



<b>ÒRGAN</b> PLE		
<b>DATA</b> 26/05/2022	<b>CARÀCTER SESSIÓ</b> ORDINÀRIA	<b>NÚM. ORDE</b> 6

<b>UNITAT</b> 03001 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO	
<b>EXPEDIENT</b> E-03001-2021-000268-00	<b>PROPOSTA NÚM.</b> 4
<b>ASSUMPTE</b> DESENVOLUPAMENT I RENOVACIÓ URBANA, HABITATGE I MOBILITAT. Proposa aprovar definitivament la Modificació Puntual de les Normes Urbanístiques del PGOU de València 'Regulació de la dotació mínima d'aparcaments'.	

<b>RESULTAT APROVAT</b>	<b>CODI</b> 00001-O-00006
-------------------------	---------------------------

«ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Mediante moción de la concejala delegada de Planificación y Gestión Urbana de 9 de julio de 2021, se requiere al Servicio de Planeamiento la elaboración de una modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU sobre posibilidad de minoración de reserva de aparcamientos, como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 3/2020, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, que introduce, en su artículo 99, la modificación del anexo IV, apartado III de la derogada Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, incorporando una nueva redacción a los apartados 4.4, 5.4 y 6.2 de ese apartado III, abriendo la posibilidad de minorar justificadamente los estándares de plazas de aparcamiento de parcelas privadas (en el interior de parcelas privadas) como de parcelas públicas (en viales y espacios públicos), así como que una vez redactado el documento se inicie el procedimiento de aprobación en el que se incluyan las fases correspondientes para su tramitación.

SEGUNDO. El 1 de octubre de 2021, el Servicio de Planeamiento presenta la documentación de la modificación pormenorizada de las Normas Urbanísticas del PGOU de València 'Regulación de la dotación mínima de aparcamientos', consistente en Documento Inicial Estratégico (en adelante, DIE), Borrador de Plan e Informe de Impacto de Género.

TERCERO. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 15 de octubre de 2021, acuerda la admisión a trámite y el inicio de la fase de consultas de la modificación pormenorizada de las Normas Urbanísticas del PGOU de València 'Regulación de la dotación mínima de aparcamientos', instada por la Delegación de Planificación y Gestión Urbana.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/05/2022	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



CUARTO. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 23 de diciembre de 2021, acordó resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la propuesta de la modificación pormenorizada de las Normas Urbanísticas del PGOU de València 'Regulación de la dotación mínima de aparcamientos', designando como alternativa más idónea medioambientalmente en esta actuación la Alternativa 1 de la documentación presentada.

QUINTO. El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 23 de diciembre de 2021, acordó iniciar el proceso de consulta a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del PGOU de València 'Regulación de la dotación mínima de aparcamientos', así como el sometimiento a información pública del expediente.

SEXTO. En el expediente obran los siguientes informes:

- Servicio de Coordinación en Vía Pública y Mantenimiento de Infraestructuras, de 14/02/22.
- Servicio de Playas, Calidad Acústica y del Aire, de 02/03/22.
- Servicio Territorial de Urbanismo de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, de 25/03/22.
- Servicio de Licencias Urbanísticas Obras de Edificación, de 04/04/22.

SÉPTIMO. El acuerdo de información pública fue objeto de publicación en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 9 de febrero de 2022 y en el periódico *Las Provincias* de 10/02/22, computándose el periodo de información pública hasta el 19 de abril de 2022, según certificado del secretario de Área I del Ayuntamiento de València, de fecha 26 de abril de 2022, durante el periodo de información pública se ha presentado un escrito de alegaciones en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento con número de registro I/00118/2022/069716.

OCTAVO. El 07/04/22, el Jefe del Servicio de Planeamiento emite informe en el que indica que dadas las dudas planteadas en el texto de la Modificación se va a modificar la redacción del mismo para facilitar la adecuada interpretación del texto normativo, no tratándose de modificaciones de carácter sustancial.

NOVENO. El 29 de abril de 2022, el Jefe del Servicio de Planeamiento emite informe que contempla tanto la alegación presentada por Don Tomás Carrasco Roca, con número de NIF \*\*\*7546\*\*, como lo informado por distintos servicios municipales y demás administraciones consultadas.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/05/2022	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



DÉCIMO. El 29 de abril de 2022, se remite a Sección Administrativa I la nueva documentación que incorpora parcialmente las sugerencias aportadas por diversos servicios municipales, así como las modificaciones consecuencia de la estimación de alegación presentada.

UNDÉCIMO. Como consecuencia de unas sugerencias verbales formuladas por el Servicio de Actividades en una reunión mantenida con el Servicio de Planeamiento, se añade una nueva Disposición Transitoria a la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del PGOU, que recoge el régimen transitorio al que se pueden acoger los solicitantes de licencias que se encuentren en tramitación en el momento de la entrada en vigor de esta última, sin que esta incorporación tenga carácter de modificación sustancial, remitiéndose la documentación el 13 de mayo de 2022.

A los Antecedentes de Hecho descritos, le siguen los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. En virtud de lo dispuesto en el artículo 44.6 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, corresponde a los ayuntamientos la aprobación de aquellos planes que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada.

SEGUNDO. El objeto de la Modificación Puntual del PGOU de València 'Regulación de la dotación mínima de aparcamientos' afecta al capítulo quinto del título quinto de las Ordenanzas Generales de Edificación del Plan General de València, y abarca la totalidad del articulado a que se refiere dicho capítulo quinto, esto es, desde el artículo 5.127 al artículo 5.143, ambos inclusive.

TERCERO. En cuanto a las alegaciones presentadas e informes emitidos, procede informar lo siguiente:

a) Por lo que respecta a la alegación presentada por Don Tomás Carrasco Roca, con número de NIF \*\*\*7546\*\* (RGE: I-00118-2022-069716, de 11/04/22), que propone añadir en el artículo 5.129. 'Dotación de plazas de aparcamiento', punto 3, un nuevo párrafo al apartado a), que permita la flexibilidad a la baja en la reserva de aparcamientos en edificios residenciales cuando el nivel freático dispone de un escaso nivel de profundidad, ya que este hecho puede ocasionar grandes costes en la ejecución de dos plantas bajo rasante, lo que supone un encarecimiento de las plazas de aparcamiento; señalando que este sobrecoste si no se puede repercutir en el precio de venta genera cuentas de resultados que hacen poco atractiva o inviable la promoción de algunas parcelas con nivel freático alto. Esta medida de flexibilidad, indica el alegante, permitiría construir algunas parcelas singulares por sus circunstancias particulares ya comentadas pero no afectaría a la mayor parte de las mismas que por su tamaño generen una

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/05/2022	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



rentabilidad adecuada, ya que es un hecho importante desde el punto de vista comercial disponer de al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, por lo que se ejecutarán siempre que sea posible por razones de mercado, no convirtiéndose en una merma importante del número total de plazas de aparcamiento de la ciudad. En contrapartida permitirá ejecutar parcelas sin construir en la actualidad por esta circunstancia. Cabe recordar que son pocas las áreas de la ciudad con el nivel freático muy alto.

Por ello, el alegante propone añadir el siguiente párrafo al apartado 3 del artículo 5.129, u otro similar:

“En aquellas parcelas que se acredite, con un ensayo geotécnico realizado en el interior de las mismas, que el nivel freático se sitúa  $-4.00 \text{ m.} \pm 1 \text{ m}$  por la oscilación normal del mismo, medido desde la cota de referencia de la acera, cabría, previa solicitud del interesado, limitar el número de plazas a las que quepan de forma efectiva en un solo nivel, bien en la planta semisótano, o bien en el primer sótano, si no existe semisótano”.

Por el Servicio de Planeamiento se informa que la alegación trata de pormenorizar un caso concreto que se encuadraría en el párrafo final del art. 5.129.3.a) de la nueva redacción de dicho artículo, propuesto por la Modificación Puntual en tramitación, que al establecer los casos admisibles de reducción de la reserva obligatoria de plazas de aparcamiento para turismos, indica: “De forma excepcional, en casos de especial dificultad técnica, podrá minorarse la dotación a la capacidad de un sólo nivel”.

En concreto, la alegación establece un criterio para el caso de que exista un nivel freático de escasa profundidad, llevando este hecho a producir incrementos de costes desproporcionados así como demora en los plazos de ejecución. La alegación se entiende coherente y viene a matizar uno de los casos más habituales de especial dificultad técnica en el que se encuentran los constructores, debido a la proximidad al mar de algunas de las zonas de la ciudad. Bien es cierto que el párrafo antes indicado podría incluir algún otro caso de especial dificultad técnica, pero ello no es óbice para que este caso pueda estar más definido y acotado en su aplicación. En concreto la propuesta de la alegación establece 3 condiciones de aplicación:

- La realización de un ensayo geotécnico en el interior de la parcela.
- La obtención de un resultado donde la cota del nivel freático de la parcela se encuentre en la horquilla de:  $-4.00 \text{ m.} \pm 1 \text{ m}$  por la oscilación normal del mismo, medido desde la cota de referencia de la acera'.
- La solicitud específica del interesado al Ayuntamiento para que se permita realizar un único nivel de plazas de aparcamiento basándose en las dos condiciones anteriores.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/05/2022	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Por todo ello se estima la alegación y se incluye en el art. 5.129.3.a), un último párrafo incluyendo las condiciones a cumplir en el caso de especial dificultad técnica por nivel freático próximo a la superficie.

Por todo ello se estima la alegación y se incluye en el artículo 5.129.3.a) un último párrafo incluyendo las condiciones a cumplir en el caso de especial dificultad técnica por nivel freático próximo a la superficie, que quedará redactado de la siguiente forma:

'Artículo 5.129.3.a) Dotación de plazas de aparcamiento:

...” 3. El Ayuntamiento podrá admitir una reducción en la dotación establecida de plazas de aparcamiento para turismos cuando el interesado expresamente lo solicite y acredite documentalmente la concurrencia de las circunstancias siguientes:

a) Podrá aplicarse una reducción en la reserva mínima obligatoria cuando alguna de las siguientes circunstancias, u otras análogas, impida cumplir dicha obligación:

- Debido a las condiciones de accesibilidad, determinadas por las características físicas de la red viaria (dimensiones de aceras, carácter peatonal, anchura de viales, etc).

- Cuando factores externos tales como: la localización de la parcela en una zona inundable, la existencia bajo rasante de túneles, cámaras subterráneas o instalaciones de interés público en uso, la existencia de servidumbres o afecciones legales, la existencia de restos arqueológicos u otros condicionantes físicos debidamente justificados, impidan la excavación de uno o de los dos sótanos.

- Cuando, destinadas a aparcamiento la totalidad de las plantas de semisótano y primer sótano o, en caso de no disponerse semisótano, en las plantas de primer y segundo sótano, al descontar el espacio destinado a escaleras, ascensores, y cuartos de instalaciones y locales exigibles por la normativa técnica, la reserva así efectuada no alcance la dotación mínima.

- Cuando, debido a las características del local y con la mejor distribución posible, la superficie efectiva que pueda ser destinada a plazas de aparcamiento no alcance el 40 % de la superficie útil total del garaje.

En estos casos, la reserva de aparcamiento se limitará al número de plazas que quepan de forma efectiva en las plantas de semisótano y primer sótano o bien, en caso de no disponerse semisótano, en las plantas de primer y segundo sótano.

Id. document: f8Dt FDPz 7hDP 4qXv FxqO CxkP DsM=  
COPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/05/2022	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



- De forma excepcional, en casos de especial dificultad técnica podrá minorarse la dotación a la capacidad de un solo nivel. En este caso, ese único nivel, ocupará la totalidad de la parcela, o el máximo permitido por el planeamiento o que se pueda utilizar en base a las circunstancias propias de la parcela.

Si la especial dificultad técnica tiene su razón en la escasa profundidad del nivel freático, para admitir esta reducción se debe acreditar, mediante un ensayo geotécnico realizado en el interior de la parcela, que el nivel freático, medido desde la cota de referencia de la acera, se sitúa a una profundidad máxima de -4'00 metros, admitiéndose en algún punto una variación sobre dicha cota de hasta un metro por debajo de ella, debido a la oscilación normal del nivel freático, que se puede producir sobre el terreno”.

b) Por lo que respecta al informe emitido por el Servicio de Licencias Urbanísticas Obras de Edificación de 4 de abril de 2022, este plantea varias cuestiones:

De una parte propone eliminar del artículo 5.129.3.a) la frase 'locales de uso común para los vecinos'. El párrafo se refería a los casos de posible aplicación de la reducción de la reserva obligatoria de plazas de aparcamiento, siendo la redacción existente la siguiente: “Cuando, destinadas a aparcamiento la totalidad de las plantas de semisótano y primer sótano o, en caso de no disponerse semisótano, en las plantas de primer y segundo sótano, al descontar el espacio destinado a escaleras, ascensores, cuartos de instalaciones y locales de uso común para los vecinos, la reserva así efectuada no alcance la dotación mínima”.

La propuesta del Servicio de Licencias Urbanísticas Obras de Edificación pretende que los locales de uso común no participen en el cómputo de plazas, entendiéndose que es de mayor interés que lo utilicen como aparcamiento de turismos. En cualquier caso el texto pretende que se contabilicen aquellas superficies que no deban ser utilizadas para cualquier tipo de instalación o local exigible por normativa técnica (cuarto de basuras, aparcamiento de bicicletas, Centros de Transformación, etc.). En todo caso y para especificar mejor el texto de la Modificación se incluirá de la siguiente manera:

'Cuando, destinadas a aparcamiento la totalidad de las plantas de semisótano y primer sótano o, en caso de no disponerse semisótano, en las plantas de primer y segundo sótano, al descontar el espacio destinado a escaleras, ascensores y cuartos de instalaciones y locales exigibles por normativa, la reserva así efectuada no alcance la dotación mínima'. Por tanto, se estima parcialmente esta cuestión.

Por otra parte, se propone incorporar en el último párrafo del mismo artículo 5.129.3.a) lo siguiente: 'De forma excepcional, en casos de especial dificultad técnica, podrá minorarse la dotación a la capacidad de un sólo nivel, siempre y cuando el planeamiento permita, y de este modo se disponga en proyecto, la ocupación de la totalidad de la parcela'. Esta propuesta del

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/05/2022	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Servicio de Licencias pretende garantizar para el caso de especial dificultad técnica, que se genere el mayor número posible de plazas, para lo cual plantean la exigencia de la ocupación total de la parcela en el único sótano a utilizar para colocar las plazas de aparcamiento. Esta cuestión, si bien tiene sentido, no se puede hacer de forma taxativa, ya que si aparece alguna cuestión que imposibilita la utilización total de la parcela, parece que en ese caso no se le admitiría la posibilidad de un único sótano. Por tanto, habría que incluir esa particularidad en la Modificación, que podría quedar redactada de la siguiente manera:

'De forma excepcional, en casos de especial dificultad técnica, podrá minorarse la dotación a la capacidad de un sólo nivel. En este caso, ese único nivel ocupará la totalidad de la parcela, o el máximo permitido por el planeamiento o que se pueda utilizar en base a las circunstancias propias de la parcela'. Por tanto, se estima también parcialmente esta cuestión propuesta.

Por otro lado y en comentario verbal con los técnicos municipales del Servicio de Licencias Urbanísticas Obras de Edificación se planteó la duda de que estándar aplicar en el caso de locales sin uso en edificios residenciales de nueva planta. Recogiendo esta cuestión se incluye en el art. 5.133 'Dotación de aparcamientos en parcelas y edificios de uso residencial' un último párrafo que indicará:

'4. Para el caso de locales sin uso en edificios residenciales, se aplicará por analogía el estándar establecido para locales de usos productivos -1 plaza de turismo/ 100 m<sup>2</sup> de superficie útil o fracción superior a 50 m<sup>2</sup> de superficie útil, e igual número de plazas para bicicletas-. A estos efectos, podrá considerarse como superficie útil de local el 85% de su superficie construida'. Por tanto, se estima la cuestión propuesta.

c) En cuanto al Informe emitido por el Servicio Territorial de Urbanismo de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de 25/03/22, que plantea la justificación de varias cuestiones de tramitación y contenido de forma previa a la inscripción de la Modificación en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, estos aspectos han sido contestados por el Ayuntamiento el 5 de abril de 2022.

CUARTO. Las modificaciones que se han efectuado en el documento no tienen carácter sustancial, según informe del Jefe del Servicio de Planeamiento de 7 de abril de 2022, no siendo necesario reiterar el trámite de información pública regulado en el artículo 61.1,c) del TRLOTUP. Tampoco tiene carácter sustancial la nueva Disposición Transitoria añadida en la que se especifica el régimen transitorio al que se pueden acoger los solicitantes de licencias que se encuentren en tramitación en el momento de aprobación de esta modificación de planeamiento.

QUINTO. En virtud del artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, el órgano competente para aprobar definitivamente la presente propuesta es el Pleno, requiriéndose el voto favorable de la mayoría absoluta del número

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/05/2022	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



legal de miembros del Pleno, al tratarse de un acuerdo que corresponde adoptar a dicho órgano en la tramitación de un instrumento de planeamiento general, conforme dispone el artículo 123.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

SEXTO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, apartado 3, letra d), punto 7º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, el presente acuerdo precisa de la emisión de informe previo de Secretaría, por tratarse de la aprobación de un instrumento de planeamiento, informe que se entiende emitido en virtud de la conformidad prestada por Secretaría al informe con propuesta de acuerdo emitido por el Servicio gestor, en los términos previstos en el artículo 3, apartado 4 del citado Real Decreto.

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, y con el dictamen de la Comisión de Desarrollo y Renovación Urbana, Vivienda y Movilidad, el Ayuntamiento Pleno acuerda:

PRIMERO. Estimar la alegación presentada por Don Tomás Carrasco Roca, con número de NIF \*\*\*7546\*\*, el 11 de abril de 2022 (RGE I-00118-2022-069716) por los motivos expuestos en el Fundamento de Derecho Tercero de este acuerdo, en base al informe emitido por el Jefe del Servicio de Planeamiento el 29 de abril de 2022, añadiendo un último párrafo en el artículo 5.129.3.a) de las Normas Urbanísticas del PGOU de València 'Regulación de la dotación mínima de aparcamientos', que incluye las condiciones a cumplir en el caso de especial dificultad técnica por nivel freático próximo a la superficie.

SEGUNDO. Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del PGOU de València "Regulación de la dotación mínima de aparcamientos" que afecta únicamente a la ordenación pormenorizada, redactada por el Servicio de Planeamiento.

TERCERO. Remitir una copia digital del Plan a la Consellería competente en materia de urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, con carácter previo a la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia haciendo constar el número de inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, conforme dispone el artículo 4.1 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial, y en la web del Ayuntamiento de València.

CUARTO. Comunicar el presente acuerdo a los Servicios Municipales cuyas competencias puedan resultar afectadas y notificarlo a los interesados.»

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	27/05/2022	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135