



Id. document: OAFI_wPXH rsOJ d35L drqj 8IG9 6WO=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



AJUNTAMENT DE VALENCIA

AREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA

INFORME SOBRE EL TRÁMITE DE LA 2ª INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

11.- VALORACION DE LAS ALEGACIONES RELATIVAS A LOS ANEXOS O LAS NNUU

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	17/10/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	18/10/2017	ACCVCA-120	933990684150332592



REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

1. ANTECEDENTES

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 29 de septiembre de 2016, aprobó una serie de criterios de ordenación al objeto de reconducir el planeamiento general de la ciudad, de los que cabe destacar por su trascendencia los que se refieren a los siguientes aspectos:

- Ajustar las determinaciones de la Revisión Simplificada del PGOU de 1988, sometido a exposición pública en diciembre de 2014 a las determinaciones que se derivaran del PATEVAL y del PATH.
- Revisar con la Generalitat la red viaria metropolitana que se proponía, al considerar que inducían a un modelo de movilidad poco sostenible, y que generaba importantes afecciones al territorio.
- Eliminar la previsión de crecimiento de la ciudad a costa de la Huerta al considerarla innecesaria, a excepción del Sector de la Punta, que debía garantizar la conexión con el barrio de Nazaret, y del Sector Benimámet, porque obedecía a las obligaciones derivadas del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la Generalitat para el soterramiento de la Línea 1 de Metro.
- Gestionar con las Universidades sus necesidades de suelo con objeto de evitar el nuevo consumo de Huerta, explotando la posibilidad de satisfacerlas de otras formas.
- Otorgar a la Huerta la máxima protección que le atribuye el PATH
- Eliminar la solución prevista para la prolongación de la Avda. de Blasco Ibáñez y aplicar en el ámbito del antiguo PEPRI, las Normas Urbanísticas de Urgencia aprobadas por el Consell, en tanto no se aprobara el nuevo Plan Especial.
- Requerir a la Generalitat para que el nuevo plan de la ZAL establezca las medidas necesarias para minimizar su impacto paisajístico y ambiental, y que prevea los corredores suficientes para garantizar la conectividad de la ciudad con el Parque Natural de la Albufera.
- Implementar un proceso de consulta y participación ciudadana para determinar las necesidades de cada barrio desde el inicio de la elaboración de los documentos de planeamiento que instrumenten la revisión de la ordenación pormenorizada del PGOU de 1988.

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCION GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	17/10/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	18/10/2017	ACCVCA-120	933990684150332592



REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

2- ALEGACIONES RELACIONADAS CON LA PARCELA TER-3 CALLE NOGUERA

10) R.G.E.: 00113/2015/003957. Interesado: Dña. Encarnación Ribes Comes y otros;

La alegación 42 y 43 de la misma alegante a la exposición de la RSPGOU de 2010 se traspapeló y no consta en el informe de alegaciones de la 1ª Exp. Pública.

Propone que la parcela ubicada en la Avda. del Puerto 230-232, esquina con la calle Noguera nº 2, 4 y 6, que la RSPGOU califica de TER-3, estando la edificación protegida con nivel 2 (TER-3), pase a residencial, eliminando la protección y subiendo el número de plantas de 3 a 6.*

Contestación:

La parcela objeto de alegación estaba calificada de Servicio Público y anulada en lo que se refiere a la determinación genérica de Sistemas Locales de Servicios Públicos por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Valencia de fecha 3 de Julio de 1993.

Aunque la RSPG recalificó y reordenó la mencionada parcela para un uso terciario, ante la ausencia de demanda de la misma por parte de ningún Servicio Municipal, dado que en estas fechas se está revisando la ordenación pormenorizada del PG88, a partir de la determinación de las necesidades de dotaciones y servicios de cada barrio, se considera que procedería analizar en ese marco, tanto la necesidad de la parcela para usos dotacionales, como la procedencia de la protección del inmueble, o en su caso la reordenación de los usos y aprovechamientos, por lo que se propone desde este informe, no entrar a valorar la alegación en el trámite que nos ocupa y diferir su evaluación en el marco de la revisión de la ordenación pormenorizada del PG88.

3 - ALEGACIONES RELACIONADAS CON LA PARCELA TER-5 CALLE ASTURIAS

1048) R.G.E.: 00113/2015/007080. Interesado: Rafael del Castillo Berninches en representación de **Organización y Asesoramiento de negocios inmobiliarios, S.L. (ORASNEIN, S.L.);**

Propone una ordenación pormenorizada en la manzana del antiguo TER-5 de la calle Asturias que la RSPGOU ha pasado a Zona de Ordenación Urbanística Edificación Abierta (EDA).

Contestación:

En atención a lo expuesto en esta alegación y a la vista de la existencia de varios propietarios, se considera que procede diferir la ordenación de esta parcela a un futuro Estudio de Detalle, y concretar su ordenación definitiva en ese trámite.

A la vista de lo relacionado se considera que procede estimar parcialmente la alegación y modificar la ficha urbanística en este ámbito posponiendo su ordenación pormenorizada a un Estudio de Detalle.

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCION GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	17/10/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	18/10/2017	ACCVCA-120	933990684150332592



REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

4- TER-5 ANTIGUO CINE TRIUNFO

1081) R.G.E.: 00113/2015/006422. Interesado: Juan de Otegui y Tellería en representación de Mare Nostrum de Inversiones, S.L.;

Propone una ordenación pormenorizada en la manzana TER-5 del antiguo cine Triunfo que la RSPGOU ha pasado a Zona de Ordenación Urbanística Edificación Abierta (EDA).

Contestación:

Dado que se ha tramitado una Modificación Puntual en este ámbito con número de expediente 234/2015 y AD 17/11/2016, se considera que no procede entrar a valorar esta alegación.

5.- NORMAS URBANÍSTICAS

2584) R.G.E.: 00110/2015/025845. Interesado: Colegio Territorial de Arquitectos.

*Propone una modificación del artículo 5.46 "construcciones por encima de la altura de cornisa" como huertos urbanos, jardines, láminas de agua, captación y almacenaje de aguas de lluvia y piscinas (de tipo pormenorizado) y del 7.4 "Uso Terciario (T)" del PGOU, recogido en el artículo 56.2 de la RSPGOU, proponiendo un nuevo tramo para uso comercial compatible con la vivienda, para actividades con una superficie de venta a partir de **2.000 m2 y hasta 6.000 m2**, que podría denominarse **terciario comercial Tco.1.d**), siempre que su acceso principal fuera a través de una calle de anchura no inferior a 25 m, o con accesos independientes desde dos calles distintas de al menos 12 m de anchura cada una de ellas.*

Contestación:

El artículo 5.46 "construcciones por encima de la altura de cornisa" del PGOU de 1988 se trata de ordenación pormenorizada y no es objeto de estas normas estructurales. Se toma nota y se aporta al expediente de ordenación pormenorizada del PGOU.

Respecto a la incorporación de una nueva categoría de uso comercial, se considera acertada la propuesta presentada por el CTAV, incorporando un nuevo uso con una superficie intermedia entre el Tco 1c y el Tco2, que posibilite la implantación de este tipo de usos en la ciudad. Para ello, se propone la siguiente redacción del artículo 56.2:

Artículo 56.- Clasificación de los usos según su función

(...)

2. Uso Terciario (T)

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.

a. Uso Comercial (Tco)

Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCION GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	17/10/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	18/10/2017	ACCVCA-120	933990684150332592



REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

para consumo en el local, y prestación de servicios a particulares. Se distinguen los siguientes usos comerciales:

- **Uso Comercial compatible con la vivienda (Tco.1)**

Comprende aquellas actividades comerciales independientes no calificadas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las viviendas se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas distinguiéndose, a su vez, las siguientes categorías:

o Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m2 (**Tco.1a**).

o Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m2 y no superior a 800 m2. Los de nueva implantación, deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros (**Tco.1b**).

o Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 800 m2 y no superior a 2.000 m2. Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 25 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 12 metros cada una de ellas (**Tco.1c**).

o Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 2.000 m2 y no superior a 6.000 m2. Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 25 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 12 metros cada una de ellas (**Tco.1d**).

En atención a lo expuesto en esta alegación, se considera que procede estimar la alegación presentada.

1361) R.G.E.: 00113/2015/007936. Interesado: Dña. Ana María Cuñat Paredes

Propone la revisión de los artículos 3.2, 6.1, 8 y 9 de la Disposición Transitoria (DT) duodécima de las NNUU de la RSPG donde se prevé un régimen transitorio para el polígono Vara de Quart, así como la adición de un apartado en el artículo 1 de dicha DT que contemple la conservación del planeamiento vigente mientras no se apruebe el Plan de Reforma Interior previsto.

Contestación:

En relación a la petición de la conservación del planeamiento vigente mientras no se apruebe el Plan de Reforma Interior previsto, no se encuentra justificado ya que precisamente esta disposición transitoria pretende facilitar la autorización de obras y la implantación de usos compatibilizándolos con el futuro desarrollo de parque

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCION GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	17/10/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	18/10/2017	ACCVCA-120	933990684150332592



REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

empresarial destinado mayoritariamente a uso terciario de oficinas.

En cuanto a la revisión de los artículos 3.2, 6.1, 8 y 9 se pospone su análisis a una fase posterior.

En atención a lo expuesto en esta alegación, se considera que procede estimar la alegación parcialmente.

1782) R.G.E.: 00110/2015/022280. Interesada: Carmen de Rosa Torner como Presidente del Ateneo Mercantil de Valencia.

Solicita se añada al artículo 53, apartado 3b) de las NNUU de la RSPG como Uso Complementario o Compatible la posibilidad de que en los espacios de cubierta de los edificios dotacionales se permita la implantación de usos y actividades recreativas, culturales o cualquier otro que por su naturaleza sea compatible con el dotacional principal, así como las instalaciones y construcciones de carácter permanente temporal, no superando dichos usos compatibles en ningún caso el 25% de la edificabilidad máxima admitida en la parcela.

A la vista de lo expuesto, se considera que lo solicitado es de contenido pormenorizado, ya que el artículo 53 al que se alude únicamente define la "Clasificación de los usos según su adecuación": Global, Dominante, Permitido o Compatible, Complementario o Exigible, Prohibido o Incompatible y Transitorio o Provisional, pero no su aplicación concreta en relación a una calificación determinada.

En atención a lo expuesto en esta alegación, se considera que no procede entrar en esta fase a valorarla, posponiendo su estudio a la fase pormenorizada.

6.-OTROS

2266) R.G.E.: 00113/2015/007639. Interesados: Jaime Aparicio fraga en nombre de Carmen Jordá y Pedro Vicente Rubio Gordo,

Como propietarios de terrenos en Masarrotjos, solicitan se incluya los terrenos de su propiedad (C/ Padre Teixidor nº 6, Calle Aspiroz 3 y 5 y Calle Senent Ibañez nº 18), dentro de la calificación POB, junto con el resto de manzana en que se encuentran, evitando así su degradación y aplicándole la ordenanza CHP-3, todo ello para mantener la tipología edificatoria tradicional y considerar el carácter patrimonial de la trama urbana del trazado fundacional de Masarrochos.

Contestación:

A la vista de lo expuesto, y atendiendo a lo recogido en el artículo 10 de las NNUU de la RSPG, donde se define el Régimen Urbanístico del suelo, y se distingue entre la Zona

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCION GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	17/10/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	18/10/2017	ACCVCA-120	933990684150332592



REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

de ordenación de carácter estructural según tipología mayoritaria y uso global, y la Calificación urbanística, que determina los usos pormenorizados y los parámetros edificatorios de las parcelas, parece que existe una confusión entre ambos conceptos, ya que la zona estructural que solicitan cambiar nada influye en los valores patrimoniales, ni en las ordenanzas de dichas parcelas (apartado 4 de la alegación).

Aunque esta manzana cambiara su zona estructural, esto no supondría un cambio en la calificación pormenorizada actual, luego no cambiarían sus valores patrimoniales, ni sus ordenanzas, que seguirían siendo las vigentes, ya que dependen de la calificación de carácter pormenorizado.

Por todo ello, y en coherencia con lo informado en la anterior fase de alegaciones (alegación nº 615 del 2010) no procede entrar a valorar el contenido de la alegación presentada, dado que excedería del alcance de esta Revisión estructural del Plan.

Id. document: OAT wpXH rsOJ d35L drqj 8IG9 6WO=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

ÀREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCION GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIÓ - OFI.TECNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	17/10/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	18/10/2017	ACCVCA-120	933990684150332592