



ÒRGAN PLE		
DATA 28/06/2018	CARÀCTER SESSIÓ ORDINÀRIA	NÚM. ORDE 7

UNITAT 03001 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO	
EXPEDIENT E-03001-2016-000029-00	PROPOSTA NÚM. 4
ASSUMPTE DESENVOLUPAMENT URBÀ, VIVENDA I MOBILITAT. Proposa aprovar definitivament el Pla Especial de directrius per a la millora de la qualitat urbana dels barris de la ciutat de València.	

RESULTAT APROVAT	CODI 00001-O-00007
-------------------------	---------------------------

"ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 4 de diciembre de 2015, acordó encargar a la empresa municipal AUMSA las gestiones necesarias para iniciar la revisión detallada del Plan General de Ordenación Urbana, incorporando un proceso de participación pública.

SEGUNDO. Mediante moción del concejal de Planificación y Gestión Urbana de 31 de octubre de 2017, se procede al inicio del procedimiento ambiental del Plan Especial de Directrices para la mejora de la Calidad Urbana de los Barrios.

TERCERO. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 16/02/18, acuerda resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la propuesta de Plan Especial de Directrices para la mejora de la Calidad Urbana de los Barrios, redactado por técnicos de la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de València (en adelante, AUMSA).

CUARTO. En fecha 15 de Marzo de 2018, AUMSA presenta documentación técnica para la aprobación del Plan Especial de Directrices para la Mejora de la Calidad Urbana de los Barrios.

QUINTO. En fecha 20 de marzo de 2018, el Servicio de Planeamiento emite informe señalando que la documentación presentada es completa y conforme para poder iniciar el procedimiento de aprobación del Plan Especial de Directrices para la mejora de la Calidad Urbana de los Barrios.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/06/2018	ACCVCA-120	1728428976571252575



SEXTO. La Junta de Gobierno Local, en sesión de 23/03/18, acuerda iniciar el proceso de consulta a administraciones públicas y personas interesadas, así como el sometimiento a información pública de la documentación, publicándose el anuncio de información pública en el DOGV nº 8271 de 11/04/18, y en el Diario Las Provincias de la misma fecha, presentándose en plazo las siguientes alegaciones:

- Alegación presentada Doña Marta Sagreras García y otros el 07/06/18, NRE 00110 2018 050842.
- Alegación presentada por Don Alejandro Avellan Castillo, en calidad de Secretario-administrador de la finca Paseo Alameda ,39, de València, el 14/06/18, NRE 00110 2018 053097.
- Alegación presentada por Doña Maria Begoña Cervera Tordera, el 13/06/18, con NRE 00118-2018-2738.
- Alegación presentada por Doña Roser Aguilar González, el 14/06/18, con NRE 00113 2018 020794.
- Alegación presentada por Don José Morte Orduña, en calidad de Administrador-Secretario de la Comunidad de Propietarios dela Avda. de Francia nº 1, el 14/06/18, con NRE 00113 2018 020845.
- Alegación presentada por Don Miguel Jose Ocaña Gómez, el 14/06/18, con NRE 00113 2018 020983.
- Alegación presentada por Doña Maria Jose Gil Tomás, el 14/06/18, con NRE I00118 2018 0027600.
- Alegación presentada por Don Ricardo Rubio Cuenca, el 14/06/18, con NRE I00118 2018 0027597.
- Alegación presentada por Doña María Eugenia Aguado Romero, el 14/06/18, con NRE 00110 2018 053495.
- Alegación presentada por Doña Eva Isabel Carbonell Cuñat, el 20/04/18, con NRE 00102 2018 002198.
- Alegación presentada por D^a María José Gabriel Daudí, el 19/06/18, con NRE 001102018 054995.
- Alegación presentada por Don Antonio Cañas Cañas, el 19/06/18, con NRE 00110 2018 05499.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/06/2018	ACCVCA-120	1728428976571252575



- Alegación presentada por Don Rodrigo García Iglesias, el 19/06/18, con NRE 00110 2018 054993.

SÉPTIMO. El 13 de junio de 2018, se ha recibido escrito de la Universitat de València en el que muestra su conformidad al diagnóstico del Área Funcional nº 6 en la que se recoge una situación deficitaria en la zona respecto a espacios libres, pareciéndoles bien la propuesta que el Plan Especial realiza de cuando se desarrolle la respectiva área funcional se estudie la recuperación del parterre central de la Avda. Blasco Ibáñez, y se estudie un nuevo trazado y diseño de la sección viaria de dicha avenida.

A los Antecedentes de Hecho descritos, le son aplicables los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Pese a que en un primer momento se estimó que el Plan Especial era de carácter estructural, estudiada la naturaleza y características del mismo se observa que sus determinaciones establecen unos indicadores y umbrales que establecen las condiciones de desarrollo y concreción del suelo clasificado en el plan general como suelo urbano, y concretamente del núcleo urbano de la ciudad, correspondiendo esta materia a la ordenación pormenorizada.

SEGUNDO. Aclarado el nivel de ordenación, la competencia para la aprobación definitiva de este instrumento de planeamiento será competencia del Ayuntamiento Pleno, de conformidad con lo dispuesto en el art. 44.5) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP), en relación con el 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.

TERCERO. Resulta de aplicación el artículo 57 de la LOTUP, cuyo apartado 1, letra d) establece que una vez concluidas las actuaciones anteriores, el Plan será sometido a aprobación por el Pleno.

CUARTO. Por lo que respecta a las alegaciones presentadas, señalar lo siguiente:

a) Alegación presentada por Doña Marta Sagreras García y otros, en la que señalan que dadas las características de la finca y su enclave entre el suelo urbanizado y la infraestructura ferroviaria, su uso agrícola ha devenido casi en imposible, por lo que consideran que ante su situación y dimensión junto al área funcional 8 es razonable su consideración como suelo urbano. Asimismo consideran que los indicadores de vivienda y espacios públicos en el área 8 son deficitarios. Ante estas manifestaciones, los alegantes solicitan que la situación urbanística más razonable con la que clasificar su finca sería como suelo urbano incluido dentro del área

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/06/2018	ACCVCA-120	1728428976571252575



funcional 8: Tras el estudio de la alegación presentada se informa que, efectivamente, la finca objeto de la alegación supone un ámbito de suelo rústico ubicado entre el suelo urbanizado y las infraestructuras de comunicaciones de carreteras y ferroviarias, quedando aislado y sin conexión con el resto del suelo rústico del entorno. En la revisión del PGOU de 1988, en concreto, en el último documento expuesto al público, Plan General Estructural, el ámbito referido aparece con la clasificación de suelo urbanizable, aunque desestimado finalmente por acuerdo del Pleno, apareciendo en el plano de red primaria con la calificación de suelo dotacional PID-3, Red Primaria de Saneamiento, Drenaje y Depuración de Aguas Residuales con el uso global de Estaciones Depuradoras de aguas residuales. Al no estar aprobada la Revisión Estructural del PGOU, su clasificación actual es la derivada del Plan General de Ordenación Urbana de 1988, que es la de Suelo no Urbanizable Protección Agrícola del tipo I, siendo el Plan Especial de Directrices en estudio un documento director para la revisión de la ordenación pormenorizada del PGOU-88 en el ámbito de las áreas funcionales de la Ciutat Central, delimitadas a partir de la situación de suelo con la clasificación de urbano o en gestión, situación que no se da en la finca de referencia. Por todo ello, y dado que el Plan Especial de Directrices de Calidad de los Barrios de la Ciudad de València no contempla la clasificación del suelo por no ser de su competencia la revisión de la ordenación estructural, no puede considerarse la solicitud de los alegantes, debiendo desestimarse la alegación, lo que no obsta para que, en un futuro, cuando se revise y desarrolle el Área Funcional nº 8, la petición sea estudiada y evaluada.

b) Alegación presentada por Don Alejandro Avellan Castillo el 14/06/18, en calidad de secretario-administrador de la finca Paseo Alameda 39 de València, en la que expone que la finca a la que representa es colindante con un solar objeto de modificación del planeamiento vigente para dar cobertura a la permuta de edificabilidad proveniente del convenio de Tabacalera, y que en dicha modificación se plantea descalificar parte del suelo dotacional y calificarlo como residencial, ocasionando un perjuicio económico y moral relativo a la ocultación de vistas. Que en el Plan Especial de Directrices de Calidad de los Barrios de la Ciudad de València se establece para el área funcional 9 el uso global residencial y se proyecta una inversión de 0 € e índices de edificabilidad 0 para los usos de carácter educativo, cultural, administrativo-institucional, deportivo, social, sanitario en la red primaria. Por todo ello, manifiesta su oposición al Plan Especial en estudio y que se le tenga por personado en el expediente administrativo. Tras un análisis de la alegación hay que decir que el PED establece unos ratios de calidad urbana reflejados en los cuadros resumen del Plan Especial de Directrices de Calidad de los Barrios de la Ciudad de València, encontrándose los indicadores correspondientes al campo de equipamientos existentes en niveles adecuados exceptuando el Eq-1 (ratio de equipamiento educativo) y el Eq-14 (ratio equipamientos globales) en el escenario actual deficientes, lo que se corrige con la implantación de lo planificado pasando a ser excedentes (verde oscuro), lo que en aras de la sostenibilidad del sistema deberá corregirse en el momento de la elaboración del Plan de Área que en su caso supondrá la revisión del planeamiento actual para establecer los parámetros de calidad necesarios. Por otra parte la modificación a la que se hace referencia en la alegación no está aprobada todavía, y no se ha considerado en el PED. En el momento del desarrollo del AF-9

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/06/2018	ACCVCA-120	1728428976571252575



mediante el correspondiente plan de área se reflejará la situación del planeamiento vigente, incluyendo en su caso la modificación, y se realizarán las correcciones oportunas. Por todo ello se desestima la alegación pero se da cuenta de su personación en el expediente administrativo correspondiente.

c) Alegación presentada por Doña María Begoña Cervera Tordera, como propietaria de una vivienda en la Avda. de Francia número 1, en la que expone que la finca a la que representa es colindante con un solar objeto de modificación del planeamiento vigente para dar cobertura a la permuta de edificabilidad proveniente del convenio de Tabacalera, señalando que en dicha modificación se plantea descalificar parte del suelo dotacional y calificarlo como residencial, lo que provoca grave perjuicio por la distancia que se prevé entre edificaciones. Señala que en el PED se establece para el área funcional 9 el uso global residencial y se proyecta una inversión de 0 € e índices de edificabilidad 0 para los usos de carácter educativo, cultural, administrativo-institucional, deportivo, social, sanitario en la red primaria. Explica su oposición al Plan Especial de Directrices de Calidad de los Barrios de València por no considerar actuación alguna en el solar objeto de la modificación del PG88, porque la aprobación de la modificación relativa al edificio de Tabacalera dejaría al barrio sin inversión dotacional, produciendo un incremento del índice residencial y consecuentemente una grave densidad demográfica, un perjuicio económico y moral relativo a la ocultación de vistas. Tras un análisis de la alegación hay que decir que el PED establece unos ratios de calidad urbana reflejados en los cuadros resumen del Plan Especial de Directrices de Calidad de los Barrios de la Ciudad de València, encontrándose los indicadores correspondientes al campo de equipamientos existentes en niveles adecuados exceptuando el Eq-1 (ratio de equipamiento educativo) y el Eq-14 (ratio equipamientos globales) en el escenario actual deficientes, lo que se corrige con la implantación de lo planificado pasando a ser excedentes (verde oscuro), lo que en aras de la sostenibilidad del sistema deberá corregirse en el momento de la elaboración del Plan de Área que en su caso supondrá la revisión del planeamiento actual para establecer los parámetros de calidad necesarios.

Por otra parte, la modificación de planeamiento a la que se hace referencia en la alegación no está todavía aprobada y no se ha considerado en el PED. En el momento del desarrollo del AF-9 mediante el correspondiente plan de área se reflejará la situación del planeamiento vigente, incluyendo en su caso la modificación, y se realizarán las correcciones oportunas. Por todo ello, se desestima la alegación pero se da cuenta de su personación en el expediente administrativo correspondiente.

d) Alegación presentada por D^a Roser Aguilar González, como propietaria de una vivienda en la Avda. de Francia número 1, en la que expone los mismos argumentos y alegaciones relatadas por la alegante Doña M.B Cervera Tordera, por lo que la propuesta de desestimar sus alegaciones tienen el mismo fundamento que el dado a la alegante anterior.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/06/2018	ACCVCA-120	1728428976571252575



e) Alegación presentada por Doña Maria Eugenia Aguado Romero, como propietaria de una vivienda en la Avda. de Francia número 1, en la que expone los mismos argumentos y alegaciones relatadas por las alegantes Doña Maria Begoña Cervera Tordera y D^a Roser Aguilar González, por lo que la propuesta de desestimar sus alegaciones tiene el mismo fundamento que el dado a las alegantes anteriores.

f) Alegación presentada por Doña Maria Jose Gil Tomás, como propietaria de una vivienda en la Avda. de Francia número 1, en la que expone los mismos argumentos y alegaciones relatadas por las alegantes Doña Maria Begoña Cervera Tordera, D^a Roser Aguilar González, y Doña Maria Eugenia Aguado Romero, por lo que la propuesta de desestimar sus alegaciones tiene el mismo fundamento que el dado a las alegantes anteriores.

g) Alegación presentada por Don Ricardo Rubio Cuenca, como propietario de una vivienda en la Avda. de Francia número 1, en la que expone los mismos argumentos y alegaciones relatadas por las alegantes Doña Maria Begoña Cervera Tordera, D^a Roser Aguilar González, Doña Maria Eugenia Aguado Romero, y Doña Maria Jose Gil Tomás, por lo que la propuesta de desestimar sus alegaciones tiene el mismo fundamento que el dado a las alegantes anteriores.

h) Alegación presentada por Don Miguel Jose Ocaña Gómez, como propietario de una vivienda en la Avda. de Francia número 1, en la que expone los mismos argumentos y alegaciones relatadas por las alegantes Doña Maria Begoña Cervera Tordera, D^a Roser Aguilar González, Doña Maria Eugenia Aguado Romero, Doña Maria Jose Gil Tomás, y Don Ricardo Rubio Cuenca, por lo que la propuesta de desestimar sus alegaciones tiene el mismo fundamento que el dado a los alegantes anteriores.

i) Alegación presentada por Doña María José Gabriel Daudí, como propietaria de una vivienda en la Avda. de Francia número 1, en la que expone los mismos argumentos y alegaciones relatadas por las alegantes Doña Maria Begoña Cervera Tordera, D^a Roser Aguilar González, Doña Maria Eugenia Aguado Romero, Doña Maria Jose Gil Tomás, Don Ricardo Rubio Cuenca, Don Miguel Jose Ocaña Gómez, Don Antonio Cañas Cañas y Don Rodrigo García Iglesias, por lo que la propuesta de desestimar sus alegaciones tiene el mismo fundamento que el dado a los alegantes anteriores.

j) Alegación presentada por Don Antonio Cañas Cañas, como propietario de una vivienda en la Avda. de Francia número 1, en la que expone los mismos argumentos y alegaciones relatadas por las alegantes Doña Maria Begoña Cervera Tordera, D^a Roser Aguilar González, Doña Maria Eugenia Aguado Romero, Doña Maria Jose Gil Tomás, Don Ricardo Rubio Cuenca, Don Maria Jose Ocaña Gómez, Doña María José Gabriel Daudí y Don Rodrigo García Iglesias, por lo que la propuesta de desestimar sus alegaciones tiene el mismo fundamento que el dado a los alegantes anteriores.

Id. document: CoQM hFFn fG/G Lxy+ GU8V bZcl mNw=
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	28/06/2018	ACCVCA-120	1728428976571252575



k) Alegación presentada por Don Rodrigo García Iglesias, como propietario de una vivienda en la Avda. de Francia número 1, en la que expone los mismos argumentos y alegaciones relatadas por las alegantes Doña Maria Begoña Cervera Tordera, D^a Roser Aguilar González, Doña Maria Eugenia Aguado Romero, Doña Maria Jose Gil Tomás, Don Ricardo Rubio Cuenca, Don Maria Jose Ocaña Gómez, Doña María José Gabriel Daudí y Don Antonio Cañas Cañas, por lo que la propuesta de desestimar sus alegaciones tiene el mismo fundamento que el dado a los alegantes anteriores

l) Alegación presentada por Don Jose Morte Orduña, en calidad de administrador-secretario de la Comunidad de Propietarios de Avda de Francia número 1, en la que expone que el Plan Especial de Directrices para la mejora de la calidad urbana de los barrios prevé una inversión de 0 € para dotar de edificios de carácter educativo, cultural, administrativo, institucional, deportivo, social, sanitario en la red primaria, en el área funcional 09, señalando que al edificio por él administrado le supone un grave perjuicio la no consideración de actuación alguna en la parcela de carácter dotacional que hay situada en el cruce de las calles Camino de Peñarrocha y Rio Escalona, así como que le supone grave perjuicio la falta de inversión en la zona, en la que existe carencia de servicios básicos municipales como un centro de educación secundaria, un ambulatorio, una biblioteca pública, un centro público deportivo u otros, perjuicio reconocido al considerar la dotación educativa como insuficiente. Tras un análisis de la alegación hay que decir que el Plan Especial de Directrices establece unos ratios de calidad urbana reflejados en los cuadros resumen del Plan Especial de Directrices de Calidad de los Barrios de la Ciudad de València, encontrándose los indicadores correspondientes al campo de equipamientos existentes en niveles adecuados exceptuando el Eq-1 (ratio de equipamiento educativo) y el Eq-14 (ratio equipamientos globales) en el escenario actual deficientes, lo que se corrige con la implantación de lo planificado pasando a ser excedentes (verde oscuro), lo que en aras de la sostenibilidad del sistema deberá corregirse en el momento de la elaboración del Plan de Área que en su caso supondrá la revisión del planeamiento actual para establecer los parámetros de calidad necesarios. Este análisis es comparativo entre todas las áreas funcionales delimitadas en el PED y no un estudio concreto a la escala detallada de cada área funcional y el objetivo es establecer un marco de equilibrio entre todos los barrios de la ciudad. Al ser un documento marco que posteriormente se desarrollará por planes de área no se contemplan inversiones que se estudiarán en cada plan de desarrollo y en cada intervención derivada del mismo. Asimismo, el Plan Especial de Directrices establece directrices estructurales básicas para toda la ciudad y las concretas de cada barrio saldrán de los correspondientes procesos participativos y de un análisis más profundo de la situación de calidad urbana del barrio. Por todo ello, se desestima la alegación.

m) Alegación presentada por Doña Eva Isabel Carbonell Cuñat, el 20/04/18, con NRE 00102 2018 002198, que solicita la rectificación de la calificación de la finca sita en la C/ Islas Canarias nº 52 de espacio libre privado a edificable. Respecto a esta alegación señalar que el Plan Especial en estudio lo que establece son unos objetivos, indicadores y directrices de calidad

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/06/2018	ACCVCA-120	1728428976571252575



urbana de València delimitando unas áreas funcionales, que posteriormente se verán desarrolladas por distintos instrumentos de planeamiento. Por tanto, se propone la desestimación de esta alegación por no ser la misma objeto de estudio de este plan especial, lo que no obsta para que, en un futuro, cuando se desarrolle el área funcional correspondiente se estudie la petición realizada.

QUINTO. Resulta de aplicación el artículo 57.2 de la LOTUP, en virtud del cual, el acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicará para su entrada en vigor, en el Boletín Oficial de la Provincia.

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

PRIMERO. Desestimar las alegaciones presentadas por Doña Marta Sagreras García y otros, Don Alejandro Avellan Castillo en calidad de secretario-administrador de la finca Paseo Alameda 39 de València, Doña Maria Begoña Cervera Tordera, Doña Roser Aguilar González, Doña Maria Eugenia Aguado Romero, Doña Maria Jose Gil Tomás, Don Ricardo Rubio Cuenca, Don Miguel Jose Ocaña Gómez, Doña Eva Isabel Carbonell Cuñat, Doña María José Gabriel Daudí, Don Antonio Cañas Cañas, Don Rodrigo García Iglesias y Don Jose Morte Orduña en calidad de administrador-secretario de la Comunidad de Propietarios de Avda de Francia número 1, por las razones expuestas en el Fundamento de Derecho Cuarto de este acuerdo.

SEGUNDO. Aprobar definitivamente el Plan Especial de Directrices para la mejora de la Calidad Urbana de los Barrios de la Ciudad de València.

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 de una copia digital firmada a la Comisión Territorial de Urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, así como en la web del Ayuntamiento de València."

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/06/2018	ACCVCA-120	1728428976571252575