



ÒRGAN PLE		
DATA 26/10/2017	CARÀCTER SESSIÓ ORDINÀRIA	NÚM. ORDE 6

UNITAT 03001 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO	
EXPEDIENT E-03001-2017-000079-00	PROPOSTA NÚM. 6
ASSUMPTE DESENVOLUPAMENT URBÀ, VIVENDA I MOBILITAT. Proposa aprovar definitivament la Modificació Puntual del PGOU en la parcel·la delimitada pels carrers de Jaume Roig, d'Álvaro de Bazán i d'Alemanya.	

RESULTAT APROVAT	CODI 00001-O-00006
-------------------------	---------------------------

"ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Por el representante legal de la Asociación Cultural del Colegio Alemán, el 22/03/17 (NRE 00113 2017 010771) se presenta en el Ayuntamiento de València la documentación relativa a la Modificación Puntual del PGOU de València relativa a la parcela delimitada por las calles Jaume Roig, Álvaro de Bazán y Alemania (Colegio Alemán).

Sobre la documentación elaborada por la citada asociación, acompañada del Documento Inicial Estratégico y del Borrador de la Modificación Puntual, por el jefe de Servicio de Planeamiento, el 29/03/17, se emite informe favorable al inicio del procedimiento de evaluación ambiental territorial y estratégica por el procedimiento simplificado, el cual se inicia mediante moción del concejal delegado de Planificación y Gestión Urbana de 30/03/17.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 07/04/17, acordó la admisión a trámite de la documentación presentada y el sometimiento del expediente a consulta de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

SEGUNDO. Tras el correspondiente procedimiento, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 9 de junio de 2017 se resuelve favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la propuesta de Modificación Puntual del Plan General en la parcela delimitada por las calles Jaime Roig, Álvaro de Bazán y Alemania, designando como alternativa más idónea medioambientalmente en esta actuación la Alternativa 1.

Se hace constar que el proyecto arquitectónico que sirva de base a la obtención de la licencia urbanística o ambiental, si fuere el caso, debe cumplir con lo contemplado en la Ordenanza municipal, y establecer un programa de medidas preventivas y correctivas orientadas

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	26/10/2017	ACCVCA-120	1728428976571252575



a la disminució de los niveles de ruido debidos a la actividad de colegio. Además la licencia quedará condicionada a una verificación, previa la obtención de la licencia de ocupación, del aislamiento efectivo en los edificios mediante la aportación de certificados técnicos pertinentes efectuados en base a ensayos normalizados “in situ”. Además, en lo referente a la afección patrimonial, se recuerda que para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento será preceptivo y vinculante el informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio.

Asimismo, se acuerda recabar dictamen de la comisión competente en urbanismo, en virtud de lo dispuesto en el art. 6.76 de las Normas Urbanísticas del PGOU de València, para que precise la posibilidad de conceder licencia de intervención obviando alguna de las condiciones impuestas en el artículo 6.76.3 hasta el límite contemplado en el apartado 2 de dicho precepto a la hora de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU de València relativa a la parcela delimitada por las calles Jaume Roig, Álvaro de Bazán y Alemania (Colegio Alemán).

TERCERO. El 12 de junio de 2017 tiene entrada el informe favorable de la Dirección Territorial de Educación, Investigación, Cultura y Deporte, emitido el 6 de junio de 2017, si bien recomienda en su apartado final 'que se redujera al menos una planta el edificio E propuesto para nuevo aulario de primaria, o cuanto menos, se reorganizara su planta de cubiertas para toda la parte edificada propuesta, se agrupe y dispusiese lo más alejada del edificio A, antiguo aulario, con el fin de mejorar su relación perceptiva'. Recomendación que fue atendida al presentar el 3 de julio de 2017 (NRE 00113 2017 024637) documentación subsanatoria que se adaptaba al informe emitido por la Dirección Territorial de Educación, Investigación, Cultura y Deporte, proponiendo, entre otras cuestiones, la reducción en una planta del edificio denominado como E.

CUARTO. El 23 de junio de 2017, se emite informe técnico previo a la información pública, en el que se hace constar que procede elevar la documentación (Memoria Informativa y Justificativa, así como Planos de Información y de Ordenación) a exposición pública.

QUINTO. El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 29 de junio de 2017, adoptó el siguiente acuerdo:

'Primero. Requerir al interesado para que subsane la documentación en los términos indicados en el informe de la Dirección Territorial de Educación, Investigación, Cultura y Deporte de 6 de junio de 2017, y una vez subsanados, iniciar el proceso de Consulta a las Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas en la Modificación Puntual del PGOU de València relativa a la parcela delimitada por las calles Jaume Roig, Álvaro de Bazán y Alemania (Colegio Alemán) y someterla a Información Pública durante un plazo de 45 días, mediante los correspondientes anuncios en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión de la localidad. Los anuncios indicarán la dirección electrónica para su consulta.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	26/10/2017	ACCVCA-120	1728428976571252575



Segundo. Solicitar informe a la Dirección Territorial de Educación, Investigación, Cultura y Deporte, en sus dos Secciones de Educación y Cultura.

Tercero. Comunicar el inicio de la fase de consulta a las Asociaciones de Vecinos de Exposición y Benimaet, al AMPA del Colegio Alemán y a las personas interesadas en el expediente.

Cuarto. Proceder a la inserción en la página web municipal (www.valencia.es) la documentación sometida a información pública y ponerla a disposición del público en la Oficina Municipal de Información Urbanística, sita en la planta baja del edificio municipal de la antigua Fábrica de Tabacos, en la C/ Amadeo de Saboya nº 11.'

SEXTO. Los representantes legales de las comunidades de vecinos de la C/ Bachiller nº 12, 14 y 16, el 27/09/17 (NRE: 00113 2017 032751) presentaron escrito de alegaciones, que pueden ser resumidas de la siguiente forma:

Alegación 1: Respecto del edificio F según el planeamiento se indica lo siguiente:

- Que se proyecta en una parte adosado al muro del patio descubierto posterior de los edificios de viviendas C/ Bachiller 14 y 16, sin la más mínima separación a lindes de esas parcelas.
- El ala del edificio con 1 altura tiene una altura muy superior a la planta baja de los edificios residenciales (supera en 81 cms la altura de las plantas bajas y en 1,35 m la altura del murete delimitador de parcelas).
- La cocina se incluye en esa planta baja vertiendo la salida de humos hacia el edificio de viviendas.
- Se indica que la separación entre edificios es de 13,51 m mientras que la altura de cornisa de los edificios de C/ Bachiller nº 14 y 16, son 31,20 mts por lo que se incumple la regla de que la distancia entre bloques no puede ser inferior a la mitad de la altura de la cornisa de mayor altura. Entienden que las futuras edificaciones afectarán negativamente a los espacios urbanos existentes afectando gravemente al soleamiento de las viviendas y además por el vertido de humos y emanaciones.

Alegación 2: El edificio F no podrá cumplir la normativa de protección contra incendios respecto del acceso para vehículos de emergencia y tampoco cumplirá la distancia de los accesos a la fachada dado que según la norma no debe ser mayor de 30 m y en este caso supone aprox. 60 mts.

Alegación 3: Indican que este edificio F podría tener una ubicación más apropiada que cumpliría la normativa de seguridad en caso de incendios, que sería paralela y en línea con la

Id. document: r0D2 BujN IOAw jMbO rKEs g3FY urE=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	26/10/2017	ACCVCA-120	1728428976571252575



Calle Álvaro de Bazán, cumpliendo además con la orientación norte-sur que indica la Consellería de Educación como adecuada en vez de la este-oeste que tendría con la solución propuesta.

Alegación 4: La edificabilidad planteada entiende el alegante que es excesiva por varias razones (reducción de visibilidad de elementos protegidos, reducción del espacio libre de parcela, problemas de tráfico en la zona, molestias en el exterior debido al incremento de alumnos.

Alegación 5: No están de acuerdo con la demolición de la pasarela o pérgola al tratarse según indican de un elemento protegido.

Alegación 6: No les consta que se haya realizado un estudio de tráfico y movilidad respecto de las nuevas previsiones del plan y la repercusión en la mayor afluencia de vehículos. Indican que la única nueva entrada por la calle Bachiller está ya saturada y sin apenas espacio para aparcar.

Alegación 7: Los nuevos volúmenes que se pretenden, no siguen los conceptos de la arquitectura moderna.

Alegación 8: Indican que se está haciendo una modificación de planeamiento adecuándola al proyecto para el que se solicitó licencia de obras, y por tanto se pretende acomodar a los intereses particulares no a los generales.

SÉPTIMO. De las alegaciones presentadas se dio traslado a la Asociación Cultural del Colegio Alemán de València, quien, a su vez, rebatió a las mismas en escrito presentado el 16/10/17 (NRE: 00113 2017 034844).

OCTAVO. El Servicio de Planeamiento, el 17/10/17, emite el siguiente informe contestando a las alegaciones presentadas, de la siguiente manera:

Con respecto a las alegaciones reseñadas como nº 1, se propone la desestimación de las mismas por entender que a este tipo de dotaciones no se les exige, en ningún momento, distancia alguna a lindes, sino un coeficiente de ocupación de parcela; a su vez, se señala que la altura propuesta es fruto de un criterio de coherencia formal con los edificios protegidos, que en un conjunto de estas características debe marcar la pauta del proyecto, sin que sobrepase la establecida como máxima en el PGOU. En cuanto a la alegación relativa a la separación entre edificios, se señala que el alegante utiliza un articulado que no corresponde al caso que nos ocupa que es una Modificación Puntual del PGOU, que no se rige por las condiciones que el alegante cita en su escrito al referirse éstas a un estudio de detalle. Por otro lado, y por lo que se refiere a la salida de humos, éste no es un asunto que competa a la tramitación urbanística. En el momento procedimental oportuno de la concesión de licencia/actividad se deberán de cumplir la normativa técnica de aplicación vigente.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	26/10/2017	ACCVCA-120	1728428976571252575



Con respecto a las alegaciones reseñadas como nº 2, relativa al cumplimiento de la normativa de protección contra incendios, se ha comprobado que en la parcela se pueden dar soluciones que sí admitirían maniobra de vehículos de emergencia y seguridad, pero este aspecto no corresponde solventarlo en la fase actual de tramitación urbanística por lo que se difiere al momento de la tramitación de la licencia de obras/actividad para su justificación y aclaración por la propiedad, por lo que no se entra a valorar la alegación puesto que correspondería estudiar esta cuestión en el trámite de concesión de las licencias oportunas.

Con respecto a las alegaciones reseñadas como nº 3, se propone la desestimación de las mismas al expresar el alegante consideraciones de carácter subjetivo, sin tener en cuenta otros criterios de ordenación global de la parcela, como son los funcionales de las distintas dependencias colegiales o aquellos que tienen que ver con la mejor protección patrimonial de aquellos elementos y edificios de mayor valor.

Con respecto a las alegaciones reseñadas como nº 4, relativas al exceso de edificabilidad, la nueva ordenación mantiene los edificios protegidos que se han conservado del proyecto original por su mayor valor patrimonial así como los espacios libre vinculados a ellos desde su concepción original, mientras que los nuevos elementos edificados se distribuyen sobre la parcela que fue anexionada a la original con posterioridad, no formando parte de la parcela original, teniendo en cuenta el proyecto presentado la forma de tener una menor incidencia visual en los elementos protegidos incluyendo un anexo denominado Estudio de visibilidad por lo que no se puede aducir que este asunto no ha sido estudiado en profundidad. Además respecto al tema de la edificabilidad indicar que el proyecto cumple lo indicado en las NNUU del PGOU para este tipo de dotaciones educativas (art. 6.76: Sistemas Locales: Condiciones específicas), cumpliéndose todas las determinaciones en la ordenación presentada. Por otra parte, se cumple con la ratio de alumno-espacio libre exigido por la Conselleria de Educación, y por lo que respecta al aumento de tráfico como consecuencia de un incremento de 240 alumnos (en la actualidad hay 740 y se pretende llegar a 980), se incorporan medidas como la creación de 2 accesos distintos para el alumnado y la reserva de espacios de carga y descarga para poder desarrollar todas y cada una de las funciones sin afectar a la movilidad o al tráfico del entorno circundante, todo ello, sin perjuicio de que en el proceso de concesión de licencias de obras/actividad los distintos Servicios municipales puedan exigir las condiciones que estimen necesarias. Por todas estas razones se propone la desestimación de estas alegaciones.

Con respecto a las alegaciones reseñadas como nº 5, en las que se manifiesta no estar de acuerdo con la demolición de la pasarela o pérgola al tratarse, según indican, de un elemento protegido, se indica que en la Memoria se incluye un apartado (parte 3) donde se detallan los elementos protegidos y los tipos de intervención y obras permitidas en cada uno de ellos, y en el caso de la pérgola y el porche no se produce ninguna reducción del nivel de protección previsto en los elementos protegidos de la parcela así como tampoco se permite la demolición de la

Id. document: r0D2 BfjN iQAw jMbO rKEs g3fY urE=
COPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	26/10/2017	ACCVCA-120	1728428976571252575



pérgola, definida como elemento 'porche' (C) en el documento expuesto al público. Es más en el informe de la Conselleria de Cultura emitido en el trámite de Evaluación Ambiental se incluyeron una serie de aspectos incluyendo la disminución de 1 altura en uno de los edificios que se han incluido en el documento expuesto al público pero en ningún momento se hizo mención a que existiera un tratamiento inadecuado de los elementos protegidos en la parcela por lo que se considera que la alegación no puede ser considerada. Por tanto, se propone desestimar la alegación

Con respecto a las alegaciones reseñadas como nº 6, sobre la inexistencia de un estudio de tráfico y de movilidad, ya que ha indicado en la alegación cuarta que se proponen varias medidas al respecto en el documento urbanístico, todo ello, sin perjuicio de que en el proceso de tramitación de la licencia de obras/actividad por los servicios municipales se puedan concretar otras medidas para la mejora de esta cuestión. Por tanto, se propone desestimar la alegación

Con respecto a las alegaciones reseñadas como nº 7, que indica que los nuevos volúmenes que se pretenden no siguen los conceptos de la arquitectura moderna. Esta alegación implica una opinión personal del alegante que no es compartida por el informe de la Consellería de Cultura que indicó que la intervención de ampliación que se propone supone la conservación de los elementos originales que perduran del colegio, incluidos los espacios libres y la construcción de la edificación de nueva planta que pretende resultar acorde con las características del conjunto protegido descritos con detalle suficiente en el documento objeto de análisis. Por tanto se propone la desestimación de la alegación en base a ese informe realizado por el citado organismo autonómico.

Con respecto a las alegaciones reseñadas como nº 8, conviene indicar que el alegante va más allá de las opiniones personales sobre el centro o sobre las personas que a él acuden, que la presente Modificación Puntual del PGOU ha supuesto un proceso de tramitación donde se han incorporado los criterios de las distintas Administraciones y Servicios municipales, habiendo algunos de ellos modificado el planteamiento inicial de forma sustancial –disminución de alguna altura, variación de la posición de algún edificio, etc.- por lo que no se puede afirmar que la Modificación se haya adecuado a un proyecto ya predefinido. En todo caso no se entra a valorar esta alegación al tratarse de una mera afirmación sin contenido técnico.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. En virtud de lo dispuesto en los artículos 44.5 y 57.1.c) de la LOTUP corresponde a los ayuntamientos la formulación, tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada.

SEGUNDO. La modificación propuesta, que afecta a la ordenación pormenorizada, detalla la protección de la parcela que se encuentra en el Catálogo del Plan General como protección singular, ficha 6.3.4, aclarando y justificando cuáles son los elementos y espacios que deben

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	26/10/2017	ACCVCA-120	1728428976571252575



considerarse como elementos protegidos (que son las edificaciones existentes como el aulario y gimnasio y los espacios libres que los relacionan así como la pasarela que los une, y el jardín recayente a la calle principal), considerando que el resto de edificaciones de la parcela no están afectados por la protección, estableciendo para ellos parámetros urbanísticos de ordenación que permiten la ampliación del conjunto escolar.

TERCERO. Superada la fase de información pública y de consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, la aprobación definitiva del documento corresponde al Pleno de la corporación, en virtud de lo dispuesto en el artículo 57.1.d) de la LOTUP, en relación con el artículo 123.1.i de la LRBRL.

CUARTO. Conforme lo dispuesto en el artículo 6.76 de las Normas Urbanísticas y la Resolución del Informe Ambiental Territorial Estratégico por el procedimiento simplificado, acordada por Junta de Gobierno Local el 9 de junio de 2017, procede recabar el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, en virtud de lo dispuesto en el art. 6.76 de las Normas Urbanísticas del PGOU de València para que precise la posibilidad de conceder licencia de intervención obviando alguna de las condiciones impuestas en el artículo 6.76.3 hasta el límite contemplado en el apartado 2 de dicho precepto a la hora de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU de València relativa a la parcela delimitada por las calles Jaime Roig, Álvaro de Bazán y Alemania (Colegio Alemán).

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 esta modificación puntual del PGOU es el Pleno, requiriéndose el voto favorable de la mayoría simple de los miembros presentes, al tratarse la modificación de cuestiones de ordenación pormenorizada.

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

PRIMERO. Desestimar o no entrar a valorar las alegaciones presentadas por los representantes legales de las asociaciones de vecinos de la calle Bachiller nº 12, 14 y 16, de València, conforme a la propuesta efectuada en el informe del Servicio de Planeamiento de 17 de octubre de 2017 y en base a las razones expuestas en el mismo.

SEGUNDO. Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de València relativa a la parcela delimitada por las calles Jaime Roig, Álvaro de Bazán y Alemania (Colegio Alemán).

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	26/10/2017	ACCVCA-120	1728428976571252575



TERCERO. Notificar este acuerdo a cuantos obren como interesados en el expediente, con expresión de los recursos procedentes.

CUARTO. Comunicar el presente acuerdo a los Servicios Municipales afectados.

QUINTO. Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, previa comunicación y remisión del proyecto diligenciado a la Comisión Territorial de Urbanismo, así como en la web del Ayuntamiento de València.

SEXTO. Emitir el dictamen previo favorable a que se refiere el artículo 6.76.3, apartado 1 de las Normas Urbanísticas del PGOU de València, en cuanto a la posibilidad de conceder la licencia de intervención obviando alguna de las condiciones impuestas en el mismo, hasta el límite contemplado en el apartado 2 de dicho precepto."

Id. document: r0D2 BujN IOAw jMbO rKEs g3FY urE=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	26/10/2017	ACCVCA-120	1728428976571252575