EXPTE. 2532975-SG
VALÈNCIA
P.E. PROTECCIÓN DE NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL DE PATRAIX
Acuerdo CTU

En relación con el Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix que fue remitido por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES

UNO. El Ayuntamiento de València, por acuerdo de la Junta Local de 23 de octubre de 2015, encargó al Servicio de Planeamiento la adaptación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Protegido de Patraix del año 1993, de acuerdo con las determinaciones de la ficha incluida en el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos, que califica como Bien de Relevancia Local el Núcleo Histórico Tradicional de Patraix en el año 2015.

La Junta de Gobierno Local, en sesión de 3 de junio de 2016, acordó iniciar la tramitación correspondiente a la Evaluación Ambiental Territorial y Estratégica Simplificada. Tras dicho trámite, en fecha 26 de noviembre de 2016, la Junta de Gobierno Local, en su calidad de órgano ambiental, emitió informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, publicándose en el DOGV de 24 de enero de 2017.

La Junta de Gobierno Local, en sesiones de 23 de noviembre de 2018 y 11 de enero de 2019 (DOCV núm. 8473, de 28 de enero de 2019), acordó la suspensión de la tramitación y obtención de licencias en el ámbito del Plan Especial de Protección en elaboración, a fin de facilitar el estudio de la revisión de la ordenación urbanística.

La Junta de Gobierno Local, en sesión de 12 de abril de 2019, acordó someter a información pública, publicándose en el DOGV núm. 8540 de 3 de mayo de 2019, y en el periódico "Las Provincias", de 3 de mayo de 2019. El Pleno Municipal, en sesión celebrada el 27 de enero de 2022, acordó aprobar provisionalmente el expediente, remitiéndolo para su aprobación definitiva el 3 de marzo de 2022.

En fecha 25 de marzo de 2022, la Junta de Gobierno Local declaró la caducidad del informe ambiental y territorial estratégico. Con posterioridad, en sesión de 27 de mayo de 2022, adoptó el acuerdo de aprobación de la Resolución favorable de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, que fue publicada en el DOGV n.º 9357 de 8 de junio de 2022.

Con posterioridad, el Ayuntamiento, el 3 de octubre de 2022 presenta documentación subsanatoria en materia de telecomunicaciones, aprobada por Resolución de la Concejala delegada de Planificación y Gestión Urbana de 30 de septiembre de 2022.

El Ayuntamiento, en fecha 21 de marzo de 2023, aporta documentación subsanatoria aprobada por Resolución GL-1970 dictada por la Teniente Alcalde de Planificación y Gestión Urbana, de fecha 20/03/2023. En fecha 4 de abril de 2023, presenta corrección de errores detectados en la Ficha C 08.01.36 BC-PGP, C/ MARQUÉS DE ELCHE 10, Ficha C 08.01.37 BC-PGP, C/ MARQUÉS DE ELCHE 12, Ficha C 08.01.38 BC-PGP, C/ MARQUÉS DE ELCHE 14 y 16, a los efectos de proceder a la aprobación definitiva del Plan Especial del Núcleo Histórico

CSV:RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D URL de validación:https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D

Tradicional de Patraix, aprobada por Resolución GL-2314 dictada por la Teniente Alcalde de Planificación y Gestión Urbana, de fecha 31/03/2023.

Finalmente, en fecha 19 de abril de 2023, el Ayuntamiento de València aporta Anexo IV Estudio de reservas educativas, Memoria Justificativa y Documentación informativa, aprobada por Resolución GL-2702 dictada por la Teniente Alcalde de Planificación y Gestión Urbana, de fecha 18/04/2023.

DOS. Los documentos que integran el Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix son los siguientes:

LIBRO I: Documentos sin eficacia normativa.

0. Documentación Informativa gráfica y escrita
I. Memoria Descriptiva y Justificativa. Anexos I-IV
II. Memoria Justificativa del Catálogo. Anexos I y II.
III. Estudio de Integración Paisajística. Anexos I-V. Planos del EIP.
IV. Estudio de viabilidad económica
V. Memoria de sostenibilidad económica
VI. Estudio de reservas dotacionales educativas (presentado 19/04/2023)
VII. Informe de impacto de género

LIBRO II: Documentos con eficacia normativa.

I. Normas urbanísticas y de Protección Anexos I-III,
II. Fichas estructurales y pormenorizadas del Catálogo
III. Planos de Ordenación.

TRES. El objeto del Plan Especial de Protección es revisar el planeamiento vigente al objeto de recuperar la trama histórica, preservar y mejorar el conjunto en sus aspectos más característicos y apreciados por la población y poner en valor el entorno urbano y los elementos arquitectónicos de valor cultural. Se pretende sustituir la zona de ordenación por una más adecuada al núcleo histórico tradicional de Patraix (en adelante NHT), así como la revisión de la catalogación de inmuebles que el planeamiento anterior realizó en dicho ámbito. Tiene un doble propósito desde el punto de vista patrimonial, establecer las normas de protección y puesta en valor del Bien de Relevancia Local del NHT de Patraix, incorporado como tal en el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia del año 2015 y desde el punto de vista urbanístico, concretar las determinaciones relativas al régimen y gestión urbanística, así como a la mejora del paisaje.

A este respecto, la alternativa elegida en relación con el ámbito del Plan incorpora criterios paisajísticos que mejorarán la integración del NHT en su entorno que contribuirá a su puesta en valor.

Su ámbito queda definido en la documentación gráfica del Plan, por las calles Tres Forques, Pascual Capuz, Salabert, Nicolás Factor, Cuenca, Manuel Gago, Turís, la plaza de

CSV:RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D URL de validación:https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D

Patraix, la parcela correspondiente a la Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús y su entorno de protección.

La inclusión de las calles Turís, Chiurat y Saurí, Salabert , Beato Nicolás y parte de la calle Cuenca, responde a la conveniencia de incluir en el ámbito aquellos espacios y elementos del paisaje urbano que afectan de forma fundamental a la visualización del NHT y a su entendimiento como unidad paisajística con personalidad propia, o que constituyen puntos clave para su percepción desde el exterior. De este modo, la ordenación de estos espacios públicos podrá contribuir a mejorar la percepción e integración del NHT en su entorno de ciudad.

De manera complementaria, el Plan realiza una propuesta de área de vigilancia arqueológica que, a pesar de que su ámbito excede del ámbito del Plan, se justifica en la existencia de vestigios arqueológicos, tanto dentro del NHT, como en su entorno próximo, lo que recomienda que la delimitación de esta nueva zona de vigilancia arqueológica se realice en el seno del Plan Especial que pretende preservar y poner en valor el NHT de Patraix.

Aunque ambientalmente se entienda como una unidad dentro de un entorno urbano, el NHT presenta dos áreas morfológicas diferenciadas. Por una parte, se identifica una zona cuya morfología responde a la del antiguo poblado agrícola, que fue absorbido por la ciudad como consecuencia de las necesidades de expansión de ésta, conformada por manzanas irregulares, cuya forma se apoyaba en caminos o acequias y en las que perviven mayoritariamente edificaciones con tipologías de "casa de poble" de dos alturas y algunas "casa tardomedieval". Se trata de manzanas densas e irregulares, cuyo trazado se fue apoyando en caminos históricos o acequias, donde la ocupación de la parcela y la existencia de patio de mayor o menor amplitud depende de las necesidades del propietario, que albergaban tanto usos residenciales, como actividades vinculadas a la explotación de la huerta circundante.

Por otra, podemos reconocer zonas de manzanas definidas mayoritariamente por los primeros planes de ensanche del núcleo central de la ciudad de València, cuya forma, más o menos regular, se adapta a las alineaciones de las manzanas del núcleo primitivo y en las que existen edificaciones cuya tipología deriva de las existentes en ese núcleo, principalmente "casa de poble" y "casa de veïns", de mayor altura.

En la planificación de principios del siglo XX, las infraestructuras y preexistencias edificadas llevaron a planificar el ensanche de la ciudad superponiendo dos cuadrículas distintas sobre un mismo espacio: la primera, tomando como directriz el antiguo camino del cementerio y, la segunda, tomando como referencia la ronda de tránsitos, actual avenida de Pérez Galdós. Como consecuencia de ello, las nuevas manzanas adoptaron de partida, formas irregulares.

Actualmente, con el fin de mantener la estructura urbana del NHT, se pretende revertir las determinaciones del Plan Especial de 1993 (PEPRI 93) retornando las alineaciones del parcelario existente en aquellos puntos donde todavía sea posible.

El Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de València, cataloga el núcleo primitivo de Patraix como Bien de Relevancia Local con la categoría de Núcleo Histórico Tradicional. Con esta calificación, le otorga la máxima protección patrimonial posible en el ámbito municipal. Este núcleo conserva piezas de patrimonio arquitectónico de relevante valor, como son las casas populares ("casa tardomedieval") asentadas sobre la trama medieval de las calles L'Alcudia y Marques de Elche y se propone su ampliación.

En el ámbito del NHT, el Catálogo Estructural califica además como BRLs, la Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús, con la categoría de Monumento de Interés Local; una antigua chimenea industrial de ladrillo de la calle Fray Mateu como BRL con la categoría de Espacio Etnológico de Interés Local y la Acequia de Favara como BRL que, el PEP incorpora. Además, se incluyen 51 elementos protegidos con 4 niveles de protección.

CSV:RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D URL de validación:https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D

Imagen 1. Ámbito de estudio

El Plan define dos zonas de ordenación estructural, la Zona Urbanizada Núcleo Histórico (ZUR-NH), que se corresponde con el ámbito estricto del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix y la Zona Urbanizada Residencial (ZUR-RE), que se corresponde con el resto de la superficie de suelo incluido en el ámbito del Plan. Identifica tres subzonas de ordenación pormenorizada, en las que se concretan las alineaciones, usos y condiciones de la edificación y de la parcelación: Núcleo Primitivo (NP), Ensanche de Patraix (ENS- PATRAIX) y Ensanche (ENS-1).

La Zona Urbanizada Núcleo Histórico se distingue como zona diferenciada con la finalidad de proporcionarle una ordenación adecuada, que preserve sus características morfológicas tradicionales y las actividades que contribuyen a revitalizarlo.

Dentro de estas zonas, se establecen diferentes calificaciones de suelo o subzonas de ordenación pormenorizada cuyas ordenanzas de edificación, junto con las condiciones establecidas para los edificios catalogados en su correspondiente ficha, son las que determinan el uso y aprovechamiento de las parcelas.

CSV:RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D URL de validación:https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D

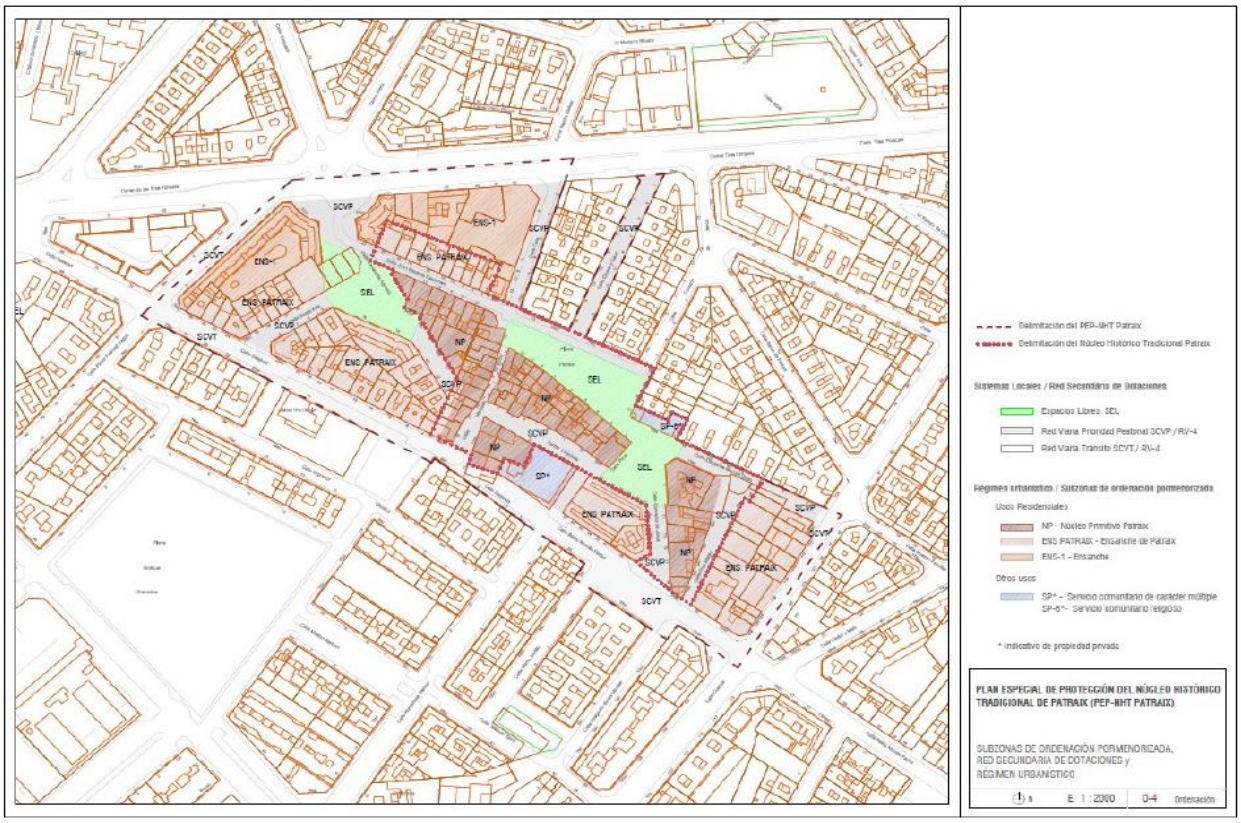

Imagen 2. Plano 04. Subzonas de ordenación pormenorizada, red secundaria de dotaciones y régimen urbanístico.

El Plan identifica como Red primaria de dotaciones el tramo de la Avenida Tres Forques incluido en el ámbito, con calificación de Red Primaria Viaria (PCV) y uso global comunicaciones (Dcm).

Se identifican los ámbitos de gestión a desarrollar mediante actuaciones integradas en aquellas actuaciones de regeneración urbana que necesiten una urbanización conjunta, así como la obtención de suelos dotacionales públicos aún sin obtener. Se elimina la unidad de ejecución 2 y se redelimita la unidad de ejecución 7 del PEPRI93.

Se elimina la dotación prevista en la calle Marqués de Elche por el PEPRI93, proponiendo su recalificación a uso residencial, evitando su obtención por expropiación, lo cual suponía una importante carga económica para la Corporación, justificando la viabilidad económica de la actuación. Con tal fin, existe un convenio urbanístico para la reordenación de la manzana delimitada por las calles L'Alcudia, Salabert, Marqués de Elche y Pinet e inmediata apertura al uso público de la calle Salabert que supone un incremento de la población potencial.

El Plan identifica una actuación de regeneración urbana y delimita su actuación integrada, que incluye terrenos edificables recayentes a las Calles Beata Inés y Venerable Agnesio, con objeto de garantizar la ejecución del Espacio Libre previsto en la confluencia de las calles Beata Inés, Venerable Agnesio y Juan Bautista Corachán.

Además, será necesaria la utilización de actuaciones aisladas para dos ámbitos, básicamente, la apertura de la Calle Fray Mateu y la apertura de la Calle que conectará Venerable Agnesio con Salabert.

CSV:RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D URL de validación:https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D

El Plan especial contempla, en resumen, los siguientes parámetros urbanísticos:

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL NUCLEO HISTORICO TRADICIONAL DE PATRAIX Parametros urbanisticos		
	Superficie m²s	Edificabilidad m2t
SUPERFICIE DEL AMBITO DEL PLAN	**61.981,78**	
Calificación del suelo de dominio público	**30.103,26**	
Red Primaria viaria (PCV)		
Red secundaria viaria prioridad peatonal (SCVP/RV-4)	13.629,16	
Red secundaria viaria tránsito (SCVT/RV-4)	9.868,98	
Espacios libres (SVA/EL)	6.605,12	
Calificación del suelo de dominio privado	**31.878,52**	
Subzona de ordenación Núcleo Primitivo (NP)	9.648,56	
Subzona de ordenación Ensanche Patraix (ENS-PATRAIX)	14.069,71	
Subzona de ordenación Ensanche (ENS-1)	6.772,28	
Equipamiento dotacional múltiple de titularidad privada (SQM*/SP*)	1.031,72	
Equipamiento religioso de de titularidad privada (SQS-R*/SP-6*)	356,25	
INTENSIDAD EDIFICATORIA		
Edificabilidad total		62.103,69
IEb (m2t/m2s)		1,00
ESTÁNDAR DOTACIONAL GLOBAL		**0,22 m2sd/m2t**

El Plan incluye como infraestructura verde urbana de carácter estructural el ámbito del NHT y el recorrido de Interés Cultural IIC-06 "Camino Viejo de Torrente" según se grafia en su documentación gráfica.

Por otra parte, el Estudio de viabilidad económica y la Memoria de sostenibilidad económica justifican la viabilidad y sostenibilidad económica del Plan, con el desarrollo de unidad de ejecución prevista y sin acometer la expropiación del dotacional contemplado en el anterior planeamiento.

CUATRO. Durante la tramitación del expediente se han emitido diversos informes sectoriales, entre los cuales se destacan:

- 23/11/2021: informe favorable condicionado de la Dirección General de Cultura y Patrimonio, en el que se indica *"a los efectos previstos en el artículo 47.3 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix con sujeción a las condiciones reseñadas en el presente informe patrimonial, cuyo cumplimiento habrá de justificarse con carácter legalmente preceptivo y vinculante ante este centro directivo con anterioridad a la aprobación del documento urbanístico, de conformidad con lo establecido en este precepto"*

Con posterioridad, en fecha 7/12/2022, se emite informe favorable condicionado con sujeción a las condiciones y modificaciones de índole arqueológica señaladas en los informes técnicos y que se dan por reproducidas, cuyo cumplimiento habrá de acreditarse ante la Dirección General de Cultura y Patrimonio.

- 29/07/2022: informe favorable condicionado de la Dirección General de Salud Pública y Adiciones.
- 28/10/2022: informe favorable de la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual.

CSV:RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D URL de validación:https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D

- 11/11/2022: informe favorable condicionado de la Dirección General de Aviación Civil en lo que se refiere a servidumbres aeronáuticas, en el que se indica que:

"*La totalidad del ámbito del Plan Especial de Protección se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Valencia. En el plano que se adjunta como Anexo II a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.*

El "Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix" deberá incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación, entre otras.

Conclusión

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el "Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix", en el término municipal de València (Valencia), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas".

- 29/11/2022: Informe favorable de la Subdirección General de Movilidad.
- 30/11/2022: informe favorable del Servicio Territorial de Medio Ambiente en materia de contaminación acústica.

CINCO. La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 21 de diciembre de 2022, por unanimidad, **ACORDÓ**: *"**SUSPENDER la aprobación definitiva** del Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix de València, hasta que se incorporen las observaciones efectuadas en los Fundamentos Jurídicos Quinto y Sexto en un Texto Refundido diligenciado por el Ayuntamiento."*

Fundamentos Jurídicos Quinto y Sexto que, seguidamente, se transcriben:

Quinto. *(...) Los criterios y reglas para la inclusión de la perspectiva de género en el planeamiento urbanístico han seguido el "Set para introducir la perspectiva de género en el proceso urbano" (2017), por lo que deberían completarse en aplicación de los artículos 1, 7, 13, Anexos IV y XII de la LOTUP, introducidos todos ellos por la Ley 1/2019. Además, se podrán seguir las recomendaciones de la "Guía para incorporar la perspectiva de género en actuaciones urbanas Comunidad Valenciana". En particular, la delimitación de la red de espacios comunes, el análisis y propuestas de los equipamientos y centros destinados a la atención de las personas que necesiten espacios especializados (tales como escuelas infantiles, de asistencia y recreo para personas mayores, diversidad funcional o espacios de inclusión social,…), así como la habitabilidad del espacio público con carácter normativo.*

Respecto de la previsión de dotación para usos múltiples de titularidad privada (art. 15 NN. UU. UU. y planos de ordenación), desde la modificación de la LOTUP operada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LOTUP, el suelo de titularidad privada destinado al uso dotacional tiene el carácter de uso terciario, de acuerdo con el art 37 de la LOTUP. Y también

CSV:RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D URL de validación:https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D

se eliminó la consideración de las dotaciones privadas que figuraba en el apartado I.2.2 del Anexo IV del texto inicial de la LOTUP: "Las reservas dotacionales privadas se señalarán con un asterisco (*) situado a continuación de la sigla". Estas determinaciones están en vigor desde el 7 de febrero de 2019, antes de que se sometiera a información pública la tramitación del Plan Especial de Protección. Esta cuestión se ha incorporado, en los mismos términos, en el art. 37 y en el apartado I.2.2 del Anexo IV del TRLOTUP, que es la normativa aplicable al presente expediente. Por lo tanto, la denominación dotacional múltiple de titularidad privada debe entenderse sustituida por la de Terciario especial. Puesto que esta cuestión terminológica no tiene otros efectos en el contenido del PEP, deberá remitirse en un texto refundido en el que se recoja la calificación correcta según la normativa urbanística vigente. Lo mismo sucede para el Dotacional asistencial religioso (SQS-R), de titularidad privada.

Se recomienda incorporar un estudio cromático e incluir una ordenanza cromática para la regulación del color en las fachadas en función del tipo arquitectónico, tal y como se ha hecho recientemente en otros Planes Especiales, como en el PEP de Ciutat Vella (art. 8.9) así como fomentar en el interior de los patios de manzana la vegetación, como en el PEP-Ensanche 2. Además, sería conveniente grafiar en los planos de ordenación las edificaciones que se quedan fuera de ordenación.

Respecto de los informes sectoriales, deberá subsanarse el informe favorable condicionado de la Dirección General de Aviación Civil, de fecha 1/11/2022, y el informe favorable condicionado de la Dirección General de Cultura y Patrimonio de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, de fecha 7/12/2022. En relación con el informe favorable condicionado de la Dirección General de Salud Pública y Adiciones, de fecha 29/07/2022, se indica por el Ayuntamiento que la normativa sectorial recogida en el citado informe será de obligado cumplimiento en las fases de ejecución posteriores a la aprobación del planeamiento. Por lo que se deberá presentar un Texto Refundido diligenciado con la última documentación subsanatoria aportada en materia de telecomunicaciones, así como el resto de condicionantes que se deriven de los informes sectoriales emitidos y los que están pendientes de su emisión (Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje Servicio de Educación) donde se incorporen los planos de información al instrumento de planeamiento, de conformidad con el art. 43 a-1º de la LOTUP.

Consta la emisión de informe favorable condicionado de la Dirección General de Cultura y Patrimonio de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, de fecha 7/12/2022, a los efectos patrimoniales previstos en los artículos 34.2, 35.3, 39.3 y 47.3 de la LPCV y en cumplimiento a los condicionantes efectuados en el Informe ambiental y territorial estratégico.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 57.1.d del la LOTUP, la modificación que conlleva diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes requiere informe previo favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana. El dictamen del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunitat Valenciana es preceptivo, según lo dispuesto en el artículo 10.8 e) de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Creación del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana.

***SEXTO**. El representante del Ayuntamiento de València, que asiste a la Comisión Territorial de Urbanismo en cumplimiento de lo establecido en el art. 20 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 (en adelante, ROTUG), manifiesta respecto a la exigencia de estándares urbanísticos que se tenga en consideración que más del 90 % de las parcelas privadas ya están consolidadas por la edificación, de modo que solo hay unos pocos solares pendientes de edificación. Esta elevada consolidación incide tanto en la gestión de nuevas dotaciones públicas como en la exigencia de reservas de viviendas de protección pública.*

Analizada la cuestión planteada, se considera que sí que ha quedado justificado el incremento del estándar dotacional global, tal como exige el apartado III.8.2 del Anexo IV de la LOTUP, que es el que resulta aplicable por remisión del último inciso del apartado III.4.7 del mismo anexo. Y respecto a la exigencia de zonas verdes, se deberá justificar el cumplimiento del apartado III.8.3 del mismo anexo, que exige suplementar la dotación de parque público de red primaria en proporción al incremento de la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente. Por lo

CSV:RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D URL de validación:https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D

que respecta a la reserva de viviendas de protección pública, y dado que el número de nuevas viviendas es reducido, se deberá concretar este aspecto y justificar si se cumplen los requisitos legales para la exención de esta reserva que establece el art. 33.3 de la LOTUP o, en otro caso, establecer la reserva de viviendas de protección pública que corresponde al incremento de edificabilidad residencial según el apartado 1.c) del citado artículo.

Por lo tanto, en términos generales, las determinaciones contenidas en el Plan Especial están justificadas por la Corporación y responden al interés público local, si bien se considera que se deberán completar en los términos expuestos con anterioridad, desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística de la Generalitat Valenciana."

SEIS. A la vista de la documentación subsanatoria aportada por el Ayuntamiento, se han solicitado y emitido los siguientes informes sectoriales:

- 28/12/2022: informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.

- 03/04/2023: informe favorable del Servicio Territorial de Vivienda en el que se indica: *"Dado que en PEP propuesto se dan los supuestos indicados en al apartado 3 del artículo 33 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, puesto que se trata de una actuación de menos de doscientas viviendas, no procede la previsión de vivienda protegida, lo que se informa a los efectos oportunos."*

- 05/04/2023: informe favorable condicionado del Servicio de Infraestructuras Educativas a que se cumpla la siguiente precisión: "*El "ESTUDIO DE RESERVAS DOTACIONALES EDUCATIVAS" del presente instrumento de planeamiento deberá modificarse e incorporar lo indicado en este informe, debiendo de ser concordante con los datos del resto de documento del instrumento de planeamiento";* indicando que "*No obstante, el ayuntamiento deberá reservar las parcelas necesarias educativas en la próxima revisión del planeamiento de los ámbitos del Distrito 8 Patraix a nivel de infantil y primaria y Área 2 y3 a nivel de secundaria"*.

- 18/04/2023: informe favorable condicionado de la directora general de Cultura y Patrimonio, a los efectos patrimoniales contemplados en el art. 11 LPCV, donde se indica que "*desde el punto de vista arqueológico conforme a lo establecido por los técnicos competentes y que se expresa en el antecedente de hecho sexto. Se recomienda, asimismo, atender las salvedades y condicionantes expresados por los técnicos informantes consistentes en generar y adjuntar al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Patraix una ficha individualizada para el trazado que discurre por el barrio de la Acequia de Favara, a fin de tener mayor grado de detalle y en su caso de protección".*

SIETE. La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 3 de mayo de 2023 por unanimidad, **ACORDÓ**:

ELEVAR A LA CONSELLERA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS Y MOVILIDAD *el Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix de València, con objeto de solicitar el preceptivo dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, de conformidad con el art. 57.1.d de la LOTUP, con carácter previo a la aprobación definitiva del expediente.*

OCHO. El Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en sesión de 21 de junio de 2023, emitió dictamen favorable al Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix, al ser acorde con la legalidad urbanística en lo que a zonas verdes se refiere.

CSV:RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D URL de validación:https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D

NUEVE. València cuenta con 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. Además, cuenta con Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Protegido de Patraix, aprobado el 15 de octubre de 1993, publicado en BOP 15-11-93 y DOGV 11-11-93 (en adelante PEPRI93) y con Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia, aprobado por Resolución de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de 20 de febrero de 2015.

DIEZ. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 5 de julio de 2023, 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 presente expediente debe resolverse de conformidad con la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP) y su modificación por la Ley 9/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de la modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana, ya que se inició la información pública del mismo el 12 de abril de 2019, con posterioridad a la entrada en vigor de dicha ley y de su modificación que, entraron en vigor en fechas 29 de agosto de 2014 y 8 de febrero de 2019 respectivamente. Ello en cumplimiento de la disposición transitoria segunda, apartado 1, del vigente 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).

El artículo 43 de la LOTUP prevé la formulación de planes especiales que complementan a los demás planes. Desde el punto de vista patrimonial, la Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano (en adelante, LPCV), prevé, en su artículo 34.2, que la declaración de un inmueble como bien de interés cultural determinará para el ayuntamiento correspondiente la obligación de aprobar provisionalmente un Plan Especial de Protección del bien u otro instrumento urbanístico, de análogo contenido, que atienda a las previsiones contenidas en el artículo 39, y remitirlo al órgano urbanístico competente para su aprobación definitiva.

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con el artículo 63.2.b, en relación con el artículo 57, de la LOTUP, y la documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 42, 43 y 39 de la TRLOTUP.

TERCERO. El informe ambiental y territorial estratégico se emitió favorablemente por la Junta de Gobierno Local, en sesión de 26 de noviembre de 2016, por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, publicándose el mismo en el DOGV n.º 7964 de 24 de enero de 2017. Al haber perdido la vigencia el informe ambiental y territorial estratégico por haber transcurrido el plazo de cuatro años desde la publicación del mismo sin haberse aprobado, conforme establece el artículo 51.7 de la derogada Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana -en adelante, LOTUP- (actualmente artículo 53.7 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación de Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell), la Junta de Gobierno Local, en sesión de 27 de mayo de 2022, emitió nuevo informe ambiental y territorial

CSV:RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D URL de validación:https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D

estratégico favorable, publicándose el mismo en el DOGV n.º 9357 de 8 de junio de 2022 así como en la web del Ayuntamiento *www.valencia.es*.

En materia de patrimonio cultural, la Dirección General de Cultura y Patrimonio ha emitido informes favorables condicionados de fechas 29 de noviembre de 2017 y 7 de diciembre de 2022, conforme a los artículos 34.2 y 47.3 de la LPCV, entendiendo que en el acuerdo de aprobación definitiva la conselleria con competencias en materia de cultura emitirá un informe definitivo favorable a la actuación, informe que se ha emitido en fecha 18 de abril de 2023.

CUARTO. Respecto del cumplimiento de los estándares de zonas verdes, el PEPRI93 calificó como espacios libres públicos un total de 5.962,11 m^2 distribuidos en cinco zonas. El nuevo Plan amplía la superficie de espacios libres de la red secundaria al calificar un total de 6.605,12 m^2 de superficie para este uso público, recalifica dos de las previstas por el PEPRI93, atendiendo a motivaciones fundamentalmente de carácter patrimonial.

QUINTO. Como valoración global, el Plan Especial de Protección del NHT de Patraix, integra las determinaciones de la legislación vigente en materia de patrimonio cultural, urbanismo, medio ambiente y paisaje, adaptándolo al actual marco normativo. Se resuelve la convivencia del objetivo patrimonial de protección que tiene el plan, con la preservación de su estructura urbana y el papel que juegan los bienes a proteger en la construcción de la ciudad y su percepción como paisaje urbano.

Respecto a la evaluación previa de efectos significativos en el medio ambiente, la Junta de Gobierno Local, en sesión de 27 de mayo de 2022, emitió nuevo informe ambiental y territorial estratégico favorable, contemplado en el artículo 53.2.b del TRLOTUP, resolviéndose la tramitación de la modificación según establece el artículo 61 del TRLOTUP, en relación con la tramitación de planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.

El Plan justifica su viabilidad y sostenibilidad económica a partir de la gestión urbanística y las actuaciones que se proponen.

En la nueva documentación presentada por el Ayuntamiento, los criterios y reglas para la inclusión de la perspectiva de género en el planeamiento urbanístico se han completado con un Informe de Impacto de género en aplicación de los artículos 1, 7, 13, Anexos IV y XII de la LOTUP, introducidos todos ellos por la Ley 1/2019, estableciendo unas recomendaciones, entre otras, la mejora de la habitabilidad del espacio público con carácter normativo (art. 55.8 tratamiento del espacio público).

El estándar dotacional global (EDG) se incrementa de 0,11 a 0,22 m^2sd/m^2t, según se justifica en el documento, de conformidad con la legislación vigente. Para el cálculo se consideran las superficies calificadas como espacios libres públicos, y el 50% de la superficie del viario de prioridad peatonal, tal como posibilita el punto 4.7 del apartado III del Anexo IV de la LOTUP.

El representante del Ayuntamiento de València, que asiste a la Comisión Territorial de Urbanismo en cumplimiento de lo establecido en el art. 20 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 (en adelante, ROTUG), manifiesta respecto a la exigencia de estándares urbanísticos que se tenga en consideración que más del 90 % de las parcelas privadas ya están consolidadas por la edificación, de modo que solo hay unos pocos solares pendientes de edificación. Esta elevada consolidación incide tanto en la gestión de nuevas dotaciones públicas como en la exigencia de reservas de viviendas de protección pública. En la nueva documentación aportada se justifica, en el Anexo II de la Memoria Descriptiva y Justificativa del Plan Especial, que el Plan no incrementa la población (de 1.615 habitantes se pasa a 1.555 habitantes), por lo que se hace innecesaria la justificación del estándar de Parque Público, todo ello en cumplimiento

CSV:RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D URL de validación:https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D

del apartado III.4.7 del Anexo IV de la LOTUP, que exige suplementar la dotación de parque público de red primaria en proporción al incremento de la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente.

Por lo que respecta a la reserva de viviendas de protección pública, y dado que el número de nuevas viviendas es reducido, se ha concretado este aspecto y justificado en el Anexo II de la Memoria Descriptiva y Justificativa, indicando que se define una única unidad de ejecución para aproximadamente 20 viviendas, por lo que cumple los requisitos legales para la exención de esta reserva que establece el art. 33.3 de la LOTUP. Habiéndose obtenido informe favorable del Servicio Territorial de Vivienda, en fecha 03/04/2023.

Respecto de la previsión de dotación para usos múltiples de titularidad privada (normas urbanísticas y planos de ordenación), se ha modificado la normativa y planos de ordenación, refiriéndose a ellos como servicios a la comunidad de carácter privado (art. 18), a fin de mantener la codificación establecida en el planeamiento municipal vigente y garantizar la correlación de esta calificación con las ordenanzas de aplicación.

Respecto de la recomendación de incorporar un estudio cromático e incluir una ordenanza cromática para la regulación del color en las fachadas en función del tipo arquitectónico, tal y como se ha hecho recientemente en otros Planes Especiales, como en el PEP de Ciutat Vella (art. 8.9) así como fomentar en el interior de los patios de manzana la vegetación, como en el PEP-Ensanche 2, se ha incorporado en la normativa (art. 25, 31 y 49) la necesidad de respetar los tonos cromáticos utilizados históricamente en las edificaciones con tipología tradicional, con referencia al estudio cromático del Plan Especial de Ciutat Vella. En relación con la recomendación de fomentar la vegetación en los patios interiores, se justifica someramente por el Ayuntamiento que el Plan General (del año 1989) ya establece las condiciones de ajardinamiento mínimas que deben cumplirse en los espacios libres de parcela, por lo que no ha lugar reproducirlas en este Plan Especial. No obstante, siendo que resultan poco convincentes los resultados a los que ha llevado esta norma en entornos consolidados, como es el caso que nos ocupa, se recomienda que en la ejecución del Plan Especial se tenga en cuenta la recomendación de la regla denominada "3-30-300" recogida en la "Guía de Urbanización Sostenible en el marco del cambio climático", de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad.

Se grafían en los planos de ordenación las edificaciones que se quedan fuera de ordenación.

Respecto de los informes sectoriales, se han incorporado las recomendaciones del informe favorable condicionado de la Dirección General de Aviación Civil, de fecha 1/11/2022 en el artículo 10 y en los planos de ordenación, así como las del informe favorable condicionado de la Dirección General de Cultura y Patrimonio, de fecha 18/04/2023, estando pendiente de elaborar la ficha individualizada para el trazado que discurre por el barrio de la Acequia de Favara, según lo indicado en el citado informe.

En relación con el informe favorable condicionado de la Dirección General de Salud Pública y Adiciones, de fecha 29/07/2022, se indica por el Ayuntamiento que la normativa sectorial recogida en el citado informe será de obligado cumplimiento en las fases de ejecución posteriores a la aprobación del planeamiento.

En la documentación presentada el 19 de abril de 2023, se han incorporado los planos de información al instrumento de planeamiento, de conformidad con el art. 43 a-1º de la LOTUP, así como el Anexo IV Estudio de Reservas Dotacionales Educativas, según lo indicado en el informe del Servicio de Infraestructuras Educativas, de fecha 05/04/2023.

Consta la emisión de informe favorable condicionado de la Dirección General de Cultura y Patrimonio de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, de fecha 7/12/2022 y 18/04/2023

CSV:RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D URL de validación:https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D

a los efectos patrimoniales previstos en los artículos 34.2, 35.3, 39.3 y 47.3 de la LPCV y en cumplimiento a los condicionantes efectuados en el Informe ambiental y territorial estratégico.

La documentación última presentada incorpora, en síntesis, los condicionantes del Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 21 de diciembre de 2022.

Por lo tanto, en términos generales, las determinaciones contenidas en el Plan Especial están justificadas por la Corporación y responden al interés público local, si bien se considera que se deberán completar en los términos expuestos con anterioridad, desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística de la Generalitat Valenciana, de conformidad con lo indicado en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, de fecha 21 de diciembre de 2022.

El Ayuntamiento en fecha 25 de abril de 2023, aporta informes técnico y jurídicos donde justifica la no necesidad de aceptar la recomendación efectuada por la Directora General de Cultura y Patrimonio, en el informe emitido de 18 de abril de 2023, en relación con la ficha individualizada del Catálogo de Protecciones para el trazado que discurre por el barrio de la Acequia de Favara. Se asumen las justificaciones aportadas por el Ayuntamiento en esta cuestión, no resultando necesario aportar nuevas fichas al Catálogo.

Por último, conforme a lo dispuesto en el artículo 57.1.d de la LOTUP, el Plan Especial, al llevar diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes, requiere informe previo favorable del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunitat Valenciana. Consta en el expediente el dictamen favorable del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunitat Valenciana de sesión de 21 de junio de 2023, según lo dispuesto en el artículo 10.8 e) de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Creación del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana.

SEXTO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de las modificaciones de planes que afectan a la ordenación estructural, en aplicación del art. 44.2.*c)* de la LOTUP, 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 12 de julio de 2023, por unanimidad, **ACUERDA:**

APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Especial de Protección del Núcleo Histórico Tradicional de Patraix 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.

CSV:RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D URL de validación:https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autorizan los artículos 16.2 y 17.7 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

EL SECRETARIO DE LA
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE VALENCIA

Firmado por Carlos Aubán Nogués el 13/07/2023 09:20:29
Cargo: Jefe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia

CSV:RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D **URL de validación:**https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=RFZS1DZ8:N1KPCKD4:SYZBC93D