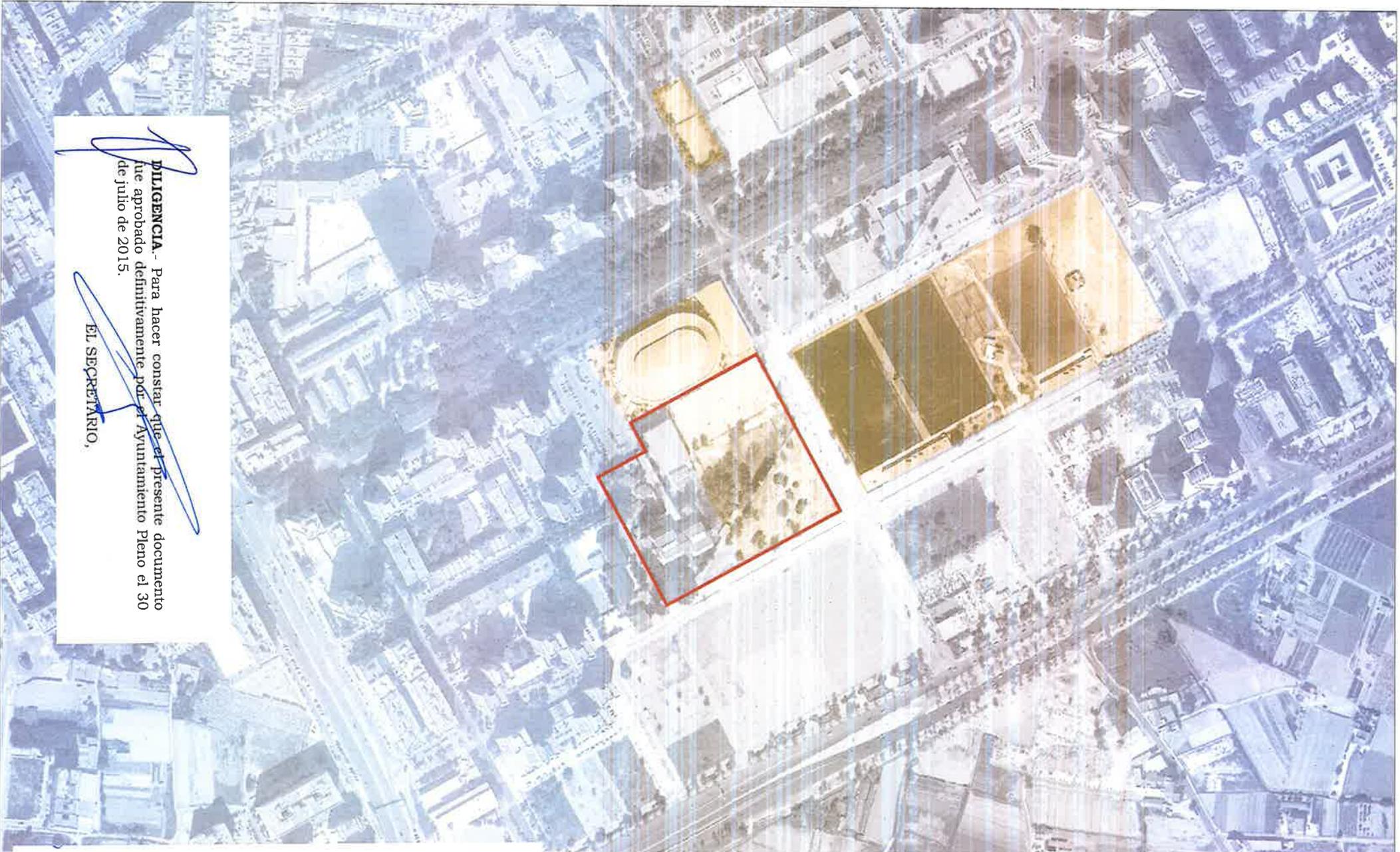
2



FUNDACIÓN VALENCIA BASQUET 2000

promotor

amparo mig - jose mari



*[Signature]*  
**DILIGENCIA** - Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 30 de julio de 2015.  
**EL SECRETARIO,**

*[Signature]*  
**DILIGENCIA**.- Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 24 de abril de 2015.

**EL SECRETARIO,**

DOCUMENTO ESTRATÉGICO. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU  
C/ Ángel Villena, c/ Pintor Gasset, c/ Bombero Ramón Duart planchamiento 01/12/2014

DIAGNÓSTICO. USO DEPORTIVO

3



FUNDACIÓN VALENCIA BASQUET 2000

promotor

*[Signature]*  
amparo mig - jose marti

**RSTUDIO**  
ARQUITECTURA  
www.rstudio.es

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 24 de abril de 2015.

EL SECRETARIO,

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 30 de julio de 2015.

EL SECRETARIO,

**3. ANEXO JUSTIFICATIVO DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN PARCELA RECAYENTE A LAS CALLES PINTOR GASSENT, ANGEL VILLENA, Y BOMBERO RAMÓN DUART DE VALENCIA**

## INDICE

1. *Motivación de la aplicación de procedimiento simplificado*
2. *Motivos de la selección de las alternativas*
3. *Medidas previstas para prevenir y reducir el impacto sobre el medio ambiente y el territorio*
4. *Medidas previstas para el seguimiento ambiental*

## **1. Motivación de la aplicación de procedimiento simplificado**

Según el Artículo 46 de la Ley 5/2014, 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, se establece que:

*“Artículo 46. Planes y programas que serán objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica*

*1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:*

*a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.*

*b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.*

*c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, las actuaciones territoriales estratégicas o cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental y territorial.*

*2. Los planes y programas relativos a la defensa de la nación, la protección civil en casos de emergencia y los de carácter financiero o presupuestario quedan excluidos de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.*

3. El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refieren los artículos 72.3.b y 73.1.d de esta ley, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.

El órgano ambiental y territorial resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de esta ley."

El caso concreto de esta Modificación Puntual del PGOU que se propone corresponde al punto 3.b) " Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión."

## **2. Motivos de la selección de las alternativas**

Tal como se explica en el documento ambiental estratégico no se han considerado alternativas al plan propuesto. El Plan propone un cambio de uso dotacional público por otro de las mismas características, concretamente de parte de la parcela calificada como Educativo-Cultural (QE) que pasaría a uso de Deportivo-Recreativo (QD). Se considera que ambos usos son compatibles y por ello no se consideran alternativas

### **3. Medidas previstas para prevenir y reducir el impacto sobre el medio ambiente y el territorio.**

La nueva planificación en la parcela situada en el distrito de "Quatre Carrers" en Valencia se propone para atender la demanda deportiva y construir una edificación que albergue una cantera y escuela de baloncesto.

Con este proyecto se pretende potenciar y fomentar el deporte y los transportes sostenibles urbanos que mitiguen el efecto negativo en el cambio climático. Además, el proyecto se ajustará a las exigencias de eficiencia energética vigente, reduciendo emisiones de CO2 y utilizando recursos constructivos y arquitectónicos sostenibles que exploten los recursos naturales que ofrece el clima mediterráneo de Valencia: sol, vientos, temperaturas...

La nueva edificación hará uso de energías renovables a través del uso de placas solares y potenciando la iluminación y ventilación naturales. Se planteará un edificio que requiera un reducido consumo energético gracias al diseño de la solución constructiva de sus cerramientos

Por otra parte, se propone un sistema de gestión de residuos acorde a la sociedad actual en el que se promueva el reciclaje y la separación y clasificación de los diferentes tipos de residuos. También se tendrá en cuenta la gestión de los recursos hídricos: abastecimiento, recogida, reutilización, ahorro... Por ello se plantea un edificio con una cubierta que recoja el agua en una red separativa de aguas. Este aspecto es fundamental en un Dotacional Deportivo en la actualidad.

El proyecto potenciará la rehabilitación social y urbana del sector, con todas las consecuencias favorables que esto conlleva. Se prevé una mejora del sistema de redes de transporte público que abastezcan esta área, posiblemente una nueva línea de carril bici que fomente el transporte sostenible al complejo, una mejora de las condiciones de salubridad e higiene de las calles colindantes a la parcela y a todas las calles adyacentes a éstas.

#### **4. Medidas previstas para seguimiento ambiental**

Dado el carácter del uso propuesto cuyo efecto sobre el medio ambiente es muy bajo; el único requerimiento que se exige es el del cumplimiento del CTE en cuanto a eficiencia energética en edificaciones.

Se deberá garantizar en todo caso, un correcto mantenimiento de las instalaciones del proyecto para prolongar su eficacia. Y, en caso necesario, actualizar las instalaciones obsoletas por unas más energéticamente eficientes.

Valencia diciembre 2014



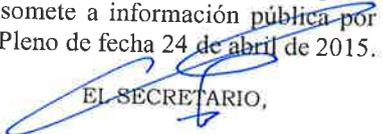
Jose J. Martí Cunquero



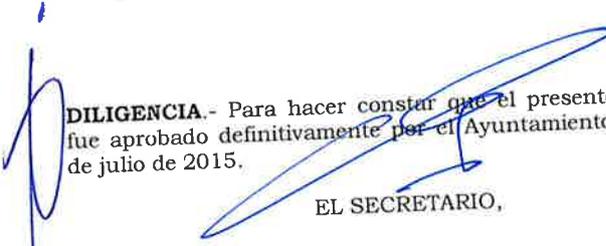
Amparo Roig Herrero

**ROIG.MARTI ARQUITECTURA S.L.P.**

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 24 de abril de 2015.

  
EL SECRETARIO,

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 30 de julio de 2015.

  
EL SECRETARIO,