



Id. document: M46b 8K3Y Xboh vV0h jugg vWIA +Qw=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DE NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA RELATIVA A LA REGULACIÓN DEL USO Tho.1 EN PLANTAS NO RESIDENCIALES.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento se somete a Información Pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 28 de junio de 2018.

EL SECRETARIO

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	13/06/2018	ACCVCA-120	4125073672850333194



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DE NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA RELATIVA A LA REGULACIÓN DEL USO Tho.1 EN PLANTAS NO RESIDENCIALES.

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN
2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE RELACIONADAS CON LA MODIFICACIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

MODIFICACIÓN NORMAS URBANÍSTICAS

ANEXO: DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO PARA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	13/06/2018	ACCVCA-120	4125073672850333194



MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

Con fecha 4 de diciembre de 2014, D^a Consuelo Dasí Tatay presentó escrito en el Registro Municipal solicitando la modificación del art. 6.17.4.h de las NNUU del PGOU de Valencia, acompañando documento escrito para su admisión a trámite.

La propuesta pretendía matizar un aspecto concreto de las condiciones de compatibilidad de usos para introducir una mayor flexibilidad en la estratificación de usos en un edificio de uso mixto, permitiendo coexistir en una misma planta los usos Tho.1 –hoteleros- con el resto de usos no residenciales siempre que cuenten con acceso desde vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados respecto del resto de usos no residenciales, y todo ello sin modificar la regulación relativa a los usos residenciales, que siempre deben ubicarse en plantas superiores a las del resto de usos.

Vista la propuesta presentada, en fecha 28 de marzo de 2017 el Concejal de Planificación y Gestión Urbanística expidió una moción encargando al Servicio de Planeamiento la elaboración de la documentación necesaria para modificar el Plan e iniciar su tramitación si ésta se apreciaba de interés público.

Estudiada la propuesta, en definitiva se trata de ampliar las posibilidades de uso de las plantas de los edificios destinadas a usos no residenciales, permitiendo la implantación de distintas actividades en la misma planta siempre que no se aprecien razones de incompatibilidad real entre ellas. Se trata, por tanto, de una modificación de planeamiento en la línea establecida por las directivas de servicios del Parlamento Europeo y el Consejo 2005/29/CE y 2006/123/CE, que persigue eliminar incoherencias y restricciones innecesarias en el planeamiento. En todo caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles relativos a la seguridad, habitabilidad y funcionalidad queda garantizado por la normativa sectorial de aplicación.

No obstante, finalizada la fase de evaluación ambiental con la aprobación y publicación del Informe Ambiental y Territorial Estratégico, continuar el procedimiento exige atender las cuestiones planteadas en algunos Servicios municipales respecto de la compatibilidad de usos propuesta. Atender tales cuestiones ha exigido introducir algunas modificaciones menores en el documento sometido a evaluación ambiental que, en ningún caso, tienen entidad suficiente para considerarse modificaciones de carácter sustancial.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	13/06/2018	ACCVCA-120	4125073672850333194



2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE RELACIONADAS CON LA MODIFICACIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, (en adelante PGOU), concreta la compatibilidad de usos para las distintas tipologías edificatorias en los **artículos 6.6.4.g)** para la Zona Conjunto Histórico Protegido, **artículo 6.17.4.h)** para la tipología de Ensanche, **artículo 6.23.4.h)** para la tipología de Edificación Abierta y **artículo 6.44.4.k)**, para la zona de Terciario. En todos esos casos la redacción es la misma, según se reproduce a continuación:

" Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales."

Id. document: M4ob 8K3Y Xboh vV0h jugp vWIA +Qw=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	13/06/2018	ACCVCA-120	4125073672850333194



MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la modificación es especificar las condiciones a cumplir para que se pueda permitir que el uso Tho.1 comparta la misma planta que otros usos no residenciales, en los edificios de uso mixto –residencial/terciario-, posibilidad que las Normas Urbanísticas prohíben en la actualidad en cualquier caso.

Dado que la regulación actual es idéntica tanto para la Zona de Casco Histórico Protegido como para las zonas de Ensanche, Edificación Abierta y Terciario, se propone una modificación en iguales términos para las cuatro tipologías, de tal forma que de manera sencilla se admita esta posibilidad, que ha sido reclamada ya en algunos casos en la ciudad, impidiendo la apertura de este tipo de actividades.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Esta propuesta pretende introducir flexibilidad dentro de la regulación actual de compatibilidad de usos en plantas inferiores a las utilizadas por los usos residenciales, siempre y cuando se cumplan una serie de condiciones que garanticen y protejan a los ciudadanos que viven en el inmueble.

En principio, la modificación se plantea entendiendo que, en una planta donde cohabiten usos no residenciales, siempre que haya una independencia entre ellos desde el punto de vista de accesos y circulaciones de personal y siempre que se cumplan las exigencias básicas de seguridad, habitabilidad y funcionalidad, no se deben producir afecciones directas o molestias entre ellos. Pretende, por ello, hacerse eco de la posibilidad cada vez más utilizada de un doble acceso o núcleo de comunicación vertical que daría por un lado servicio al uso hotelero en plantas inferiores y en el otro caso daría servicio al resto del edificio –usos no residenciales en plantas inferiores y usos residenciales en plantas superiores-.

Desde el Servicio de Licencias se ha hecho notar que, requerir accesos y núcleos de comunicación independientes a los usos hoteleros y de oficinas, supone una restricción a la implantación de estos usos que no se da en la norma actual. La hipótesis de partida es que, una vez garantizados los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad, funcionalidad y compatibilidad ambiental por la normativa técnica, los usos terciarios hoteleros grado 1 (Tho.1) y el resto de usos no residenciales no interfieren entre ellos negativamente. Y que, por ello, no ha lugar establecer una incompatibilidad urbanística si la normativa técnica sectorial de aplicación no la establece. Esto parece especialmente significativo en el caso de las plantas bajas, donde el abanico de usos se amplía y no ha lugar establecer una incompatibilidad entre usos en la misma parcela que no se da entre parcelas colindantes.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	13/06/2018	ACCVCA-120	4125073672850333194



Si bien es cierto que, en la actualidad, el Plan General vigente establece la segregación en altura de los usos hoteleros respecto del resto de usos terciarios, a fin de salvaguardar un entorno adecuado al descanso, necesario en este tipo de instalaciones, no es menos cierto que las condiciones de utilización de los usos terciarios no hoteleros no suponen una incidencia directa en cuanto a horarios respecto del citado descanso previsto en usos hoteleros. Por ello, la presente modificación pretende incidir exclusivamente en el aspecto de la circulación de personas entre los distintos usos, planteando la posibilidad de que los usos hoteleros y el resto de usos terciarios compartan la misma planta siempre que las circulaciones correspondientes a unos y otros se mantengan separadas.

Otro aspecto mencionado en los informes emitidos por los Servicios municipales es que, si se pretende que la modificación alcance a todo el término municipal, deben revisarse en unidad de acto todos los Planes de Desarrollo que disponen de normativa propia y que regulan la compatibilidad de usos de la misma manera. En este punto, cabe indicar que en el ámbito del Conjunto Histórico de Valencia se está procediendo en la misma línea, que el resto de los planes de desarrollo vigentes suelen remitirse, en cuanto al régimen de usos, a las disposiciones del Plan General, lo que garantiza sus efectos en estos ámbitos, y que los pocos planes en que esto no es así se actualizarán con la aprobación de las normas urbanísticas del Plan de Ordenación Pormenorizada, actualmente en fase de elaboración.

Por último, indicada la conveniencia de introducir en el planeamiento una condición de compatibilidad relacionada con los niveles de recepción sonora y aislamiento acústico entre distintas actividades, debe mencionarse que, en los apartados de las Normas Urbanísticas vigentes que tratan las condiciones de compatibilidad para todas y cada una de las zonas, se establece específicamente que:

"4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):"

Por tanto, habiendo aprobado el Ayuntamiento de Valencia una Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica que garantiza el cumplimiento de la normativa vigente al respecto, y puesto que la propia normativa técnica es de obligado cumplimiento en todos los casos, no procede repetir en la normativa urbanística lo que es objeto de otra norma.

Finalmente, el sentido global de las propuestas realizadas por los Servicios municipales que han aportado sugerencias al proceso ha dado lugar a la introducción de algunas mejoras respecto del texto sometido a evaluación ambiental, entre ellas, la ampliación de sus efectos a la zona de Terciario (TER), cuyas normas urbanísticas regulan la compatibilidad de usos Tho.1 y Tof.2 de la misma forma que las zonas CHP, ENS y EDA, que en principio se consideraron.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sàrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	13/06/2018	ACCVCA-120	4125073672850333194



MODIFICACIÓN NORMAS URBANÍSTICAS

La presente Modificación afecta a los artículos 6.6.4, 6.17.4 y 6.23.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General, cuya nueva redacción se adjunta a continuación exclusivamente en su apartado 4, donde se produce la modificación concreta:

CAPITULO SEGUNDO: Zona de Conjuntos Históricos Protegidos.

Sección primera: Definición, ámbito, subzonas y usos.

(...)

Artículo 6.6.-Usos

(...)

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

g) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto. Si se ubican en edificio de uso mixto, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Con carácter general, se ubicarán siempre por debajo de las plantas destinadas a usos residenciales y por encima de las plantas destinadas al resto de usos no residenciales.
- Excepcionalmente podrán ubicarse en la misma planta donde se sitúen otros usos no residenciales si cuentan con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto del edificio.

h) Tof.2.- Locales de oficina.

(...)

CAPITULO TERCERO: Zona de Ensanche.

Sección Primera: Ámbito, subzonas y usos.

(...)

Artículo 6.17.- Usos.

(...)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	13/06/2018	ACCVCA-120	4125073672850333194



4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

h) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto. Si se ubican en edificio de uso mixto, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Con carácter general, se ubicarán siempre por debajo de las plantas destinadas a usos residenciales y por encima de las plantas destinadas al resto de usos no residenciales.
- Excepcionalmente podrán ubicarse en la misma planta donde se sitúen otros usos no residenciales si cuentan con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto del edificio.

CAPITULO CUARTO: Zona de edificación abierta.

Sección Primera: Ámbito y usos.

(...)

Artículo 6.23.- Usos.

(...)

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

h) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto. Si se ubican en edificio de uso mixto, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Con carácter general, se ubicarán siempre por debajo de las plantas destinadas a usos residenciales y por encima de las plantas destinadas al resto de usos no residenciales.
- Excepcionalmente podrán ubicarse en la misma planta donde se sitúen otros usos no residenciales si cuentan con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto del edificio.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	13/06/2018	ACCVCA-120	4125073672850333194



CAPITULO SEXTO: Zona de Terciario.

Sección Primera: Ámbito, subzonas y usos.

(...)

Artículo 6.44.- Usos.

(...)

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

k) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto. Si se ubican en edificio de uso mixto, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Con carácter general, se ubicarán siempre por debajo de las plantas destinadas a usos residenciales y por encima de las plantas destinadas al resto de usos no residenciales.
- Excepcionalmente podrán ubicarse en la misma planta donde se sitúen otros usos no residenciales si cuentan con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto del edificio.

Id. document: M4ob 8K3Y Xboh vV0h jugp vWIA +Qw=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	13/06/2018	ACCVCA-120	4125073672850333194



Id. document: M4ob 8K3Y Xboh vV0h jugp vWIA +Qw=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento se somete a Información Pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 28 de junio de 2018.

EL SECRETARIO,

**ANEXO:
DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO
PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL**

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	13/06/2018	ACCVCA-120	4125073672850333194



Id. document: M4ob 8K3Y Xboh vV0h jugp vWIA +Qw=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA

El objeto de la modificación es permitir que, en los edificios de uso mixto residencial/terciario, pueda coexistir en la misma planta el uso Tho.1 con otros usos no residenciales, lo que no es posible por aplicación de la norma vigente. El propósito que se persigue es introducir flexibilidad en la regulación actual sobre compatibilidad de usos en los edificios de uso mixto, sin menoscabo de las condiciones de seguridad, habitabilidad y funcionalidad de los residentes en el edificio que garantiza la normativa actual.

2. ÁMBITO, ALCANCE Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE

El ámbito de la modificación incluye todas aquellas parcelas que actualmente se rigen por las ordenanzas particulares de edificación de las zonas CHP (Conjunto Histórico Protegido), ENS (Ensanche) y EDA (Edificación abierta) del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Por otro lado, se trata de una modificación puntual de las actuales ordenanzas particulares de edificación que afecta únicamente a la regulación detallada de un uso concreto en un tipo de edificación determinado. No se afecta al uso ni a la tipología dominante de las zonas afectadas, por lo que se entiende que la modificación propuesta es de alcance pormenorizado.

Asimismo, dado el limitado contenido de la modificación, coincidente por completo con la solución adoptada, no procede plantear alternativas.

3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

Una vez aprobado, la culminación del proceso iniciado con la elaboración del Plan terminará con la materialización del destino del suelo según se disponga en el nuevo planeamiento.

4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO

El territorio afectado por la modificación propuesta abarca tanto la ciudad consolidada como la ciudad destinada a ser edificada con sujeción a las ordenanzas particulares de las zonas CHP, ENS y EDA del Plan General vigente, todas ellas de uso dominante residencial, pero afectará únicamente a aquellos edificios de uso mixto en

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	13/06/2018	ACCVCA-120	4125073672850333194



que se prevea localizar un uso hotelero tipo Tho.1. En todo caso, se trata de suelos urbanizados o destinados a su urbanización por el actual planeamiento para la construcción de viviendas y para implantación de aquellos usos compatibles con la vivienda que permita el Plan.

5. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

En realidad, no se propone ningún cambio en el régimen de usos permitidos. Sólo en las condiciones de compatibilidad. Por tanto, no se prevé ningún efecto sobrevenido que afecte al medioambiente o a los elementos estratégicos del territorio.

6. INCARDINACIÓN DEL PLAN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

La modificación propuesta no afecta a la visión, previsiones y directrices de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana. Tampoco afecta a las determinaciones de ningún otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

7. JUSTIFICACIÓN PARA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

La modificación propuesta no supone ningún cambio sustancial ni modificación significativa en la estructura territorial prevista, no se afecta a otros planes o programas, no se prevé que puedan generarse problemas ambientales distintos de los previstos por el planeamiento vigente y no se afecta a elementos del patrimonio natural o cultural o sometidos a cualquier otro tipo de protección sectorial.

Por tanto, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, se considera que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y que, en consecuencia, su evaluación ambiental y territorial estratégica podría resolverse por el procedimiento simplificado.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	13/06/2018	ACCVCA-120	4125073672850333194

Id. document: M4ob 8K3Y Xboh vV0h jugp vWIA +Qw=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)