

I. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

1.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1.1.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

La Oficina Técnica de Información Urbanística del Servicio de Planeamiento del ayuntamiento de Valencia establece, el 18/03/1998, el Régimen Urbanístico aplicable al Polígono "Vara de Quart"

Firmado digitalmente por: MANDEL LATORRE HERNANDEZ
- DNI 24341131R
Localización: SECRETARÍO DEL AREA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
Fecha y hora: 29.01.2016 13:17:56

**AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
OFICINA TECNICA DE INFORMACION URBANISTICA**

REGIMEN URBANISTICO APLICABLE AL POLIGONO VARA DE QUART

La Disposición Transitoria Segunda del vigente PGOU de 1.988, establece que el Plan Parcial del Polígono Industrial Vara de Quart, que se delimita, gráficamente, en los planos de la presente revisión, con la leyenda "Ambito de Planeamiento Asumido", se seguirán ejecutando conforme a sus determinaciones; no obstante, su eventual modificación estará sujeta al mismo régimen previsto para los Ambitos de Planeamiento de Desarrollo. En tal sentido se indica a continuación el régimen por el que se rige el mismo:

- El Plan Parcial del Polígono Vara de Quart fue aprobado por Orden Ministerial de 10 de Julio de 1.961 y su ampliación por Orden Ministerial de 26 Julio de 1.977 (BOE 19-10-77) y se rige por sus propias Ordenanzas.

- De acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y su Comarca, adaptado a la Solución Sur, aprobado por Orden Ministerial de 30 de Julio de 1.966 (BOE 27-7-66) y su NORMA 22ª, el aprovechamiento máximo de los terrenos es del 70% y el volumen máximo de 8 m3/m2 de la superficie de la parcela. Dicho Plan califica los terrenos como ZONA DE INDUSTRIA NORMAL.

- Las alineaciones se fijan de acuerdo con el plano definitivo de replanteo de parcelas de Mayo de 1.971 del Ministerio de la Vivienda-Instituto Nacional de Urbanización (Servicio de Equipamiento y Construcciones), excepto los viales de borde que se fijan de acuerdo con el PGOU vigente.

- El Polígono fue entregado al Ayuntamiento en 24 de Septiembre de 1.972.

- En cuanto a usos se estará a lo dispuesto por el Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 19 de Septiembre de 1.994 (Expte 554/94 del Servicio de Planeamiento) cuyo contenido es el siguiente: "Entender que el régimen de usos aplicable al ámbito del antiguo Plan Parcial del Polígono Vara de Quart es el establecido en el artículo 6.54 de las Normas Urbanísticas del PGOU".

17 de Marzo de 1.998.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 25 de abril de 2019.
EL SECRETARIO,

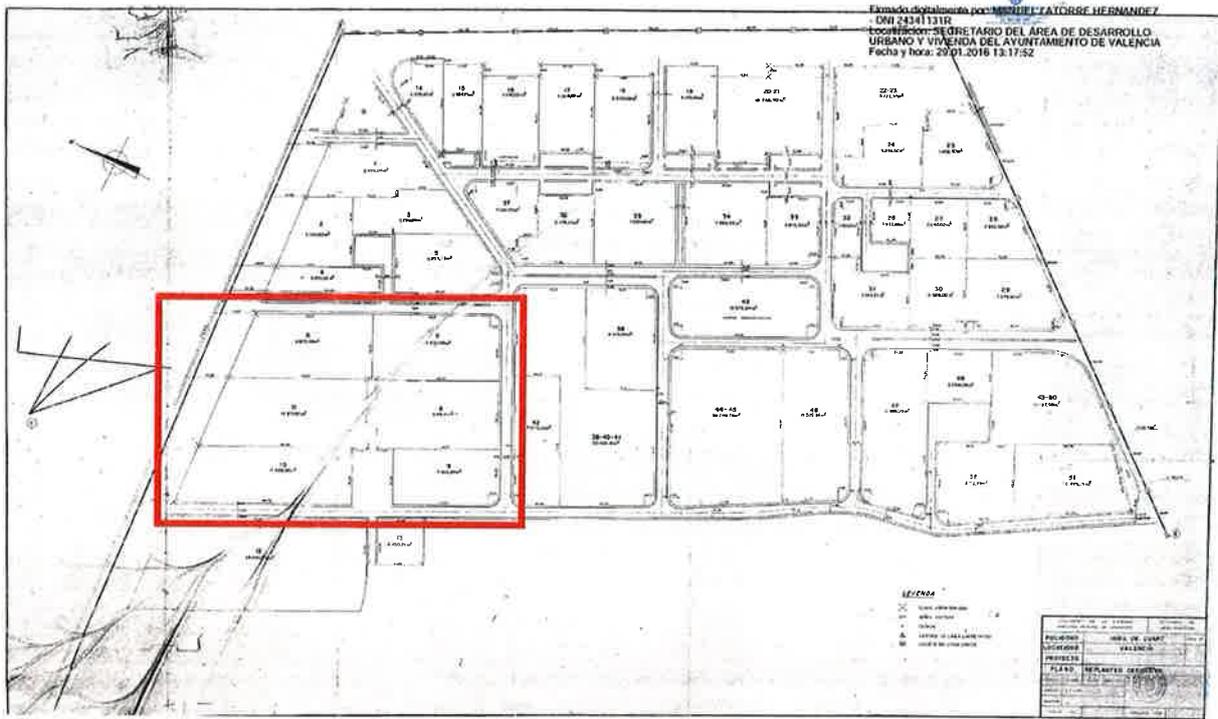
Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento se somete a consulta e información pública por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 1 febrero de 2019.
EL SECRETARIO.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue sometido favorablemente a Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del 25 de enero de 2019.

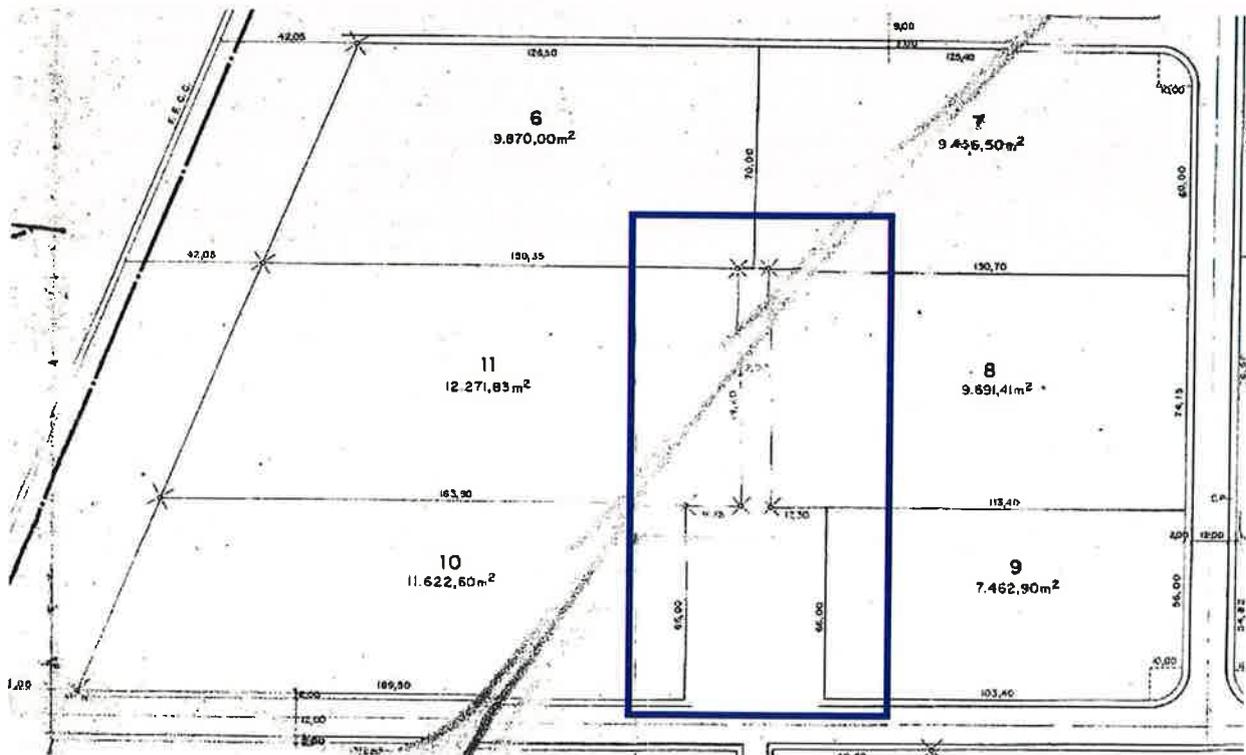
EL SECRETARIO,

ARQUITECTO
Página 1

Las alineaciones oficiales del ámbito de la presente propuesta son, por tanto, las recogidas en el plano de replanteo aprobado en 1971.



Plano de replanteo, de 1971. En rojo la manzana que es objeto de la presente propuesta de modificación de alineaciones.



Área afectada por la presente propuesta de Modificación Puntual

En el citado plano de replanteo se grafía un callejón sin salida con un ancho de 9,40 m y una longitud de 74,15 m situado entre las parcelas números 8 y 11 que arranca de una generosa zona de aparcamiento rectangular de 44 m de ancho por 66 de profundidad.

Este callejón nunca ha estado abierto al uso público y ha sido aprovechado por las parcelas colindantes.

Esta disposición viaria coarta las posibilidades de agrupación de las parcelas números 6, 7, 8 y 11 condicionando la solución edificatoria del conjunto de la manzana así como la implantación de actividades que requieran de una mayor superficie, como se da en este caso

Por añadidura y de mayor importancia si cabe, la existencia de este callejón se hace no sólo innecesario sino contraproducente, pues no colabora en la distribución del tráfico de la zona y por el contrario puede producir situaciones de inseguridad e insalubridad.

1.1.2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Modificar la ordenación pormenorizada (alineaciones) con el fin de redistribuir la superficie viaria del interior de la manzana de manera que se optimice su aprovechamiento, intercambiando la superficie viaria de este callejón sin salida (que nunca lo fue) por una ampliación, equivalente en superficie, de la zona de aparcamiento de la manzana.

1.2. ÁMBITO, ALCANCE Y ALTERNATIVAS

1.2.1. ÁMBITO y ALCANCE

El ámbito de la presente Modificación Puntual es la manzana conformada por las calles Dels Gremis, C/. dels Fuster, C/. dels Llanterners y la Avenida Tres Forques. Se trata de una zona clasificada en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia como Suelo Urbano y tiene una superficie aproximada de 60.200 m².

La presente propuesta de modificación puntual plantea:

- 1.- La modificación de la ordenación pormenorizada (cambio de alineaciones).
- 2.- Respecto de los planos del PGOU y del Plan Parcial 158, sólo se vería afectado el plano de replanteo definitivo del P.P 158, aprobado en 1971.

La modificación puntual propuesta afecta exclusivamente al mencionado Suelo Urbano Industrial (Polígono Industrial Vara de Quart), lo que supone una superficie afectada aproximada de 10.000 m², no viéndose afectado otro tipo de suelo.

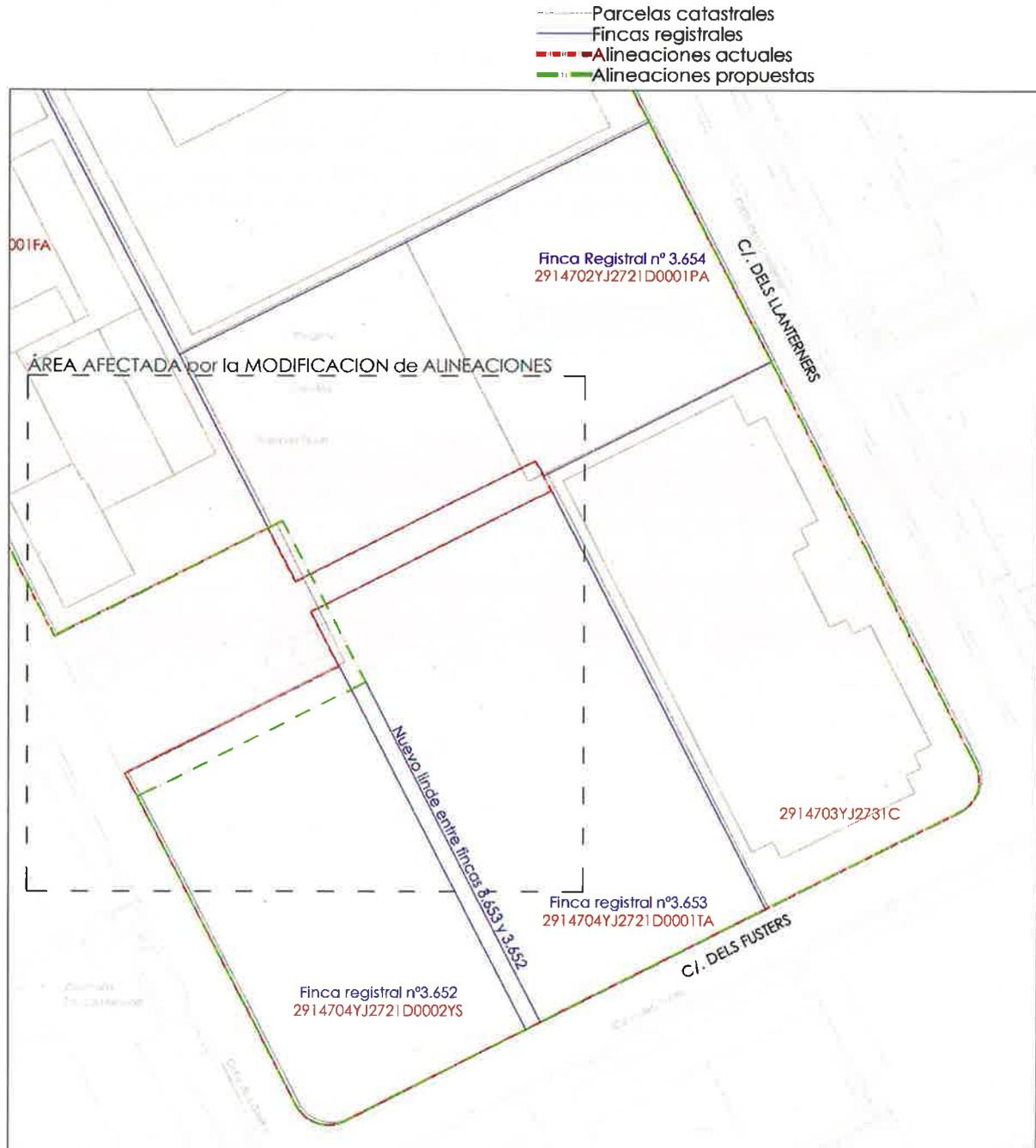
No se alteran el resto de parámetros urbanísticos (usos, ocupación, condiciones de volumen, edificabilidad, alturas....)

1.2.2. ALTERNATIVAS

Existen varias alternativas de mejora de la red viaria interior de la manzana, todas con el objetivo principal de intercambiar la superficie del callejón por una ampliación de la zona de aparcamiento.

OPCIÓN 1

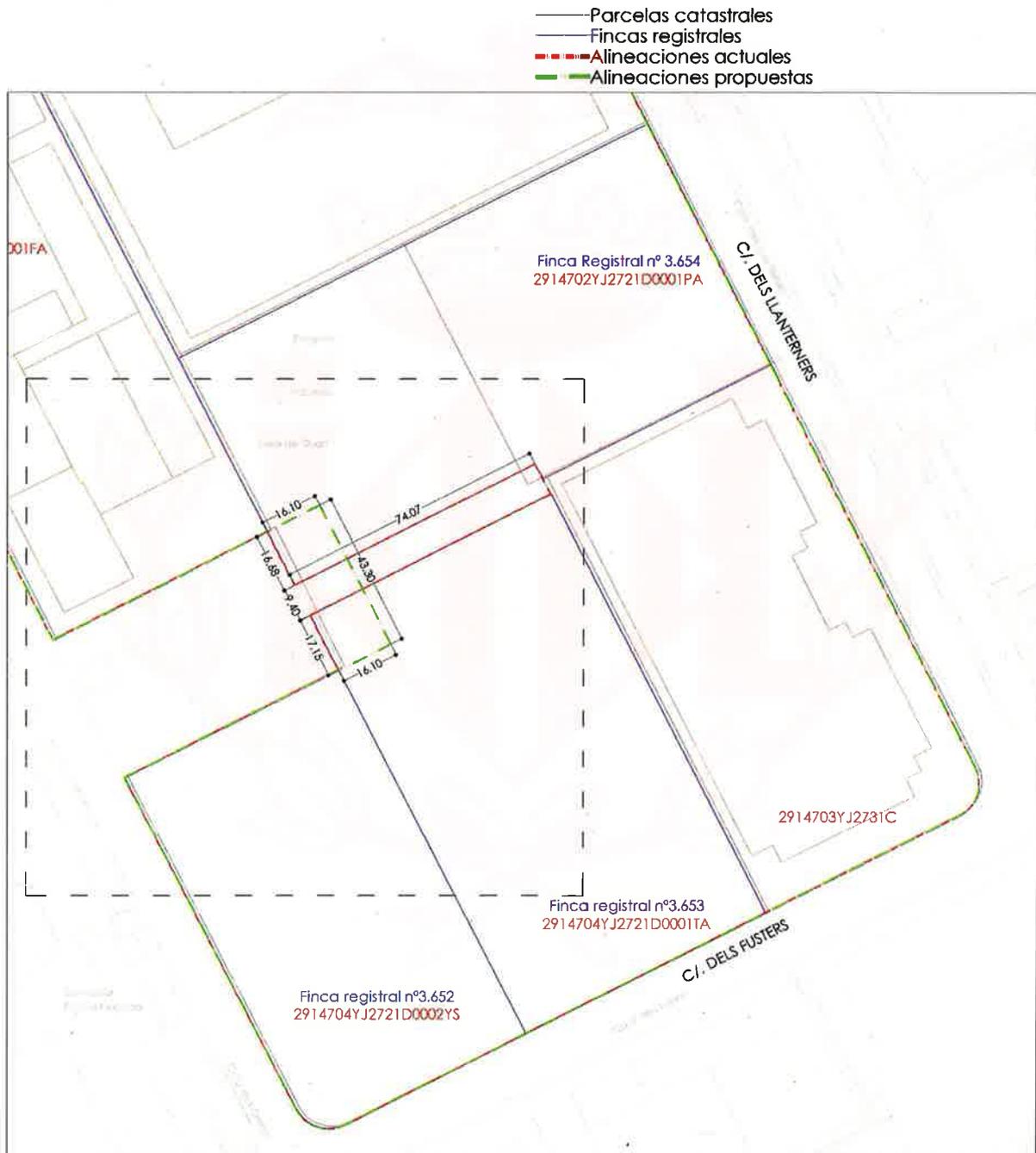
Es la solución elegida en esta propuesta de Modificación Puntual y consiste en ampliar la zona de aparcamiento en ambas direcciones. Esta opción requiere la conformidad de la propiedad de la finca registral 3.652 (catastral 2914704YJ2721D0002YS) para una necesaria regularización parcelaria motivada por el cambio de alineaciones propuesto, lo que puede suponer la inviabilidad de esta solución. Sin embargo, esta opción se considera como la mejor por cuanto tanto la red viaria como el parcelario resultante son lo más regulares de todas las opciones posibles.

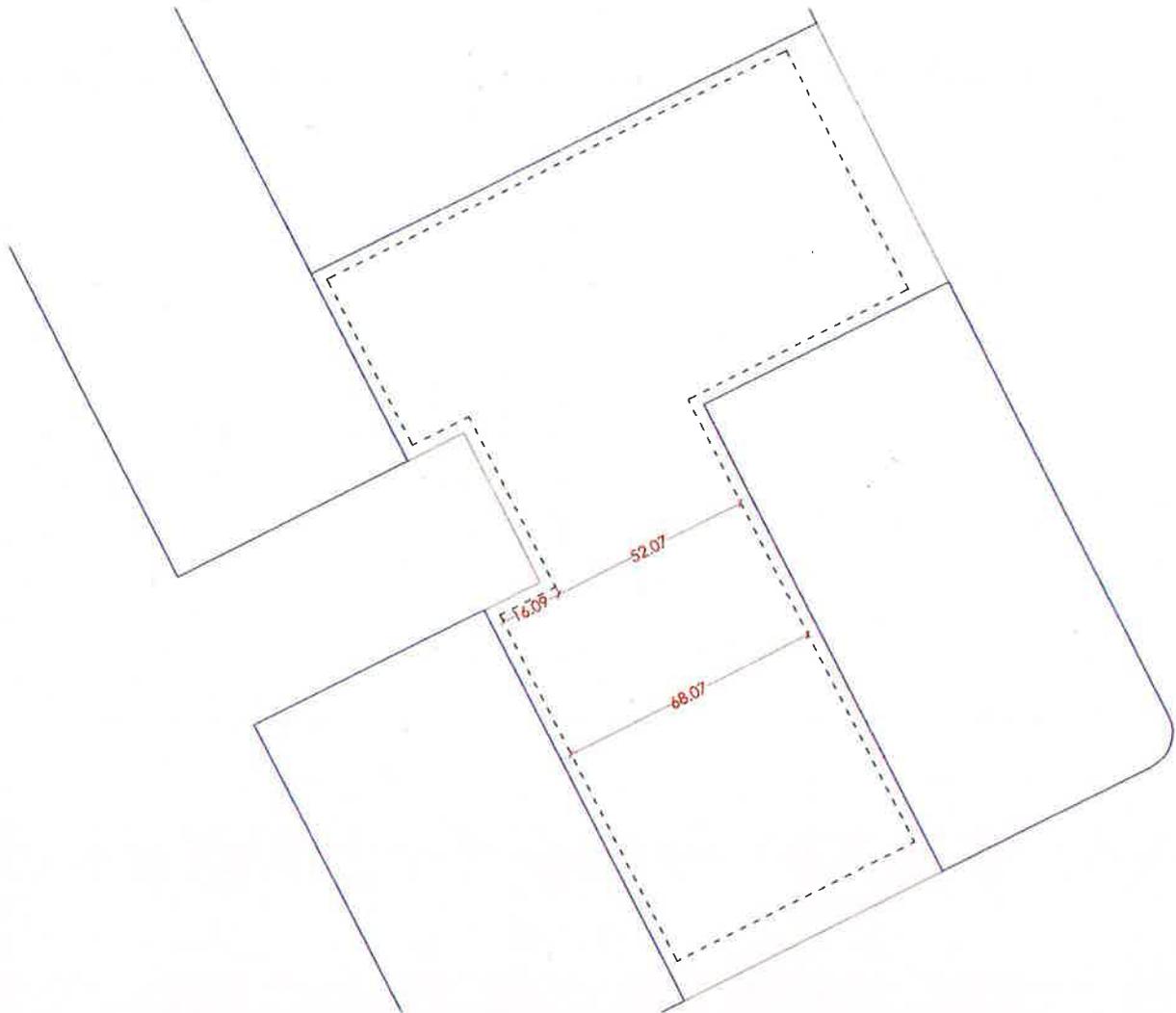


OPCIÓN 2

Esta opción, así como la opción 3, afectan únicamente a las parcelas 2914702YJ2721D0001PA y 2914704YJ2721D0001TA, propiedad del promotor de la presente propuesta de Modificación Puntual, por lo tanto, su aprobación se antoja más sencilla.

Sin embargo, esta opción supone un retranqueo o entrante muy pronunciado en la que será la parcela que resultaría de la agrupación de las dos catastrales justo en la zona del quiebro de la "L" resultante, de tal forma que la edificación de la misma se vería muy condicionada en su forma.

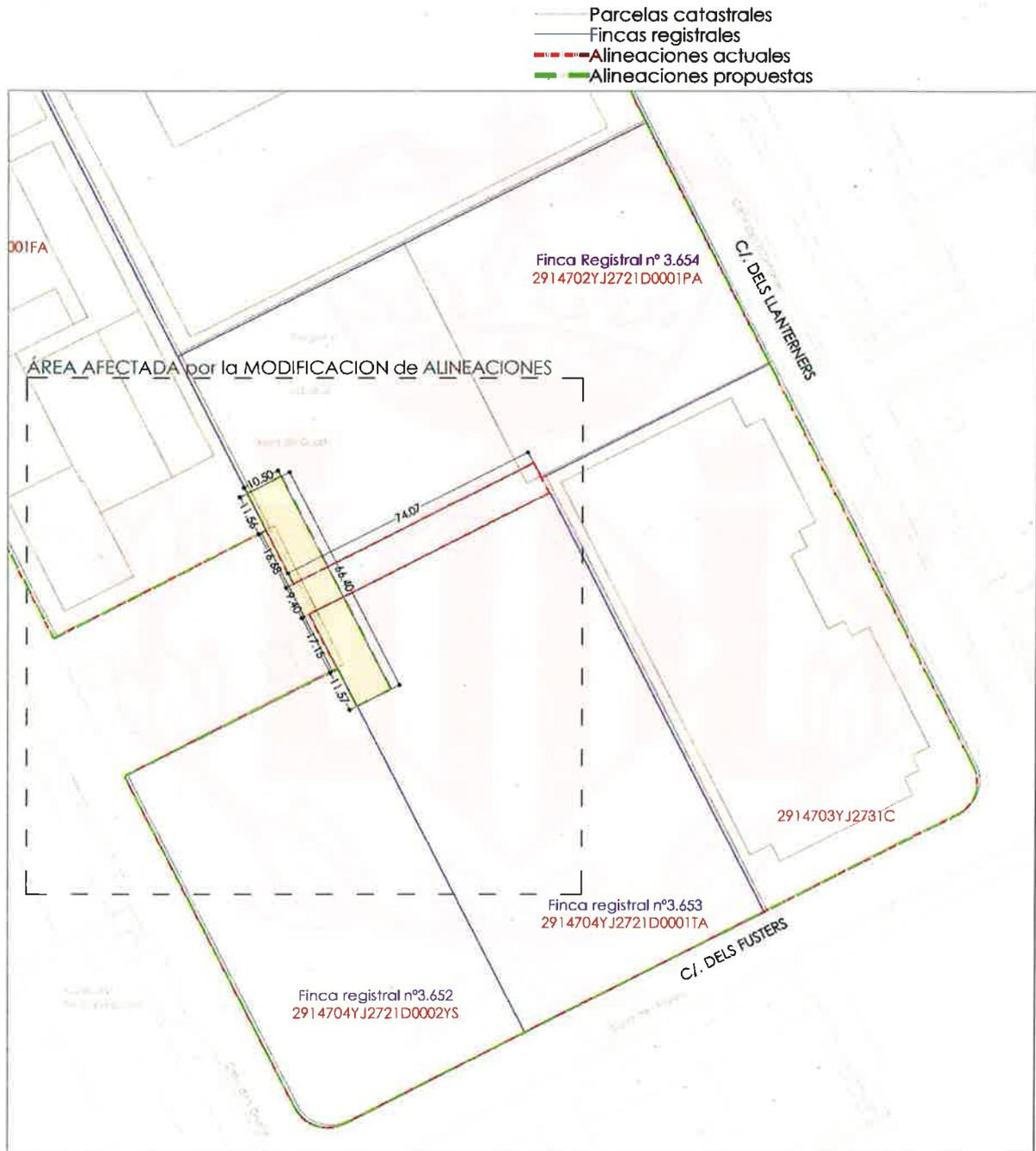




Esquema del estrangulamiento producido en el solar en esta opción

OPCIÓN 3

Se plantea esta tercera opción para mitigar el inconveniente antes descrito de la Opción 2. De esta forma, se propone la reducción del entrante (de unos 16,2 m a unos 10,5 m) compensado con la creación de una pequeña zona verde (VA), de unos 760 m², (ampliable a una de 1.320 m² (VJ) a costa de una pequeña reducción del aparcamiento (Poción 3b)).



1.3. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Una vez aprobada la Modificación Propuesta, la protección medioambiental y paisajística de la zona urbana objeto de la misma sería exactamente la misma ya que mediante la aprobación de la Modificación Puntual propuesta:

- 1.- La zona se mantendría como Suelo Urbano.
- 2.- Se modificaría la ordenación pormenorizada, consistiendo esta modificación en un cambio de alineaciones sin reducción de superficie dotacional ni aumento de superficie con aprovechamiento lucrativo.
- 3.- No se modificarían las condiciones globales urbanísticas ni de construcción de los terrenos, que continuarían siendo las definidas en el planeamiento vigente, no produciéndose en ningún caso aumento de aprovechamiento de la zona.
- 4.- La edificabilidad se mantendría sin variación.

1.4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL ÁMBITO AFECTADO

La zona afectada por la presente modificación puntual es una manzana del Polígono Industrial "Vara de Quart".

El ámbito se encuentra sujeto a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia así como del Plan Parcial 158, que califica los terrenos como Industrial.

La aprobación de la presente Modificación Puntual sólo supondría un cambio en el trazado viario y por tanto en algunas alineaciones, manteniendo el equilibrio entre superficie pública y privada.

Se trata, además, de una zona de suelo urbano integrada en un área consolidada por la edificación y la urbanización. Esta Modificación Puntual supondrá la necesidad de urbanización del área afectada por el cambio de alineaciones.

La zona en concreto se encuentra parcialmente urbanizada, pues sólo falta por urbanizar el callejón sin salida que se pretende eliminar, mientras que el resto de calles se encuentran urbanizadas y cuentan con todos los servicios urbanísticos. Únicamente restaría urbanizar las nuevas zonas de viales públicos resultado del cambio de alineaciones.

1.5. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO

Tras la aprobación de la presente Modificación Puntual, tanto el medio ambiente de la zona como los elementos estratégicos del territorio no se verán afectados negativamente debido a que la modificación es muy limitada y sólo afecta a la redistribución viaria de una pequeña parte de la manzana afectada.

1.6. INCARDINACIÓN CON LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA. INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

Aprobada la presente M.P., ésta solamente afectaría a:

El trazado de las alineaciones viarias de una pequeña parte de la manzana

Las normas generales urbanísticas continuarían, pues, en plena vigencia en todos sus puntos y apartados.

Sí se vería afectado el plano de replanteo del P.P. 158 "Polígono Vara de Quart"

No existe incidencia, pues, en ningún otro instrumento de la planificación territorial o sectorial.

II. JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

2.1. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

El promotor plantea que la presente M.P. se tramite siguiendo el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica ya que:

- No existe incidencia en ningún otro instrumento de la planificación territorial o sectorial, ni en el modelo territorial.
- El medio ambiente de la zona no se verá afectado negativamente. Esto es previsible tanto por las condiciones físicas de la zona, parcialmente urbanizada y construida, como por la naturaleza de la modificación planteada, que no implica cambios de condiciones urbanísticas que supongan aumento del aprovechamiento urbanístico ni de ocupación de suelo.
- La aprobación de la presente M.P. sólo implicaría una pequeña redistribución del viario. Es de prever, pues, que no se deriven de la modificación propuesta problemas ambientales.
- El procedimiento a seguir para plantear cualquier obra de edificación sería el mismo ahora que tras la aprobación de la M.P. propuesta. Tampoco variarían las licencias necesarias ni las condiciones urbanísticas ya que continuarían siendo las definidas hoy por el planeamiento vigente.

2.2. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

La propuesta contemplada es la considerada como mejor puesto que es la que ofrece una geometría tanto de las parcelas como del viario interior de la manzana, más regular. En su contra tiene que se requiere una regularización de parcelas con un propietario colindante, lo que supone una mayor dificultad de aprobación por cuanto requiere del consentimiento del propietario de esta parcela.

Las otras dos alternativas planteadas tratan de simplificar la tramitación por cuanto no afectan a otros propietarios y, aunque la solución final no es la considerada como óptima, sí supone una clara mejoría respecto de la situación actual.

Asimismo cabe recordar que los terrenos ya están parcialmente urbanizados y en un entorno consolidado por la urbanización y la edificación y que en caso de que se deseara plantear alguna obra de edificación el procedimiento a seguir sería el mismo ahora que tras la aprobación de la M.P. propuesta.

2.3. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y/O COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO

Dada la naturaleza y el alcance de la M.P. planteada, no se considera necesario prever medidas para prevenir, reducir y/o compensar los efectos negativos en el medio ambiente y el territorio.

Como ya se ha expuesto, la modificación planteada afecta únicamente a una pequeña parte del suelo urbano del municipio, una zona que ya se encuentra hoy parcialmente urbanizada, contando con varios viales ejecutados y con todos los servicios urbanísticos.

Los posibles efectos sobre el medio ambiente que pueda provocar la presente M.P. no son diferentes a los derivados del actual planeamiento ya que, una vez aprobada, no se modificarían las condiciones urbanísticas ni de construcción de los terrenos, que continuarían siendo las definidas en el planeamiento vigente, no produciéndose en ningún caso aumento de aprovechamiento ni variación de la edificabilidad (sólo su redistribución).

En ambos casos, planeamiento actual y planeamiento tras la modificación propuesta, los posibles efectos sobre el medio ambiente solamente serían los derivados de la urbanización de los viales hoy no ejecutados y de la construcción de las parcelas. En ambos casos, el procedimiento a seguir para llevar a cabo las mencionadas actuaciones (urbanización y edificación) sería el mismo, se debería cumplir tanto el planeamiento como la legislación vigente.

2.4. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La sencillez de la modificación propuesta, su propia naturaleza y los efectos previsibles de la misma sobre el medio ambiente y los elementos estratégicos del territorio hacen, a mi juicio, innecesario prever medidas para el seguimiento ambiental de la modificación propuesta.

Como y ase ha expuesto, la modificación propuesta no afectará al procedimiento a seguir para urbanizar viales y edificar las parcelas de la zona afectada, ya que mediante la aprobación de la M.P. propuesta:

1. La zona se mantendrá como Suelo Urbano
2. Se modificaría la ordenación pormenorizada de la zona reorganizando la traza viaria.
3. No se modificarían las condiciones urbanísticas ni de construcción de los terrenos, que continuarían siendo las definidas en el planeamiento vigente, no produciéndose en ningún caso aumento de aprovechamiento, sino únicamente su redistribución con leve modificación de la edificabilidad neta en las parcelas residenciales restantes.

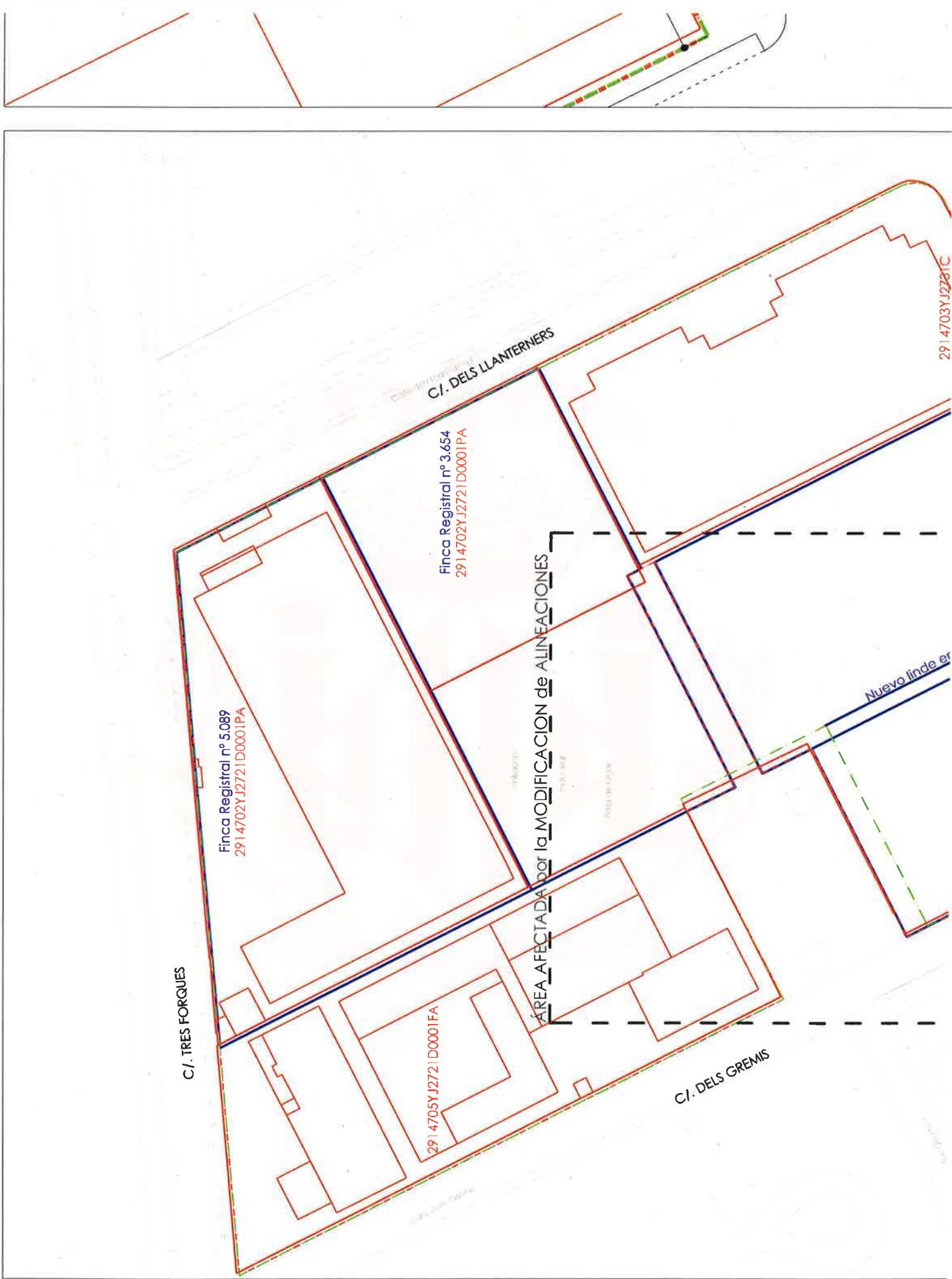
Es por ello que, aprobada la M.P. propuesta, se seguirán manteniendo los instrumentos de control ya previstos actualmente, establecidos para evitar que se autoricen actuaciones que puedan tener efectos negativos sobre el medio ambiente de la zona o los elementos estratégicos del territorio.

Valencia, julio de 2018
EL ARQUITECTO

USERO CAJA,
FRANCISCO
JAVIER (FIRMA)

Firmado digitalmente por
USERO CAJA, FRANCISCO
JAVIER (FIRMA)
Fecha: 2018.07.26
12:41:14 +02'00'

Francisco Javier Usero Caja



C/. TRES FORQUES

C/. DELS LLANERNERS

C/. DELS GREMIS

Finca Registral nº 5.089
2914702YJ2721D0001PA

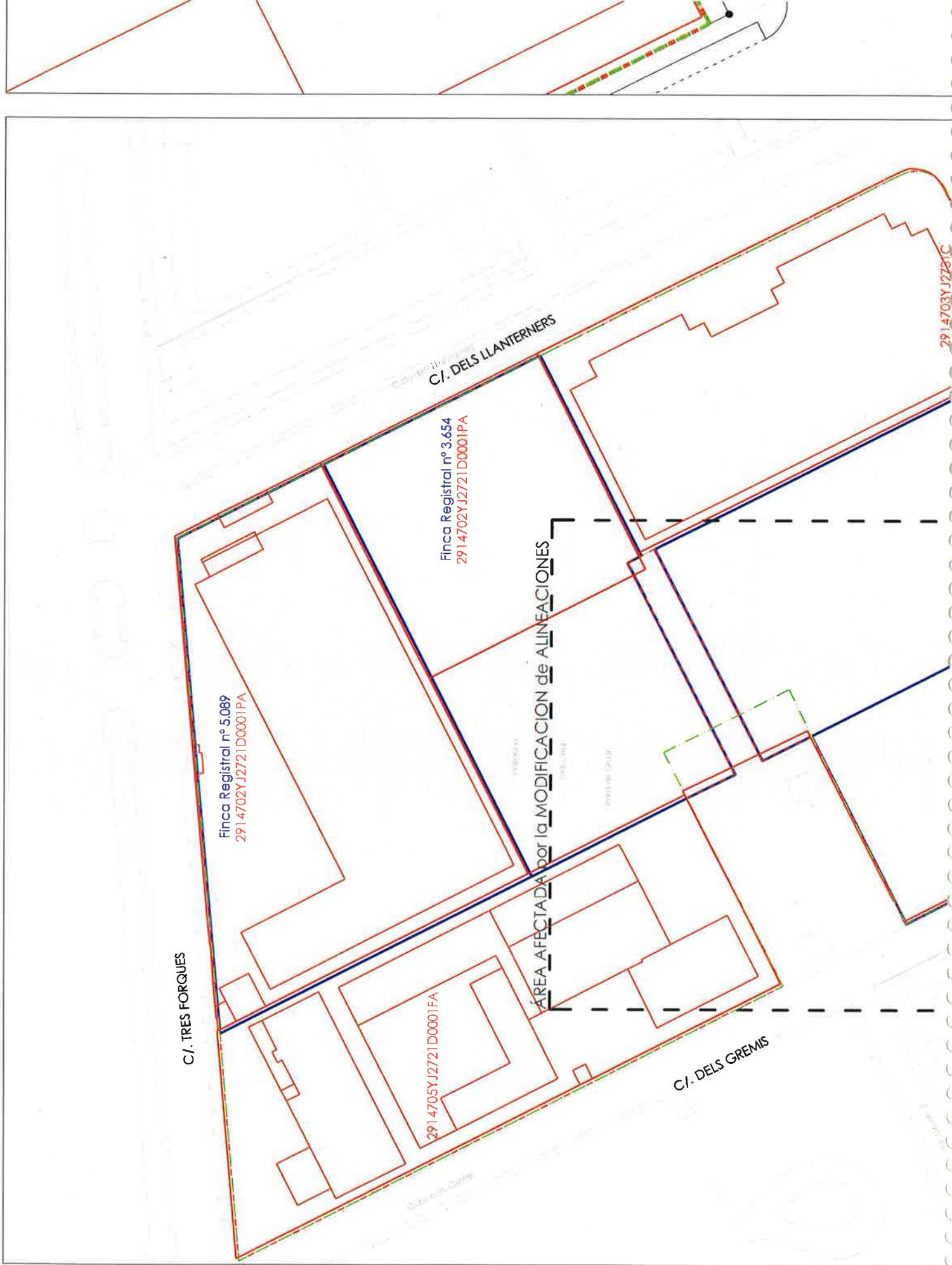
Finca Registral nº 3.654
2914702YJ2721D0001PA

2914705YJ2721D0001PA

ÁREA AFECTADA por la MODIFICACION de ALINEACIONES

Nuevo lindero

2914703YJ2721C



C/. TRES FORQUES

C/. DELS LLANERNERS

C/. DELS GREMIS

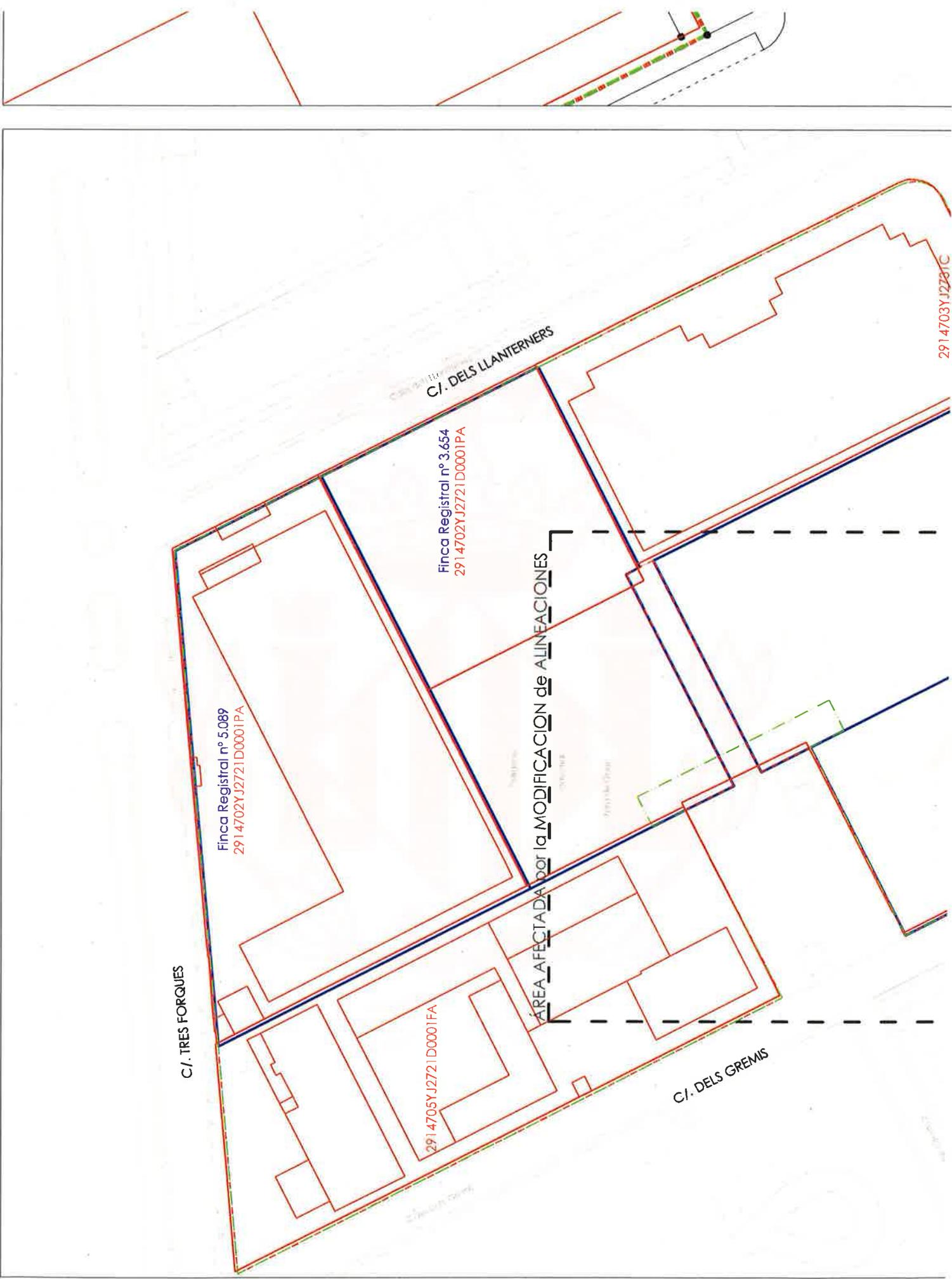
Finca Registral nº 5.089
291.4702YJ2721D0001PA

Finca Registral nº 3.654
291.4702YJ2721D0001PA

291.4705YJ2721D0001FA

ÁREA AFECTADA por la MODIFICACION de ALINEACIONES

291.4703YJ2721C



C/ TRES FORQUES

C/ DELS LLANTERNERS

C/ DELS GREMIS

Finca Registrada nº 5.089
2914702YJ2721D0001PA

Finca Registrada nº 3.654
2914702YJ2721D0001PA

Finca Registrada nº 1FA
2914705YJ2721D0001FA

ÁREA AFECTADA por la MODIFICACION de ALINEACIONES

2914703YJ2321C



DOCUMENTO SIN EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

1.- OBJETO

El objeto de este documento es la modificación puntual de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial 158 "Polígono Vara de Quart", aprobado definitivamente por Orden Ministerial el 10 de Junio de 1961 y su ampliación, por Orden Ministerial de 26 de Julio de 1977 para facilitar la agrupación parcelaria dentro del ámbito de la misma así como racionalizar la superficie viaria del interior de la manzana que constituye el ámbito del presente documento.

2.- ANTECEDENTES

La empresa SALTOKI, S.A. adquiere dos parcelas, aparentemente colindantes, en la manzana del Polígono industrial Vara de Quart delimitada por las calles Tres Forques, Dels Llanterners, dels Fusters y Dels Gremis con la intención de agruparlas e implantar su delegación o sede en Valencia.

Actualmente ambas parcelas se encuentran separadas por una calle sin salida que nunca estuvo abierta sino incluida en una de las dos parcelas. Esta calle aparece grafiada como tal en el informe de circunstancias urbanísticas descargado de la página web municipal.

El Municipio de Valencia cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU), que fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28 de diciembre de 1988.

El PGOU asume en el ámbito que nos ocupa (Polígono Industrial Vara de Quart) la vigencia del PP 158, como se observa en la hoja 38 de la Serie C del PGOU donde se delimita como "Ámbito de Planeamiento Asumido".

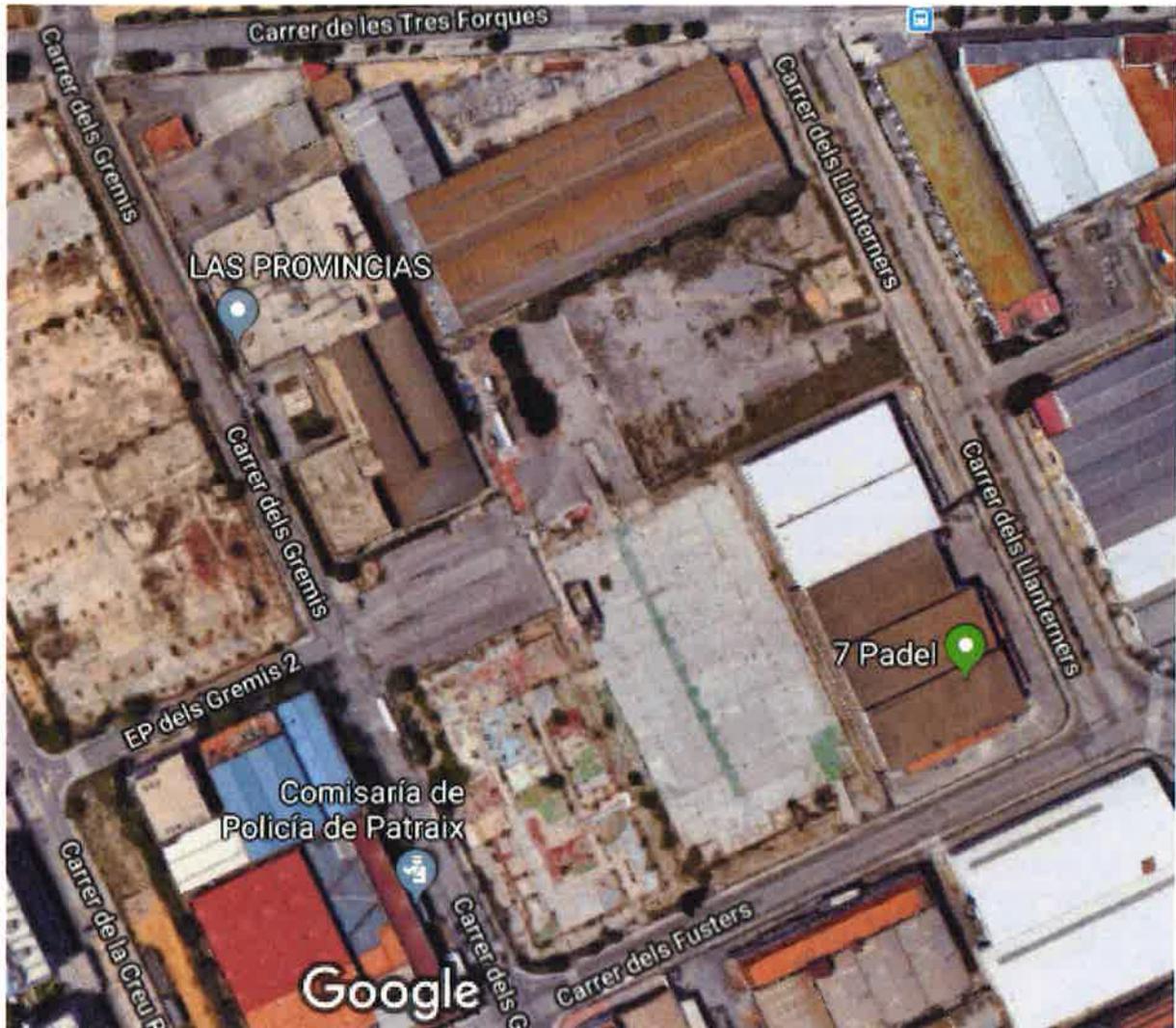
3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de la presente Modificación es la manzana delimitada por las calles Tres Forques, Dels Llanterners, dels Fusters y Dels Gremis, con una superficie aproximada de 60.000 m² aunque sólo la zona en torno a los viales interiores de la manzana se verán afectados por la presente modificación.

4.- ESTADO ACTUAL

La manzana está completamente urbanizada desde hace décadas, a excepción del callejón sin salida que se pretende eliminar con la presente Modificación Puntual.

Actualmente existen en la manzana 3 solares resultado del derribo de sus correspondientes edificaciones, por lo que todas y cada una de las parcelas de esta manzana cuentan, o han contado, con sus correspondientes licencias de obra y actividad, disponiendo de todos los servicios urbanos necesarios.



Fotografía aérea del estado actual de la manzana

5.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

En 1998, la Oficina Técnica de Información Urbanística establece el Régimen Urbanístico aplicable al Polígono industrial Vara de Quart.

Firmado digitalmente por: MANUEL LATORRE HERNANDEZ
- DNI 24341131R
Localización: SECRETARIO DEL AREA DE DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
Fecha y hora: 29.01.2016 13:17:56

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA SERVICIO DE PLANEAMIENTO OFICINA TECNICA DE INFORMACION URBANISTICA

REGIMEN URBANISTICO APLICABLE AL POLIGONO VARA DE QUART

La Disposición Transitoria Segunda del vigente PGOU de 1.988, establece que el Plan Parcial del Polígono Industrial Vara de Quart, que se delimita, gráficamente, en los planos de la presente revisión, con la leyenda "Ambito de Planeamiento Asumido", se seguirán ejecutando conforme a sus determinaciones; no obstante, su eventual modificación estará sujeta al mismo régimen previsto para los Ambitos de Planeamiento de Desarrollo. En tal sentido se indica a continuación el régimen por el que se rige el mismo:

- El Plan Parcial del Polígono Vara de Quart fue aprobado por Orden Ministerial de 10 de Julio de 1.961 y su ampliación por Orden Ministerial de 26 Julio de 1.977 (BOE 19-10-77) y se rige por sus propias Ordenanzas.

- De acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y su Comarca, adaptado a la Solución Sur, aprobado por Orden Ministerial de 30 de Julio de 1.966 (BOE 27-7-66) y su NORMA 22ª, el aprovechamiento máximo de los terrenos es del 70% y el volumen máximo de 8 m3/m2 de la superficie de la parcela. Dicho Plan califica los terrenos como ZONA DE INDUSTRIA NORMAL.

- Las alineaciones se fijan de acuerdo con el plano definitivo de replanteo de parcelas de Mayo de 1.971 del Ministerio de la Vivienda-Instituto Nacional de Urbanización (Servicio de Equipamiento y Construcciones), excepto los viales de borde que se fijan de acuerdo con el PGOU vigente.

- El Polígono fue entregado al Ayuntamiento en 24 de Septiembre de 1.972.

- En cuanto a usos se estará a lo dispuesto por el Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 19 de Septiembre de 1.994 (Expte 554/94 del Servicio de Planeamiento) cuyo contenido es el siguiente: "Entender que el régimen de usos aplicable al ámbito del antiguo Plan Parcial del Polígono Vara de Quart es el establecido en el artículo 6.54 de las Normas Urbanísticas del PGOU".

17 de Marzo de 1.998

Imagen 1.- Régimen urbanístico aplicable al Polígono Vara de Quart, aprobado el 17/03/1998

Las alineaciones oficiales son las recogidas en el plano de replanteo aprobado en 1971.

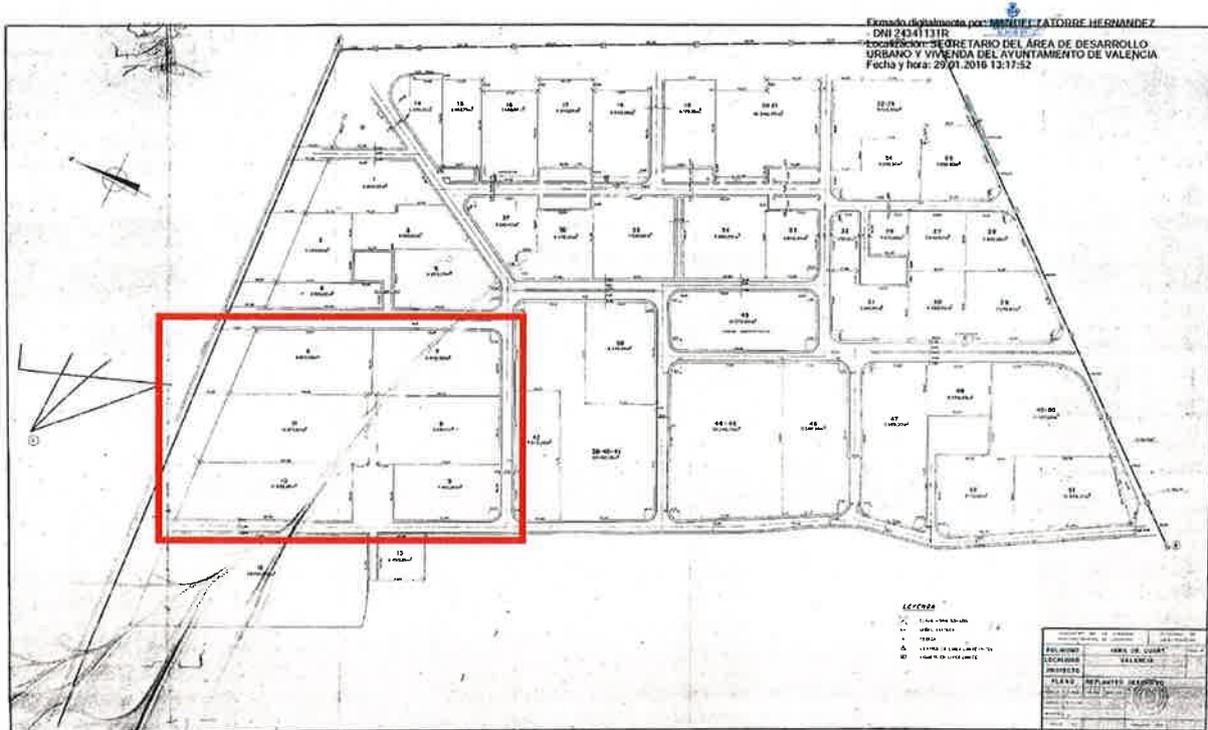


Imagen 2.- Plano de replanteo, de 1971. En rojo el ámbito de la presente propuesta de Modificación Puntual (manzana completa delimitada por Av. Tres Forques, C/. Llanterners, C/. Fusters y C/. dels Gremis))

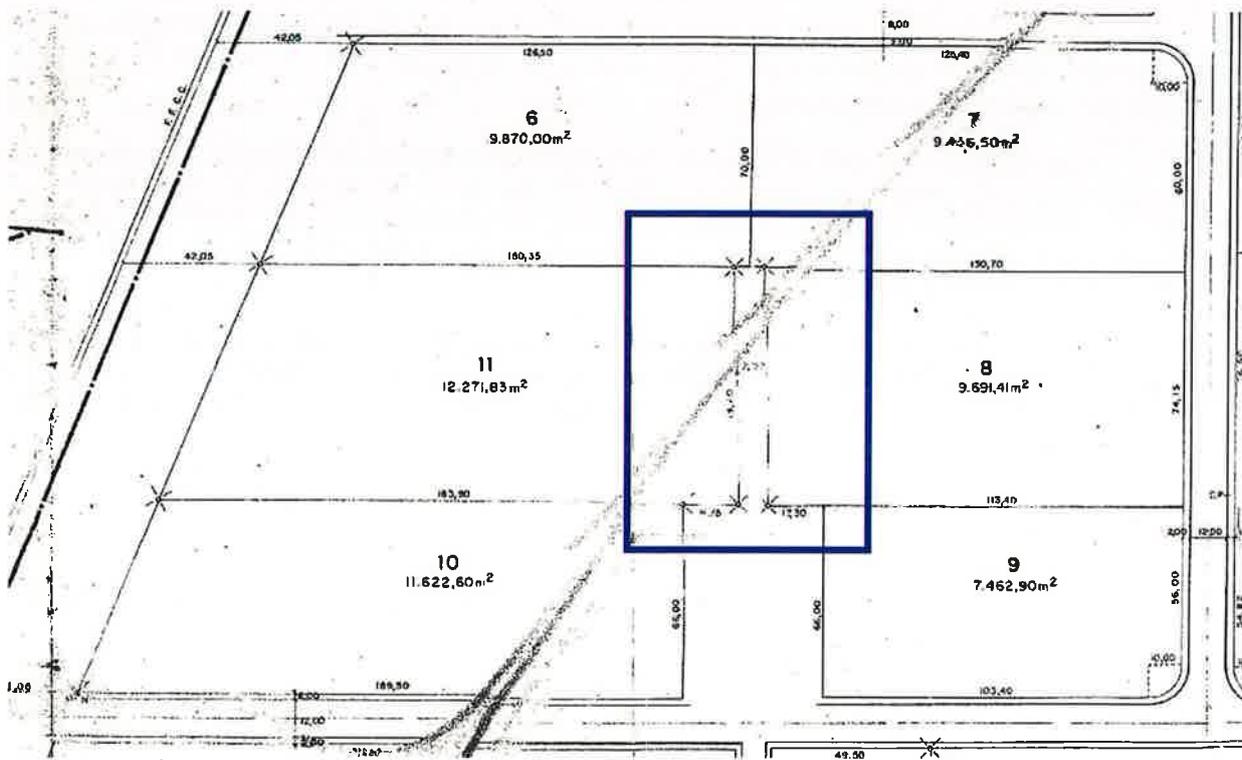


Imagen 3.- Ámbito de la presente propuesta de Modificación Puntual. En azul la zona afectada por la presente propuesta de Modificación Puntual



AJUNTAMENT DE VALENCIA
Àrea de Desenvolupament Urbà i Habitatge
Servei de Planejament

INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA



Imagen 4.- Plano del informe de circunstancias urbanísticas de la manzana en cuestión

Condiciones derivadas del planeamiento vigente

El Plan Parcial del Polígono Vara de Quart se rige por sus propias ordenanzas

Las alineaciones se fijan de acuerdo con el plano definitivo de replanteo de parcelas de Mayo de 1.971 del Ministerio de la Vivienda - Instituto Nacional de Urbanización (servicio de Equipamiento y Construcciones), excepto los viales de borde que se fijan de acuerdo con el PGOU vigente.

El aprovechamiento máximo de los terrenos es del 70% y el volumen máximo de 8 m³/m² de la superficie de parcela. Los terrenos están calificados como ZONA DE INDUSTRIA NORMAL.

En cuanto a usos se estará a lo dispuesto por el Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 19 de septiembre de 1994 (Expte 554/94 del Servicio de Planeamiento) cuyo contenido es el siguiente: "Entender que el régimen de usos aplicable al ámbito del antiguo plan parcial del polígono Vara de Quart es el establecido en el artículo 6.54 de las Normas Urbanísticas del PGOU".

Como quiera que todas las parcelas de esta manzana cuentan con más de 7.000, según la Ordenanza 1ª, toda la manzana pertenece a la categoría I) "Industria grande con superficie de parcela superiores a 7.000 metros cuadrados. Posibilidad de varios accesos y aparcamientos en el interior de las parcelas".

- 1ª.- CATEGORIA DE INDUSTRIA I) Industria grande con superficie de parcela superiores a 7.000 metros cuadrados. Posibilidad de varios accesos y aparcamientos en el interior de las parcelas.
- II) Industria media con superficie de parcela comprendida entre 3.000 y 7.000 m². Un único acceso y aparcamientos en el interior de la parcela.
- III) Industrias ligeras con superficies de parcela comprendidas entre 500 y 3.000 metros cuadrados. Un único acceso y sin aparcamientos en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas pueden tener un acceso de servicio además del principal.

Ordenanza 1ª.- Categoría de industria

La ordenanza 7ª establece los retranqueos de la edificación.

7ª.- COMPOSICION DE LOS FREN-
TES DE FACHADA.

Los frentes de fachada de las parcelas se ajustarán en sus alineaciones al Plano de Urbanización del Proyecto del polígono, ateniéndose a las siguientes normas:

- a) Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.

Frontalmente, los bloques representativos se retranquearán 10 metros, como mínimo, contados a partir de la alineación prevista en las industrias de I) categoría y= 5,00 metros en las restantes.

Las parcelas que tengan fachada a dos o más calles, las edificaciones, representativa o industrial se retranquearán en la no representativa, 5 mts., excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que se retranqueará un mínimo de 3 metros.

No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.

- b) Se permiten retranqueos parciales de estos bloques, cuando a base de ellos se haya cubierto más de los 2/3 del frente.

El retranqueo permitido, con respecto a los salientes, será inferior a 5,00 metros y la edificación será continua.

- c) En aquellas partes en las que el frente de fachada no se halla cubierto con el edificio representativo, aquél deberá completarse =

con las naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de 6,00 y máximo de 25,00 mts. contados desde la alineación establecida, en las parcelas de I categoría. En las de II y III no será preciso este nuevo retranqueo.

En cualquier caso, la alineación se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

- d) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria y la Administración del polígono velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.



Con estas condiciones, siendo todas las parcelas de la manzana de categoría I, las que sólo tengan fachada a una calle el retranqueo de las edificaciones será como mínimo 10 metros y las que tengan fachada a dos o más calles serán como mínimo de 5 metros excepto en el caso de calles de servicio interior, que será de 3 metros.

Considerando la zona de aparcamiento del interior de la manzana como calle de servicio interior, los retranqueos de la futura edificación a dicho frente será al menos de 3 metros.

Actuaciones programadas o previstas por la administración

El Ayuntamiento de Valencia ha mostrado en diversas ocasiones su intención de reconvertir el Polígono INDUSTRIAL Vara de Quart en un polígono de uso mayoritario Terciario. Aunque ya ha habido algún caso de cambio de uso de forma aislada, esta deseable transformación se ve dificultada por el alto grado de consolidación del mismo. Es la intención del consistorio acometer esta transformación en la actual tramitación de la Revisión del P.G.O.U.

Para facilitar esta transición parece deseable facilitar las condiciones necesarias para la implantación de actividades de un perfil más terciario que industrial o de almacenaje en este polígono mientras se tramita la Revisión del PGOU.

Como ya se ha indicado anteriormente, la empresa SALTOKI, especializada en distribución y venta de material eléctrico, de climatización, calefacción y fontanería ha adquirido recientemente dos parcelas de esta manzana para implantar en Valencia una nueva sede (ya dispone de múltiples sedes en la mitad norte del país).

Su perfil de actividad no es el industrial (pues no se dedica ni a fabricación ni a montaje) sino más comercial, administrativa y de formación a profesionales y particulares en la aplicación de sus productos. De ahí que se requiera una ubicación lo más céntrica posible, para ser lo más accesible al mayor número de clientes tanto profesionales como particulares. Esto hace que su actividad no sea viable en polígonos industriales lejanos a centros urbanos.

Recientemente se ha implantado en este mismo polígono un nuevo almacén logístico para venta on-line de la empresa Mercadona, pues el uso almacén aún está permitido. También están permitidas las actividades que pretende desarrollar SALTOKI pero estas son, además, más coherentes con las directrices previstas para el futuro del Polígono.

Las parcelas a las que nos referimos son las situadas en el nº4 de la C/. Llanterners y el nº8 de la C/. Fusters. Actualmente estas dos parcelas parecen colindantes entre sí debido a la inexistencia física de un callejón que las separa según el plano de replanteo del Polígono, de 1971. Esta circunstancia es la que motiva la presente propuesta de Modificación Puntual, como se ha dicho anteriormente, pues se plantea imprescindible su agrupación para poder albergar la construcción de dicha sede.

6.- PLANOS DE INFORMACIÓN

Se adjunta tanto el plano de replanteo del Polígono Vara de Quart, de 1971, en el que se establecen las alineaciones oficiales, como las fichas urbanísticas de las parcelas catastrales afectadas por la existencia del callejón cuya reordenación se pretende con la presente propuesta de Modificación Puntual.

DOCUMENTO CON EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

El objeto de la presente Modificación Puntual es la modificación de parte de las alineaciones oficial de la manzana del polígono industrial "Vara de Quart" delimitada por las calles Tres Forques, Dels Gremis, Dels Fusters y Dels Llanterners para permitir la agrupación de dos parcelas de dicha manzana, así como para mejorar la funcionalidad del viario público interior de la manzana.

La modificación afecta exclusivamente a una parte de las alineaciones de la manzana, no afectando al resto de parámetros urbanísticos vigentes. Por tanto, el contenido de esta Modificación Puntual se encuentra dentro de los parámetros de la Ordenación Pormenorizada y no afectan a la Ordenación Estructural.

El instrumento adecuado para proceder a la modificación propuesta es el de una Modificación Puntual del Plan Parcial 158 "Polígono Vara de Quart"

2.- TRAMITACIÓN

Respecto de la iniciativa en la propuesta de modificación del Plan Parcial, el artículo 48 de la Ley LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante L.O.T.U.P.), establece que:

Los planes y programas de iniciativa privada se tramitarán por el órgano promotor público competente.

Es decir, la tramitación de un Plan Parcial o su modificación puede iniciarse por iniciativa privada, aunque deberá ser tramitada por el órgano promotor público competente. Como se trata de una modificación puntual de la ordenación pormenorizada, el órgano promotor público competente es el Ayuntamiento de Valencia.

Por lo tanto, un particular, como es la mercantil SALTOKI, S.A., propietaria de dos de las parcelas dentro del ámbito del presente documento, está habilitada legalmente para iniciar la tramitación de la presente Modificación Puntual.

Con respecto al procedimiento de aprobación de una Modificación Puntual de Plan Parcial, resulta de aplicación el artículo 63 de la L.O.T.U.P.:

Artículo 63. Modificación de los planes y programas

1. Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

2. Los planes parciales, los planes especiales y los planes de reforma interior podrán modificar determinaciones del plan general estructural y del plan de ordenación pormenorizada, para ajustarlas al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:

a) Si la modificación incide en la ordenación estructural y tiene, o puede tener, efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, porque así lo determine el órgano ambiental y territorial en la preceptiva consulta, se tramitarán conforme al precedente capítulo II.

b) Si no precisan evaluación ambiental o esta finaliza por el procedimiento simplificado con un informe ambiental y territorial, se tramitarán conforme al precedente capítulo III. No obstante, deberán cumplir las condiciones vinculantes que, en su caso, haya impuesto el informe ambiental y territorial.

3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.

Como en el caso que nos ocupa es previsible que no sea preceptiva la evaluación ambiental o que esta finalice por el procedimiento simplificado, la presente modificación se tramitará conforme al Capítulo III del TÍTULO III de la L.O.T.U.P.

El artículo 57 (capítulo III) establece:

Artículo 57. Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica

1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, se seguirán los siguientes trámites:

- a) **Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de esta ley. El plazo mínimo será de 20 días cuando se trate de estudios de detalle.**
- b) **Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles conforme a la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas. La falta de emisión de dichos informes en el plazo de un mes permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones. La Conselleria competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, a través de la dirección general correspondiente, ejercerá las funciones de coordinación necesarias en relación con la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realicen a los órganos de la Generalitat en esta fase del procedimiento.**
- c) **Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a los interesados se harán conforme al artículo 53 de esta ley. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan o programa que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental y territorial un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.**
- d) **Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.**

2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Puesto que no se modifica la Ordenación Estructural, el órgano competente para la aprobación definitiva será el Ayuntamiento de Valencia.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación puntual del PGOU consiste en la modificación de parte de las alineaciones de la manzana en cuestión, en concreto las que definen el viario interior de la manzana, consistentes actualmente en una zona de aparcamiento rectangular (44x66 m) y una calle sin salida que, partiendo de este aparcamiento, se introduce en el interior de la manzana.

Se pretende reordenar esta superficie de viario interior de manera que la superficie que ocupa actualmente esta calle sin salida pase a ampliar la zona de aparcamiento, consiguiendo con ello una mejor funcionalidad de esta superficie dotacional y permitiendo además la posibilidad de agrupación de las dos parcelas adquiridas por la mercantil SALTOKI S.A. para poder así proceder a la implantación de su sede en Valencia.

Esta modificación no afecta cuantitativamente a la superficie privativa ni dotacional, consistiendo exclusivamente en una reorganización de alineaciones y de superficies, manteniendo el equilibrio entre superficie privativa y pública.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

4.1.- Adecuación a la Ordenación Estructural

Las determinaciones que se verían afectadas por la presente propuesta corresponden exclusivamente a la ordenación pormenorizada del Polígono, por lo que su regulación o modificación no forma parte de la ordenación estructural del Plan General.

No se afecta a la red primaria de dotaciones públicas y tampoco a las Normas Urbanísticas referidas a la ordenación estructural.

Como se ha indicado anteriormente la modificación afecta exclusivamente al plano de replanteo (de alineaciones) del Polígono Vara de Quart, del año 1971, integrante de la ordenación pormenorizada del Polígono. Por lo tanto, no se ve afectada ninguna de las determinaciones de la ordenación estructural enumeradas en el artículo 21 de la L.O.T.U.P.

Se mantiene asimismo la edificabilidad y el aprovechamiento del Polígono conforme al planeamiento vigente.

4.2.- Justificación de la ordenación pormenorizada

Como se ha venido exponiendo con anterioridad, el objeto de la presente propuesta de Modificación Puntual sólo persigue una reordenación de la red viaria de parte de la manzana de forma que ésta sea más funcional a la vez de permitir la agrupación de las parcelas sitas en el nº 4 de la C/. Llanterners y el nº 8 de la C/. Fusters para permitir la implantación de un uso terciario en la parcela resultante.

Para el establecimiento de las nuevas alineaciones se ha realizado un levantamiento topográfico detallado y geo-referenciado de todas las alineaciones (vallados existentes) de la manzana y se ha considerado que, puesto que todas las parcelas han contado con su correspondiente licencia de edificación, los vallados existentes deberán ser respetados aunque haya ligeras diferencias de medición con el plano del año 1971. Pretender adecuar los vallados actuales al plano de 1971 supondría una labor imposible de acometer y haría inviable la presente Modificación Puntual.

Esta reordenación parcial del viario se refleja en el plano de ordenación adjunto.

No se modifica ninguna de las restantes condiciones, ordenanzas o normas urbanísticas vigentes así como tampoco se modifica la superficie de suelo destinado a vial y a uso privativo. Tampoco la edificabilidad ni el aprovechamiento de los terrenos.

Por todo ello, la presente propuesta de Modificación Puntual se considera completamente justificada.

5.- DETERMINACIONES NORMATIVAS MODIFICADAS

Sólo se verá afectado por la presente modificación el plano de alineaciones del Plan Parcial 158, aprobado en 1971, cuya modificación quedará reflejada en el plano de ordenación de la presente modificación puntual.

6.- PLANOS DE ORDENACIÓN

Se adjunta plano de Ordenación en el que se refleja la modificación propuesta de la trama viaria.

7.- ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

Conforme a lo establecido en el artículo 39 de la L.O.T.U.P., es preceptiva la presentación de un estudio de integración paisajística, con el contenido establecido en el ANEXO II de la L.O.T.U.P.

Valencia, julio de 2018

EL ARQUITECTO

USERO CAJA,
FRANCISCO JAVIER
(FIRMA)

Firmado digitalmente por USERO
CAJA, FRANCISCO JAVIER (FIRMA)
Fecha: 2018.07.26 12:42:00 +02'00'

Francisco Javier Usero Caja

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 25 de abril de 2019.

EL SECRETARIO,

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento se somete a consulta e información pública por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 1 febrero de 2019.

EL SECRETARIO.