

8. ANEXOS

8.1 Certificado Servicio de Planeamiento - Consulta Estudio de Detalle



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

MANUEL LATORRE HERNANDEZ, SECRETARIO DE CATEGORIA SUPERIOR, EN EL EJERCICIO DE SUS FUNCIONES EN EL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA.

CERTIFICO: Que según los antecedentes obrantes en el expediente doscientos noventa y seis del año dos mil dieciséis del Servicio de Planeamiento, de esta Secretaría a mi cargo, consta informe emitido por el Jefe del Servicio de Planeamiento de fecha 22 de diciembre de 2016, que copiado dice:

"Se solicita por D. Juan Añón Gómez, en escrito de fecha 16 de diciembre de 2016, informe sobre el régimen urbanístico aplicable a la admisión de Estudios de Detalle en las manzanas de calificación EDA del sector PRR-9 "Patraix" y en concreto en la parcela 6.3.

Dentro de las Normas Urbanísticas del PRIM "Patraix", planeamiento actualmente vigente en la zona, se establece en su Capítulo 3 "Condiciones particulares de la calificación "Edificación Abierta -EDA-", las condiciones urbanísticas exigibles a las parcelas que disponen de esa calificación. En su artículo 15.1 indica "en todo lo no especificado en las presentes NNUU, se estará a lo dispuesto en el Capítulo Cuarto del Título Sexto de las NNUU del PGOU".

Asimismo, en esas mismas NNUU, el art. 18 "Condiciones de volumen y forma de los edificios" en su apartado 2º dice "En todo lo demás se estará a lo dispuesto en el art.6.25 de las NNUU del PGOU del PGOU denominado "Condiciones de forma y volumen de los edificios" dentro de la zona de Edificación Abierta".

De ambos artículos, incluidos en el Capítulo correspondiente a la tipología EDA, y toda vez que en ellos no se indica nada respecto de los Estudios de Detalle, hay que concluir que se estará a la regulación que sobre los Estudios de Detalle para esta tipología se establece en las NNUU del PGOU -art. 6.25.10- donde se indica la posibilidad de realizar Estudios de Detalle en parcelas con esta calificación y las condiciones exigidas para poder realizarlos.

Si bien en las NNUU del PRI, concretamente en su art. 7 "Estudios de Detalle" indica que "solo se admiten Estudios de Detalle en las manzanas calificadas como TER, cumpliéndose en caso de realizarse, con las consideraciones del art. 6.25.10 de las NNUU del PGOU y las establecidas en las presentes Normas Urbanísticas que limitan el número máximo de plantas permitido en esas manzanas a cuatro plantas.", conviene indicar que como es obvio, este artículo se está refiriendo exclusivamente a las manzanas calificadas como TER como se deduce de la consideración del número de alturas máximas en 4.

Por tanto a lo solicitado por la persona arriba indicada hay que informar que en el sector PRR-9 "Patraix", y en la normativa vigente proveniente del PRI del mismo nombre, la regulación de la tipología EDA viene referida, en lo concerniente a la posibilidad de realizar Estudios de Detalle en parcelas con esa calificación, por lo establecido en las NNUU del PGOU (art. 6.25) -ya que en el citado PRI nada se dice de este asunto-, posibilidad ésta que el citado artículo admite, estableciendo una serie de condiciones para su desarrollo en su apartado 10.

Así pues, los Estudios de Detalle se admiten en el sector PRR-9 "Patraix" para el conjunto de las manzanas calificadas como EDA, y en particular para la parcela 6.3 del citado sector que dispone de esa misma calificación EDA, todo ello con las condiciones establecidas en el art. 6.25.10 de las NNUU del PGOU de Valencia.

Esto es todo lo que se tiene que informar sobre lo solicitado."

Y para que conste, a solicitud de AIC EQUIP, S.L., libro el presente.

Id. Document: 42hM TYAX SQG1 4VGs wXn Jf5M xRC=
Comprovar autenticitat en https://sede.valencia.es
Expedient: E-03001-2016-000296-00

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
MARGINAT PER: CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	22/12/2016	ACCVCA-120	3296896314960715053
SECRETARIA - SECRETARIA D'AREA I	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	22/12/2016	ACCVCA-120	5486098997168407868

8.2 Certificado Servicio de Planeamiento – Consulta Terciario



**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
DIRECCION GENERAL ORDENACION URBANISTICA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
OFICINA TECNICA DE INFORMACION URBANISTICA**

Id. document: BHE2 nCQn 9z3v xxID SqOI eqZz 9YU=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

EXPTE: 62-2017
INTERESADO: MYVAIN INMUEBLES V S.L.U.
EMPLAZAMIENTO: AVDA. TRES CRUCES CON CAMPOS CRESPO
MANZANA 24 BLOQUE 24.1 PRIM PATRAIX
REFERENCIA CATASTRAL 3806605YJ2730F
ASUNTO: REGIMEN URBANISTICO APLICABLE, CALIFICACION Y USOS

Vista la solicitud de Myvain Inmuebles V S.L.U. sobre calificación y régimen de usos aplicable a la parcela de planta baja con referencia catastral 3806605YJ2730F, en la Avda. de Tres Cruces próxima a Campos Crespo, se indica que las determinaciones urbanísticas de aplicación son las derivadas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en 28 de diciembre de 1.988 (BOE y BOP 14-1-89; DOGV 16-1-89, publicación NN.UU. BOP 31-10-90); Resolución de 28 de septiembre de 1.990 sobre subsanación de deficiencias (DOGV 29-10-90) y Resolución de 22 de diciembre de 1.992 (DOGV 3-5-93) sobre expediente de corrección de errores y texto refundido de documentos del PGOU (BOP 27-4-94) y Plan de Reforma Interior Modificativo Sector "Patraix" (PRR-9), aprobado definitivamente por Resolución de la Hble. Sra. Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de 5 de marzo de 2.014 (BOP 29-5-14 con publicación de sus NN.UU.).

El Plano de Ordenación de éste último documento O.01 Calificación y Régimen Urbanístico establece las calificaciones de Edificación Abierta, Edificación Abierta con prohibición de uso residencial en planta baja, Ensanche y Terciario TER-3 en manzana exclusiva.

La consulta que plantea el interesado es si a la parcela 24.1 le es de aplicación las condiciones de edificabilidad y régimen de usos del capítulo 5 de sus NN.UU. Enclave Terciario (TER-3) Artículo 24 y siguientes o las del capítulo 3 Edificación Abierta (EDA) del artículo 15 y siguientes, debido a que en el citado plano la mencionada parcela (que forma parte de la manzana 24.1) utiliza el mismo color amarillo que las manzanas exclusivas terciarias. Igual ocurre con las manzanas 6.3, 21.1, y 23.1.

La ordenación del planeamiento está constituida tanto por los planos de ordenación como por las Normas Urbanísticas y de acuerdo con ello la manzanas 6.3, 21.1, 23.1 y 24.1 tienen la calificación global de Edificación Abierta con prohibición de uso residencial en planta baja a excepción de la manzana 23 cuya prohibición de uso residencial lo es hasta la tercera planta, tal como se refleja en su artículo 16. Por lo tanto se trata de manzanas con un uso mixto residencial-terciario, no siendo en ningún caso manzanas con uso exclusivo terciario.

Hubiera sido más coherente el haber grafiado la totalidad de la manzana con la trama de Edificación Abierta con prohibición de uso residencial en planta baja, ya que por aplicación del artículo 16 el único uso posible en dicha parcela es el terciario, pero no el terciario exclusivo.

En conclusión para el conjunto de manzanas con esta calificación "Edificación Abierta con prohibición de uso residencial en planta baja" les serán de aplicación las determinaciones en cuanto a edificabilidad y usos establecidos en el Capítulo 3 Edificación Abierta (EDA) y subsidiariamente para los aspectos no concretadas en él, las Normas Urbanísticas del Plan General, no debiendo aplicárseles el uso de TER-3 en los locales de planta baja.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	07/04/2017	ACCVCA-120	93390684150332592