

PLAN ESPECIAL DEL ÁREA FUNCIONAL 4

VERSIÓN FINAL

LIBRO V. ANEXOS

ANEXO VI. INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS	Documento 1	MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
	Documento 2	PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO
LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA	Documento 3	PLANOS DE ORDENACIÓN
	Documento 4	NORMATIVA URBANÍSTICA
	Documento 5	FICHAS DE GESTIÓN
LIBRO III	Documento 6	CATÁLOGO DE PROTECCIONES
LIBRO IV	Documento 7	ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
LIBRO V ANEXOS	ANEXO I	PERSPECTIVA DE GÉNERO
	ANEXO II	INFORME DE IMPACTO EN LA INFANCIA Y EN LA ADOLESCENCIA
	ANEXO III	VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
	ANEXO IV	ANEXO JUSTIFICATIVO DE LA RESERVA DE SUELO DOTACIONAL
	ANEXO V	INFORME ACÚSTICO
	ANEXO VI	INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA



INFORME TÉCNICO DE CONTESTACION A LOS INFORMES EMITIDOS DURANTE LA EXPOSICIÓN PÚBLICA



EQUIPO REDACTOR:



OSCAR TERRASA SALES
Dirección Técnica General
Arquitecto

LOLA MERINO SANJUAN
M^a DESAMPARADOS GARCIA ESTEVE
ÁNGEL IZQUIERDO CAMARASA
ALICIA ZÚNIGA SAIZ
Arquitectos

PABLO MARTIN NAVARRO
Técnico Urbanista

VERONICA VALERA FURIÓ
Ingeniera de Obras Públicas

LUIS QUESADA MUELAS
JOSE VICENTE SÁNCHEZ CABRERA
IVÁN RAMÓN NAVARRO
Geógrafos

ADRIÁN FERRANDIS MARTÍNEZ
Doctor en Geografía

VIOLETA AZUARA CHECA
Ingeniera técnica en topografía

JOAN BAPTISTA GARIBO BODÍ
Licenciado en Historia – Arqueólogo

NATALIA LOSADA GARDÍA
Licenciada en Ciencias Ambientales

GLORIA CUETO LOMINCHAR
M^a JOSÉ BOSCH ÉPILA
Licenciadas en Derecho

LUIS ARIAS CALVO
CONSUELO GARCÍA RICART
RAQUEL PAREJA MARTÍNEZ
EDUARDO CASADO RODRIGO
Ingenieros de Caminos Canales y Puertos

PAU GAJA SILVESTRE
OSCAR I. TERRASA MERINO
Ingenieros Industriales

JORGE MIGUEL TERRASA SALES
Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA





LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II

DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III

CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V

ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

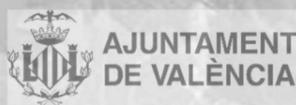
INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA

INDICE:

INTRODUCCIÓN.....3

INFORMES EMITIDOS:.....4

1. INFORME DEL SERVICIO DE ATENCIÓN ESPECIALIZADA DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.....4
2. INFORME DE FERROCARRILS DE LA GENERALITAT VALENCIANA.....5
3. INFORME DEL SERVICIO DE MEJORA CLIMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA6
4. INFORME DE LA SECCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SERVICIO DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO Y PROGRAMACIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA7
5. INFORME DE LA SECRETARIA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL.....8
6. INFORME DEL SERVICIO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DE LA DIRECCION GENERAL DE URBANISMO, PAISAJE Y EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, INFRAESTRUCTURAS Y TERRITORIO (PATODHV)17
7. INFORME DEL SERVICIO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DE LA DIRECCION GENERAL DE URBANISMO, PAISAJE Y EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, INFRAESTRUCTURAS Y TERRITORIO (ETCV)18
8. INFORME DE TELEFÓNICA19
9. INFORME DE CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JUCAR. MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRAFICO.....20
10. INFORME DE LA DELEGACIÓN DE SERVICIOS SOCIALES DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA22
11. INFORME DEL SERVICIO DE PARQUES Y JARDINES DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA23
12. INFORME DE LA SECCIÓN DEL INVENTARIO Y DERECHOS REALES DEL SERVICIO DE PATRIMONIO DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA24
13. INFORME DEL SERVICIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARTÍSTICO SECCION DE ARQUEOLOGÍA DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA25
14. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL DEL MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE.....29
15. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS EDUCATIVAS. SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS EDUCATIVAS.....30
16. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS ...31





INTRODUCCIÓN

En fecha 28 de mayo de 2024, el Pleno del Ayuntamiento de Valencia, adoptó el acuerdo de someter a información pública durante un plazo de 45 días hábiles del Plan Especial del Área Funcional 4 "Campanar.

Dicho acuerdo fue publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 9867 de 10 de junio de 2024.

Durante este periodo de exposición pública se emitieron los siguientes informes a los que se da contestación a continuación.

Nota: Los textos de contestación o aclaración respecto a los informes se indican en [letra de color azul](#), a fin de distinguirlos claramente de los textos resumidos o copiados de los informes presentados.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA





LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II

DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III

CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA

INFORMES EMITIDOS:

1. INFORME DEL SERVICIO DE ATENCIÓN ESPECIALIZADA DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

FECHA: 10/06/2024

CONTENIDO:

Vista la solicitud de informe de Servicio de Planeamiento, en relación al apartado tercero del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 28 de mayo de 2024, Plan Especial del Área Funcional nº 4 "Campanar", se informa que este Servicio no presenta ninguna alegación y no tiene nada que objetar al mismo.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

No procede contestación al no realizarse ninguna alegación ni objeción sobre el Plan Especial del Área Funcional nº4 "Campanar".





2. INFORME DE FERROCARRILS DE LA GENERALITAT VALENCIANA

FECHA: 20/06/2024

CONTENIDO:

En contestación al escrito del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia de fecha 10.06.2024, en la que se comunicó el inicio de trámite de información pública, durante un plazo de 45 días hábiles, del **"Plan Especial del Área Funcional nº4 Campanar"** y a los efectos de emitir el preceptivo informe de conformidad con la legislación vigente, dentro del plazo concedido, se INFORMA FAVORABLEMENTE en base a los siguientes argumentos.

De acuerdo a la documentación técnica puesta a disposición por ese Ayuntamiento, se comprueba que, desde un punto de vista técnico, el ámbito funcional del Plan Especial no contiene afecciones directas sobre las infraestructuras ferroviarias y tranviarias sobre las que esta Entidad ostenta la condición de administradora de acuerdo a lo establecido en la Orden 7/2023, de 9 de junio de 2023, de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, por la cual se modifica el Catálogo de infraestructuras ferroviarias y tranviarias de la Generalitat.

Del mismo modo, dicha actuación no contiene afecciones sobre el patrimonio de FGV ni sobre las limitaciones de uso del suelo que vienen establecidas y definidas en la Ley 6/2011, de 1 de abril, de Movilidad de la Comunidad Valenciana, como zonas de dominio público y protección, y línea de edificación

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

No procede contestación. El informe emitido es favorable.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA





- LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS
- MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA
- PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO
- LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA
- PLANOS DE ORDENACIÓN
- NORMATIVA URBANÍSTICA
- FICHAS DE GESTIÓN
- LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES
- LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA
- LIBRO V
ANEXOS
- PERSPECTIVA DE GÉNERO
- INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA
- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA
- EDUCACIÓN
- INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

3. INFORME DEL SERVICIO DE MEJORA CLIMATICA DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

FECHA: 27/06/2024

CONTENIDO:

Revisada pormenorizadamente la documentación adjuntada a la petición de informe, este Servicio se ratifica en el informe emitido en fecha 12/04/2022 respecto a la incidencia medioambiental de la actuación planteada.

Como conclusión más relevante de dicho informe se indicaba que: *“en las áreas donde los valores objetivo establecidos para zona de uso predominante residencial no se cumplen, la concesión de licencias de construcción de edificaciones deberá estar condicionada a garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables, según establece el artículo 20 de la Ley 37/2003 de Ruido o bien se deberán adoptar medidas correctoras para dar cumplimiento a dichos objetivos”.*

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Se incluye en la versión del Texto Refundido del Plan Especial del Área Funcional 4 “Campanar” para aprobación provisional (Versión Final), la consideración indicada por el Servicio de Mejora Climática del Ayuntamiento de Valencia en las Normas Urbanísticas del Plan Especial relativo al cumplimiento de los objetivos de calidad urbanística en la concesión de licencias de construcción de las edificaciones.





4. INFORME DE LA SECCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SERVICIO DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO Y PROGRAMACIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

FECHA: 02/07/2024

CONTENIDO:

Se emite informe técnico en relación a las posibles afecciones que puedan producirse en el desarrollo de las Unidades de Ejecución propuestas por el Plan Especial:

Las unidades delimitadas son:

- UE-1 PADRE DOMENECH
- UE-2 ACEQUIA RASCANYA
- UE-3 CAMPANAR
- UE-4 MARINES
- UE-5.1 BENIFERRI
- UE-5.2 BENIFERRI
- UE-6 CAMÍ VELL DE LLIRIA

En el artículo 227.1 de las NNUU del Plan Especial se *“establece como Espacio Libre (EL) aquellas áreas reflejadas en la parte gráfica del documento, de uso público que por sus características morfológicas y funcionales posibiliten el encuentro, el paseo y la relación social entre los ciudadanos, sin poseer las condiciones exigidas a las zonas verdes, como plazas u otro tipo de áreas estanciales.”*

En las Unidades de Ejecución propuestas hay áreas calificadas como Espacios Libres (EL que no disponen de más de 400 m² no posibilitando ni el paso ni la relación social entre la ciudadanía. Estos EL son los viales actuales para el acceso a las edificaciones existentes, y si lo que se pretendiese fuera calmar o restringir el tráfico viario de la zona se podrían asemejar a viarios de prioridad peatonal, definidos en las NNUU del PGOU permitiendo el acceso de los vehículos a los garajes de los residentes.

Además, la ordenación propuesta deja parcelas edificables en las que todos sus frentes recaen a espacios libres y puesto que los espacios libres no permiten la circulación de vehículos estas parcelas no tendrían asegurado el acceso rodado y no podrían obtener la condición de solar.

También debe tenerse en cuenta que para peatonalizar algunas zonas de las unidades de ejecución puede resultar necesario incluir viales completos o peatonalizar otras zonas fuera de las unidades de ejecución para no dejar calles en fondo de saco.

UE-1 PADRE DOMENECH

Esta unidad tiene un PAI en tramitación, y el ámbito es coincidente con la figura del PAI que desarrolla esta UE.

Se considera necesario no plantear modificaciones en este ámbito, manteniendo los viales que rodean a las parcelas edificables como RV en lugar de Espacios Libres como propone el Plan Especial.

UE-5.1, 5.2 y 6. BENIFERRI y CAMÍ VELL DE LLÍRIA

Se deja fuera de los ámbitos de estas unidades de ejecución zonas que se corresponden a ámbitos viales de servicio de las edificaciones proyectadas y que no constan como propiedades municipales inventariadas lo que podría complicar su desarrollo o hacerlas inviables. Se recomienda revisar estas delimitaciones para incluir los ámbitos de viales de servicio que no sean municipales, estén o no urbanizados, para poder obtener ese suelo y realizar las obras que sean necesarias, conectando adecuadamente la urbanización a incluir en las unidades de ejecución.

La UE5.2 queda dividida por el camino viejo de Liria y este viario no consta como propiedad municipal por lo que para poder ejecutar las obras de conexión necesarias para la urbanización a ambos lados de la UE se recomienda incluir en la UE el tramo de calle que la divide.

La UE6 es discontinua en una pequeña porción de jardín que quedará inconexa si no se ejecuta la UE5.1, por lo que se considera conveniente incluir esa porción en la UE-5.1.

Con el seccionamiento de las unidades de ejecución 5.2 y 6 se puede complicar enormemente sus desarrollos, para que puedan entrar en servicio de forma independiente unas de otras e incrementar los costes de urbanización.

UE-6 CAMÍ VELL DE LLIRIA

En el artículo 226b de las NNUU del PE se prevé una franja en las porciones de contacto de los jardines y la edificación donde se permita el acceso ocasional de vehículos de urgencia a las edificaciones con las condiciones de entorno mínimas que se establecen en la normativa vigente de protección de incendios, contando esta franja a efectos de cómputo de estándares.

Estas franjas no podrán dar la condición de solar a las parcelas colindantes. Además, no se deben colocar las instalaciones de los servicios públicos a las edificaciones.

En conclusión:

Se considera conveniente revisar esta ordenación propuesta para que todas las parcelas edificables, puedan obtener la condición de solar.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

En el documento del Texto Refundido del Plan Especial del Área Funcional 4 “Campanar” para aprobación provisional (Versión Final), se procede a revisar la ordenación pormenorizada de las unidades de ejecución indicadas, así como su delimitación a fin de atender los requerimientos técnicos indicados, en concordancia así mismo con las alegaciones presentadas en este ámbito.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA





LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II

DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III

CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V

ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA5. INFORME DE LA SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y
ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

FECHA: 04/07/2024

CONTENIDO:**1. ANTECEDENTES**

Teniendo en cuenta que:

- La emisión del informe favorable inicial de fecha 04/04/2022 se hizo en función de la documentación recibida que sirvió de base para el inicio del procedimiento Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica del borrador del PLAN ESPECIAL DEL ÁREA FUNCIONAL Nº 4 "CAMPANAR".
- En la nueva solicitud remitida por el Servicio de Planeamiento del AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, recibida en fecha 11/06/2024, se constata un significativo incremento en la documentación presentada con respecto a la inicial que motivó el informe favorable, ya que la misma es la que se somete al procedimiento de información pública.
- Que la anterior Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones ha sido derogada, siendo sustituida por la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.
- La nueva documentación del PLAN ESPECIAL DEL ÁREA FUNCIONAL Nº 4 "CAMPANAR" se recibió el día 11/06/2024, más de dos años después de la emisión del informe favorable inicial de fecha 04/04/2022.

dicha petición no puede ser considerada como un escrito de alegaciones al informe desfavorable emitido en su día por esta Secretaría General, sino que debe ser considerada como una nueva solicitud de informe, por lo que el plazo para emitir informe por esta Secretaría General es de tres meses a contar desde la fecha de su recepción.

Analizada dicha documentación, esta Secretaría General, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, emite el siguiente informe:

2. OBSERVACIONES DE CARÁCTER PARTICULAR

Los instrumentos de planificación objeto del presente informe parecen no adecuarse a la normativa sectorial de telecomunicaciones en, al menos, los siguientes aspectos:

a) Restricciones desproporcionadas al despliegue de infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Conforme al artículo 49.4 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en caso de que el instrumento urbanístico contemple alguna restricción a la implantación o despliegue de las infraestructuras de telecomunicación, se deberá tener en cuenta que la ubicación de estas infraestructuras no se elige de forma aleatoria, por lo que deberá matizarse estas restricciones y motivarse las causas de las limitaciones.

Los instrumentos de planificación no pueden establecer medidas que pudieran suponer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del

dominio público y privado de los operadores que impidan o dificulten la implantación de nuevos despliegues de las redes de telecomunicaciones, o que afecten a los previamente existentes, basándose únicamente en criterios de la incidencia o impacto visual negativo desde los espacios públicos que dichas infraestructuras y recursos pudieran generar, pues dichas restricciones podrían afectar tanto a la garantía y la calidad del servicio que han de prestar, como al derecho que tienen los ciudadanos al acceso al servicio de telecomunicaciones.

Tal sería el caso de lo indicado para aquellos supuestos en los que los despliegues se fueran a ejecutar sobre los edificios protegidos:

Artículo 15.- Condiciones particulares de las intervenciones de las Normas Urbanísticas, incluido en los epígrafes "TÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO, PATRIMONIO CULTURAL, Capítulo 5- Definición de los niveles de protección y del régimen de intervención".

Artículo 41.- Instalaciones y servicios urbanos", incluido en los epígrafes "TÍTULO CUARTO. PAISAJE URBANO, Capítulo 1.- Medidas de protección del espacio público".

Artículo 44.- Tratamiento del patrimonio construido", también incluido en los epígrafes "TÍTULO CUARTO. PAISAJE URBANO, Capítulo 1.- Medidas de protección del espacio público"

"Artículo 76.- Regulación Del Entorno Urbano. Generalidades" de las Normas Urbanísticas, en aquellos supuestos en que los despliegues se fueran a ejecutar en el "Núcleo Histórico Tradicional de Campanar"

Apartado "9. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA" de la Memoria del Estudio de Integración Paisajística, incluido en los epígrafes "ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA, MEMORIA"

"Artículo 7.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INTERVECCIONES" del Catálogo de Protecciones, incluido en los epígrafes "CATÁLOGO DE PROTECCIONES, 1. NORMATIVA DE APLICACIÓN, CAPÍTULO 5.- DEFINICIÓN DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN Y DEL RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN",

Como cuestión previa, debería matizarse cual es el significado y alcance de la expresión "elementos impropios", pues sien el **"Artículo 30. Edificios y elementos impropios"** de las Normas Urbanísticas se definen como elementos impropios *"aquellos que poseyendo un cierto interés arquitectónico, ornamental o urbanístico, ocultan otros de acreditado mayor interés"*, entendiéndose que dichos "elementos impropios" hacen referencia a elementos constructivos, arquitectónicos, etc., y no a las instalaciones, sin embargo en el apartado **"4. REFERENTES DE LA EDIFICACIÓN"**, tanto en el subapartado **"4.1 REFERENTES DE LA EDIFICACIÓN NHT CAMPANAR"** como en el subapartado **"4.2 REFERENTES DE LA EDIFICACIÓN NHT BENIFERRI"**, con el epígrafe común "M) ELEMENTOS IMPROPIOS" de la Memoria Justificativa del Catálogo de



Protecciones, se hace referencia inequívoca a las instalaciones, y por tanto, puede interpretarse de manera implícita que aplicaría a las infraestructuras de redes de comunicaciones electrónica y sus asociados.

Por tanto, a la vista de la doble interpretación que puede hacerse de la expresión "elemento impropio", las observaciones que se recogen en el presente informe serán, entre otras, las motivadas por la afección de "elemento impropio" que se especifica en el apartado "4. REFERENTES DE LA EDIFICACIÓN" de la Memoria Justificativa del Catálogo de Protecciones, que afecten directamente a las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados.

Al respecto, las restricciones que aparecen en los artículos señalados no estarían teniendo en cuenta que debe existir una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores puedan decidir ubicar sus infraestructuras, para cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan desplegar las redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados y de que dicho despliegue se efectúe de forma ordenada desde el punto de vista territorial.

En el caso de ciertos recursos asociados, como es el caso de las antenas de telecomunicación, limitar tanto su ubicación como la altura o dimensiones de las mismas basándose únicamente en criterios de impacto visual, de su hipotética "percepción negativa" desde las zonas visibles, supone una restricción desproporcionada a los despliegues de las infraestructuras de redes públicas o telecomunicaciones máxime cuando la medida no viene acompañada de soluciones alternativas en la que los operadores puedan ejecutar los despliegues y sus recursos asociados para garantizar la prestación al ciudadano del servicio de las telecomunicaciones.

Al respecto, debería tenerse en cuenta que la ubicación de estas infraestructuras y sus recursos asociados, no se elige de forma aleatoria. Por tanto, la imposición de limitaciones como las señaladas deberían venir acompañadas de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores, facilitar su ejercicio en igualdad de condiciones y garantizar el derecho de los ciudadanos al servicio de las telecomunicaciones.

En el caso de los Núcleos Históricos, excepto para los BIC, no pueden condicionar la ubicación y ejecución de los despliegues de las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, pues las mismas constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes. Su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Las restricciones que aparecen en los artículos señalados anteriormente tienen que ser modificados para su alineamiento con la legislación sectorial de telecomunicaciones.

Por otra parte, tampoco los instrumentos de planificación y ordenación urbanística pueden establecer restricciones desproporcionadas o limitaciones absolutas como prohibir de manera general, la ubicación elementos pertenecientes a las instalaciones en las fachadas de las edificaciones sea cual sea su grado de catalogación y, especialmente en las fachadas principales recayentes a la vía pública de los "edificios catalogados" así como de las "edificaciones del Núcleo Histórico".

Estas restricciones figuran en:

Artículo 15.- Condiciones particulares de las intervenciones" de las Normas Urbanísticas, incluido en los epígrafes "TÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO, PATRIMONIO CULTURAL, Capítulo 5- Definición de los niveles de protección y del régimen de intervención".

Artículo 44.- Tratamiento del patrimonio construido", también incluido en los epígrafes "TÍTULO CUARTO. PAISAJE URBANO, Capítulo 1.- Medidas de protección del espacio público"

"Artículo 7.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INTERVECCIONES" del Catálogo de Protecciones, incluido en los epígrafes "CATÁLOGO DE PROTECCIONES, 1. NORMATIVA DE APLICACIÓN, CAPÍTULO 5.- DEFINICIÓN DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN Y DEL RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN",

Al respecto, prohibir la instalación de antenas parabólicas en las fachadas de los edificios puede resultar razonable ya que puede tener un impacto importante sobre la imagen urbana, y suelen existir alternativas viables para su ubicación. Sin embargo, aplicación de medidas como las observadas, podría afectar directamente tanto a las antenas de reducidas dimensiones que son necesarias para dar cobertura a determinados servicios (p.ej.- la telefonía móvil, wifi, etc.) en ciertas zonas urbanas y que tienen un escaso o casi nulo impacto visual en el paisaje urbano como a aquellas que dan servicio inalámbrico a determinadas zonas, pudiendo la prohibición afectar a los dispositivos denominados SAWAP (Small Area Wireless Access Point). Por ello, los instrumentos urbanísticos deberían permitir la ubicación en el exterior (envolventes) de las edificaciones, tanto en las fachadas o cubiertas de las edificaciones protegidas y catalogadas, de dichos dispositivos, pues en caso contrario, podría llegar a suponer también una restricción desproporcionada al no poderse garantizar el derecho de acceso de los ciudadanos al servicio de telecomunicaciones.

Adicionalmente, tampoco los instrumentos de planificación y ordenación urbanística pueden establecer restricciones desproporcionadas o limitaciones absolutas al condicionar la ubicación de las antenas de telecomunicaciones a que, con objeto de minimizar para con ello mejorar la calidad visual o paisajística de la trama urbana, al tratamiento de las mismas mediante técnicas o sistemas de mimetización, diseños específicos, etc., que las haga imperceptibles desde la vía pública, sin que se tenga en cuenta la viabilidad técnica y económica de dichas soluciones, pues podría afectar tanto a la garantía y la calidad del servicio que han de prestar, como al derecho que tienen los ciudadanos al acceso al servicio de telecomunicaciones.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA





LIBRO I DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO
LIBRO II DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA
PLANOS DE ORDENACIÓN
NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS DE GESTIÓN
LIBRO III CATÁLOGO DE PROTECCIONES
LIBRO IV ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
LIBRO V ANEXOS
PERSPECTIVA DE GÉNERO
INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA
VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
EDUCACIÓN
INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA

Dicha limitación figura en lo dispuesto en:

Apartado “9. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA” de la Memoria del Estudio de Integración Paisajística, incluido en los epígrafes “ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA, MEMORIA”

Si bien es cierto que la aplicación de técnicas de mimetización o diseños específicos, en el caso de las antenas de telecomunicaciones u otros dispositivos captadores o emisores de señal, contribuyen a minimizar su impacto visual en el paisaje urbano, los organismos de las administraciones encargados de la aprobación de los instrumentos de planificación y ordenación urbanística, sean estos locales o autonómicos, no pueden condicionar la aprobación para la ubicación de esos recursos asociados de las infraestructuras de comunicaciones electrónicas a la aplicación obligada de dichas medidas sin tener en cuenta su viabilidad técnica y económica. De no ser así, no podría garantizarse el derecho de acceso de los ciudadanos al servicio de telecomunicaciones.

En cualquier caso, todas aquellas medidas y condiciones que pudieran implicar limitaciones o restricciones absolutas la ocupación del dominio público o la propiedad privada, cuya aplicación imposibilitara o dificultara la ejecución de los despliegues de las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, el establecimiento de las mismas deberá estar plenamente justificada por razones de medio ambiente, seguridad pública u ordenación urbana y territorial e ir acompañado de las soluciones alternativas necesarias, proporcionadas por las administraciones públicas promotoras de los instrumentos urbanísticos, que garanticen que los operadores de telecomunicaciones puedan ejecutar los despliegues de las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados. En caso contrario, no podría garantizarse la prestación del servicio de telecomunicaciones al ciudadano en las mejores condiciones.

En otro orden de cosas, cabe indicar que las medidas observadas en los distintos artículos también deben tenerse en cuenta en aquellos casos en que su aplicación pudiera hacerse con efecto retroactivo, pues dicha circunstancia podría suponer también una restricción desproporcionada para las infraestructuras de telecomunicaciones y sus recursos asociados si las mismas no se articulan mediante acuerdos con los operadores propietarios de las infraestructuras de telecomunicaciones existentes, siempre y cuando se encuentre una solución satisfactoria al problema.

Por todo lo expuesto, las medidas indicadas en los artículos señalados pueden llegar a convertirse en restricciones desproporcionadas para los despliegues de las infraestructuras de redes públicas de telecomunicaciones pues:

- En materia de telecomunicaciones, las medidas que establezca o pudiera establecer cualquier tipo de regulación distinta a los instrumentos urbanísticos de ordenación o planificación territorial, sea del tipo que fueren, no pueden prevalecer sobre la legislación sectorial de telecomunicaciones.

- El “art 49.4” de la “Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones” establece que cualquier tipo de normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, así como los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger, entre otras, medidas para impulsar o facilitar la instalación o explotación de infraestructuras de redes de telecomunicaciones en su ámbito territorial y garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras. En caso contrario, no podría garantizarse el acceso adecuado, en condiciones de calidad, de los ciudadanos al servicio de telecomunicaciones. Por tanto, las medidas que se establecen en los artículos observados deberían modificar sus correspondientes redacciones, según lo indicado en el desarrollo de esta observación particular, para su alineación con la legislación sectorial de telecomunicaciones.

b) Exigencia de requisitos técnicos para el despliegue de las infraestructuras que componen las redes públicas de comunicaciones electrónicas, que exceden de los previstos en la legislación sectorial de telecomunicaciones.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.5 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional decimotercera de la citada Ley y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado establecidos en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

En cualquier caso, se señala que la utilización de la Norma UNE 133100 sobre infraestructuras para redes de telecomunicaciones es una referencia cuya sugerencia dentro del instrumento urbanístico analizado es recomendable.

En este sentido, lo indicado en:

“Artículo 52.- Condiciones de volumen y forma de la edificación”, incluido en los epígrafes “TÍTULO QUINTO. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA, Capítulo 1.- Núcleo Histórico Tradicional de Beniferri”, de las NNUU.

Artículo 60.- Condiciones de la parcela”, incluido en los epígrafes “TÍTULO QUINTO. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA, Capítulo 2.- Ampliación del Núcleo Histórico de Beniferri”, de las NNUU.

En relación con las disposiciones establecidas en ambos artículos de la localización de las instalaciones, puede inferirse que sería de aplicación directa a los recursos asociados de las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas y a sus recursos asociados como podría ser, entre otros, el caso de las antenas de





telecomunicaciones.

Por tanto, si las medidas señaladas fuesen de aplicación directa a dichas antenas, sean estas emisoras o receptoras de señal, así como potencialmente para otros tipos de infraestructuras de telecomunicaciones, dichas medidas estarían estableciendo una limitación a la ubicación de dichas antenas mediante la imposición de parámetros técnicos como es el caso de obligación de respetar las distancias de retranqueo de las mismas con respecto de los planos de fachada de los edificios.

Al respecto cabe señalar que cualquier tipo de medida basada en la imposición de parámetros técnicos que exceden a los previstos en la legislación sectorial de telecomunicaciones, suponen en la práctica una limitación a los despliegues de éstas, lo cual podría dar lugar a la inadecuación de los despliegues a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas para atender las demandas de los usuarios en esta materia.

Debería tenerse en cuenta que la calidad de los servicios de radiocomunicación depende en gran medida del nivel de cobertura y para ello, tanto las antenas emisoras como receptoras deben estar ubicadas en el emplazamiento adecuado y tener el tamaño apropiado para cumplir su fin. Para facilitar estos objetivos, las administraciones públicas no pueden imponer a priori, y de forma general, limitaciones de localización y tamaño pues, para determinar la ubicación, altura y otros elementos, han de tenerse en cuenta las características del entorno y de la zona de cobertura en que se encuentren.

Por tanto, las medidas que limiten las ubicaciones físicas y las dimensiones relativas a la altura máxima de las antenas, sus retranqueos con respecto a las fachadas de las edificaciones, etc., deberían contemplar también su viabilidad técnica y económica, pues puede haber situaciones en las que las antenas tengan la posibilidad física de ubicarse en las cubiertas de los edificios respetando o tratando de minimizar su impacto visual desde el entorno urbano, y sin embargo exista una imposibilidad técnica por motivos de falta de cobertura o cobertura insuficiente para el servicio que se pretende prestar.

Por tanto, los instrumentos de ordenación urbanística promovidos por las administraciones públicas deben velar porque:

- Las limitaciones de este tipo que se quieran incluir en los instrumentos de ordenación y planificación urbanística deben de ser siempre relativas y, en todo caso, estar supeditadas a la cobertura y calidad del servicio al que se atiende.
- Se tenga en cuenta tanto los elementos de las redes de telecomunicaciones existentes como las medidas de servidumbre necesarias para evitar zonas de sombra y, por tanto, fallos de cobertura y calidad de los servicios que antes no se producían.

En consecuencia, la redacción tanto del "Artículo 52.- Condiciones de volumen y forma de la edificación" como del "Artículo 60.- Condiciones de la parcela" estarían imponiendo una serie de parámetros y requerimientos técnicos diferentes a los indicados al principio de este epígrafe, que podría traer como consecuencia la inadecuación de los despliegues a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas. Por ello las redacciones actuales de los mismos deberían ser modificada o matizada para estar adaptada a lo establecido en "Artículo 49.5" de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones y resto de legislación sectorial vigente en materia de telecomunicaciones.

c) Limitaciones para efectuar despliegues aéreos o apoyándose en las fachadas de las edificaciones

La Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en su artículo 49.8, responde al tratamiento de dos aspectos diferentes que influyen en este tipo de despliegues:

- Por un lado, la imposición de la sustitución de los despliegues aéreos o apoyados en las fachadas de las edificaciones, o la de realizar los nuevos despliegues, por canalizaciones subterráneas a través del dominio público, podría hacer inviable el despliegue de las redes de acceso de nueva generación en las zonas afectadas.
- En segundo lugar, ha de considerarse la problemática asociada a la acometida de las líneas de telecomunicación a los edificios y a las viviendas afectadas. Se ha de tener presente que actualmente, en muchos casos, estas acometidas se realizan a través de las fachadas con el objeto de disponer de acceso directo a las estancias de las viviendas donde se requiere el punto de acceso de usuario (típicamente el salón, despacho, etc.). La solución parcial o insatisfactoria de ambos problemas, podría llevar aparejada, entre otras cosas, una falta de continuidad en los servicios de comunicaciones electrónicas que reciben en el presente, o que puedan recibir en el futuro, los usuarios.

En este sentido, lo indicado en:

"Artículo 41.- Instalaciones y servicios urbanos" de las Normas Urbanísticas, incluido en los epígrafes "TÍTULO CUARTO. PAISAJE URBANO, Capítulo 1.- Medidas de protección del espacio público",

Apartado "9. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA" de la Memoria del Estudio de Integración Paisajística, incluido en los epígrafes "ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA, MEMORIA"

Estaría estableciendo:

- De una parte, la prohibición de que tanto los cableados aéreos o por las fachadas de las edificaciones de los despliegues de las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que fueran a ejecutarse como los ya existentes, puedan hacerlo, en el ámbito del Núcleo Histórico, utilizando como soporte las fachadas de las edificaciones, salvo que reciban un tratamiento de mimetización o un diseño que los haga imperceptibles.
- Por otra, la obligación general de que dichos tendidos aéreos o por fachada se ejecuten de manera soterrada en el ámbito de los espacios públicos, sin tener en cuenta la viabilidad técnica de la medida. Las medidas descritas suponen en la práctica la obligación del soterramiento de los futuros despliegues de las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas, así como de los preexistentes, sin tener en cuenta la viabilidad técnica de dichas medidas.

Aunque es recomendable que los despliegues de las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones se hagan soterradas en medida d ellos posible el artículo 41 por su redacción obliga a las operadoras de telecomunicaciones al soterramiento tanto de los nuevos tendidos y condiciones como de las ya existentes en los espacios públicos en general y del Núcleo Histórico, al no permitir que dichos despliegues lo

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA





LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II

DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III

CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V

ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA



hagan siguiendo los cableados existentes por las fachadas de las edificaciones o bien siguiendo los despliegues aéreos previamente existentes. En el caso de los BIC la medida sería admisible.

Las medidas observadas están no teniendo en cuenta la problemática asociada a las acometidas de las líneas de telecomunicación a los edificios y a las viviendas afectadas, pues en la mayoría de los casos estas acometidas se realizan a través de las fachadas a estancias muy concretas de las viviendas por lo que su sustitución por alternativas a través del interior de los edificios comporta necesariamente la realización de obras tanto en los edificios como en las viviendas de los usuarios. Por ello sería necesaria la realización de un análisis que tenga en cuenta la disponibilidad de los vecinos para asumir las molestias y los gastos económicos que comportan medidas de este tipo.

En relación de los despliegues de tendidos de cableados de infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas por el interior de las edificaciones, si no fuesen viables por razones técnicas o económicas (el artículo 55.5 de la Ley 11/2022) aun cuando el Núcleo Histórico gozase del máximo nivel de protección debería realizarse por las fachadas de las edificaciones.

En aquellos casos en que puede plantearse esta problemática en el ámbito territorial de los Núcleos Históricos, la normativa de aplicación en materia de telecomunicaciones debería contemplar al menos la posibilidad de que los operadores de telecomunicaciones, previamente a la ejecución de los despliegues, pudieran solicitar una autorización para poder llevar a cabo dicho despliegue por las fachadas de las edificaciones en los casos que no sea posible otra alternativa. De no ser así, podría darse el caso excepcional en el que el operador, por imposibilidad técnica o económica no pudiera realizar el despliegue por el interior de una determinada edificación y, dada la prohibición del despliegue por fachada, el ciudadano, como usuario final, no podría tener acceso al servicio de las telecomunicaciones.

Entendiendo que el problema que se plantea es el del impacto visual de las infraestructuras de redes públicas de telecomunicaciones y sus recursos asociados en la trama urbana y, por tanto, en el patrimonio edificado, con objeto de minimizar en la medida de lo posible el mismo, el Ayuntamiento de Valencia podría requerir a los operadores el empleo de técnicas de mimetización como el empotramiento de los tendidos, la colocación de canaletas para el ocultamiento de los mismos, siempre que dichas fuesen viables desde el punto de vista técnico.

Adicionalmente, la medida tal y como está redactada, no tiene en cuenta las excepciones que contempla el "art. 49.8" de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones pues:

- En el caso en los que no existan canalizaciones subterráneas o no sea posible su uso por razones técnicas, los operadores podrán efectuar los despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.
- Salvo en casos justificados (de manera concreta y con respaldo oficial, como el de una catalogación bajo un régimen legal otorgada por un organismo competente estatal o autonómico) de edificaciones del patrimonio histórico-artístico (B.I.C.) o que puedan afectar a la seguridad pública, en los casos en que

no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas, dichos operadores podrán efectuar despliegues por fachadas de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados.

Las medidas tendentes a la obligación del soterramiento de las canalizaciones y tendidos de cableados de las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberían de adoptarse solamente en aquellos casos en que se garantice la existencia de soluciones efectivas para asegurar la viabilidad técnica de las mismas, tales como la puesta a disposición de los operadores de canalizaciones ya existentes u otros recursos que permitan que dichos despliegues puedan efectuarse en condiciones de costes y plazos equiparables a los correspondientes a los despliegues utilizando fachadas o haciendo uso de despliegues aéreos previamente existentes.

Si la ejecución de este tipo de medidas se pretende llevar a cabo con carácter retroactivo, se recomienda que se articulen mediante acuerdos con los operadores propietarios de las infraestructuras de telecomunicaciones existentes, siempre y cuando se encuentre una solución satisfactoria que sea técnicamente viable.

En resumen, las medidas recogidas en el "Artículo 41", tal y como están redactadas, podrían llegar a establecerse siempre y cuando el Ayuntamiento de Valencia proporcione al operador soluciones alternativas o recursos como canalizaciones ya ejecutadas que permitan el soterramiento de las infraestructuras de redes públicas de telecomunicaciones. En caso de mantenimiento de su actual redacción la medida podría tener como consecuencia la inadecuación de los despliegues a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas, para atender las demandas de los usuarios en esta materia.

Por lo tanto, en aquellos casos en los que no fuese posible el soterramiento de las canalizaciones de las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas:

- Por razones de imposibilidad de uso en canalizaciones subterráneas existentes.
- Por inexistencia de estas.
- Por inviabilidad técnica para la ejecución de nuevas canalizaciones subterráneas.
- Por falta de soluciones alternativas, propuestas y promovidas por el Ayuntamiento, que garantizaran la cobertura y calidad del servicio de telecomunicaciones al ciudadano.

no cabría otra solución que permitir, previa justificación objetiva de cualquiera de los supuestos antes mencionados, los despliegues por las envolventes sean estas protegidas o no, de las edificaciones. Solo de esta manera podría garantizarse el derecho de los ciudadanos al uso de las telecomunicaciones, al constituirse las mismas como una determinación estructurante y, a la vez, un equipamiento de carácter básico.

Habida cuenta de lo indicado en los párrafos precedentes, la redacción del "Artículo 41.- Instalaciones y servicios urbanos" observado debería ser matizada o modificada para su adaptación al "artículo 49.8" de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de



Telecomunicaciones.

d) Referencias en el instrumento de planificación urbanística a las redes de telefonía.

Con cierta frecuencia, los instrumentos de planificación urbanística contemplan solo el desarrollo de redes de telefonía. Cabe resaltar en este sentido, que se trata de referencias incorrectas, ya que hoy en día no se diseñan redes exclusivamente para telefonía, sino que las modernas redes de comunicaciones electrónicas se establecen para prestar una multiplicidad de servicios de telecomunicación que trascienden del ámbito de la telefonía.

Por tanto, lo indicado por los artículos

“Artículo 76.- Regulación Del Entorno Urbano. Generalidades” de las Normas Urbanísticas, en aquellos supuestos en que los despliegues se fueran a ejecutar en el “Núcleo Histórico Tradicional de Campanar”, incluido en los epígrafes “TÍTULO QUINTO. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA, Capítulo 3.- Núcleo Histórico Tradicional de Campanar”.

“Artículo 113.- Condicionantes de la parcela”, de las Normas Urbanísticas, incluido en los epígrafes “TÍTULO QUINTO. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA, Capítulo 8.- Zona Edificación Abierta, Sección cuarta. Condiciones particulares de la subzona de calificación EDAPRR13”.

Deberían modificar sus respectivas redacciones para adaptarse a lo anteriormente indicado, sustituyendo el término “telefonía, infraestructuras de tipo telefónico, redes de telefonía, líneas, canalizaciones, servicios, etc., de telefonía” por la expresión “redes públicas de comunicaciones electrónicas o telecomunicaciones”.

3. CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Las principales consideraciones de carácter general contenidas en dicha normativa son:

a) Marco Legislativo y competencias en materia de Telecomunicaciones

Las telecomunicaciones son competencia exclusiva de la Administración General del estado y del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública.

La legislación vigente en materia de telecomunicaciones es:

- La Ley General de Telecomunicaciones actualmente en vigor es la Ley 11/2022, de 28 de junio.
- Normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.
- El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden

CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.

- El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

b) Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada y normativa aplicable.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación, despliegue y explotación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación, despliegue y explotación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

Así pues, en primer lugar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 49.3 de la mencionada Ley, la normativa elaborada por cualquier Administración Pública que afecte a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberá, en todo caso, contemplar la necesidad de instalar y explotar redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados y reconocer el derecho de ocupación del dominio público o la propiedad privada para la instalación, despliegue o explotación de dichas redes y recursos asociados.

Además, las normas que al respecto se dicten por las correspondientes Administraciones deberán cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

- Ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la Administración competente, así como en la página web de dicha Administración Pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.
- Prever un procedimiento rápido, sencillo, eficiente y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación, que no podrá exceder de cuatro meses contados a partir de la presentación de la solicitud.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en esta Ley en protección de los derechos de los operadores. En particular, la exigencia de documentación que los operadores deban aportar deberá ser motivada, tener una justificación objetiva, ser proporcionada al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario y al principio de reducción de cargas administrativas.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA





LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II

DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III

CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V

ANEXOS

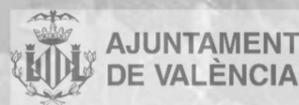
PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA



c) Ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores de comunicaciones electrónicas podrán celebrar de manera voluntaria acuerdos entre sí para determinar las condiciones para la ubicación o el uso compartido de sus infraestructuras, con plena sujeción a la normativa de defensa de la competencia.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.2 de dicha Ley también podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de elementos de red y recursos asociados y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, a los operadores que tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada.

En cualquier caso, estas medidas deberán ser objetivas, transparentes, no discriminatorias y proporcionadas y, cuando proceda, se aplicarán de forma coordinada con las Administraciones competentes correspondientes y con la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

d) Normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

El artículo 49.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y que su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes, así como, que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Asimismo, en su artículo 49.4, dicha Ley establece que la normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para:

- Impulsar o facilitar la instalación o explotación de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial.
- Para garantizar la libre competencia en la instalación o explotación de redes y recursos asociados y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas.
- Para garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras. En consecuencia, dicha normativa o instrumentos de planificación:
 - No podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores.
 - Ni imponer soluciones tecnológicas concretas.
 - Ni imponer itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.

En cualquier caso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 49.5 de la citada Ley General de Telecomunicaciones, la normativa elaborada por las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos

técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional decimotercera de la Ley General de Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

e) Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación.

El artículo 49.91 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece distintos regímenes de autorización por parte de las Administraciones Públicas competentes.

Asimismo, hay que señalar que la eliminación de licencias incluye todos los procedimientos de control ambiental que obligan a los interesados a obtener una autorización (con la denominación que en cada Comunidad Autónoma se le dé: licencia ambiental, licencia de actividad clasificada, informe de impacto ambiental, informe de evaluación ambiental, etc.).

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente.

En lo que se refiere concretamente a las licencias de obras, adicionalmente a lo señalado en párrafos anteriores, deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Respecto a la instalación o explotación de los puntos de acceso inalámbrico para pequeñas áreas y sus recursos asociados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.10, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las Administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio o urbanismo, salvo en los supuestos de edificios o lugares de valor arquitectónico, histórico o natural que estén protegidos de acuerdo con la legislación nacional o, en su caso, por motivos de seguridad pública o seguridad nacional. Por otra parte, La instalación de los puntos de acceso inalámbrico para pequeñas áreas y sus recursos asociados no está sujeta a la exigencia de tributos por ninguna Administración Pública, excepto la tasa general de operadores y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 52.

Por último, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.11, en el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de



innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin cambiar la ubicación de los elementos de soporte ni variar los elementos de obra civil y mástil, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las Administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo, dominio público hidráulico, de carreteras o medioambientales, siempre y cuando no suponga un riesgo estructural para la infraestructura sobre la que se asienta la red.

f) Características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística.

La planificación urbanística implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios necesarios en los núcleos de población y, por tanto, también de las absolutamente imprescindibles infraestructuras de telecomunicaciones que facilitan el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.5 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional decimotercera de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional decimotercera, pueden usarse como referencia las 7 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización (UNE).

g) Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

El artículo 55 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, constituye la normativa general sobre infraestructuras comunes y redes de comunicaciones electrónicas en los edificios.

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las

infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia.

Asimismo, conviene reseñar el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

h) Publicación de la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.6 de Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, las normas que se dicten por las correspondientes administraciones deberán ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la administración competente, así como en la página web de dicha administración pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.

i) Adaptación de normativa y los instrumentos de planificación territorial o urbanística elaborados por las administraciones públicas competentes que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Cualquier normativa o instrumento de planificación territorial o urbanística adoptado por la administración que no esté adaptado a las disposiciones de la Ley General de Telecomunicaciones (artículos 49 y 50 de la vigente Ley 11/2022), no resulta de aplicación, tal y como se establece en la sentencia del Tribunal Supremo 883/2017 del 22 de mayo de 2017.

j) Medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

Los artículos 52, 53 y 54 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y el Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad, introducen medidas para reducir los costes de los trabajos de obra civil relacionados con el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA





LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA

4. CONCLUSIONES

Observación	Documento	Apartado	Vinculante
a	IP. (14) PE AF04_NORMAS URBANÍSTICAS_firmado_firmado	TÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO PATRIMONIO CULTURAL Capítulo 5.- Definición de los niveles de protección y del régimen de intervención Artículo 15. Condiciones particulares de las intervenciones	Sí
		TÍTULO CUARTO. PAISAJE URBANO Capítulo 1.- Medidas de protección del espacio público Artículo 41. Instalaciones y servicios urbanos	
		Capítulo 2.- Medidas de protección del espacio edificado Artículo 44. Tratamiento del patrimonio construido	
	IP. (20) PE AF04_EIP_3 DE 5_firmado_firmado	ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA MEMORIA 9. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	Sí
	IP. (24) PE AF04_CATALOGO_2 DE 8_firmado_firmado	CATÁLOGO DE PROTECCIONES 1. NORMATIVA DE APLICACIÓN CAPÍTULO 5- DEFINICIÓN DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN Y DEL RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN ARTÍCULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INTERVENCIONES	Sí
b	IP. (14) PE AF04_NORMAS URBANÍSTICAS_firmado_firmado	TÍTULO QUINTO. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Capítulo 1.- Núcleo Histórico Tradicional de Beniferri Artículo 52. Condiciones de volumen y forma de la edificación	Sí
		Capítulo 2. Ampliación del Núcleo Histórico de Beniferri Artículo 60. Condiciones de la parcela	
c	IP. (14) PE AF04_NORMAS URBANÍSTICAS_firmado_firmado	TÍTULO CUARTO. PAISAJE URBANO Capítulo 1.- Medidas de protección del espacio público Artículo 41. Instalaciones y servicios urbanos	Sí
		ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA MEMORIA 9. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	
		CATÁLOGO DE PROTECCIONES 1. NORMATIVA DE APLICACIÓN CAPÍTULO 5- DEFINICIÓN DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN Y DEL RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN ARTÍCULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INTERVENCIONES	
	IP. (20) PE AF04_EIP_3 DE 5_firmado_firmado	ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA MEMORIA 9. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	Sí
	IP. (24) PE AF04_CATALOGO_2 DE 8_firmado_firmado	CATÁLOGO DE PROTECCIONES 1. NORMATIVA DE APLICACIÓN CAPÍTULO 5- DEFINICIÓN DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN Y DEL RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN ARTÍCULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INTERVENCIONES	Sí
d	IP. (14) PE AF04_NORMAS URBANÍSTICAS_firmado_firmado	TÍTULO QUINTO. DISPOSICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Capítulo 3.- Núcleo Histórico Tradicional de Campanar Artículo 76. Regulación Del Entorno Urbano. Generalidades	Sí
		Capítulo 8.- Zona Edificación Abierta Sección cuarta. Condiciones particulares de la subzona de calificación EDAPRR13 Artículo 113. Condicionantes de la parcela	

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

En el documento del Texto Refundido del Plan Especial del Área Funcional 4 "Campanar" para aprobación provisional (Versión Final) se procede a revisar las Normas Urbanísticas, así como la normativa del Catalogo y el apartado 9 del Estudio de Integración Paisajística con objeto de subsanar las consideraciones del informe emitido por la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación Audiovisual.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, se emite **informe desfavorable** en relación con la adecuación del PLAN ESPECIAL DEL ÁREA FUNCIONAL Nº 4 "CAMPANAR", DE VALENCIA, (VALENCIA), a la normativa sectorial de telecomunicaciones.





6. INFORME DEL SERVICIO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DE LA DIRECCION GENERAL DE URBANISMO, PAISAJE Y EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, INFRAESTRUCTURAS Y TERRITORIO (PATODHV)

FECHA: 16/08/2024

CONTENIDO:

INFORME EN MATERIA DE COMPATIBILIDAD CON EL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN Y DINAMIZACIÓN DE LA HUERTA DE VALENCIA RESPECTO A LA VERSIÓN FINAL DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁREA FUNCIONAL 4 DE CAMPANAR VALENCIA.

El Servicio de planeamiento del Ayuntamiento de Valencia solicitó en fecha 14 de junio de 2024 informe.

El 1 de agosto de 2022, el Servicio de Gestión Territorial emitió informe en materia del PATODHV del Plan Especial del Área Funcional nº4 de Campanar con la siguiente conclusión:

“Por todo lo que se ha expuesto y vista la documentación consultada, se emite informe en materia de compatibilidad con el PATODHV sobre el Borrador y Documento Inicial Estratégico del PE del ámbito funcional nº 4 de Campanar (Valencia) debiéndose observado en fases posteriores de la tramitación las consideraciones realizadas por este informe.”

Se propone versión para información pública y consultas, que solo varía respecto al Borrador y el Documento Inicial Estratégico en el punto 3:

3. Cambio de calificación /uso de dotaciones escolares en:

- b. La Safor (no cambia de calificación).

Según la documentación expuesta al público:

“Respecto a la propuesta de Borrado del PE se desestima la propuesta de destinar a dotacional múltiple el suelo dotacional delimitado por las calles de la Marina Baixa, Sant Clement y la Safor, situadas al lado del Colegio Niño Jesús manteniendo el uso escolar, en consideración al convenio suscrito en su momento entre el Ayuntamiento de Valencia y el Asilo del Niño Jesús.”

En el informe emitido por ese servicio el 1 de agosto de 2022 se establecía:

“Atendiendo a que el ámbito objeto del PE es lindante con el ámbito estricto del PATODHV por su lado oeste, el artículo 20 de la Ley 5/2018, de 6 de marzo de la Huerta de Valencia (en adelante LHV) y los artículos 52 y 53 de la normativa del PATODHV, los planes urbanísticos deberán prestar especial atención a los límites de los bordes urbanos con la Huerta, y por esto establecer una serie de criterios que han de ser tenidos en consideración para la elaboración del Plan Especial objeto del presente informe”.

De acuerdo con el artículo 53.g de la normativa del PATODHV, se recomienda que el tratamiento y volumetría de la edificación de las parcelas respecto de las cuales se

propone un cambio de calificación de dotaciones escolares, planteadas como 3ª y 3b, situadas al oeste del PE y confrontadas con la Huerta permitan mantener las visuales hacia la Huerta. En la documentación se indica que se tendrán en cuenta las determinaciones del PATODHV cuando se establezcan los parámetros urbanísticos de estas parcelas. En consecuencia, cumpliría este punto.

Respecto a la presencia del Vector de conexión entre la UP14 . Huerta de Campanar (H1) y la UP 12. Huerta de Poble Nou (H1), al norte del ámbito del PE, se deberá cumplir lo establecido en el artículo 22.2 de la normativa del PATODHV , como ya se indicaba en el informe de 1 de agosto de 2022 respecto a la propuesta que se plante del borde urbano y consolidación del núcleo urbano de Beniferri de manera que se conecte con las dos unidades de paisaje, dándole continuidad. Vista la documentación expuesta al público, la ordenación propuesta (que responde a las aportaciones de la participación pública en la cual se manifestaba la necesidad de reevaluarla), a priori, cumpliría con el objetivo de calidad territorial y paisajística para los Vectores de Conexión que es, mantenerlos libres de edificación y fomentar actuaciones encaminadas a conservar o mejorar su valor ambiental y paisajístico como área de conexión entre los diferentes elementos de la infraestructura verde.

Por todo lo expuesto y vista la documentación consultada se emite informe favorable en materia de compatibilidad con el PATODHV sobre la “Versión para la información pública y consultas del PE del ámbito funcional nº 4de Campanar (Valencia)”, siempre que se mantenga el objeto y alcance del Plan, y sin perjuicio del informe del servicio de Paisaje.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

No procede la emisión de contestación al tratarse de un informe favorable.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA





- LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS
- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
- PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO
- LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA
- PLANOS DE ORDENACIÓN NORMATIVA URBANÍSTICA
- FICHAS DE GESTIÓN
- LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES
- LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
- LIBRO V
ANEXOS
- PERSPECTIVA DE GÉNERO
- INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA
- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- EDUCACIÓN
- INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA

7. INFORME DEL SERVICIO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DE LA DIRECCION GENERAL DE URBANISMO, PAISAJE Y EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, INFRAESTRUCTURAS Y TERRITORIO (ETCV)

FECHA: 16/08/2024

CONTENIDO:

INFORME EN MATERIA DE COMPATIBILIDAD CON LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, RESPECTO A AL VERSION FINAL DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁREA FUNCIONAL 4 DE CAMPANAR VALENCIA.

Tras la solicitud de informe del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia el 16 de junio en la fase de información pública de la Versión Final del Plan Especial del Área Funcional nº4 de Campanar, se emite el siguiente informe con el fin de comprobar la compatibilidad con las determinaciones del Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

El Plan Especial tiene el alcance propio de una revisión del planeamiento vigente (PGOU'88) con el fin de garantizar la sostenibilidad del planeamiento municipal, permitiendo innovaciones que den soporte a esa garantía.

Además, tiene por objeto revisar, en el marco de la sostenibilidad y viabilidad ambiental y económica, la ordenación pormenorizada del área funcional 04 partiendo de los objetivos estratégicos del Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana con los condicionantes urbanísticos establecidos de los indicadores de calidad urbana de dicho plan.

VALORACION DE LA DOCUMENTACIÓN APORTADA

Aspectos cuantitativos

El Plan Especial no propone crecimientos de suelo residencial ni para actividades económicas por lo que no existen afecciones sobre las determinaciones cuantitativas de la ETCV.

Aspectos cualitativos

El Plan aborda aspectos de la ordenación pormenorizada, en suelo urbano consolidado por la urbanización en la gran mayoría del ámbito ordenado, es por esto por lo que el Plan Especial no tiene repercusiones de carácter territorial, no encontrándose incompatibilidades con las directrices de la ETCV.

En todo caso se deberá prestar especial atención a la adecuada definición de los bordes urbanos, en especial al oeste del ámbito, que limita con el ámbito estricto del PAT de Ordenación y Dinamización de la Huerta de València.

Todo ello sin perjuicio del informe del Servicio de Paisaje y del informe sobre el cumplimiento del Plan de Acción Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de València (PATODH).

CONCLUSIÓN

Por lo expuesto y vista la documentación aportada, se emite **INFORME FAVORABLE** sobre la Versión Final de Plan Especial del Area funcional nº4 de Campanar (Valencia), en relación con la compatibilidad con el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, siempre y cuando se mantenga el objeto y alcance del Plan.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

No procede la emisión de contestación al tratarse de un informe favorable.





8. INFORME DE TELEFÓNICA

FECHA: 18/07/2024

CONTENIDO:

En contestación a su escrito de fecha 02/07/24, en relación a la urbanización del asunto, les comunicamos la disposición de Telefónica de España, S.A.U. para colaborar con la entidad que desarrolle el proyecto de referencia, en los aspectos de diseño, construcción y mantenimiento de las infraestructuras de obra civil. Para ello, es imprescindible la firma previa de un acuerdo/convenio, sin el cual, no es posible emitir ningún tipo de certificado o informe.

En relación a las nuevas necesidades de nuestra red, les informamos que éstas dependen de la demanda que se genere en el propio municipio, por lo que no es posible dar ninguna previsión con antelación. La descripción de los servicios de telecomunicaciones prestados o disponibles en el municipio se encuentran en www.movistar.es

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

No procede contestación al informe emitido por telefónica de España SAU, al ser el informe emitido un ofrecimiento de colaboración para los aspectos de diseño, construcción y mantenimiento de infraestructuras de obra civil, y anuncia que las nuevas necesidades de la red dependen de la demanda del municipio, por lo que en sí mismo se trata de un informe tipo para obra de urbanización o PAI's pero no para un documento de planeamiento, como es el Plan Especial del Área Funcional nº 4 Campanar.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



9. INFORME DE CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JUCAR. MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRAFICO

FECHA: -

CONTENIDO:

Con fecha 6 de junio de 2024 se recibió en la Confederación escrito en el que el Ayuntamiento de València efectuaba consulta durante el trámite de Información Pública del Plan Especial del Área Funcional nº4 de Campanar

En fecha 7 de julio de 2022 se emitió informe consultivo desde la Confederación en relación al borrador del Plan Especial del Área Funcional nº 4 de Campanar.

VALORACION DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

El Plan Especial tiene por objeto revisar, en el marco de la sostenibilidad y viabilidad ambiental y económica, la ordenación pormenorizada del área funcional 04, que corresponde al barrio de Campanar, en el municipio de Valencia, partiendo de los objetivos estratégicos del Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana con los condicionantes urbanísticos establecidos de los indicadores de calidad urbana de dicho Plan. Con ello se pretende conseguir una ciudad compacta, sin vacíos urbanos y con equilibrio entre la población y los servicios dotacionales dispuestos, con un uso eficiente del suelo e integrada con el medio natural y rural que la rodea.

1. AFECCIÓN A DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO O A SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICÍA

1.1. Afección a cauces

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 2, 4 y 5 del texto refundido de la Ley de Aguas, según la serie a escala 1:25.000 del Mapa Topográfico Nacional y la cartografía del Catastro, en el entorno de la actuación se ubican los cauces que se indican en la figura siguiente:



Figura 1. Ámbito de la actuación (rojo), con indicación de los cauces existentes en el entorno, así como la zona de flujo preferente (azul) y zona inundable para la avenida de 500 años de periodo de retorno (beige), según SNCZI.

Como se observa en la figura anterior el ámbito de actuación linda con los terrenos

pertenecientes al antiguo cauce del río Turia que fue desafectado y cedido en su día al Ayuntamiento de Valencia, por lo que no afecta a ningún cauce público ni a sus zonas de servidumbre y policía.

1.2. Saneamiento y depuración

Con respecto a las aguas residuales que se puedan generar se recuerda que queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa (artículo 100 del texto refundido de la Ley de Aguas).

Dichas autorizaciones de vertido corresponderán a la Administración hidráulica competente, salvo en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de las mismas, en los que la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente (Artículo 101 del texto refundido de la Ley de Aguas).

1.3. Aguas Pluviales

De acuerdo con el punto 7 del artículo 126 ter. Criterios de diseño y conservación para obras de protección, modificaciones en los cauces y obras de paso, del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A este respecto, el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO) ha elaborado una guía sobre Sistemas urbanos de drenaje sostenible.

Se recuerda que en caso de querer verter aguas pluviales en cauce público se requerirá autorización por parte de este Organismo, debiéndose justificar que el cauce receptor es capaz de evacuar el incremento de caudal vertido, sin agravar la inundabilidad y el riesgo preexistente aguas arriba y aguas abajo de la actuación, tal y como establece el artículo 126 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

2. VIABILIDAD DEL PLAN E INCIDENCIA EN EL RÉGIMEN DE CORRIENTES

2.1. Inundabilidad del ámbito de actuación e incidencia en el régimen de corrientes

Según los datos obrantes en este Organismo la zona donde se ubica la actuación no presenta riesgo de inundación y siendo que además dicha actuación estará fuera de zona de policía de cauce público, se presume que la misma no supondrá incidencia en el régimen de corrientes.

No obstante, se recuerda que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico R.D. 849/1986, en la zona de flujo preferente de los cauces no pueden autorizarse actividades vulnerables frente a las avenidas ni actividades que supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de la citada zona de flujo preferente.

2.2. Viabilidad del Plan

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



Este Organismo se pronunciará sobre la viabilidad del Plan únicamente dentro de zona de policía de cauce público, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones, fuera de esta zona será la administración competente, bien sea la Comunidad Autónoma bien sea la Entidad Local, quien deba pronunciarse sobre la conveniencia de la actuación

Visto que el ámbito no se encuentra afectado ni por zona de flujo preferente ni por zona inundable asociada a un periodo de retorno de 500 años, la actuación será viable y compatible con el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en relación con los usos permitidos en zonas inundables.

3. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

En la documentación presentada no se establece el posible incremento de demanda de recursos hídricos derivado de la revisión de la ordenación del área funcional N° 4, Campanar de Valencia. No obstante, dada la naturaleza de la misma, se estima que no será significativa a los efectos dispuestos en el artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001).

En todo caso, de ser necesario su empleo, se informa que el origen del agua deberá estar amparado, necesariamente, por un derecho al uso del agua, ya que, en caso contrario, se produciría una infracción administrativa con el consiguiente inicio de actuaciones sancionadoras conforme a la legislación vigente.

A este respecto, consultados los antecedentes obrantes de este Organismo, los derechos de agua para abastecimiento del Ayuntamiento de València, ascienden a 126,144 hm³ /año, procedentes de aguas superficiales del río Júcar y del río Turia.

4. CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, a los efectos previstos en el artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas esta Confederación Hidrográfica **INFORMA FAVORABLEMENTE** el PLAN ESPECIAL DEL ÁREA FUNCIONAL N° 4; CAMPANAR, en el término municipal de VALÈNCIA (VALENCIA), sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente, en su caso, se deben obtener de este Organismo.

En el caso de que se introduzca cualquier cambio al respecto de los aspectos incluidos en el presente informe, tal y como establece el artículo 14.4.º de la última reforma del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico), se deberá solicitar a este Organismo un nuevo informe.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

No procede contestación al tratarse de un informe favorable.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA





- LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS
- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
- PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO
- LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA
- PLANOS DE ORDENACIÓN NORMATIVA URBANÍSTICA
- FICHAS DE GESTIÓN
- LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES
- LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
- LIBRO V
ANEXOS
- PERSPECTIVA DE GÉNERO
- INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA
- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- EDUCACIÓN
- INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA

10. INFORME DE LA DELEGACIÓN DE SERVICIOS SOCIALES DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

FECHA: -

CONTENIDO:

En relación con la información pública del expediente de referencia, indicar que, consultado con la Delegación de Servicios Sociales, no corresponde realizar ninguna aportación relativa al Plan Especial del Área Funcional Nº 4 "Campanar".

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

No procede contestación al no realizarse ninguna aportación al Plan Especial del Área Funcional nº4 "Campanar".





11. INFORME DEL SERVICIO DE PARQUES Y JARDINES DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

FECHA: 19/06/2024

CONTENIDO:

En los Planos de Ordenación de Diciembre 2023 (actualizados en abril 2024) se observan Espacios Libres "Jardines (SVJ)": Es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en el que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima", que no disponen de vial de servicio para vehículos de emergencia (intervención de bomberos), desplazando la zona verde hasta el límite de la edificación. Espacio que debiera figurar en el planeamiento como Red Viaria Vía Urbana.

Por lo expuesto, este Servicio de Parques y Jardines no tiene inconveniente en que se prosiga con la tramitación de aprobación del Plan Especial del Área Funcional nº 4 Campanar, siempre que, si en un futuro se generara el vial de servicio para vehículos de emergencia, sobre zona calificada como Zona Verde (SVJ) NO discurrirán instalaciones ajenas al propio Espacio Libre.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

En el documento del Texto Refundido del Plan Especial del Área Funcional 4 "Campanar" para aprobación provisional (Versión Final) se procede a corregir, en su caso, en los planos de ordenación lo indicado en el informe de este servicio relativo a los Espacios Libres, en concordancia con el informe de la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación del Ayuntamiento de Valencia y las alegaciones presentadas.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA





LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II

DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III

CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V

ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA

12. INFORME DE LA SECCIÓN DEL INVENTARIO Y DERECHOS REALES DEL SERVICIO DE PATRIMONIO DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

FECHA: 12/06/2024

CONTENIDO:

En relación con la solicitud de informe previsto en el apartado tercero del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 28 de mayo de 2024 (por el que se acuerda el sometimiento a información pública del Plan Especial del Área Funcional nº 4 "Campanar"), examinada la documentación adjunta y consideradas las tareas encomendadas a este servicio, no se estima modificación u aclaración alguna en relación con el citado planeamiento en trámite.

Lo expuesto, sin perjuicio de los informes que de manera específica y determinada pudieran solicitarse sobre inmuebles o bienes concretos afectados por la modificación.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

No procede contestación al presente informe al no estimar necesaria ninguna modificación o aclaración en relación con la tramitación del Plan Especial del Área Funcional nº 4.





13. INFORME DEL SERVICIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARTÍSTICO SECCION DE ARQUEOLOGÍA DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

FECHA: -

CONTENIDO:

En relación a la solicitud de informe por el Servicio de Planeamiento respecto al "Plan Especial del Área Funcional nº 4, Campanar", la Sección de Arqueología del Servicio de Patrimonio Histórico y Artístico, informa en el ejercicio de sus competencias y atendiendo a criterios técnicos relacionados con la protección y conservación del patrimonio lo siguiente:

- Respecto a las **propuestas de Áreas de Vigilancia Arqueológica del ámbito AF.4 dibujadas en el plano OE.07 Catálogo Estructural** presentamos algunas cuestiones para su consideración.

Atendiendo a los criterios establecidos por el Servicio de Patrimonio Histórico-Sección de Arqueología, para la delimitación de Áreas de Vigilancia Arqueológica del Termino Municipal de Valencia aprobado por la Consellería de Cultura y por ser coherentes con los mismos se estiman las siguientes cuestiones respecto a las áreas de vigilancia propuestas:

- Escuelas profesionales San José-Jesuitas.** El subsuelo del BRL propuesto queda calificado como AVA en virtud del artículo 13 del decreto 62/2011. **Se valora favorable** (AVA-246).
- AVA-Alquerías camí del Pouet.** Esta área fue estudiada y desestimada debido a su reciente urbanización al haberse alterado significativamente el sustrato arqueológico.

En este ámbito se emplazan **las Alquerías de Ricós (EPA_SU_04.03), la Alquería de Puchades (EPA_SU_04.04) y la Alquería del Tío Nello y ermita (EPA_SU_04.01) ya catalogadas, las cuales cuentan con una AVA individualizada (AVA-27 a 29)**, delimitada siguiendo los criterios generales expresados en la Memoria de Áreas de Vigilancia Arqueológica para la aprobación del plano de AVAs del Término Municipal, en las que se incluyeron las edificaciones auxiliares a estas alquerías, y que aún hoy se conservan en pie.

Para el AVA de la Alquería de Benlloch, en base a los criterios comentados, se estima pertinente un área que la circunde, de menor dimensión que la propuesta en el Plan AF4. **La propuesta de esta sección se corresponde con el AVA-248 en plano adjunto.**

La zona propuesta como **AVA para la Alquería de Chóver**, **se desestima** por su reciente urbanización.

- AVA- Alquería de Burgos – Alquería del Furó.** Se trata de una zona que históricamente se sitúa al sur de la séquia de Rascanya, sin embargo actualmente no se conserva la alquería y además la zona está totalmente urbanizada, por lo que aplicando el criterio general establecido para la delimitación de AVAs en el TM de Valencia **se desestima**.
- AVA- Alquería Camí del Molí de San Pau 1.** Forman parte de este conjunto

un total de 5 construcciones entre las cuales se encuentra un molino y diversas alquerías. De este conjunto únicamente se conserva la chimenea del molino (BRL 04.04.04), que cuenta con su propia ficha particularizada en el catálogo. El resto de estas construcciones fueron demolidas en el proceso urbanizador de Campanar en la década de los 90 del siglo pasado. Es un área muy urbanizada por lo que aplicando el criterio general establecido para la delimitación de AVAs en el TM de Valencia **se desestima**.

- AVA - Alquería Camí del Molí de San Pau 2 y AVA alquerías del Camí del Riu.** Ambas áreas carecen de alquerías conservadas y el subsuelo ha sido significativamente alterado por la reciente urbanización. En consecuencia, **se desestiman** las propuestas de protección en estas zonas.
- AVA- Alquerías Camí fondo de Paterna.** Esta AVA se une en el PE AF4, según el plano OE.07, a un ámbito mayor en el que se incluye el entorno de protección propuesto para las Escuelas Profesionales de San José. En el plano realizado por el SIAM en esta zona se delimita el AVA-24 - Molino de San José, un ámbito circunscrito a zonas sin alterar por urbanizaciones actuales. En aplicación del criterio establecido **se desestima esta área que queda protegida por el AVA-24 y la nueva AVA propuesta para el BRL**.
- AVA propuesta para el BRL-NHT de Beniferri.** Esta zona fue analizada para definir las áreas de vigilancia en Beniferri. Se ha ajustado la delimitación propuesta por el SIAM, incorporando uno de los sectores. Pero las zonas que en el plano catastral de 1929-1944 coinciden con parcelas rústicas sin edificaciones, dedicadas a labores de cultivo, **se desestiman**.
- AVA propuesta para el BRL-NHT de Campanar**, en tanto que se propone una nueva delimitación del BRL-NHT que incluye la manzana delimitada por las calles Juan Aguilar, Obispo Soler, Rascaña y Médico Vicente Torrent, **se atiende a esta propuesta favorablemente**.

Sin embargo, **la ampliación del AVA por la parte Sur, calles Gravador Enguidanós, Vicente Guillot García y Valdelinares, no la encontramos apropiada.** El BIC de la Iglesia Parroquial Nuestra Señora de la Misericordia (BIC 04.04.01) incluye este ámbito como entorno de protección, pero se trata de una protección de perspectiva visual y carácter arquitectónico, que cumple con la normativa urbanística. **La delimitación del AVA en esta zona en nuestra opinión debería reducirse al entorno de protección definido en la ficha individualizada del Catálogo Estructural del Plan General**, de ámbito más reducido, ya que en los trabajos de campo realizados para gestar el plano de AVAs del TM observamos que esta ampliación acoge zonas muy urbanizadas y, en todo caso, como veremos posteriormente, se trataría de delimitar un AVA propia a la Alquería de Pallardó, incluida en este ámbito, y con propuesta de declaración BRL en este PE AF4 de Campanar.

En atención a las cuestiones expuestas en este apartado, esta sección municipal presenta una nueva delimitación de las Áreas de Vigilancia Arqueológica (AVAs) dentro del ámbito del PLAN ESPECIAL DEL ÁREA FUNCIONAL Nº4 CAMPANAR-BENIFERRI. Estas áreas quedarán, como norma general, circunscritas a las zonas no

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



afectadas por urbanizaciones recientes, siguiendo los mismos criterios de análisis utilizados en la propuesta del plano de AVAs. Se adjunta un plano que delimita las áreas de vigilancia arqueológica, informadas favorablemente por esta sección, las cuales se integrarán en el plano de Áreas de Vigilancia Arqueológica del Término Municipal de València, actualmente en tramitación.

Nº AVA	NOMBRE AVA
24	MOLINO DE SAN JOSÉ
25	NÚCLEO PRIMITIVO DE CAMPANAR
26	CEMENTERIO DE CAMPANAR
27	ALQUERÍA DE RICÓS
27	ALQUERÍA DE RICÓS
28	ALQUERÍA PUCHADES
29	ALQUERÍA TIO NELLO, EL XURRO Y ERMITA
172	NÚCLEO DE BENIFERRÍ
246	ESCUELAS PROFESIONALES DE SAN JOSÉ - JESUITAS
247	ALQUERÍA DE PALLARDÓ
248	ALQUERÍA BENLLOCH

2. Bienes de Relevancia Local propuestos:

A. Alquilerías

Alquería Benlloch (BRL)
Alquería de Chóver (BRL)
Alquería de Pallardó (BRL)

B. Acequias

Séquia de Mestalla (BRL)
Séquia de Petra (BRL)
Séquia del Braç del Mig (BRL)
Séquia del Pouet (BRL)
Séquia del Braç de Battle (BRL)
Séquia de Rascanya (BRL)
Séquia de Tormos Fila de Campanar (BRL)
Séquia de Tormos Braç de Benicalap (BRL)
Fila de Gorguet (BRL)
Séquia de Tragador (BRL)

Con respecto a las alquerías propuestas, aunque algunas pueden haber sido objeto de importantes rehabilitaciones, consideramos justificada su protección.

Este es el caso de la **Alquería Benlloch** relacionadas con el espacio rural asociado al histórico Camí del Pouet. Las alquerías protegidas en la actualidad relacionadas con este mismo ámbito son las Alquilerías de Ricós (EPA_SU_04.03) y la de Puchades (EPA_SU_04.04). Desde esta sección **se valora favorablemente la catalogación de la Alquería Benlloch** en tanto que quedaría representada la totalidad del repertorio del patrimonio rural, originado desde el siglo XIV en el ámbito de este camino histórico. Se ha reconsiderado el área de protección propuesta en el Plan AF4, que queda en plano como AVA-248.

En el caso de la **Alquería Chover se ha desestimado por la renovación total de las edificaciones y la consecuente pérdida de los valores que requerían su protección**.

En el caso de la **Alquería de Pallardó**, vinculada a la acequia de Rascanya, **habría**

que reconsiderar el ámbito delimitado como entorno de protección del BRL. A criterio de esta sección municipal, este entorno debería centrarse en la zona inmediata, relacionada directamente con las construcciones auxiliares de la alquería y su conexión con la acequia histórica, tal como se puede constatar en el plano catastral de 1929-44. El objetivo de esta nueva delimitación es proteger los vestigios asociados que pudieran conservarse en subsuelo sin atribuir las cautelas arqueológicas que conlleva la delimitación de un entorno de protección en un área tan extensa, dado que el entorno original de esta alquería eran tierras de cultivo. **La propuesta de esta sección municipal se corresponde con el AVA-247 en plano adjunto.**

En cuanto a las acequias históricas:

- o **AH-05 Acequia de Mestalla**, entre sus brazos principales está el 01 Brazo de Petra, y la fila denominada Braç del Mig, recogidas en la ficha particularizada AH-05. Las acequias del Pouet (BRL) y del Braç de Battle (BRL), se tendrían que incorporar al listado de brazales principales en la ficha de Catálogo de Bienes y Espacios protegidos.
- o **AH-07 Acequia de Rascanya**, esta acequia está ya protegida y no procede ningún cambio.
- o **AH-03 Acequia de Tormo**, en sus brazos principales la ficha particularizada del Catálogo ya incluye 01 Fila de Campanar, 02 Acequia del Tragador y 03 Braç de Benicalap, únicamente tendría que incluir en este último la Fila de Gorguet (BRL).

3. Caminos tradicionales e históricos.

Los principales caminos están representados en el Plano de Áreas de Vigilancia Arqueológica (AVAs), elaborado por este Servicio y aprobado por la Consellería de Cultura, bajo la clasificación de AVAs lineales. Estas áreas, aunque no cuentan con una protección directa, establecen un perímetro en el que la aparición de hallazgos justificaría una intervención arqueológica.

En cuanto a los caminos recogidos en el Plan Especial AF4, catalogados como Bien Catalogado No Inventariado (BC), es relevante mencionar que el Camí de Paterna a Campanar ya figura en el plano de AVAs, con su trazado mayoritariamente incluido dentro del ámbito protegido de Campanar, al atravesar y estructurar dicha población. Un caso análogo presenta el Camí Vell de Lliria, en relación con el núcleo histórico de Beniferri. Los caminos históricos secundarios restantes quedan amparados por la delimitación de las nuevas AVAs propuestas.

4. BRL-NHT Beniferri,

tras realizar un nuevo trabajo de campo con el objetivo de corroborar las áreas propuestas, se ha ajustado la delimitación prevista en el Plan. Como resultado, se ha incorporado al plano de AVAs 2024 la única zona que, según los planos históricos, presenta construcciones relacionadas con el bien cultural. **La propuesta de esta sección se corresponde con el AVA-172 en plano adjunto.**

5. BRL-NHT Campanar,

las edificaciones que se detallan en este apartado deberían incluir en sus fichas particularizadas la necesidad de incorporar a sus proyectos

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



arqueológicos un estudio histórico-arqueológico, con estratigrafía mural de los paramentos, como estudio para determinar su origen y evolución:

1. Conjunto de edificaciones entre la calle Molino de la Marquesa 4 - y Benifayó 11 a 19
2. Calle Benifayó esquina calle Ribarroja
3. Mosén Raussel 31
4. Vivienda en Calle Maestro Bagant, 12

De estas edificaciones, la número 3, situada en la calle Mossén Raussel 31, carece de cualquier tipo de protección y no está clasificada como BC. No obstante, desde esta sección se considera necesario realizar un estudio histórico-arqueológico. Este estudio posiblemente no requiera intervención arqueológica mural, pero es fundamental que, antes de su transformación, se lleve a cabo una documentación histórica exhaustiva. Consideramos esencial realizar un estudio previo, dado que se trata de uno de los escasos ejemplos fabriles conservados en la zona. Este análisis podría, incluso, revelar la necesidad de establecer su protección patrimonial.



(revestimientos en suelos, techos y paramentos) que puedan tener algún tipo de valor, que posibilite su conservación mediante dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio".

No obstante, en esta sección municipal se considera que, en los edificios catalogados en los ámbitos BRL-NHT, representativos de la arquitectura tradicional, y que en algunos casos tienen origen en época andalusí, se debería atender explícitamente al patrimonio histórico-arqueológico. Esto implica la necesidad de realizar estudios previos de los edificios que incluyan trabajos de estratigrafía arqueológica muraria. Este enfoque es similar a lo regulado en el artículo 7.23 parte II A Edificación del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, en el que se establece textualmente, en el apartado a:

En cualquier edificio protegido que se realice una rehabilitación de carácter integral será necesaria la realización de un estudio de estratigrafía arqueológica muraria cuyo resultado se aportará junto a la documentación necesaria para la solicitud de las obras.

Excepcionalmente, sin que se trate de intervención de rehabilitación de carácter integral, vista la documentación presentada para solicitud de licencia, y el interés patrimonial del elemento, los Técnicos del Servicio de Licencias podrán solicitar la realización de estudio de estratigrafía arqueológica muraria como requisito previo para concesión de la licencia.

Desde nuestro punto de vista, consideramos que los Planes Especiales deberían establecer criterios homogéneos para situaciones similares o adaptarse a las particularidades históricas de cada área urbana, como es el caso del PEP Cabanyal, cuyos estudios histórico-arqueológicos están ajustados al origen y evolución del barrio.

Este criterio de obligatoriedad de estudios histórico-arqueológicos previos a una rehabilitación integral en edificios catalogados debería extenderse tanto al BRL-NHT de Campanar como al BRL-NHT de Beniferri. Esta medida garantizaría la adecuada conservación y documentación de los valores patrimoniales de estos núcleos históricos, conforme a los estándares técnicos y normativos vigentes.

Aunque en las normas urbanísticas el AF4 define las cautelas arqueológicas respecto a las intervenciones sobre el subsuelo en áreas de vigilancia arqueológica, no se mencionan las actuaciones arqueológicas necesarias sobre edificios, inmuebles o ámbitos protegidos o catalogados. Por tanto, nos parece necesario incorporar un apartado que recoja expresamente la normativa de Protección Patrimonial aplicada en todas sus vertientes, a modo del Título VII del PEP Ciutat Vella, en especial los artículos 7.6, 7.8 y 7.23.

A la vista de lo anteriormente expuesto, consideramos fundamental añadir a la normativa de régimen de protección patrimonial la obligatoriedad de realizar estudios de estratigrafía arqueológica muraria y estudios históricos del edificio como requisito para la solicitud de obras en edificios protegidos, en cumplimiento del art. 2.f del DECRETO 107/2017, de 28 de julio, del Consell, mediante la preceptiva autorización administrativa y llevada a cabo por profesionales que cumplan los requisitos recogidos en el artículo 5 del mismo Reglamento de Actuaciones Arqueológicas. Asimismo, estos estudios deberían llevarse a cabo en los inmuebles que se vayan a derribar, previo a la concesión de la licencia de derribo.

6. Normativa de Protección Patrimonial

Se presentan las siguientes consideraciones en relación con las Normas Urbanísticas del Plan AF4, detalladas en el documento "Documentación con eficacia normativa de las NNUU":

Los criterios generales aplicables a la intervención en edificios protegidos, recogidos en el capítulo 5 "Definición de los niveles de protección y del régimen de intervención", en el artículo 29.4, referido a las intervenciones integrales, establece lo siguiente: "Se requerirá para intervenciones integrales sobre inmuebles catalogados, que se incorpore a la solicitud de licencia documentación descriptiva del estado actual del edificio a intervenir, incluyendo inventario fotográfico extenso con objeto de detectar la presencia de elementos

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA





LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II

DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III

CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V

ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

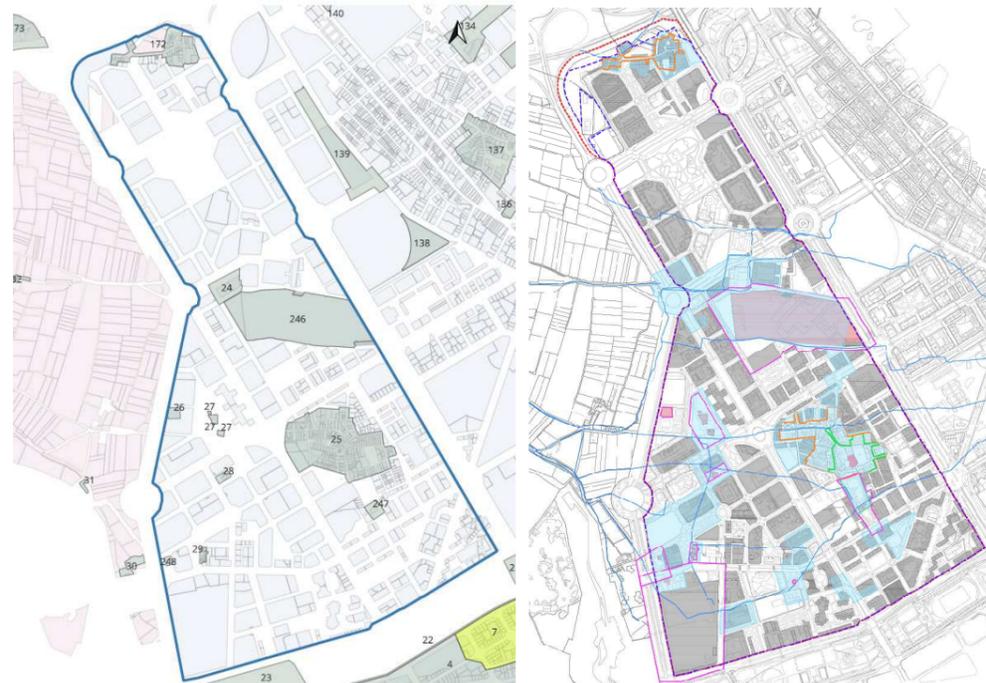
VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Respecto a las Áreas de Vigilancia Arqueológica: Se revisarán conforme a lo informado, dejando tan solo las áreas de vigilancia indicadas en el informe.

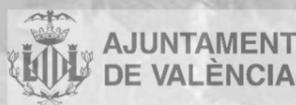


Plano aportado Ayuntamiento

Propuesta de la VP del PE AF4

Respecto a los Bienes de Relevancia Local, Caminos Tradicionales, BRL-NHT Beniferri, BRL-NHT Campanar y Normativa, se ha revisado y analizado la documentación del del Plan Especial AF4 y se han realizado cambios conforme a lo informado en el Texto Refundido del Plan Especial del Área Funcional 4 "Campanar" para aprobación provisional

Y ello sin perjuicio de indicar que las propuestas realizadas en el documento del Plan Especial del Área Funcional 4 expuesta al público se formalizaron y motivaron conforme a las instrucciones y directrices facilitadas por el propio Servicio Municipal de arqueología y patrimonio.





14. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL DEL MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

FECHA: 17/09/2024

CONTENIDO:

Con fecha de 16 de marzo de 2022 tuvo entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de València, para que esta Dirección General emitiese informe al objeto de la Evaluación Ambiental Territorial Estratégica sobre el «Plan Especial del Área Funcional 04 "Campanar"», en el término municipal de València (Valencia). Esta Dirección emitió informe preceptivo y vinculante al planeamiento urbanístico en tramitación con carácter favorable.

Con fecha de 11 de junio de 2024 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de València para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre el «Plan Especial del Área Funcional 04 "Campanar"».

Una vez analizada la documentación recibida, siguen considerándose válidas las conclusiones del informe evacuado por esta Dirección General el 1 de junio de 2022, por lo que este Centro Directivo reitera el carácter favorable del mismo en relación con el «Plan Especial del Área Funcional 04 "Campanar"».

Con independencia de lo indicado anteriormente, se recuerda que cualquier construcción, instalación o plantación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que tenga una altura igual o superior a 100 metros sobre el nivel del terreno o agua circundante, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y 33, y en el artículo 15, respectivamente, del Real Decreto 369/2023 sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Finalmente, cabe señalar que, a través de la herramienta web Plataforma de Informes Urbanísticos (PLINUR), se puede consultar la información en relación con la integración territorial de diversas infraestructuras de transporte aéreo (aeropuertos, helipuertos e instalaciones de navegación aérea).

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

No procede contestación al tratarse de un informe favorable.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA





LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

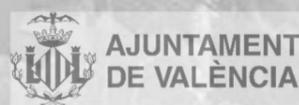
FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA15. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
EDUCATIVAS. SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS EDUCATIVAS

REGISTRO DE ENTRADA N° 00190-2024-952100

FECHA: 21/10/2024

CONTENIDO:

Visto el oficio presentado por el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, que tiene entrada en este servicio el 12 de junio de 2024 (R.E. 05IN11S/2024/597/E), por el que, se solicita informe en materia educativa de esta Conselleria, referente al Plan Especial del Área Funcional nº4 "Campanar", cuya documentación presentada por el Ayuntamiento se encuentra a su disposición en la web municipal se emite el siguiente informe:

Se advierte que, el Anexo Educativo facilitado no es acorde a lo establecido en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, y es por ello, por lo que se solicita la siguiente nueva documentación para poder determinar las necesidades educativas y solicitar las reservas pertinentes:

- El ámbito del presente Plan Especial supone una parte del distrito escolar de infantil y primaria 04 Campanar y parte del distrito escolar de secundaria Área 10 (comprende los distritos escolares de infantil y primaria 04 y 16), por lo que, se deberá justificar, a la hora del estudio educativo, el ámbito completo del distrito escolar 04 a nivel de infantil y primaria y del Área 10 a nivel sólo de secundaria, la escolarización y los centros y reservas educativas. Para ello, **se presentará una tabla diferenciada para cada ámbito mencionado (04 infantil y primaria y Área 10 secundaria), en donde se detalle el número de viviendas previstas** en solares vacantes existentes en el suelo urbano, las potenciales en suelo urbano y urbanizable desglosado por sectores y unidades de ejecución y las viviendas vacías, para así tener conocimiento del potencial total de viviendas que permite el planeamiento vigente y el presente Plan Especial, debiendo de tener en cuenta lo informado por esta Conselleria en la Revisión Simplificada del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. Dicha tabla deberá ir acompañada de la justificación pertinente y en el caso de las viviendas potenciales en suelo urbano y urbanizable con los documentos con eficacia normativa oportunos. Y, por otra parte, se ha de presentar un plano de Clasificación y Calificación para cada ámbito en el que se indiquen todas las parcelas previstas como reserva con destino a equipamiento educativo en suelo urbano y urbanizable en ejecución y pormenorizado con la denominación y grafismo de las UE y los Sectores, así como los actuales centros escolares públicos, del municipio, expresando el nombre y perfil de los mismos, siempre, en ambos casos, indicando sus superficies.
- Se ha de incorporar también, **para cada parcela educativa** propuesta o ampliación de las parcelas educativas existentes con ordenación pormenorizada, **la justificación del cumplimiento de cada apartado del art. 10** del Decreto

104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas. Actualmente en algunas de estas reservas educativas existen infraestructuras y edificaciones, por lo que, se deberá contemplar, en su caso, que dicha edificación no forme parte de la reserva educativa.

Por otra parte, el número de habitantes por vivienda que ha de considerarse para el cálculo de la demanda educativa será lo dispuesto en la normativa vigente, que actualmente es el artículo 22 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, con un valor de 2,5 habitantes por vivienda. No obstante, si por peculiaridades del municipio se considera esta cifra alejada de la real, se podrá acreditar, mediante informe del técnico competente y certificado por el Secretario municipal, el valor del tamaño medio del hogar aportando los valores de viviendas principales y número de habitantes empadronados en las mismas, obtenidos a partir de los datos recogidos en el Censo de Población y Viviendas del INE 2021.

Se ha de incluir adecuadamente entre la documentación que componga la versión definitiva del PLAN ESPECIAL DEL ÁREA FUNCIONAL N° 4 "CAMPANAR" (planos de ordenación, normativa urbanística, fichas de zona y de planeamiento y gestión, memorias), que sea aprobada por el órgano municipal competente, los datos incluidos en el Anexo Educativo, además de que el propio Anexo Educativo deberá formar parte de la documentación del Instrumento de Planeamiento.

Por todo ello, se solicita al ayuntamiento que remita con prontitud una copia de la documentación requerida anteriormente, debidamente diligenciada por el Secretario del Ayuntamiento, acorde a lo establecido en los artículos, 14, 15, 16 y 17 del Anexo II del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, para emitir el preceptivo informe sobre la materia educativa competencia de esta Conselleria.

Una vez **atendida** la presente solicitud de documentación se emitirá el informe sobre materia educativa y enviará una copia del mismo al Servicio Territorial de Urbanismo de VALENCIA.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

En el documento del Texto Refundido del Plan Especial del Área Funcional 4 "Campanar" para aprobación provisional (Versión final), se adjunta Anexo justificativo en materia de reservas dotaciones educativas conforme al Decreto 104/2014 adaptado a los condicionantes indicados en el informe emitido por el Servicio de Infraestructuras Educativas formando parte del Libro V Anexos.



16. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

REGISTRO DE ENTRADA: XXXXX

FECHA: 27/02/2025

CONTENIDO:

1. OBJETO

Con fecha 11 de junio de 2024 tiene entrada en el Servicio de Planificación solicitud de informe por parte del Ayuntamiento de Valencia, en relación al sometimiento a información pública del Plan Especial del Área Funcional nº 4 "Campanar", en virtud el art. 61.1 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, durante un período mínimo de 45 días hábiles.

2. ANTECEDENTES

Con fecha 16 de diciembre de 2021 tuvo entrada en este Servicio de Planificación solicitud de informe del Ayuntamiento de Valencia, en el trámite de consultas previsto en el artículo 53 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, correspondiente al Plan Especial del Área Funcional nº4 "Campanar". Al respecto, este Servicio emitió el informe correspondiente con fecha 06 de junio de 2022.

3. RESUMEN DEL PLAN PRESENTADO

A continuación, se resaltan los aspectos más importantes incluidos en la documentación correspondiente al Plan Especial del área Funcional nº4 "Campanar" sometida a información pública.

El ámbito del presente Plan Especial queda delimitado en la Ficha del Área Funcional del Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana: CV-30. CV-35 Entrada Autovía Ademuz, Avda Cortes Valencianas, Avda. Pio XII, Avda. Tirso de Molina, Avda. Manuel de Falla, Avda. Pío Baroja y Avda. Maestro Rodrigo, con una superficie de 1.828.005 m² y un uso global residencial.

Dentro de su delimitación incluye los núcleos históricos de Campanar y Beniferri, así como los suelos urbanos ya consolidados de mediados de los años 80, y los sectores urbanizables previstos en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Valencia de 1988, todos desarrollados. El área funcional es colindante con la Huerta al oeste y con el parque del antiguo cauce del río Turia.

El planeamiento vigente del ámbito queda reflejado en la serie C del mencionado PGOU de Valencia. En dicho planeamiento se delimitan una serie de ámbitos de desarrollo para los núcleos históricos de Campanar y Beniferri y para los sectores urbanizables, cuyo planeamiento cuenta con aprobación definitiva. Los sectores

urbanizables se encuentran totalmente desarrollados.

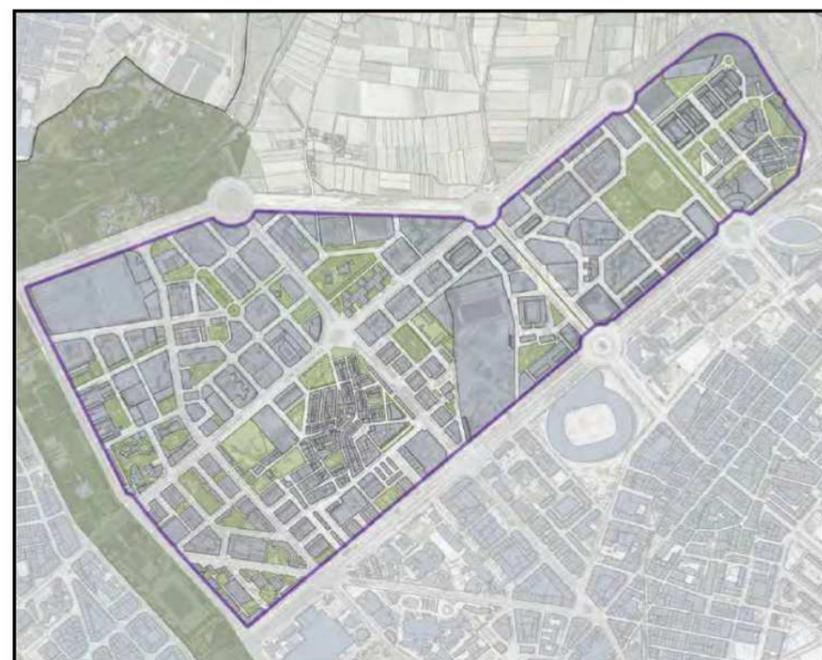


Fig.1: Ámbito del Plan Especial.
Fuente: Memoria informativa y justificativa. Plan Especial del Área Funcional 4. Diciembre 2023 (actualizado a abril 2024).

El presente Plan tiene por objeto revisar, en el marco de la sostenibilidad y viabilidad ambiental y económica, la ordenación pormenorizada del área funcional 04 partiendo de los objetivos estratégicos del Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana con los condicionantes urbanísticos establecidos de los indicadores de calidad urbana de dicho plan. En particular, se hacen algunos ajustes en la delimitación del suelo urbano dentro del ámbito, concretamente en la zona de Beniferri, ajustando el límite del suelo urbano a las afecciones de la ronda norte (CV-30) y los viales de acceso a la ciudad (CV-35 y acceso a la CV-30 desde Avda. Maestro Rodrigo).

De esta forma quedan clasificados como suelo no urbanizable (ZRP-PI) la franja denominada zona de protección de 50 m medida desde la arista exterior a la calzada de la CV-30 y las franjas de 25 m de los otros viarios, siendo Espacios Libres de la Red Viaria. También queda clasificado como suelo no urbanizable (ZRCAG. 1) la subestación eléctrica situada al norte del ámbito como el ámbito delimitado por dicha subestación, la calle Favarella y el Campo de fútbol de Beniferri destinado a equipamientos de la red primaria.

De forma similar, este Plan contempla algunas modificaciones que afectan a la ordenación estructural del Catálogo, proponiendo la redelimitación de los núcleos tradicionales históricos (NHT) de Beniferri y de Campanar, incluyéndose en el Catálogo de Protecciones del Plan Especial una nueva ficha de cada uno de ambos núcleos.

A su vez, el Plan delimita unidades de ejecución cuando son necesarias operaciones

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA

de renovación y regeneración urbana cuya ejecución deberá realizarse mediante actuaciones integradas al no poder quedar resueltas mediante actuaciones aisladas con cesión del ámbito vial de servicio.

Las características de cada unidad de ejecución se establecen en las fichas de gestión correspondientes. De esta forma, las unidades de ejecución definidas son las siguientes:

- o Unidad de Ejecución 1: "Padre Doménech"
- o Unidad de Ejecución 2: "Acequia Rascaña"
- o Unidades de Ejecución 3: "Campanar"
- o Unidad de Ejecución 4: "Marines"
- o Unidades de Ejecución 5.1 y 5.2: "Beniferri 1 y 2"
- o Unidad de Ejecución 6: "Camí Vell de Llíria"

En particular, el área funcional del Plan, y más concretamente, las Unidades de ejecución 5.1, 5.2 y 6, es colindante con la carretera CV-30, perteneciente a la Red Básica de la Generalitat Valenciana.



Fig. 3: Detalle de las UE-5 Beniferri y UE-6 Camí Vell de Llíria. Fuente: Plano OP 06.2. Plan Especial del Área Funcional 4. Diciembre 2023 (actualizado a abril 2024).

En relación a lo anterior, y como se ha indicado previamente, en el Plan se indica específicamente que en esta zona es de aplicación la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, en la que se establecen las zonas de dominio público y protección para las vías de titularidad autonómica, siendo estas en el caso de suelo no urbanizable:

- Zona de dominio público: 5 m medidos desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de protección: 50 m medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima.

4. OBSERVACIONES AL PLAN

En el Plan se hace referencia expresa al cumplimiento de la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, en las unidades de ejecución (UE) 5.1 y 5.2, "Beniferri 1 y 2", y en la 6, "Camí Vell de Llíria", en relación a la zona de dominio público y protección de la CV-30. Al respecto, se indica que debe hacerse referencia también a la afección de la vía CV-35, dado que discurre junto al ámbito de las unidades de ejecución mencionadas, como se muestra en la imagen siguiente.



Fig. 4: Detalle clasificación de suelo en el ámbito de las UEs 5.1, 5.2 y 6. Fuente: Visor cartográfico de la Generalitat. 2025.

Por otra parte, en el anterior informe emitido por este Servicio, con fecha 06 de junio de 2022, se indicó que este Plan Especial debía tener en cuenta la conexión del proyecto de permeabilización ciclo-peatonal de la autovía CV-30 en los términos municipales de Burjassot y Valencia con la infraestructura ya existente. Al respecto, se comprueba que se contempla esta conexión, como se muestra en los planos de ordenación.



Fig. 5: Detalle de carril bici existente en las UEs 5.1, 5.2 y 6. Fuente: Plano OP 1. Plan Especial del Área Funcional 4. Diciembre 2023 (actualizado a abril 2024).



Para las unidades de ejecución colindantes a la CV-30 y CV-35, en el ámbito de Beniferri, deberá elaborarse un estudio acústico de posible afección por dichas vías. Si como resultado de este estudio, se estima que el ruido generado por estas supera los umbrales definidos en la legislación vigente en la materia, en suelo urbano y para los usos que se establezcan en el mismo, se requerirá de la proyección y ejecución de las medidas de protección necesarias (pantallas, barreras vegetales, retranqueos...), cuyo coste será asumido por las respectivas unidades de ejecución. Esto deberá quedar indicado en las fichas de gestión de los consiguientes sectores.

5. CONCLUSIONES

En función de lo expuesto, y en relación al Plan Especial del Área Funcional nº 4 "Campanar", este Servicio de Planificación emite informe DESFAVORABLE, siendo necesaria el estudio de posible afección acústica en la zona de Beniferri (UE 5 y 6) por las vías CV-30 y CV-35, y, en su caso, la proyección y ejecución de las medidas de protección necesarias (pantallas, barreras vegetales, retranqueos...) a fin del cumplimiento de la legislación vigente en materia de ruido, en suelo urbano y los usos contemplados, cuyo coste será asumido por las respectivas unidades de ejecución, lo cual deberá quedar expresamente recogido en el presente Plan (fichas de gestión).

A su vez, se insta a incluir mención explícita de la vía CV-35 en la memoria informativa y justificativa, en el contexto de dominio público viario no municipal, de manera análoga a la referencia contemplada a la CV-30.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

En relación a la CV-35 se incluye este viario en la Memoria informativa y justificativa del Plan Especial en el apartado del dominio público viario no municipal, al ser colindante en un tramo al ámbito del Plan Especial.

Respecto a la posible afección acústica de las Unidades de Ejecución UE5 y UE6 por la CV-30 y la CV-35 se incluye, a continuación, informe indicando las medidas de protección necesarias para cumplir la legislación en materia de ruido. Así mismo, se incorpora en las fichas de gestión de estos ámbitos (UE's Zona Beniferri colindantes a la CV-30 y CV-35) como condicionantes que las medidas acústicas necesarias (barreras acústicas y vegetales) correrán a cargo de estas actuaciones.

En Valencia, a 28 de febrero de 2025

Por Merino y Terrasa S.L.P.
Fdo. Óscar Terrasa Sales

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA





INFORME TÉCNICO DE CONTESTACION A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS DURANTE LA EXPOSICIÓN PÚBLICA



EQUIPO REDACTOR:



OSCAR TERRASA SALES
Dirección Técnica General
Arquitecto

LOLA MERINO SANJUAN
M^º DESAMPARADOS GARCIA ESTEVE
ÁNGEL IZQUIERDO CAMARASA
ALICIA ZÚNIGA SAIZ
Arquitectos

PABLO MARTIN NAVARRO
Técnico Urbanista

VERONICA VALERA FURIÓ
Ingeniera de Obras Públicas

LUIS QUESADA MUELAS
JOSE VICENTE SÁNCHEZ CABRERA
IVÁN RAMÓN NAVARRO
Geógrafos

ADRIÁN FERRANDIS MARTÍNEZ
Doctor en Geografía

VIOLETA AZUARA CHECA
Ingeniera técnica en topografía

JOAN BAPTISTA GARIBO BODÍ
Licenciado en Historia – Arqueólogo

NATALIA LOSADA GARDÍA
Licenciada en Ciencias Ambientales

GLORIA CUETO LOMINCHAR
M^º JOSÉ BOSCH ÉPILA
Licenciadas en Derecho

LUIS ARIAS CALVO
CONSUELO GARCÍA RICART
RAQUEL PAREJA MARTÍNEZ
EDUARDO CASADO RODRIGO
Ingenieros de Caminos Canales y Puertos

PAU GAJA SILVESTRE
OSCAR I. TERRASA MERINO
Ingenieros Industriales

JORGE MIGUEL TERRASA SALES
Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA





LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II

DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III

CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V

ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA

INDICE:

INTRODUCCIÓN.....3

ALEGACIONES.....4

ALEGACIÓN Nº1. PAU GINER BLASCO4

ALEGACIÓN Nº2. VICENTE BALAGUER CAPILLA REPRESENTADO POR VICENTE BALAGUER REQUENI6

ALEGACIÓN Nº3. JUAN JOSE Tuset DAVO7

ALEGACIÓN Nº4. JOSEP BENLLOCH SERRANO EN REPRESENTACIÓN DE ASSOCIACIÓ DE VEÏNES I VEÏNS DE CAMPANAR9

ALEGACIÓN Nº5. MARÍA FRANCISCA TORMO FALCO EN REPRESENTACIÓN DE INMUEBLES URBAL SL.....12

ALEGACIÓN Nº6. ANTONIO LUIS FIDALGO LIEBANA EN REPRESENTACIÓN DE CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA14

ALEGACIÓN Nº7. MONICA ROJO CALABUIG EN REPRESENTACIÓN DE LA PROVINCIA CANONICA DE ESPAÑA DE LA COMPAÑIA DE JESUS.....16

ALEGACIÓN Nº8. FRANCISCO DE ASIS HIDALGO BORONAT EN REPRESENTACIÓN DE INMOBILIARIA GUADALMEDINA SA.....18

ALEGACIÓN Nº9. JORGE MARCO AGUILAR EN REPRESENTACION DE LA MERCANTIL PINTOR NAVARRO SL.....20

ALEGACIÓN Nº10. MARIA ESCANDÓN PASCUAL EN REPRESENTACION DE ESENEIN SL.....24

ALEGACIÓN Nº11. JORGE MARCO AGUILAR EN REPRESENTACION DE JOSÉ ANDRÉS GONZÁLEZ GARGALLO27

ALEGACIÓN Nº12. MARIA PRESENTACIÓN ESTEBAN RICOS.....30

ALEGACIÓN Nº13. ESTHER BALAGUER MARTINEZ32

ALEGACIÓN Nº14. CARMEN CARCEL GARCIA EN REPRESENTACIÓN DE LUCAS MINIG GARCIA.....33

ALEGACIÓN Nº15. CARMEN CARCEL GARCIA.....35

ALEGACIÓN Nº16. PV I ATAULFO, S.L EN REPRESENTACIÓN DE IBERDROLA SA36

ALEGACIÓN Nº17. IBERDROLA ENERGIA RENOVABLES DE LA REGIÓN DE MURCIA S.A37

ALEGACIÓN Nº18. NURIA SORIANO MARTIN EN REPRESENTACIÓN DE TELEFONICA DE ESPAÑA SAU.....38

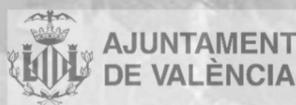
ALEGACIÓN Nº19. MARIA DE MONTIEL BAYO CALDUCH EN REPRESENTACIÓN DE ELISA SOLER CASAMAYOR42

ALEGACIÓN Nº20. JUAN ALFONSO CEBRIA GIMENEZ (PRESIEDENTE DE LA ASOCIACIÓN) EN REPRESENTACIÓN DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS Y VECINAS DE BENIFERRI44

ALEGACIÓN Nº21. CARMEN CARCEL GARCIA EN REPRESENTACIÓN DE ISABEL LLOSA CUÑAT46

ALEGACIÓN Nº22. CARMEN CARCEL GARCIA EN REPRESENTACIÓN DE ELISA SOLER CASAMAYOR49

ALEGACIÓN Nº23. CARMEN CARCEL GARCIA EN REPRESENTACIÓN DE AMPARO MONTESINOS GUILLOT51





INTRODUCCIÓN

En fecha 28 de mayo de 2024, el Pleno del Ayuntamiento de Valencia, adoptó el acuerdo de someter a información pública durante un plazo de 45 días hábiles del Plan Especial del Área Funcional 4 "Campanar".

Dicho acuerdo fue publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 9867 de 10 de junio de 2024.

Durante este periodo de exposición pública se emitieron las siguientes alegaciones a las que se da contestación a continuación.

Nota: Los textos de contestación o aclaración respecto a las alegaciones se indican [en letra de color azul](#), a fin de distinguirlos claramente de los textos resumidos o copiados de los informes presentados.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II

DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III

CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V

ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

ALEGACIONES

ALEGACIÓN Nº1. PAU GINER BLASCO

REGISTRO DE ENTRADA Nº 00118 2024 166553

FECHA: 03/07/2024

CONTENIDO:

El alegante presenta una serie de propuestas de modificaciones para el solar denominado como "Huerto del Pino".

Primero. Reducción de las zonas verdes. Expone, que el PGOU vigente define el solar "Huerto del Pino" de 1.164,5m² como zona verde. Sin embargo, la propuesta de revisión reduce el suelo destinado a zona verde, transformado parte de este, como suelo residencial para la construcción de nuevas viviendas. Como dato, apunta que en base a la información gráfica disponible, se estima en una reducción en torno del 40% del espacio destinado a zona verde en la propuesta respecto al plan vigente. Para ilustrar esto, a modo de ejemplo, junto a la AV Pio Baroja y las C/Rafael Alberti y Jorge Comín, hay un solar de más 12.000,000 m² que el nuevo plan propone como "Dotación múltiple" (PQM-1) y en cuya área circundante existen construcciones que superan las 10 alturas. Como solución, propone que para obtener más viviendas que las que refleja la propuesta en Huerto del Pino requeriría destinar menos superficie (aprovechando las alturas adicionales), permitiría mantener un gran porcentaje del solar todavía para uso dotacional, y no generaría inconsistencias con el resto de las edificaciones. En otras palabras, el alegante propone una mayor superficie verde y concordancia en la trama urbana preexistente.

Segundo. Contraviene la tipología de vivienda tradicional de Campanar. Expone, que las viviendas planteadas en el ámbito de "Huerto del Pino" generara varias problemáticas. Primero, se rompe la uniformidad en la altura de las cornisas, que a menudo proceden de la segmentación de las alquerías más grandes. Segundo se altera la distribución histórica de las parcelas, que históricamente tenían acceso a ambos extremos de la vivienda. En su argumentación, alega que las nuevas viviendas con una altura discordante se encuentran además adosadas a otras de menor altura que forman parte del núcleo histórico de Campanar, protegido por un BRL, contraviniendo la tipología de vivienda tradicional de la zona.

Tercero. Alteración de la trama urbana del núcleo histórico. Expone, que las nuevas viviendas planteadas en Huerto del Pino desdibujan el núcleo histórico de Campanar, creando una ruptura en la continuidad urbana que va en contra de los principios de conservación. Por todo ello, propone reevaluar el diseño propuesto para asegurar una integración de la parcela con el entorno circundante, respetando la estructura y el tejido urbano preexistente del núcleo histórico. Añade, que esta debe considerar no solo la estética y la funcionalidad, sino también el valor intrínseco del patrimonio histórico y cultural que la trama tradicional representa.

Cuarto. Compromete a los vecinos que quieren rehabilitar sus casas. Expone, que la propuesta define una unidad de ejecución que incluye parcelas de distintos propietarios. Argumenta, que el plan general vigente ha definido unidades de ejecución que obligan a todos los vecinos afectados a reconstruir sus casas en

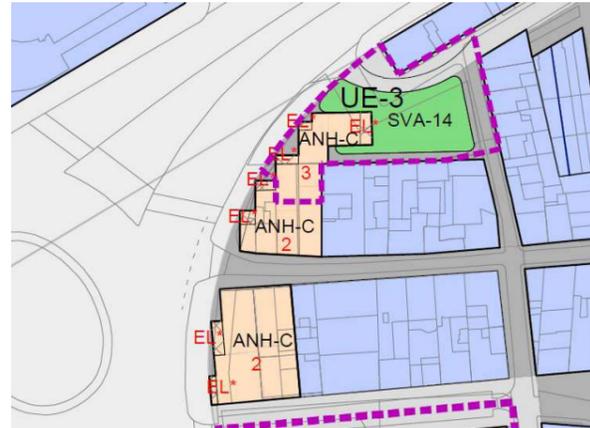
bloque, y siguiendo una distribución distinta de la existente. Esta problemática se expuso durante el proceso participativo y en los borradores previos del plan, pero la última versión para la revisión del plan se habían eliminado las unidades de ejecución para solucionarlo. Sin embargo, la última versión para la revisión del Plan General incorpora una unidad de ejecución que incluye parcelas existentes en la calle Mosén Russel y las nuevas viviendas planteadas sobre el "Huerto del Pino". Apunta, que para que un vecino pueda rehabilitar su casa de forma independiente, antes se ha degradado las viviendas afectadas durante décadas. Por todo ello propone, evitar su uso para que los propietarios que han sufrido trabas para rehabilitar sus viviendas puedan hacerlo.

Quinto. No respeta el proceso participativo previo a la propuesta y rompe con la colaboración vecinal desarrollada hasta la fecha.

Por todo lo anterior, el alegante pretende que estas alegaciones se consideren y, en consecuencia, se tengan en cuenta para la realización del Plan Especial cumpliendo los siguientes puntos:

- Mantener Huerto del Pino como zona verde de forma íntegra, sin añadir viviendas nuevas en zonas de baja densidad urbana que requieren dedicar mayor proporción de suelo público para tal fin.
- No exceder el límite de 2 alturas (planta baja más una) para las viviendas de la calle Mossen Rausell, para respetar la tipología de vivienda tradicional del núcleo histórico de Campanar.
- Eliminar las unidades de ejecución que agrupen viviendas existentes, para evitar bloqueos en la rehabilitación del barrio
- Buscar la viabilidad económica y/o aumento de viviendas disponibles en zonas de mayor densidad urbana que requieren dedicar menor porción de espacio público.





Imágenes de la propuesta de la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4, sobre las que se presentan alegaciones (planos OP.03 y OP.06.2)

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Primero: En relación a la alegación presentada se considera procede aceptar lo relativo a la supresión de la UE-3 de la zona de Huerta del Pino, suprimiendo así mismo las edificaciones que invadían la zona verde (según lo previsto en la Versión Preliminar) y por tanto configurar la manzana recayente a la zona verde de la Huerta del Pino y Calle Mosén Rausell como prolongación de manzana y tipología de vivienda unifamiliar tradicional con 2 alturas, con análisis de solución de encuentro con la rotonda de Maestro Rodrigo.

Para las parcelas de la manzana mencionada se establecerá el régimen de actuaciones aisladas.

Segundo: Por lo que respecta a la eliminación de todas las Unidades de Ejecución y traslado de edificabilidad a otras áreas, se propone no aceptar estos conceptos generales como tales, sin perjuicio de los ajustes necesarios en el Texto Refundido del Plan Especial del Área Funcional 4 para el texto de aprobación provisional, derivados de otras alegaciones o informes sectoriales.

En concreto se propone para el área la siguiente solución de conjunto y delimitación de Unidades de Ejecución:



Imagen del plano OP.06.2 Gestión Urbanística donde se delimitan las Unidades de Ejecución de la Versión Final Propuesta



Imagen del plano OP.03 Calificaciones Urbanísticas de la Versión Final Propuesta



Imagen del plano OP.05 Parámetros de la Edificación de la Versión Final Propuesta

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA

ALEGACIÓN Nº2. VICENTE BALAGUER CAPILLA REPRESENTADO POR VICENTE BALAGUER REQUENI

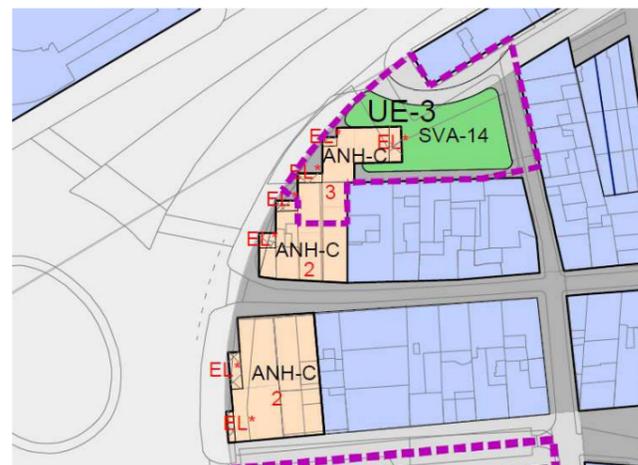
REGISTRO DE ENTRADA Nº 00118 2024 180821

FECHA: 23/07/2024

CONTENIDO:

El alegante es propietario con número de Expediente E-03001-2020-000038, en el que expone que la parte trasera de la referencia catastral referenciada se incluye en una nueva Unidad de ejecución 3, adosándose a la misma otros inmuebles, lo que impide acceso a la parte trasera de la edificación de su propiedad.

Por todo lo expuesto, solicita que se excluya la totalidad del inmueble sito en la calle Mosén Rausell 38 todos de la Unidad de Ejecución y se prolongue la vía de acceso que está planificada por la parte trasera de los inmuebles, y que transcurra totalmente desde la calle marines a darle salida a General Avilés, permitiendo el tráfico rodado a los vecinos para el acceso a posibles salidas de Garaje



Imágenes de la propuesta de la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4, sobre las que se presentan alegaciones (planos OP.03 y OP.06.2)

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Se propone aceptar la alegación presentada, suprimiendo la UE-3 en el ámbito de la manzana recayente a C/Mosén Rausell y Jardín Huerto del Pino, contemplando la misma tipología de vivienda tradicional con 2 alturas, como prolongación del casco y sometido a actuaciones aisladas.

Esta solución supondrá que el Ayuntamiento de Valencia tendrá que acometer la obtención del suelo pendiente y la ejecución del Jardín del Huerto del Pino.

De este modo, la configuración de la manzana referida se propone en la Versión Final según lo siguiente:



Imagen del plano OP.06.2 Gestión Urbanística donde se delimitan las Unidades de Ejecución de la Versión Final Propuesta



Imagen del plano OP.03 Calificaciones Urbanísticas de la Versión Final Propuesta



Imagen del plano OP.05 Parámetros de la Edificación de la Versión Final Propuesta



ALEGACIÓN Nº3. JUAN JOSE Tuset DAVO

REGISTRO DE ENTRADA Nº 00118 2024 186543

FECHA: 30/07/2024

CONTENIDO:

El alegante es propietario de la casa situada en la calle Mossén Rausell 40 (Ref. Catastral parcela: 3638409YJ2733H0001RH) la cual se halla afectada por una Unidad de Ejecución desde hace más de 30 años cuando se aprobó el PEPRI de Campanar. La referida propuesta alega que la aprobación del PEPRI, delimitó un grupo de casas al desarrollo de la Unidad de Ejecución (UE1) que, visto lo acontecido hasta el día de hoy, en vez de su desarrollo urbano ha supuesto su pérdida (construcciones de más de 100 años) por estado de ruina y abandono. Para ello incurre en dos cambios fundamentales:

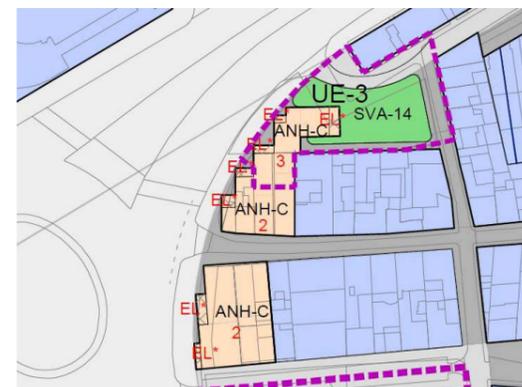
Primero. La imposibilidad de obtener licencias urbanísticas. Expone, como algunas casas se han arruinado y demolido, obligando a sus legítimos propietarios a tener que buscarse otras alternativas habitacionales. Añade, que esta decisión urbanística ha llevado al abandonar este grupo de casas, cuyo estado actual es de abandono. Argumenta, como muchas de estas casas o solares han sufrido episodios de ocupación ilegal, con intervención policial para proceder a su desalojo.

Segundo. No respetar el proceso participativo previo a la propuesta y rompe con la colaboración vecinal desarrollada hasta la fecha. Expone, como la versión más reciente del Plan Especial de Campanar, ahora en fase pública, se ha vuelto a incluir a algunas de nuestras casas (extremo oeste de la Calle de Mossen Rausell) dentro de una nueva Unidad de Ejecución mientras que se ha liberado a otras casas y a sus propietarios de estas cargas urbanísticas. El alegante formula a modo de pregunta retórica: "¿Qué razón lleva a beneficiar a unos y no a otros después de 30 años?"

Por todo ello, el alegante solicita algunos cambios que modifican sustancialmente el Plan Especial AF-4 Campanar.

Ayuntamiento por la imposibilidad de mantenerlas y conservarlas de manera individual durante tres décadas. Esto nos ha obligado a tener que optar por buscar otras alternativas habitacionales, incluso en otros barrios, en contra a nuestra voluntad.

- d) La posibilidad de reconstruir las casas tal y como fueron antes de su derribo, recuperando la tipología tradicional de una casa de la huerta de Campanar siguiendo los ejemplos de la calle Mossen Rausell o los recogidos en el Catálogo del Plan especial significa que el parcelario de las casas sea reconocido como histórico e incluido en el ámbito del NHT. Al respetar la tipología tradicional con un máximo de dos alturas se puede conservar la volumetría y la trama histórica del núcleo de Campanar reconocible en la calle Mossen Rausell.
- e) Al norte de su propiedad existe un gran vacío urbano destinado a zona verde en el Plan General. Esta área debe mantenerse como zona verde y en caso de que fuera necesario realizar nuevas viviendas, estas pueden ubicarse en otra zona de mayor densidad urbana. Para conservar la tipología de casa tradicional es necesario un vial de servicio trasero por el lado norte, una solución simétrica. Este vial permitirá a las casas del lado norte de la calle Mossén Rausell rehabilitar y restaurar sus fachadas norte que actualmente son concebidas como traseras lindantes con un descampado y no como una nueva fachada hacia la calle de nueva creación y al jardín.



Imágenes de la propuesta de la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4, sobre las que se presentan alegaciones (planos OP.03 y OP.06.2)

- a) **La anulación del actual PEPRI de Campanar y revertir la situación existente acometiendo la exclusión de la parcela de cualquier futura Unidad de Ejecución, como si ha realizado con otras parcelas vecinas.** Apunta, que estar dentro de una Unidad de Ejecución en este ámbito es una gran carga que equivale a 30 años más de desidia y abandono.
- b) **Permitir a los propietarios de una casa o parcela afectada por la UE1 del PEPRI poder reparar, restaurar o reconstruir, su propiedad, en su caso, la que fue la casa de sus abuelos, ahora una casa derribada, acorde a las normas urbanísticas que rijan en el NHT de Campanar.** Añade, que la recuperación su propiedad puede ofrecer a la ciudad y al pueblo de Campanar una entrada digna en uno de sus principales y más característicos accesos al casco viejo. Además, el Ayuntamiento debe permitir al alegante y a sus vecinos y propietarios de parcelas colindantes impulsar una regeneración urbana desde la iniciativa privada mediante la actuación edilicia reconociendo que esta forma no implica ningún coste económico al Ayuntamiento.
- c) **El resarcimiento de sus derechos, como propietarios de estas casas y parcelas, para que puedan reconsiderar la posibilidad de pedir indemnizaciones al**

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II

DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III

CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V

ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Primera: Respecto a la supresión de PEPRI, indicar que la elaboración y tramitación del Plan Especial del Área Funcional 4 supone en sí mismo, la derogación del PEPRI al aprobarse definitivamente el Plan Especial, con las determinaciones que en el mismo se incorporen, por lo que lo solicitado, en relación a la exclusión de la parcela del alegante de cualquier UE, se deberá incorporar en el nuevo Plan Especial.

De este modo se estima procede aceptar la exclusión de la parcela del alegante del ámbito de la Unidad de Ejecución-3, con la supresión de la Unidad de ejecución en el ámbito del entorno del Huerto del Pino, sometida a actuaciones aisladas las parcelas edificables.

Segunda: En relación a los propietarios afectados por la Unidad de Ejecución 1 del PEPRI, reparar, restaurar o reconstituir su propiedad acorde a las Normas Urbanísticas del NHT de Campanar, solo podrá ser posible con la supresión de la Unidad de Ejecución -3 del Plan Especial en tramitación, por lo que en sentido estricto no es posible aceptar lo alegado con el planeamiento vigente del PEPRI.

Tercera: No procede aceptar lo solicitado relativo al resarcimiento a los propietarios con indemnizaciones por el Ayuntamiento por la imposibilidad, según se alega, de mantener y conservar sus propiedades. No forma parte de las determinaciones del Plan Especial.

Cuarta: Respecto a la recuperación de la tipología tradicional para las parcelas de la manzana situada en la calle Mosén Rausell y Huerto del Pino, se considera apropiado (en el sentido que aquí se describe) aceptar que la manzana se complete como zona de ampliación del Núcleo Histórico Tradicional con tipología de casa de pueblo con 2 alturas.

Quinto: Se propone asimismo aceptar lo solicitado en cuanto a considerar la zona, al norte de la manzana donde se ubica la propiedad del alegante (Huerto del Pino), como zona verde, con vial de servicio a la manzana.

De este modo, la configuración de la manzana referida se propone en la Versión Final según lo siguiente:



Imagen del plano OP.06.2 Gestión Urbanística donde se delimitan las Unidades de Ejecución de la Versión Final Propuesta



Imagen del plano OP.03 Calificaciones Urbanísticas de la Versión Final Propuesta

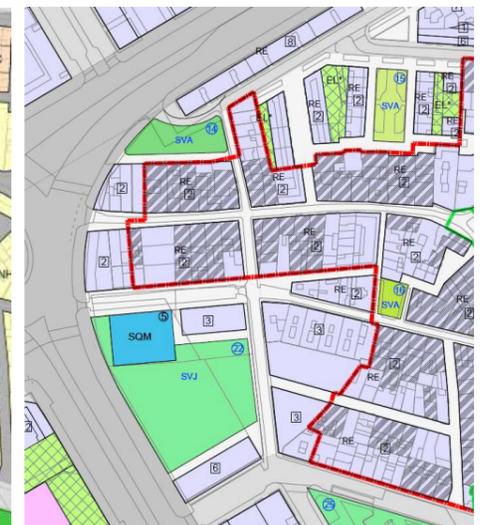


Imagen del plano OP.05 Parámetros de la Edificación de la Versión Final Propuesta



**ALEGACIÓN N°4. JOSEP BENLLOCH SERRANO EN REPRESENTACIÓN DE ASSOCIACIÓ DE VEÏNES I VEÏNS DE CAMPANAR**

REGISTRO DE ENTRADA N° 00118 2024 186036

FECHA: 30/07/2024

CONTENIDO:

La ASOCIACIÓN DE VECINOS DE CAMPANAR indica que en el Borrador del Plan Especial se integraron muchas de las propuestas vecinales que se realizaron durante el proceso de participación y que en la versión presentada ignora demandas importantes a las que anteriormente se habían dado respuesta.

La lectura del PE deja constancia de una serie de criterios que desatienden el interés comunitario del vecindario

- 1) Visión parcial de los ámbitos de actuación que desatienden el carácter global del barrio.
- 2) Prioridad de la promoción pública dirigida a la vivienda enfrente de las dotaciones y espacio público.
- 3) Tratamiento secundario de los espacios verdes y servicios de uso colectivo.

En contraposición al enfoque que se observa en el Plan Especial de Campanar, proponen una redefinición de los criterios y sus prioridades sobre la base de un enfoque de Regeneración Urbana Integral:

- 1) Reconocimiento del núcleo histórico de Campanar y el valor patrimonial de los ámbitos de actuación.
- 2) Prioridad de los espacios verdes, equipamientos dotacionales y servicios de uso colectivo.
- 3) Introducción de criterios de función social de habitación.

A todo ello, proponen alegaciones:

Primera. Carrer Mossén Rausell i l'Hort de Calet.

La propuesta del Plan Especial AF-4 presenta los siguientes problemas:

- 1) **Delimitación de las unidades de ejecución que incluyen algunas parcelas de las casas existentes, que atendiendo a su estancamiento por mas de tres décadas se vuelve a impedir a los propietarios rehabilitar las viviendas de manera independiente.** Proponen que se elimine la unidad de ejecución que se ha bloqueado históricamente la rehabilitación y conservación del núcleo histórico de Campanar en esta área.
- 2) **Añadir nuevas viviendas que no respetan la tipología tradicional del núcleo histórico de Campanar, ni la trama urbana histórica reconocida en el mismo documento del Plan Especial.** Proponen que se reconozca el parcelario de este grupo de casas de Mossen Rausell como parcelario histórico, que se incluya en el ámbito de NHT y que respecto a la tipología de casa tradicional sea de un máximo de dos alturas.
- 3) **Reduce la zona verde respecto al plan vigente de forma innecesaria para**

hacer nuevas viviendas y con una clasificación SVA. Proponen que se mantenga como una zona verde de forma íntegra, y que se busque, si acaso, la posibilidad de hacer nuevas viviendas en otras zonas de mayor densidad urbana en entornos de edificios de mayor altura.

Segunda. Solar de Mestre Rodrigo.

La propuesta del Plan Especial AF-4 presenta los siguientes problemas:

- 1) **Reduce la zona verde respecto al plan vigente.** Proponen que se mantenga un espacio dotacional para la biblioteca y servicios culturales para el barrio, y que el resto sea una gran zona verde donde poder realizar actividades al aire libre.
- 2) **Añade nuevas viviendas que no respetan la tipología del núcleo histórico de Campanar.** Proponen que las viviendas de baja densidad previstas se ubican en otro sitio del barrio porque consideran que tienen la oportunidad de disponer de todo el solar como un espacio público que concentre áreas verdes, plazas y edificio dotacional para dar una respuesta integral a las demandas de los vecinos del barrio.
- 3) **Plantea un equipamiento limitado.** Proponen un equipamiento dotacional donde plantear un espacio cultural para el barrio.

Tercera. Solar de Rascanya.

La propuesta del Plan Especial presenta los siguientes problemas:

- 1) **Aumenta el volumen de viviendas de forma desproporcionada con bloques de hasta 15 alturas.** El Proponen, que se estudie una mejor ubicación de los nuevos bloques de viviendas en el solar para no hacer mucha sombra al instituto de Campanar y las casas unifamiliares próximas
- 2) **El modelo propuesto de bloques residenciales define espacios libres privados vinculados a la edificación en un suelo que se pretende que sea público.** Proponen que se piense y apueste por un modelo que desarrolle la vivienda social al barrio de Campanar, que permita ampliar la oferta de vivienda de alquiler haciéndola asequible y evitando sacrificar una parte importante de la zona verde actual en espacios libre de uso privado.
- 3) **Indefinición del carácter y tipos de espacio verde para la Sequía de Rascanya.** Proponen que se defina lo que se pretende, si un paseo, un jardín lineal o un gran parque porque de esta manera se puede encontrar un equilibrio de la presencia de espacios verdes públicos en esta unidad de ejecución con un suelo destinado a vivienda pública y social.

Solicita, que se tenga en cuenta como parte interesada a quien presente estas alegaciones y se las notifiquen a los posteriores actas y resoluciones en particular, la toma de consideraciones de las manifestaciones hechas.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

**LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS****MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA****PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO****LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA****PLANOS DE ORDENACIÓN****NORMATIVA URBANÍSTICA****FICHAS DE GESTIÓN****LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES****LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA****LIBRO V
ANEXOS****PERSPECTIVA DE GÉNERO****INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA****VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA****EDUCACIÓN****INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA**

Carrer Mosén Rausell

Solar Maestro Rodrigo



Acequia Rascanya

Imágenes de la propuesta de la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4, sobre las que se presentan alegaciones (plano OP.06.2)

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Primera: (Carrer Mosén Rausell i L'Hort de Calet) Se propone aceptar lo solicitado respecto al Carrer Mosén Rausell y Hort del Pino (o Calet), en lo referido a la supresión de la Unidad de Ejecución en ese ámbito, mantener y prolongar la trama histórica con 2 alturas como ampliación del Núcleo Histórico Tradicional y suprimir la parte edificable de la zona verde, ampliándola, del Huerto del Pino. Todo ello adecuado a las determinaciones y condicionantes legislativos en vigor.

Segunda: (Solar Maestro Rodrigo) Por lo que respecta al resto de determinaciones relativas a la zona del encuentro del núcleo de Campanar con Maestro Rodrigo, en el que se solicita se mantengan un espacio dotacional limitado (para biblioteca y servicios culturales de barrio), con una gran zona verde con supresión de las viviendas y localización en otro lugar, se considera que por lo descrito se está reclamando se mantenga la propuesta de ordenación establecida en el borrador inicial del PE (o al menos lo más asimilado), por lo que sin perjuicio de los ajustes y equilibrios necesarios para la viabilidad económica de lo propuesto, se considera aceptable (al menos en gran parte) lo solicitado. De tal modo que en la versión del Texto Refundido del Plan Especial del Área Funcional 4 se establezca una ordenación y sistema de gestión que permita que el espacio al que se refiere el alegante disponga de una gran área dotacional (equipamientos y zona verde) para el barrio, con la localización del menor número de parcelas edificables que hagan viable el planeamiento.

Tercera: (Solar de Rascanya) En relación a lo solicitado, relativo a estudiar una mejor ubicación de los nuevos bloques de viviendas para evitar sombras sobre el Instituto de Campanar, así como lo relativo a que se localicen espacios libres privados vinculados a las viviendas y asimismo se defina el carácter de la zona verde de la Séquia de Rascanya; procede aclarar que en la unidad de ejecución propuesta se mantiene el

IEB igual a la media del área funcional, así como se reserva el 70 % del suelo del ámbito a suelo público y se reserva así mismo el porcentaje de vivienda protegida exigido por la vigente legislación estatal del suelo, por lo que se considera que no procede aceptar lo alegado, ya que la propuesta reflejada en la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4 cumple las determinaciones necesarias para un correcto encaje urbanístico en el entorno en el que se sitúa de la UE.

Su gestión (viable conforme a lo analizado en el propio Plan Especial) permitirá no solo generar nueva vivienda, tanto protegida (social) como libre que contribuirá a paliar la alta demanda actual de vivienda en la ciudad y el barrio, sino que, además, a través de esta Unidad de Ejecución se podrá ejecutar una gran zona verde donde se integre la traza de la acequia de Rascanya, resultando un amplio parque que recalifique un área ahora semiabandonada.

En conclusión, la propuesta de la Versión Final conforme a lo indicado se configurará según lo siguiente:



Imagen del plano OP.06.2 Gestión Urbanística donde se delimitan las Unidades de Ejecución de la Versión Final Propuesta



Imagen del plano OP.03 Calificaciones Urbanísticas de la Versión Final Propuesta



Imagen del plano OP.05 Parámetros de la Edificación de la Versión Final Propuesta



Imagen del plano OP.06.2 Gestión Urbanística donde se delimitan las Unidades de Ejecución de la Versión Final Propuesta



Imagen del plano OP.03 Calificaciones Urbanísticas de la Versión Final Propuesta



Imagen del plano OP.05 Parámetros de la Edificación de la Versión Final Propuesta

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA





- LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS
- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
- PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO
- LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA
- PLANOS DE ORDENACIÓN NORMATIVA URBANÍSTICA
- FICHAS DE GESTIÓN
- LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES
- LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
- LIBRO V
ANEXOS
- PERSPECTIVA DE GÉNERO
- INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA
- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- EDUCACIÓN
- INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA

ALEGACIÓN Nº5. MARÍA FRANCISCA TORMO FALCO EN REPRESENTACIÓN DE INMUEBLES URBAL SL

REGISTRO DE ENTRADA Nº 00118 2024 187315

FECHA: 31/07/2024

CONTENIDO:

El alegante con la parcela con ficha catastral 3835209YJ2733F0001AZ, que corresponde a la expresada finca presenta las siguientes alegaciones:

Primero. Que conforme se ha indicado, la finca propiedad de esta Sociedad está incluida en el citado Plan Especial como un ámbito pendiente de gestión denominándose “Área Acequia Rascanya”, proponiéndose sobre dicha área una actuación de dotación de forma que atribuyéndoseles aprovechamiento urbanístico se consiga la obtención –cesión gratuita a favor del Ayuntamiento del 70% de la total superficie de dicho ámbito, así como la urbanización de dichos terrenos a cargo de la propiedad.

En el Plan AF-4 se establece para dicho ámbito, un índice de edificabilidad igual a la edificabilidad global establecida en el conjunto del Área Funcional. Del mismo modo, se exige que, del total de la edificabilidad residencial permitida, el 20% corresponda a vivienda de protección oficial.

Se establece una ordenación pormenorizada con 2 bloques edificables ubicados de forma perpendicular a la propia Avenida Maestro Rodrigo, tal y como se disponen los bloques ubicados al otro lado de la Avenida, con tipología EDA con las condiciones que para ella vienen definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad.

Segunda. Respecto al número de viviendas se considera que no es necesaria la inclusión en las Fichas de Gestión del Plan el número máximo de viviendas.

Las cesiones que va a realizar el Plan en ese ámbito son superiores a las que le correspondería a un Plan Parcial en suelo urbanizable.

Se cumple con el porcentaje de vivienda protegida conforme a la legislación estatal sobre vivienda.

No se puede predecir cual será el producto inmobiliario de la zona por la situación del mercado inmobiliario.

Tercera: Se solicita se adopte el índice de 1,36 m²t/m²s del Borrador en lugar de 1,3439m²t/m²s.

Por todo ello solicita que se proceda a eliminar de la Ficha de Gestión relativa a la actuación urbanística denominada “Área Acequia Rascanya”, el dato numérico del número máximo de viviendas a incluir en la actuación, teniendo en consideración que conforme hemos indicado en este escrito, se cumple en exceso con la obligación de la cesión de suelos dotacionales públicos, para las características de la actuación.

Igualmente, apunta que se cumple con la obligación de urbanizar el conjunto de suelos dotacionales públicos a ceder a esa Corporación Municipal y se cumple con

la legislación estatal de vivienda en lo referente al porcentaje de vivienda protegida en este tipo de actuaciones urbanísticas. Todo ello con el fin de evitar modificaciones posteriores que alarguen innecesariamente el plazo para poder desarrollar la actuación.

Del mismo modo, se proceda a revisar el valor del índice de edificabilidad adoptado y se aplique el valor indicado de 1,36 m²t/m²s a la ficha de la actuación. Todos estos puntos se justifican y exponen de forma más detallada en el documento adjunto.



Imagen de la propuesta de la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4, sobre las que se presentan alegaciones (plano OP.06.2)



PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Primero: En relación a lo solicitado sobre el número máximo de viviendas se procederá a corregir o aclarar en la ficha de gestión, que el número de viviendas indicado es aproximado y no vinculante (la ficha de gestión sigue el modelo de la ficha de gestión establecida en el TRLOTUP, en su anexo V, fichas urbanísticas).

Segundo: En lo relativo al IEB a aplicar se ha procedido a revisar la ficha y se considera el IEB medio del Área Funcional 4 es correcto al modificarse respecto a la Borrador del Plan Especial la delimitación del suelo urbano dentro del Área funcional

Por lo expuesto se prepone aceptar lo alegado en el sentido descrito en el presente informe de contestación.

De este modo, la ficha de gestión quedará en el texto refundido (Versión Final) como se muestra a continuación:

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2. ACEQUIA DE RASCAÑA	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN ESTRUCTURAL	SUELO URBANO RESIDENCIAL
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	EDA
USOS	EDA. Capítulo Cuarto Título Sexto - NNUU PGOU88 Valencia
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	
Determinaciones estructurales y criterios para el equilibrio de aprovechamientos.	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Zonas verdes	9.057,75 m ²
Espacios libres	0,00 m ²
Red Viana	3.137,98 m ²
Equipamientos	0,00 m ²
TOTAL SUELO PÚBLICO	12.195,73 m²
Superficie EDA_RES	1.910,22 m ²
Superficie espacios libres privados	3.347,85 m ²
TOTAL SUELO PRIVADO	5.258,07 m²
TOTAL ÁMBITO DE GESTIÓN	17.453,80 m²
EDIFICABILIDAD TOTAL	23.455,76 m²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER)	23.455,76 m ²
EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET)	0,00 m ²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	1,34388 m²/m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	1,34388 m ² /m ²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0,00000 m ² /m ²
SUPERFICIE ADSCRITA	0,00 m ²
SUPERFICIE AFECTA A SU DESTINO	1.746,40 m ²
SUPERFICIE COMPUTABLE	15.707,40 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO	1,49329 m ² /m ²
	1,25605 UAs/m ²
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	1,41863 m ² /m ²
	1,19324 UAs/m ²
EDIFICABILIDAD VPP	4.691,15 m ²
NÚMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS	188 viv
LIBRES	188 viv
PROTEGIDAS	47 viv
GESTIÓN	DIRECTA / INDIRECTA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN	- Conexión al entorno consolidado urbano colindante. - Integración de la Acequia de Rascaña en el diseño de la zona verde (SVJ-29).



Imagen de la ficha de Gestión de la Unidad de Ejecución 2. Acequia de Rascaña de la Versión Final Propuesta

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II

DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III

CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

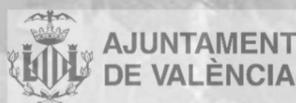
LIBRO V

ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA**ALEGACIÓN Nº6. ANTONIO LUIS FIDALGO LIEBANA EN REPRESENTACIÓN DE
CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA**

REGISTRO DE ENTRADA Nº 00118 2024 188579

FECHA: 01/08/2024

CONTENIDO:

Carrefour Property España SLU expone que durante el periodo de exposición pública del Plan Especial del área Funcional nº 4 de Campanar se formulan las siguientes alegaciones:

Primera. Determinaciones del Plan Especial.

La parcela del Centro Comercial se corresponde en el Plan Especial con la Subzona de ordenación pormenorizada TER-2B cuyas condiciones de uso y particularidades se regulan en el artículo 215 de la Normas Urbanísticas del Plan Especial, donde se dispone que se estará a lo dispuesto en el Capítulo Sexto de las Normas Urbanistas del PG de Valencia, artículo 6.44, así como las condiciones específicas de uso de la Subzona TER-2B, definidas en el apartado 2 del artículo 6.47.

El Plan Especial no establece para esta parcela ninguna condición particular o específica diferentes a las del Plan General.

Por otra parte, en la ficha de la Subzona TER-2B establece un coeficiente de edificabilidad de 1,0833 m²t/m²s (parcela neta), que se considera un dato erróneo y contradictorio respecto al coeficiente que fija el Plan general de 1,40 m²t/m²s.

Segundo. Determinaciones del PGOU de Valencia relativas al régimen de usos de la Zona TER y a las condiciones particulares de la Subzona TER-2B.

Las condiciones de uso y las condiciones volumen y forma se regulan en las Normas Urbanísticas del Plan General.

La ficha de la subzona TER-2B del Plan Especial fija el coeficiente de edificabilidad neta de 1,0883 m²t/m²s en lugar de 1,40 m²t/m²s fijado por el PGOU, por lo que se considera procedente la subsanación del indicado error material de la ficha.

Tercera. Propuesta

1. Con relación a las condiciones específicas de uso.
Admitir como admisible los usos (en edificio exclusivo y mixto):
 - Residencial plurifamiliar
 - Residencial comunitario
 - Apartamentos turísticos

Para admitir tales usos ha de comportar a su vez la consiguiente supresión de la vigente prohibición de las Normas del Plan General (Apartado 2 artículo 6.47).

2. Con relación al número máximo de plantas de la edificación.
Teniendo en cuenta la altura de los edificios del entorno del Centro Comercial, así como las condiciones de edificabilidad (1,40 m²t/m²s) y de ocupación (50%) de la parcela de dicho Centro, se considera justificado y procedente modificar el parámetro regulador del número de plantas de la edificación, a fin de favorecer

y, en ciertos casos, posibilitar la implantación de determinados usos compatibles (oficinas, hotelero, dotacional y, en su caso, residencial) y la correcta materialización de la edificabilidad asignada a la parcela. En este sentido se propone fijar el número máximo de plantas en 16 plantas (PB +15), coincidente con la altura del edificio situado con frente a la calle Hernández Lázaro; o alternativamente en 10 plantas (PB + 9), que es la altura de la mayor parte de los edificios situados en las calles perimetrales del Centro Comercial en sus linderos Norte y Este (calles Valle de la Ballestera y Hernández Lázaro).

Por otra parte, procede la subsanación del error existente en la ficha de la Subzona de ordenación pormenorizada TER-2B del Plan Especial relativo al coeficiente de edificabilidad, debiendo quedar fijado en 1,40 m²t/m²s., en lugar de 1,0883 m²t/m²s. como incorrectamente se indica en la ficha.

En virtud de todo lo anterior, solicita que, teniendo por presentado este escrito, con la documentación que lo acompaña, y por formuladas alegaciones al plan especial del área funcional número 4 "Campanar", se digne admitirlo y, previos los trámites e informes pertinentes, se dicte resolución estimatoria de las mismas en el sentido señalado en la alegación Tercera del presente escrito.

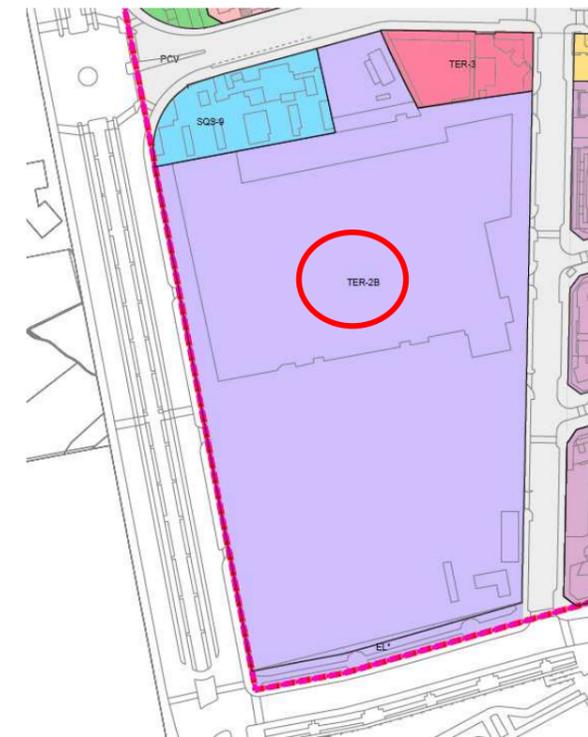


Imagen de la propuesta de la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4, sobre las que se presentan alegaciones (plano OP.03)



PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Primero: Se indica por el alegante, que las Normas del Plan Especial remiten para su parcela (TER-2B) a la aplicación del Capítulo Sexto de las NNUU del PG (art 6.44) TER-2B y usos, apartado 2 del artículo 6.47, por lo que el Plan Especial no establece para esta parcela ninguna condición particular o específica diferentes de las previsiones del propio Plan General, pero indica si que se fija un coeficiente de edificabilidad de 1,08333 m²/m²s sobre parcela neta, en lugar del coeficiente de 1,40 m²/m²s que fija el Plan General, por lo que revisado lo manifestado, se corresponde con un error material, siendo que a la subzona TER-2B le corresponde en realidad un IEN de 1,40 m²/m²s, por lo que procede aceptar lo alegado en cuanto al IEN a aplicar a este ámbito calificado TER-2B.

Segundo: En cuanto a las condiciones específicas de uso de la parcela se solicita se admitan como usos exclusivos y mixtos los relativos a residencial plurifamiliar, comunitario y apartamentos turísticos, con supresión de la prohibición de estos usos del artículo 6.47 (apartado 2) de aplicación para la subzona TER-2B, por lo que en base a la actual necesidad de incrementar la capacidad de acogida de nueva vivienda en la ciudad, dada la alta demanda, se considera es viable aceptar ampliar los usos en esta parcela concreta en la línea de lo solicitado, y siempre ajustada a la solución que se propone en la viabilidad del Texto Refundido del PE del Área Funcional 4 para aprobación provisional.

Tercero: Se solicita modificar el número máximo de alturas (ya sea 16 plantas como las edificaciones recayentes al frente del antiguo cauce del Turia o 10 alturas como la media del entorno), a fin de que con la ocupación máxima del 50% se puedan incorporar los usos residencial o oficinas, hotelero, dotacional, Se considera adecuado lo solicitado proponiéndose aceptarlo de manera genérica, por lo que en la Versión del Texto Refundido del Plan Especial del Área Funcional 4 para aprobación provisional, se procederá a adoptar una solución en línea con lo solicitado, estableciendo una norma específica que resuelva la problemática planteada, de modo acorde con las determinaciones generales del Plan Especial y de la legislación urbanística estatal y autonómica.

Por todo ello, se propone para esta zona calificada TER-2B, delimitar un ámbito de planeamiento de desarrollo que permita definir una ordenación pormenorizada donde se incorporen los usos genéricos alegados conforme a la sigue propuesta (Ficha de Gestión):

ÁREA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO-MANUEL DE FALLA	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN ESTRUCTURAL	SUELO URBANO TERCIARIO
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	TER-2B, Manuel de Falla
USOS	TER-2B. Los previstos en el Capítulo Cuarto Título Sexto - NNUU PGOUB8 Valencia, admitiéndose en el ámbito graficado al efecto el uso residencial plurifamiliar hasta un máximo 49% de la edificabilidad total del ámbito
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	
Determinaciones estructurales y criterios para el equilibrio de aprovechamientos.	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Zonas verdes (a definir en PRI)	Mínimo 8,000 m ²
Espacios libres (a definir en PRI)	-
Red Viaria (a definir en PRI)	A definir en PRI
Equipamientos (a definir en PRI)	Mínimo 8,000 m ²
TOTAL SUELO PÚBLICO	
Superficie TER-2B	63.033,00 m ²
Superficie espacios libres privados	0,00 m ²
TOTAL SUELO PRIVADO	
63.033,00 m ²	
TOTAL ÁMBITO DE GESTIÓN	
63.033,00 m ²	
EDIFICABILIDAD TOTAL	
88.246,20 m ²	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER) (máxima)	
43.240,64 m ²	
EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET) (mínima)	
45.005,56 m ²	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	
1,40000 m ² /m ²	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (máxima)	
0,68600 m ² /m ²	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (mínimo)	
0,71400 m ² /m ²	
SUPERFICIE ADSCRITA	
0,00 m ²	
SUPERFICIE AFECTA A SU DESTINO	
0,00 m ²	
SUPERFICIE COMPUTABLE	
63.033,00 m ²	
APROVECHAMIENTO TIPO	
1,40000 m ² /m ²	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	
1,3657 m ² /m ² (1)	
EDIFICABILIDAD VPP	
8.648,13 m ²	
NÚMERO DE VIVIENDAS	
LIBRES	346 viv
PROTEGIDAS	86 viv

(1) Cesión del 5% sobre la edificabilidad no consolidada de usos residencial



CONDICIONES DE EJECUCIÓN

- La edificación terciaria pre-existente se considera consolidada y no fuera de ordenación.
- B PRI establecerá en la ordenación pormenorizada la localización y configuración de la edificabilidad de uso residencial con tipología bloque abierto, en la zona no ocupada por la edificabilidad del centro comercial consolidado y recayente a la Avenida Manuel de Falla, con una altura máxima de 20 plantas.
- La reserva de aparcamiento para los distintos usos y edificabilidades que se materialicen deberá cumplir las Normas del vigente PG, 88 ya sea, en superficie en espacio libre, en edificio exclusivo en altura (no computa edificabilidad) o bajo rasante.

Imagen de la ficha de Gestión del Área de Planeamiento de Desarrollo – Manuel de Falla de la Versión Final Propuesta

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA





LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

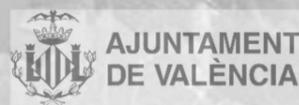
PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA



ALEGACIÓN Nº7. MONICA ROJO CALABUIG EN REPRESENTACIÓN DE LA PROVINCIA CANONICA DE ESPAÑA DE LA COMPAÑIA DE JESUS

REGISTRO DE ENTRADA Nº 00118 2024 188837

FECHA: 01/08/2024

CONTENIDO:

El alegante es propietario del inmueble propiedad de la Compañía de Jesús, con la referencia catastral dicha 3742207YJ2734D0001ZB, en el que se ubican las ESCUELAS SAN JOSE se encuentra dentro del ámbito de este Plan Especial.

Expone:

Primero: Que escuelas San Jose es una es una institución de esta Provincia de España de la Compañía de Jesús, que tiene personalidad jurídica civil reconocida en base al dicho Acuerdo, y que está inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia como "Comunidad San José"

Segundo: Que tiene como referencia catastral 3742207YJ2734D0001ZB y ocupa una superficie catastral de 81.653,00 m²s de los que están ocupados por construcciones según catastro 18.742,00 m²s.

Que las Escuelas San Jose fueron construidas en el año 1964.

Que la finca está calificada en el vigente PGOU como dotacional de propiedad privada dentro del Sistema Local Educativo-Cultural su uso dotacional es GEC Sistema General Educativo-cultural (Ded), admitiéndose, además, el Residencial Comunitario (Rcm), el deportivo (Dep) y el Socio-Cultural (Dsc), entendiéndose que estos usos son permitidos en cuanto estén vinculados al usode su calificación dotacional educativa.

Tercero: Que, desde la construcción y desde el inicio de las actividades de las ESCUELAS SAN JOSE, su entorno, hasta entonces prácticamente despoblado, salvo el núcleo antiguo de Campanar, se ha desarrollado urbanísticamente, con el consiguiente aumento demográfico, que, aun cuando esté ralentizado actualmente y de cara al futuro, ha supuesto y supone actualmente un gran incremento de sus habitantes, junto con el consiguiente incremento de sus necesidades educativas y, además, de las deportivas y culturales, que han buscado y buscan solución en las instalaciones deportivas y el salón de acto con los que cuentan las ESCUELAS. Soluciones que no se les pueden dar, por entender que el uso de esas instalaciones debe estar vinculado al docente de su calificación dotacional.

Cuarto: que el Ayuntamiento de Valencia tiene en exposición pública para la recepción de sugerencias y alegaciones el Plan Especial del área Funcional 4.

En ese documento se incluye el inmueble como reserva de uso dotacional perteneciente a la Red Secundaria (Sistemas locales), Educativo-cultural (SQE), tal como ya se contempla en el vigente P.G.O.U., y se propone la revisión del planeamiento para la catalogación de las construcciones existentes como Bien de Relevancia Local (BRL).

Quinto: Alegaciones y sugerencias

- a) El Plan Especial en información pública califica la parcela de las Escuelas-Colegio San José de los jesuitas como SQE es decir Educativo-Cultural de red secundaria. En el artículo 228 de las Normas Urbanísticas del Plan Especial se establecen las categorías de los Equipamientos y en el artículo 224 se indica que será de aplicación el Capítulo Undécimo del Título Sexto de las Normas del PGOU88, en todo lo no previsto expresamente por el Plan Especial. Esta recopilación normativa trae causa en las actividades y necesidades de tipo comunitario que se demanda desarrollar eventualmente en las ESCUELAS SAN JOSE y que son de carácter tanto educativo como deportivo y cultural. Asociaciones, equipos deportivos e incluso entidades de otro tipo buscan solución en las instalaciones deportivas y el salón de actos con los que cuentan las ESCUELAS. Estas soluciones persiguen el uso de las instalaciones cuando la demanda escolar no las requiere y deben tener cabida en la calificación dotacional que se propone y pese a que la interpretación de la normativa urbanística de aplicación así parece reconocerlo, es necesario reivindicarlo para que en caso contrario se recoja en el Plan Especial. Es una necesidad que se centra en la viabilidad de establecer usos que permitan usar las actuales instalaciones de las Escuelas San José, beneficiando a su entorno vecinal, por parte del conjunto de la sociedad, por asociaciones de diversa tipología y equipos deportivos, carentes de instalaciones, sin necesidad de comprender o estar vinculadas al uso educativo principal.
- b) La parcela está calificada como suelo dotacional público. Debido a que se trata de una parcela de titularidad privada con todos sus edificios e instalaciones privados se solicita que se reconozca esta condición, incorporando el grafismo correspondiente en los planos de ordenación y se modifiquen aquellas partes del documento que lo definen como dotación pública.
- c) Habiéndose identificado la necesidad de conexión de dos suelos dotacionales recayentes a la calle Reina Doña Violante, una posible mejora sería conectarlos por una zona de la parcela 13742207YJ2734D0001ZB propiedad de las ESCUELAS SAN JOSE. Se manifiesta la voluntad de colaboración para conseguir la mejora urbanística de este punto de la ciudad cediendo suficiente suelo para conformar un paso de 3 y 5 metros de ancho paralelo a la calle Reina Doña Violante que una los dos suelos dotacionales públicos

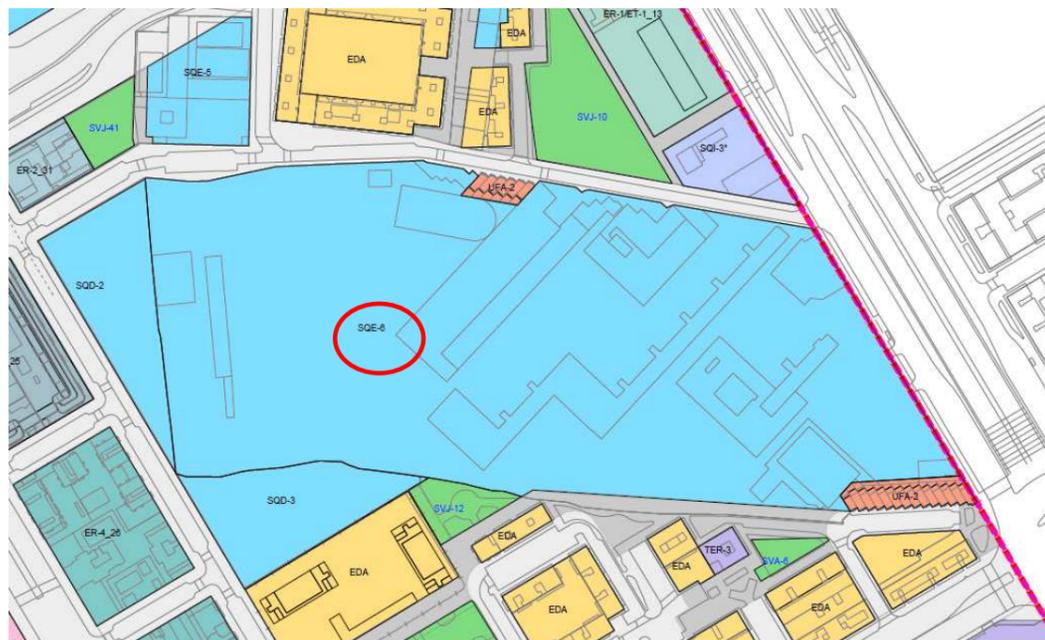


Imagen de la propuesta de la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4, sobre las que se presentan alegaciones (plano OP.03)

Imagen de la propuesta de la Versión Final del Plan Especial del Área Funcional (plano OP.03)

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Primera: En lo relativo a la aclaración de la compatibilidad de la utilización de las instalaciones de las Escuelas San José para usos deportivos y culturales para actividades de tipo comunitario, las normas urbanísticas actuales del Plan General para dotacional educativo-cultural (como en la misma alegación se reconoce), son absolutamente compatibles con el uso dominante educativo-cultural, por lo que no procede aceptar ni rechazar la alegación en este sentido.

Segunda: En cuanto a la solicitud de calificación como suelo dotacional de titularidad privada y no como dotacional público, en concordancia con el resto de determinaciones del Plan Especial relativo a los suelos educativo-culturales no procede aceptar lo solicitado, manteniéndose la calificación como dotacional público educativo-cultural.

Tercero: En relación a la propuesta de cesión de una pequeña superficie que permita la conexión entre suelos dotacionales SQD (Red Secundaria deportivo-recreativo), se considera adecuada, por lo que se considera procede su aceptación, de este modo la ordenación que se incorpora a la Versión Final del Plan Especial será la siguiente:

- LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS
 - MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
 - PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO
- LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA
 - PLANOS DE ORDENACIÓN NORMATIVA URBANÍSTICA
 - FICHAS DE GESTIÓN
- LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES
- LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
- LIBRO V
ANEXOS
 - PERSPECTIVA DE GÉNERO
 - INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA
 - VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
 - EDUCACIÓN
 - INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA**ALEGACIÓN N°8. FRANCISCO DE ASIS HIDALGO BORONAT EN
REPRESENTACIÓN DE INMOBILIARIA GUADALMEDINA SA**

REGISTRO DE ENTRADA N° 00118 2024 189450

FECHA: 02/08/2024

CONTENIDO:El alegante **expone:**

Que es propietario de la parcela con número de referencia catastral: 3136601YJ2733E0001HS.

Que la parcela en el Plan especial se califica como SQI-6* "Infraestructura-servicio urbano" equivalente a la del Plan General, tratándose en definitiva de un dotacional privado asimilable a uso terciario.

Que no estando conforme con que se le asigne en exclusividad dicha calificación formula las siguientes **alegaciones:**

Primera: Que para la estación de servicio se encuentra ubicada en un ámbito de planeamiento de uso predominante residencial, y aunque la parcela en cuestión se encuentra sita en un borde de dicho ámbito. Argumenta, que cabe cuestionarse a la vista de las actuales tendencias en políticas medioambientales, si no deberíamos ampliar dicho uso a otros usos terciarios compatibles dentro de la trama urbana en la que se inserta. Apunta, que no se discute la potestad municipal para fijar el emplazamiento de una estación de servicios en un entorno urbano de uso preferente residencial, valorando la posibilidad de compatibilizar y ampliar a otros usos específicos menos distorsionantes para la vida de las personas, algo que se echa en falta en el documento que se somete a información pública.

Segunda. Con la calificación que se propone se está llegando más allá de lo que la propia legislación permite. Apunta que, si bien la parcela en cuestión está calificada como privada con uso lucrativo, no es menos cierto que realmente se trata de un servicio urbano ni obligatorio, ni necesario en dicha zona, con lo que realmente se puede conseguir es que dicha parcela, en caso de no existir una demanda real de dicho servicio, se quede sin materializar su aprovechamiento dada la limitación tan estricta que el planeamiento impone a la propiedad sin existir justificación alguna al respecto. En este sentido, la propuesta es contraria al espíritu de la ley, ya que de la propia legislación (artículo 67.7 TRLOTUP) claramente se infiere que no es necesario concretar qué uso dotacional concreto debe implantarse sobre una parcela, debiendo concretarse aquel en función de las necesidades de la población.

Las actuales políticas en materia de movilidad y de reducción de consumo de combustibles fósiles, llevan a plantearnos el futuro de las estaciones de servicio en las ciudades. La tendencia actual propone la reducción de los desplazamientos privados en el interior de la ciudad, acotando los centros urbanos como "zonas de bajas emisiones", e impulsando el transporte público y los vehículos de movilidad personal no contaminantes. En este contexto, menciona que parece que tiene sentido pensar

en un uso alternativa para las parcelas calificadas como "Estación de Servicio" por el Plan.

Tercero, Respecto que la citada parcela, calificada como infraestructura de servicios urbano, estación de servicios, lo es por su colindancia con un viario urbano de tránsito, cuyo diseño concreto debe ajustarse a lo establecido en el Anexo IV, III "Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas, punto 2 "Condiciones funcionales y dimensionales de la red viaria" del TRLOTUP, sin que en ningún momento se establezca como condición de diseño la necesidad de grafiar reservas para la ubicación de una estación de servicios.

También menciona que la singularización del uso terciario que se pretende para la parcela en cuestión conlleva una limitación singular de la propiedad del todo injustificada, más cuando no existen razones de interés público que permitan justificar la propuesta, alejándose para ello de lo que en el propio planeamiento vigente se regula. Lo que en realidad pretende esta parte es que se amplíen los usos terciarios que se proponen para la parcela en cuestión, por lo que no se está en contra de implantar el uso propuesto, pero sí de individualizar éste, siendo más correcto ampliar dichos usos a los previstos en el artículo 7.5 del Plan General, sin que sea necesario que se prevean todos, pero siendo necesario que se amplíen los que ahora se proponen

Por todo lo anterior, suplica que se admitan la presente alegación formulada en tiempo y forma y, a la vista de esta, se proceda a dotar a la parcela en cuestión de una calificación terciaria más amplia que la que ahora se propone, permitiéndose más usos terciarios con el fin de eliminar una reserva singular que se impone a la parcela que nos ocupa.



Imagen de la propuesta de la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4, sobre las que se presentan alegaciones (plano OP.03)



PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

La parcela calificada como SQI-6* (Infraestructura-servicio urbano) equivalente a las del resto del Plan General deviene de la actual calificación de la parcela, prevista y propuesta en su momento por el agente urbanizador en el planeamiento parcial, sin que el Plan Especial en su Versión Preliminar expuesta al público haya introducido ninguna modificación en esta parcela en cuanto a su calificación general y usos.

La solicitud de la alegación se circunscribe a la parcela concreta del alegante, si bien es cierto que incorporar usos compatibles con el actual uso gasolinera, o sustitutivos del uso principal, responde a una decisión que supera el ámbito de la parcela y del propio Plan Especial, dado que afecta al menos al conjunto del Plan Especial (para esta calificación específica de gasolineras) y que los usos compatibles a determinar deberán ser acordes con la legislación en vigor de estaciones de suministro, por lo que se propone a los efectos del Plan Especial aceptar lo alegado y tratarlo de modo genérico en el ámbito del Plan Especial y las gasolineras (estaciones de suministro) calificadas expresamente, queden calificadas en la Versión Final del Plan Especial como TER-4 conforme a la zona de ordenación de las normas urbanísticas del vigente Plan General.

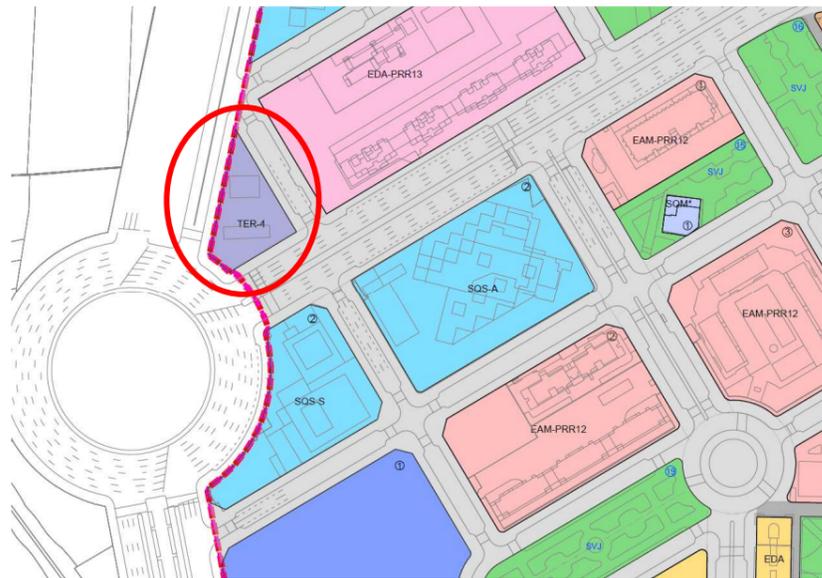


Imagen de la propuesta de calificación de la Versión Final del Plan Especial del Área Funcional 4 de la parcela alegada (plano OP.03)

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA





LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA

ALEGACIÓN Nº9. JORGE MARCO AGUILAR EN REPRESENTACION DE LA MERCANTIL PINTOR NAVARRO SL

REGISTRO DE ENTRADA Nº 00118 2024 190052

FECHA: 05/08/2024

CONTENIDO:

El alegante **expone:**

Primero: Que en fecha 10 de junio de 2024 se publicó en le DOGV nº 9867 el anuncio de información pública del Plan Especial del Área Funcional nº4 Campanar Beniferri.

Segundo: Que la mercantil Pintor Navarro SL es propietaria de las siguientes parcelas catastrales dentro del ámbito del Plan Especial:

En pleno dominio.

1. 3251902YJ2735A0001TP
2. 3252404YJ2735A0001IP
5. 3252208YJ2735C0001DT

En proindiviso:

3. 3252207YJ2735C0001RT
4. 3252401YJ2735A0001RP



Tercero: Que algunas cuestiones alegadas en este escrito se manifestaron en la fase de consultas sin que hayan sido recogidas en el documento expuesto al público.

Alegaciones:

Primera. La modificación del dotacional situado junto a la parcela 3252208YJ2735C0001DT.

Se ha sacado la parcela del núcleo histórico de Beniferri, se ha modificado el suelo colindante destinado a vial en el PRI de Beniferri, que fue cedido por esta parte al Ayuntamiento de Valencia para este fin y que el plan ahora destina a dotacional deportivo, con el fin de legalizar una instalación ejecutada de manera totalmente irregular.

El alegante realiza una breve síntesis de los antecedentes administrativos llevados a cabo para la colocación de esta instalación. Según lo documentado la construcción

de la pista multijuegos responde a una solicitud de presupuestos participativos y tiene la consideración de Instalación Deportiva Elemental y que tiene la consideración de instalación en precario, de carácter eventual. La instalación se encuentra junto a los terrenos donde AUMSA está desarrollando un proyecto de urbanización de cierre hasta la CV-35 que en su caso incluirá y reubicará esta instalación deportiva.

Al invadir la parcela propiedad del alegante se solicitó que se demoliera la instalación deportiva sin recibir contestación. La instalación se llevó a cabo sin la concesión de las correspondientes licencias ya que la instalación está situada fuera de ordenación sustantivo.

El alegante cedió parte de su parcela para su destino a vial público y aceptada por el Ayuntamiento le genera doble perjuicio, ya que por un lado se ha ubicado en esta superficie una instalación deportiva y por otro lado pierde el aprovechamiento urbanístico que le habría correspondido de no haberse cedido el suelo.

La ubicación dotacional junto a la parcela propiedad del alegante le genera un gran perjuicio económico depreciando su valor al eliminar una de las fachadas de mayor longitud, se condiciona la apertura de huecos y voladizos en esta fachada y la práctica deportiva pegada a la parcela generará molestias a la futura edificación que disminuirá el valor de venta de la parcela.

Se propone que el dotacional se traslade a la UE 5.2 de nueva creación junto a la zona verde SVJ-2. De forma alternativa se propone que el vial diseñado junto al dotacional y que empalma con el camí Vell de Liria se ubique entre la parcela dotacional y la parcela propiedad del alegante, desplazando el dotacional que se pegará a la zona verde. De esta forma se evita la desalineación que crea el dotacional en el norte y se favorece el tránsito con el Camí Vell de Liria y se suprimen los perjuicios que se crean con la actual ordenación en la parcela del alegante.

Sorprende que se haya mantenido el dotacional junto a la parcela objeto de esta alegación ya que en la valoración de la participación ciudadana se decía que existía unanimidad de la oposición al cambio de ubicación del dotacional existente junto a la iglesia. El cambio debe reevaluarse habida cuenta de la oposición de los vecinos.

No existe justificación del mantenimiento del dotacional, por lo que habrá que entender que la única motivación de esa decisión es mantener la pista efectivamente ejecutada de manera irregular.

Segunda. Respecto al ambiguo régimen urbanístico de la parcela 3252208YJ2735C0001DT.

Expone, que el Plan Especial adopta la delimitación del núcleo histórico tradicional de Beniferri contenido en el Plan General y no el que configuro el Plan de Reforma Interior, vigente desde 1999, sacando, por ende, el NHT la catastral 3252208YJ2735C0001DT. Además, tampoco se incluye dentro de ninguna unidad de ejecución de nueva creación. Es decir, no es casco antiguo de Beniferri, ni tampoco una ampliación de este. Se debería aclarar cuál es el régimen urbanístico que le resulta de aplicación a esta parcela.



Tercera. Cambio en la Gestión del suelo.

Expone, que todas las parcelas del alegante, que están incluidas en el ámbito del PRI de Beniferri, están sujetos al régimen de las actuaciones aisladas, con la única obligación de adquirir y urbanizar el vial de servicio para poder edificar solares. El nuevo planeamiento saca todas las parcelas de la elegante y las sujeta al régimen de actuaciones integradas, con lo que asumen cargas adicionales a las que tienen en la actualidad. La finalidad de este cambio es la obtención de suelos públicos cuyo servicio no es exclusivo de parcela concretas y que según el PRI se debían obtener por expropiación. El incumplimiento del Ayuntamiento de su deber de expropiar estos suelos de servicio general y a todas las parcelas del PRI hace que se incrementen las cargas de los propietarios.

Otro efecto derivado de la inclusión de los suelos en una unidad de ejecución es la afección del correspondiente porcentaje de vivienda protegida, así como la cesión del 5% del excedente de aprovechamiento al Ayuntamiento de Valencia.

La principal dotación del PRI, la zona verde pegada a la CV-35 propiedad indivisa del alegante fue objeto de expropiación rogada, estando únicamente pendiente el pago y ocupación de la parcela (Acuerdo Jurado Provincial de Expropiación de Valencia de 20 de mayo de 2024, expediente 135/2024).

Por este motivo, el suelo obtenido por expropiación debería extraerse de este suelo de la unidad de ejecución 6, lo que dejaría carente de sentido a este Unidad de Ejecución y rompería el equilibrio del resto de unidades.

Conforme a los artículos 25.2.b) y 73 del TRLOTUP los suelos propiedad del alegante, una vez excluida la parcela expropiada deben ser gestionados por actuaciones aisladas, al precisar únicamente realizar la conexión a los servicios urbanísticos existentes en la zona.

Se podrá defender que las parcelas del alegante tienen la condición de solar aunque falte la obtención de algunos tramos de vial conforme al artículo 186 del TRLOTUP y jurisprudencias al estar integradas las parcelas en la malla urbana.

Por todo lo expuesto y teniendo en cuenta que la zona verde ubicada junto a la CV-35 ha sido expropiada por el Ayuntamiento de Valencia, se solicita la gestión de los suelos del alegante mediante actuaciones aisladas.

Cuarto. Respecto a la edificabilidad asignada.

Expone, que el Plan especial establece una zona edificable de las parcelas propiedad de PNSL con un incremento de una planta sobre el numero original de plantas previstas en el PRI (de 2 a 3 alturas). Sin embargo, en la manzana recayente a la C/Del Xiprers y la C/Córdoba existe una promoción, del año 2010, que tiene 7 alturas (PB+6). La ordenación del Plan Especial debería ampliar las alturas en todo el frente de la C/Del Xiprers que tiene una anchura aproximada de 23 metros.

En la acera opuesta se plantea además un terciario de 8 alturas y el NHT está perimetrado por pastillas de 7 y 8 plantas. En el convencimiento de una visualización urbana más proporcionada en esta avenida teniendo como fondo de perspectiva el Palacio de Congresos se entiende oportuno elevar las alturas al menos a 5. Esto ya se planteaba en el Documento de Participación pública y en ese sentido esta parte

alegó sobre su acuerdo con la matización de extenderlo también a la manzana perimetrada por el Camino Viejo de Liria.

Quinto. Respecto a los coeficientes de Homogenización.

En el informe de viabilidad se establecen coeficientes de homogenización y se toma como uso y tipología característica el residencial libre EDA, otorgándose el coeficiente 1, ponderándose con el característico el resto de los usos y tipologías existentes.

Dando por buenos los valores en venta con los testigos seleccionados hay cuestiones que no se entienden. No existe justificación para que el coste de la tipología UFA de Campanar sea superior al de Beniferri. Construir una vivienda unifamiliar en Campanar cuesta más que una ubicada en Beniferri. Tampoco tiene sentido aparente que la diferencia de coste de construcción libre en su tipología Ufa sea más cara, mientras que para esas mismas tipologías en régimen de protección pública sea de solo 3,44 €/m²t.

Peor lo que carece de toda lógica es el establecimiento de un coeficiente de 0,12 para la vivienda de protección pública. Se parte del valor en venta de la VPO establecido por el Decreto 68/2023, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat, que es de 2.200 por metro cuadrado útil y de 1.540 €/m²t construido. El valor de repercusión de suelo, al igual que se hace con el valor de venta deberá ser el 15% del módulo, esto es 231 €/m². Con este valor el coeficiente de homogeneización pasaría a ser del 0,24. Una cifra más ajustada a la realidad.

Sexta. Pérdida de valor por la configuración de la SVJ-51.1 y SVJ-5.2 como zonas verdes públicas.

Otra de las cuestiones en las que la propiedad de la alegante sale gravemente perjudicada con la ordenación vigente En relación a la ordenación vigente es en la configuración de las zonas verdes interiores de las dos grandes manzanas vacantes de edificación como zonas verdes de uso y dominio público.

En el PRI de Beniferri estos suelos forman parte de la parcela privada edificable, lo que aumenta el producto inmobiliario al poder situar en esas zonas centrales elementos comunes la servido de la promoción, siendo así más atractivo para la venta. Este suelo de uso exclusivo de los propietarios de las viviendas es un valor añadido a las mismas, una calificación natural como se observa en muchos condominios de la zona. La propuesta del Plan Especial es una total anacronía y disfunción. La zona interior de esta manzana residencial ha de prever la intimidad y la tranquilidad adecuadas a sus vecinos. Si el PE necesita calificar más zona verde hay espacio de sobra al norte de la delimitación del NHTB.

Añade además como la configuración de suelo publico hace que el subsuelo no pueda utilizarse para llevar a cabo la dotación de aparcamiento privado ya que el Plan Especial no establece la posibilidad de configurar un complejo inmobiliario mediante la desafectación del subsuelo.

Todo ello, hace que, aunque se añada una altura mas de la permitidas por el PRI, los propietarios salen perjudicados con la ordenación recogida en el Plan Especial en

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



tramitación, sin que ese exiguo incremento de alturas compense todos los perjuicios generados por la inclusión en una unidad de ejecución, con el incremento de cargas de urbanización, la reducción del aprovechamiento susceptible de aprobación, la obligación de afectar el 20% del techo residencial a vivienda de protección pública, la cesión del 5% del aprovechamiento y la configuración de los espacios interiores de las manzanas como zonas verdes públicas, empeorando con ello el producto inmobiliario resultante.



Imágenes de la propuesta de la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4, sobre las que se presentan alegaciones (planos OP.03 y OP.06.2)

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Primera: Se propone aceptar el traslado de la localización de la dotación deportiva (instalada de modo provisional) a otra localización (integrada en las nuevas áreas ajardinadas) dentro del ámbito del entorno del núcleo de Beniferri, y mantener la situación del vial, tal como se preveía en el planeamiento previo, sin perjuicio de los ajustes necesarios en el Texto Refundido del Plan Especial del Área Funcional 4 para aprobación provisional, derivadas de otras alegaciones e informes sectoriales.

Segunda: En relación a la calificación de la parcela de referencia catastral 3252208YJ2735C0001DT, en la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4, la misma queda calificada como Ampliación de núcleo histórico tradicional sometido a actuación aislada, sin que exista ninguna ambigüedad (ver plano OP.03 calificaciones urbanísticas) por lo que se propone no aceptar la alegación.

Tercera: En atención al acuerdo sobrevenido del jurado provincial de expropiación de Valencia de 20 de mayo de 2024-expte. 135/2024, se considera apropiado aceptar

en parte la solicitado en cuanto a excluir esa superficie expropiada del ámbito de las unidades de ejecución a definir, (sin que ello implique que el resto de las parcelas del alegante se sometan todas al régimen de actuaciones aisladas); por lo que en relación al resto de alegaciones e informes sectoriales, en el Texto Refundido del Plan Especial del Área Funcional 4 para aprobación provisional, se incorporarán las correcciones necesarias en la delimitación de las unidades de ejecución, para garantizar la correcta ejecución y obtención de los suelos dotacionales y zonas verdes de la zona de Beniferri.

Cuarta: Se propone no admitir la solicitud de elevar a 5 plantas las alturas de las parcelas calificadas como ampliación del núcleo histórico, y ello sin perjuicio de los ajustes en la ordenación que se deriven de otras alegaciones e informes sectoriales, pudiendo incluso ajustarse la ordenación en línea a las propuestas iniciales del borrador inicial del Plan Especial.

Quinta: Se propone no aceptar lo alegado en relación a los coeficientes de ponderación, dado que los cálculos realizados en la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4 en su estudio de viabilidad, se ajustan a la realidad del mercado y de los costes de construcción según tipología de las edificaciones. El valor de repercusión del 15% para la vivienda protegida conforme a la legislación en vigor, es un valor máximo, por tanto, es perfectamente posible resulten valores menores y ello sin perjuicio de los ajustes necesarios de la Versión Final del Plan Especial del Área Funcional 4 derivados de las alegaciones, informes o actualizaciones de valores.

Sexta: Respecto a las zonas verdes públicas en el interior de las manzanas donde dispone de propiedades el alegante en el Texto Refundido del Plan Especial del Área Funcional 4 para aprobación provisional, se propone aceptar lo alegado y volver a la propuesta de ordenación del Borrador del Plan Especial, donde se reservaban como espacios de uso privado.

En resumen, en la Versión Final del Plan Especial se configurará conforme a las alegaciones tenidas en consideración conforme a lo siguiente:



Imagen del plano OP.06.2 Gestión Urbanística donde se delimitan las Unidades de Ejecución de Beniferri de la Versión Final Propuesta

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



Imagen del plano OP.03 Calificaciones Urbanísticas de la Versión Final Propuesta



Imagen del plano OP.05 Parámetros de la edificación de la Versión Final Propuesta

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA





LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA**ALEGACIÓN N°10. MARIA ESCANDÓN PASCUAL EN REPRESENTACION DE
ESENEIN SL**

REGISTRO DE ENTRADA N° 00118 2024 190059

FECHA: 05/08/2024

CONTENIDO:El alegante **EXPONE:****Primero:** Que en fecha 10 de junio de 2024 se publicó en le DOGV n° 9867 el anuncio de información pública del Plan Especial del Área Funcional nº4 Campanar Beniferri.**Segundo:** Que es propietario de las siguientes parcelas catastrales dentro del ámbito del Plan Especial:

En pleno dominio.

1. 3251901YJ2735A0001LP
2. 3252911YJ2735A0001KP

En proindiviso:

3. 3252207YJ2735C0001RT.

ALEGACIONES:**PRIMERO, RESPECTO A LA CATALOGACIÓN DE LA PARCELA 3252911YJ2735A0001KP**

La catastral está conformada por la vivienda ubicada en la calle Santiago Apóstol 12, junto a las edificaciones auxiliares a la misma y un patio interior que daba servicio a todo el conjunto residencial vinculado. La alquería, y solo la alquería, está protegida por el catálogo que se incorporó en el Plan de Reforma Interior de Beniferri que redefinía, en el ámbito que le es propio, el catálogo contenido en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

El Plan expuesto al público mantiene la alquería de la calle Santiago Apóstol como suelo urbano incluido en el núcleo histórico de Beniferri, creando una isla y rompiendo desde el punto de vista de la ordenación, la unidad funcional del bien protegido.

Al contrario de lo que ocurría con la ficha del catálogo del PRI, el catálogo del Plan Especial protege tanto las construcciones accesorias, que se encuentran en muy mal estado de conservación, así como el patio. Además, el patio y las edificaciones auxiliares caen dentro de la zona verde SVJ-5.1

La ejecución del planeamiento hará que se rompa la unidad funcional del inmueble protegido puesto que el edificio principal será suelo urbano incluido en el núcleo urbano de Beniferri permaneciendo en manos privadas, mientras que la construcción accesoria y el patio, que quedan incluidas en la unidad de ejecución, se le otorga un uso público. No obstante, lo previsto por el Plan, la ficha del catálogo prevé un uso privado, lo que no es compatible con los planos de ordenación.

Por tanto, se solicita que se mantenga el mismo grado de protección que tiene el inmueble en la ficha del catálogo del PRI y que se elimine la zona verde SVJ-5.1, manteniéndose como elementos privados al servicio de la promoción que se

desarrolle en la manzana. Las edificaciones auxiliares, además de que carecen de valor arquitectónico, están muy deterioradas.

SEGUNDO. RESPECTO AL CAMBIO DE GESTIÓN DEL SUELO

Las parcelas de ESNEIN, S.L. están incluidas en el ámbito del PRI BENIFERRI, estando sujeto al régimen de las actuaciones aisladas, con la única obligación de adquirir y urbanizar el vial de servicio para poder edificar los solares.

El nuevo planeamiento saca todas las parcelas de la alegante del núcleo urbano de Beniferri, tal y como se había definido en el PRI y las sujeta al régimen de actuaciones integradas, con lo que las parcelas asumen cargas adicionales a las que tienen en la actualidad. La finalidad de este cambio es la obtención de suelos públicos cuyo servicio no es exclusivo de parcelas concretas y que según el PRI se debían obtener por expropiación. Argumenta, que el incumplimiento del Ayuntamiento de su deber de expropiar estos suelos de servicio general a todas las parcelas del PRI hace que se incrementen las cargas de todos los propietarios.

Otro efecto derivado de la inclusión de los suelos en una unidad de ejecución es la afección del correspondiente porcentaje de vivienda protegida, así como la cesión del 5% urbanizado del excedente de aprovechamiento al Ayuntamiento de Valencia.

Además, la principal dotación del PRI, que es la zona verde pegada a la CV-35 que es copropiedad indivisa de esta mercantil, fue objeto de expropiación rogada, estando únicamente pendiente del pago y ocupación de la parcela. Como ejemplo, pone el acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación de Valencia de fecha 20 de mayo del 2024, en el seno del expediente 135/2024 fijo el justiprecio definitivo de la expropiación rogada, por lo que, a falta del pago y ocupación, el expediente de expropiación habría finalizado.

Esa dotación, obtenida por expropiación obligaría a la extracción de este suelo de la unidad de ejecución, lo que dejaría carente de sentido la Unidad de Ejecución 6 y rompería el equilibrio del resto de Unidades de Ejecución.

Las parcelas propiedad de la alegante, todas ellas incluidas en el PRI de Beniferri y sujetas a actuaciones aisladas, lo que entendemos correcto a la luz del artículo 25.2.b) del TRLOTUP, según el cual estaría dentro de una zona urbanizada. Y respecto a la manera de gestionar los distintos suelos, el artículo 73 del TRLOTUP.

De conformidad con este artículo, los suelos propiedad de la alegante, una vez excluida la parcela expropiada, deben ser gestionados mediante actuaciones aisladas al precisar únicamente realizar la conexión a los servicios urbanísticos existentes en la zona.

Incluso, aunque falte la obtención de algunos tramos de vial, se podría defender que las parcelas de ESNEIN, S.L. tienen la condición de solar, puesto que cumplen con todos los requisitos exigidos por el artículo 186 del TRLOTUP

Respecto a la clasificación del suelo urbano, la jurisprudencia ha exigido además de los requisitos exigidos por el artículo 186 del TRLOTUP, la integración en la malla urbana, es decir que la ciudad haya integrado los suelos de forma que haya habido una decisión previa respecto de su propio crecimiento. Es decir, no basta con que cuente con los servicios porque circunstancialmente pasaban por ahí, sino que se deben



integrarse en la malla urbana.

Los suelos objeto de la presente alegación están incluidos en la malla urbana.

El principio de la fuerza normativa de lo fáctico, a la vista del artículo 173 del TRLOTUP debe aplicarse, no solo a la clasificación del suelo, sino a su gestión urbanística.

Por todo lo expuesto y teniendo en cuenta que la zona verde ubicada junto a la CV-35 ha sido expropiada por el Ayuntamiento de Valencia, se solicita la gestión de los suelos de la alegante mediante actuaciones aisladas.

TERCERO, RESPECTO A LA EDIFICABILIDAD ASIGNADA.

El Plan Especial AF-4 establece, a lo que se denomina ampliación del núcleo tradicional de Beniferri, el incremento de una planta sobre el número original de plantas previstas en el PRI. Sin embargo, en la manzana recayente a la calle de Els Xiprés y la calle Córdoba existe una promoción, del año 2010, que tiene 7 alturas (PB+6), siendo esta congruente con su entorno inmediato. La ordenación del Plan Especial debería prolongar estas alturas en todo el frente de la calle Els Xiprés que tiene una anchura aproximada de 23 metros manteniendo la coherencia de la ordenación.

CUARTO. RESPECTO A LOS COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN.

En el informe de viabilidad se establecen coeficientes de homogenización y se toma como uso y tipología característica el residencial libre EDA, otorgándoles el coeficiente 1, ponderándose con el característico el resto de los usos y tipologías existentes.

Dando por buenos los valores en venta con los testigos seleccionados hay cuestiones que no se entienden. No existe justificación para que el coste de la tipología UFA de Campanar sea superior al de Beniferri. Construir una vivienda unifamiliar en Campanar cuesta más que una ubicada en Beniferri. Tampoco tiene sentido aparente que la diferencia de coste de construcción libre en su tipología Ufa sea más cara, mientras que para esas mismas tipologías en régimen de protección pública sea de solo 3,44 €/m²t.

Peor lo que carece de toda lógica es el establecimiento de un coeficiente de 0,12 para la vivienda de protección pública. Se parte del valor en venta de la VPO establecido por el Decreto 68/2023, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat, que es de 2.200 por metro cuadrado útil y de 1.540 €/m²t construido. El valor de repercusión de suelo, al igual que se hace con el valor de venta deberá ser el 15% del módulo, esto es 231 €/m². Con este valor el coeficiente de homogeneización pasaría a ser del 0,24. Una cifra más ajustada a la realidad.

QUINTA. PÉRDIDA DE VALOR POR LA CONFIGURACIÓN DE LA SVJ-5.1 Y SVJ-5.2 COMO ZONAS VERDES PÚBLICAS.

Otra de las cuestiones en las que la propiedad de la alegante sale gravemente perjudicada con la ordenación vigente En relación a la ordenación vigente es en la configuración de las zonas verdes interiores de las dos grandes manzanas vacantes de edificación como zonas verdes de uso y dominio público.

En el PRI de Beniferri estos suelos forman parte de la parcela privada edificable, lo que aumenta el producto inmobiliario al poder situar en esas zonas centrales elementos comunes la servido de la promoción, siendo así más atractivo para la venta. Este suelo de uso exclusivo de los propietarios de las viviendas es un valor añadido a las mismas.

Añade además como la configuración de suelo público hace que el subsuelo no pueda utilizarse para llevar a cabo la dotación de aparcamiento privado ya que el Plan Especial no establece la posibilidad de configurar un complejo inmobiliario mediante la desafectación del subsuelo.

Todo ello, hace que, aunque se añada una altura más de la permitidas por el PRI, los propietarios salen perjudicados con la ordenación recogida en el Plan Especial en tramitación, sin que ese exiguo incremento de alturas compense todos los perjuicios generados por la inclusión en una unidad de ejecución, con el incremento de cargas de urbanización, la reducción del aprovechamiento susceptible de aprobación, la obligación de afectar el 20% del techo residencial a vivienda de protección pública y la configuración de los espacios interiores de las manzanas como zonas verdes públicas, empeorando con ello el producto inmobiliario resultante.



Imágenes de la propuesta de la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4, sobre las que se presentan alegaciones (planos OP.03 y OP.06.2)

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II

DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III

CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V

ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:**

Primera: Conforme a lo planteado en la alegación, se considera correcto mantener la unidad funcional del inmueble protegido (parcela 3252911YJ2735A0001KP), por lo que se deberá modificar de ese modo el plano de calificación OP-03, corrigiendo la propuesta de ordenación de la manzana, y asimismo se considera que en el Texto Refundido del Plan Especial del Área Funcional 4 para aprobación provisional, se adecue la ordenación de la manzana donde se sitúa la edificación protegida, en línea a lo previsto en el borrador inicial del Plan Especial, suprimiendo de ese modo las zonas verdes públicas en el interior de la manzana, sin perjuicio de someter a actuaciones integradas todo o parte de la manzana afectada.

Por lo que se propone una aceptación parcial de lo alegado, en el sentido expresado.

Segunda: En atención al acuerdo sobrevenido del jurado provincial de expropiación de Valencia de 20 de mayo de 2024-expte. 135/2024, se considera apropiado aceptar en parte la solicitado en cuanto a excluir esa superficie expropiada del ámbito de las unidades de ejecución a definir (sin que ello implique que el resto de las parcelas del alegante se sometan todas al régimen de actuaciones aisladas); por lo que en relación al resto de alegaciones e informes sectoriales, en el Texto Refundido del Plan Especial del Área Funcional 4 para aprobación provisional, se incorporarán las correcciones necesarias en la delimitación de las unidades de ejecución, para garantizar la correcta ejecución y obtención de los suelos dotacionales y zonas verdes de la zona de Beniferri.

Tercera: Se propone no admitir la solicitud de elevar alturas en las parcelas calificadas como ampliación del núcleo histórico, y ello sin perjuicio de los ajustes en la ordenación que se deriven de otras alegaciones e informes sectoriales, pudiendo incluso ajustarse a la ordenación en línea a las propuestas iniciales del borrador inicial del Plan Especial.

Cuarta: Se propone no aceptar lo alegado en relación a los coeficientes de ponderación, dado que los cálculos realizados en la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4 en su estudio de viabilidad, se ajustan a la realidad del mercado y de los costes de construcción según tipología de las edificaciones. El valor de repercusión del 15% para la vivienda protegida, conforme a la legislación en vigor, es un valor máximo, por tanto, es perfectamente posible resulten valores menores y ello sin perjuicio de los ajustes necesarios de la Versión Final del Plan Especial del Área Funcional 4 derivados de las alegaciones, informes o actualizaciones de valores.

Quinta: Respecto a las zonas verdes públicas en el interior de las manzanas donde dispone de propiedades el alegante en el Texto Refundido del Plan Especial del Área Funcional 4 para aprobación provisional, se propone aceptar lo alegado y volver a una propuesta de ordenación similar a la del Borrador del Plan Especial, donde se reservaban como espacios de uso privativo.

Por lo que, en resumen, en el Texto Refundido del Plan Especial se propone la siguiente ordenación de la zona:



Imagen del plano OP.06.2 Gestión Urbanística donde se delimitan las Unidades de Ejecución de Beniferri de la Versión Final Propuesta



Imagen del plano OP.03 Calificaciones Urbanísticas de la Versión Final Propuesta



Imagen del plano OP.05 Parámetros de la edificación de la Versión Final Propuesta



ALEGACIÓN Nº11. JORGE MARCO AGUILAR EN REPRESENTACION DE JOSÉ ANDRÉS GONZÁLEZ GARGALLO

REGISTRO DE ENTRADA Nº 00118 2024 190124

FECHA: 05/08/2024

CONTENIDO:

El alegante **EXPONE:**

Primero: Que en fecha 10 de junio de 2024 se publico en le DOGV nº 9867 el anuncio de información pública del Plan Especial del Área Funcional nº4 Campanar Beniferri.

Segundo: Que es propietario de las siguientes parcelas catastrales dentro del ámbito del Plan Especial:

1. 46900A010001820000FP
2. 46900A010000710000FE
3. 3252101YJ2735C0001GT
4. 3252102YJ2735C0001QT

Y que se encuentra parcialmente incluida entre el límite del área funcional 4 y las autovías CV-30 y CV-35

5. 46900A010090070000FY.

ALEGACIONES:

PRIMERO. RESPECTO A LA INCLUSIÓN DE LOS SUELOS UBICADOS EN LA FRANJA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE LAS CV-30 Y CV-35.

Expone, que las dos parcelas propiedad de la alegante que, pese estar clasificadas como suelo urbanizable con uso de zona verde pública, no estaban adscritas a ningún sector, con lo que la única salida posible era acudir a la expropiación rogada. El Plan Especial AF-4 viene a solucionar este problema, aunque de manera parcial, adscribiendo parte de la superficie de estas dos fincas a una de las unidades de ejecución creadas por el plan.

El cumplimiento de este fin es sola parcial ya que el Plan Especial deja como suelo no urbanizable las superficies incluidas en la franja de servidumbre de protección de la CV-30 y CV-35. Este suelo se clasifica como suelo no urbanizable, sin embargo, la pendiente del terreno y su ubicación junto a la autovía, no es susceptible de ser cultivado. Ni la legislación de carreteras ni la legislación urbanística obligan a clasificar los suelos incluidos en esta franja como suelo no urbanizable.

Lo único que establece la legislación de carreteras y el anexo IV del TRLOTUP es que estas superficies no computarán a los efectos del cálculo de estándares de zona verde en el planeamiento urbanístico. Estos suelos se podrían incluir en el planeamiento como zona verde o como espacio libre para su cesión al titular de la vía en los correspondientes proyectos de reparcelación de forma que se cumpliese la finalidad de la norma, que no es otra que la de impedir que se lleven a cabo obras de edificación en estas fajas de terreno.

Por todo lo anterior, la consolidación existente hace que no sea posible dejar expedita

toda la superficie de la servidumbre de protección e incluirla dentro de algún ámbito de gestión sería una forma de garantizar la no edificación y la afección a su destino.

Para ello propone, garantizar la obtención de estos suelos, se debería incrementar la edificabilidad en las fachadas recayentes a la calle de Els Xriprérs, cuyo ancho es superior a 20 metros guardando coherencia con las edificaciones existente en dicha vía.

SEGUNDO. SUPRESIÓN DE LA SVJ-5.1 Y SVJ-5.2 COMO ZONAS VERDES PÚBLICAS.

El incremento de edificabilidad resultante de la obtención de los suelos correspondientes a la superficie de la servidumbre de protección dará como resultado el incremento del estándar de zona verde conforme al Anexo IV del TRLOTUP. Como ha quedado dicho las superficies incorporadas no pueden computar a efectos de cómputo de estándares, por lo que habrá que calcular el nuevo estándar dotacional, aunque previsiblemente se cumpla con lo exigido por el TRLOTUP, pudiendo, además, por el grado de consolidación existente minorar dichos estándares en los términos establecidos en el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento.

Si ello es así, habría que eliminar las zonas verdes SVJ-5.1. y SVJ-5.2. de forma que recuperasen su calificación de espacio privado al servicio de la promoción inmobiliaria que se diseñe en cada una de las manzanas.

En el PRI de Beniferri esos suelos forman parte de la parcela privada edificable, lo que aumenta el valor del producto inmobiliario final al poder situar en esas zonas centrales elementos comunes al servicio de la promoción, siendo así mucho más atractivo para la venta. Este suelo de uso exclusivo de los propietarios de las viviendas es un valor añadido a las mismas.

Además, la configuración del suelo público hace que el subsuelo no pueda utilizarse para llevar a cabo la datación de aparcamiento privado ya que el Plan Especial no establece la posibilidad de configurar un complejo inmobiliario mediante la desafectación del subsuelo.

TERCERO. RESPECTO A LOS COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN.

En el informe de viabilidad se establecen coeficientes de homogenización y se toma como uso y tipología característica el residencial libre EDA, otorgándoles el coeficiente 1, ponderándose con el característico el resto de los usos y tipologías existentes.

Dando por buenos los valores en venta con los testigos seleccionados hay cuestiones que no se entienden. No existe justificación para que el coste de la tipología UFA de Campanar sea superior al de Beniferri. Construir una vivienda unifamiliar en Campanar cuesta más que una ubicada en Beniferri. Tampoco tiene sentido aparente que la diferencia de coste de construcción libre en su tipología Ufa sea más cara, mientras que para esas mismas tipologías en régimen de protección pública sea de solo 3,44 €/m²t.

Peor lo que carece de toda lógica es el establecimiento de un coeficiente de 0,12 para la vivienda de protección pública. Se parte del valor en venta de la VPO establecido por el Decreto 68/2023, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II

DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III

CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V

ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat, que es de 2.200 por metro cuadrado útil y de 1.540 €/m² construido. El valor de repercusión de suelo, al igual que se hace con el valor de venta deberá ser el 15% del módulo, esto es 231 €/m². Con este valor el coeficiente de homogeneización pasaría a ser del 0,24. Una cifra más ajustada a la realidad.

CUARTA. INCONGRUENCIA EN LA FICHA DE GESTIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 5.3. DE BENIFERRI.

Expone, que las fichas de gestión de la Unidad de Ejecución 5.3 de Beniferri establecen en el cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto 0,29323 ua/m²s y establece como aprovechamiento subjetivo 0,43710 ua/m²s.

El alegante, desconoce el porqué de esta cifra ya que el aprovechamiento subjetivo como predica el plan especial es el 95% del aprovechamiento tipo con lo que no puede ser superior al aprovechamiento tipo. De hecho, cuando la ficha realiza el cálculo a metros cuadrados edificables y no a unidades de aprovechamiento, las cantidades cuadran perfectamente. Y lo mismo pasa cuando se calcula el aprovechamiento tipo referido a unidades de aprovechamiento, cifra que cuadra perfectamente mediante la aplicación de los coeficientes correctores establecidos en el plan, con los que esta parte ya ha manifestado su disconformidad.

Respecto a la ficha de la Unidad de Ejecución 6, el error se complica más ya que entendemos que existe un error en la confección de la tabla, introduciendo en la superficie computable dos celdas en lugar de una, lo que ha producido que los datos consignados y la leyenda no coincidan.

En cualquier caso, interpretando la tabla, también aquí se deduce que el aprovechamiento subjetivo es mayor que el aprovechamiento tipo en el porcentaje referido a unidades de aprovechamiento, lo que se interpreta por esta parte como incorrecto.



Imágenes de la propuesta de la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4, sobre las que se presentan alegaciones (planos OP.03 y OP.06.2)

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Primera: Se propone no aceptar la alegación, relativa a incorporar como zonas verdes computables en suelo urbano y dentro de las unidades de ejecución, los suelos de afección y protección de la CV-30 y la CV-35, derivados de la aplicación directa de la legislación de carreteras autonómicas, y ello sin perjuicio de los ajustes que se deriven de los informes sectoriales u otras alegaciones y que se puedan incorporar al Texto Refundido del Plan Especial del Área Funcional 4 para aprobación provisional.

Segunda: Se propone no aceptar lo alegado en relación a los coeficientes de ponderación, dado que los cálculos realizados en la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4 en su estudio de viabilidad, se ajustan a la realidad del mercado y de los costes de construcción según tipología de las edificaciones. El valor de repercusión del 15% para la vivienda protegida conforme a la legislación en vigor es un valor máximo, por tanto, es perfectamente posible resulten valores menores, y ello sin perjuicio de los ajustes necesarios de la Versión Final del Plan Especial del Área Funcional 4 derivados de las alegaciones, informes o actualizaciones de valores.

Tercera: Respecto a las zonas verdes públicas en el interior de las manzanas donde dispone de propiedades el alegante en el Texto Refundido del Plan Especial del Área Funcional 4 para aprobación provisional, se propone aceptar lo alegado y volver a una propuesta similar de ordenación del Borrador del Plan Especial, donde se reservaban como espacios de uso privativo.

Cuarta: Respecto a la supuesta incongruencia en la ficha de la UE 5.3, se procederá a su revisión y a las correcciones que se deriven de las modificaciones que se introduzcan en el Texto Refundido del Plan Especial del Área Funcional 4 para aprobación provisional, derivadas de informes sectoriales y otras alegaciones que se puedan incorporar. Se propone no aceptar ni rechazar la alegación en el sentido aquí informado.

Por todo ello, y en concordancia con el resto de las alegaciones e informes sectoriales la ordenación de la zona a la que se refiere la alegación en la Versión Final del Plan Especial se propone:



Imagen del plano OP.06.2 Gestión Urbanística donde se delimitan las Unidades de Ejecución de Beniferri de la Versión Final Propuesta



Imagen del plano OP.03 Calificaciones Urbanísticas de la Versión Final Propuesta



Imagen del plano OP.05 Parámetros de la edificación de la Versión Final Propuesta

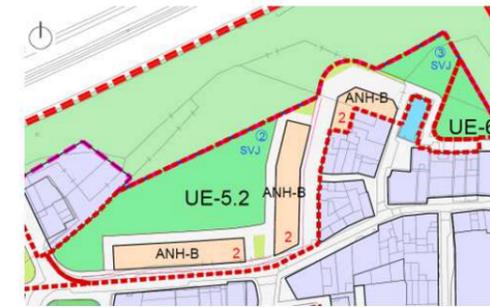
UNIDAD DE EJECUCIÓN 5.1. BENIFERRI 1	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN ESTRUCTURAL	SUELO URBANO RESIDENCIAL
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	ANH-B
USOS	ANH. Normas Plan Especial Area Funcional 4
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	
Determinaciones estructurales y criterios para el equilibrio de aprovechamientos.	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Zonas verdes	2.024,91 m ²
Espacios libres	0,00 m ²
Red Vial	1.512,09 m ²
Equipamientos	0,00 m ²
TOTAL SUELO PÚBLICO	3.537,00 m²
Superficie ANH_RES	623,00 m ²
Superficie espacios libres privados	0,00 m ²
TOTAL SUELO PRIVADO	623,00 m²
TOTAL ÁMBITO DE GESTIÓN	4.160,00 m²
EDIFICABILIDAD TOTAL	2.055,90 m²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER)	2.055,90 m ²
EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET)	0,00 m ²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,49421 m²/m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	0,49421 m ² /m ²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0,00000 m ² /m ²
SUPERFICIE ADSCRITA	0,00 m ²
SUPERFICIE AFECTA A SU DESTINO	0,00 m ²
SUPERFICIE COMPUTABLE	4.160,00 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO	0,49421 UAs/m ²
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	0,38060 UAs/m ²
EDIFICABILIDAD VPP	20%
NÚMERO ESTIMADO LIBRES DE VIVIENDAS	16 viv
NÚMERO ESTIMADO PROTEGIDAS	4 viv
GESTIÓN	DIRECTA / INDIRECTA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN	- Conexión al entorno consolidado urbano colindante. - Las medidas acústicas (pantallas acústicas) que se establecen en el informe acústico reflejado en la memoria justificativa se ejecutarán a cargo de la actuación.

Imagen de la Ficha de Gestión de la UE-5.1 de la Versión Final



UNIDAD DE EJECUCIÓN 5.2. BENIFERRI 2	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN ESTRUCTURAL	SUELO URBANO RESIDENCIAL
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	ANH-B
USOS	ANH. Normas Plan Especial Area Funcional 4
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	
Determinaciones estructurales y criterios para el equilibrio de aprovechamientos.	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Zonas verdes	4.074,50 m ²
Espacios libres	0,00 m ²
Red Vial	3.522,41 m ²
Equipamientos	0,00 m ²
TOTAL SUELO PÚBLICO	7.596,91 m²
Superficie ANH_RES	1.941,15 m ²
Superficie espacios libres privados	0,00 m ²
TOTAL SUELO PRIVADO	1.941,15 m²
TOTAL ÁMBITO DE GESTIÓN	9.538,06 m²
EDIFICABILIDAD TOTAL	4.464,65 m²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER)	4.464,65 m ²
EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET)	0,00 m ²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,46809 m²/m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	0,46809 m ² /m ²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0,00000 m ² /m ²
SUPERFICIE ADSCRITA	0,00 m ²
SUPERFICIE AFECTA A SU DESTINO	302,20 m ²
SUPERFICIE COMPUTABLE	9.235,86 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO	0,48340 m ² /m ²
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	0,35271 UAs/m ²
EDIFICABILIDAD VPP	20%
NÚMERO ESTIMADO LIBRES DE VIVIENDAS	35 viv
NÚMERO ESTIMADO PROTEGIDAS	9 viv
GESTIÓN	DIRECTA / INDIRECTA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN	- Conexión al entorno consolidado urbano colindante. - Las medidas acústicas (pantallas acústicas) que se establecen en el informe acústico reflejado en la memoria justificativa se ejecutarán a cargo de la actuación.

Imagen de la Ficha de Gestión de la UE-5.2 de la Versión Final



UNIDAD DE EJECUCIÓN 6. CAMI VELL DE LLIRIA	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN ESTRUCTURAL	SUELO URBANO RESIDENCIAL
SUBZONA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	ANH-B
USOS	ANH. Normas Plan Especial Area Funcional 4
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	
Determinaciones estructurales y criterios para el equilibrio de aprovechamientos.	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Zonas verdes	3.758,35 m ²
Espacios libres	0,00 m ²
Red Vial	1.955,92 m ²
Equipamientos	0,00 m ²
TOTAL SUELO PÚBLICO	5.714,27 m²
Superficie ANH_RES	920,85 m ²
Superficie espacios libres privados	0,00 m ²
TOTAL SUELO PRIVADO	920,85 m²
TOTAL ÁMBITO DE GESTIÓN	6.635,12 m²
EDIFICABILIDAD TOTAL	3.038,81 m²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (ER)	3.038,81 m ²
EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET)	0,00 m ²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	0,45799 m²/m²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	0,45799 m ² /m ²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0,00000 m ² /m ²
SUPERFICIE ADSCRITA	0,00 m ²
SUPERFICIE AFECTA A SU DESTINO	409,93 m ²
SUPERFICIE COMPUTABLE	6.225,19 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO	0,48815 m ² /m ²
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	0,35517 UAs/m ²
EDIFICABILIDAD VPP	20%
NÚMERO ESTIMADO LIBRES DE VIVIENDAS	24 viv
NÚMERO ESTIMADO PROTEGIDAS	6 viv
GESTIÓN	DIRECTA / INDIRECTA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN	- Conexión al entorno consolidado urbano colindante. - Las medidas acústicas (pantallas acústicas) que se establecen en el informe acústico reflejado en la memoria justificativa se ejecutarán a cargo de la actuación.

Imagen de la Ficha de Gestión de la UE-6 de la Versión Final



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA





LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II

DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III

CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V

ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA



ALEGACIÓN Nº12. MARIA PRESENTACIÓN ESTEBAN RICOS

REGISTRO DE ENTRADA Nº 00113 2024 007914

FECHA: 11/07/2024

CONTENIDO:

María Presentación Esteban Ricos como propietaria del inmueble referenciado, en su propio nombre y en representación del resto de copropietarios, según poder especial otorgado ante Notario.

Ante la reciente publicación, por parte del Ayuntamiento, de la Revisión de la Ordenación Pormenorizada de Valencia, Plan Especial AF-4, y tras la lectura de la ficha individualizada del citado inmueble C-106-C-PGA, incluida en el CATALOGO PORMENORIZADO DE PROTECCIONES DE VALENCIA- SECCIÓN PATRIMONIAL CULTURAL- con un nivel de protección "AMBIENTAL BC, **y no estado de acuerdo con el grado de protección** reflejando en la misma, **presenta las siguientes:**

ALEGACIONES:

Primera. En el apartado "descripción del inmueble" claramente se diferencia entre el inmueble con uso residencial y comercial en planta baja, que es que, tras la aceptación de las alegaciones formuladas el 12 Marzo-2020, se ha Incluido dentro del ámbito que delimita el Actual PEPRI (que es lo que venía solicitando desde el año 1992 tras la aprobación provisional del PEPRI DE CAMPANAR, que **seccionaba** dicha vivienda por completo y parte del almacén, quedando fuera de ordenación), **y la construcción de una planta que se aprecia en la parte posterior,** ALMACEN, dedicado actualmente a la venta de frutas y verduras, con entrada por C/ Rascaña, 2 Y c/ Obispo Soler, (antiguo num.10), y que el anterior Plan asignaba **TRES ALTURAS,** (DOC NUM 1 Y 2).

Esta volumetría es la que se ha tenido en cuenta con el inmueble sitio Médico de Vicente Torrent nº 19 esquina Juan Aguilar, 3 Chaflán Obispo Soler, similar al nuestro, en el que la parte lateral trasera esquina a Obispo Soler se ha permitido una edificación de 3 plantas DOC. NUM. 3 (F-2).

-4037904YJ2743G0001SA **NAVE COMERCIAL.**

-4037904YJ2743G0002DS **VIVIENDA**

Segunda. En el apartado "condiciones del bien catalogado" y "Afecciones" recoge a). sujeta a la normativa de protección de carácter general" y b) afectado por la declaración de NHT y Área Vigilancia Arqueológica de este núcleo histórico...

Tercera. En el apartado "usos propuestos". Residencial. Domésticos o actividades profesionales que **NO ALTEREN FACHADA.**

Cuarta. En la descripción del inmueble menciona que se ha omitido que en la fachada posterior del inmueble orientada a la C/Obispo Soler cuenta con una puerta y dos ventanas actualmente "tapiadas".

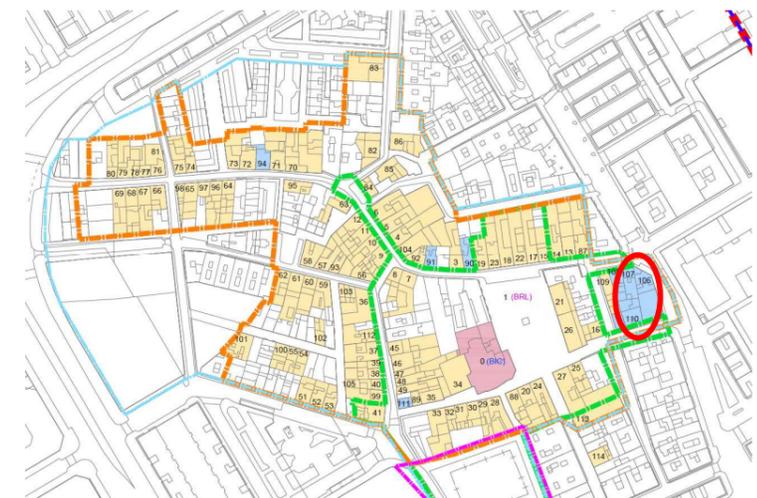
Quinta. Menciona que la propuesta del anterior EQUIPO TECNICO transmitida en reunión mantenida con el resto de propietarios afectados por el anterior PEPRI fue,

respecto a este inmueble la de "incluir, dentro de la delimitación del PEPRI, la totalidad de la vivienda sita en Avda. Medico Vicente Torrent, 13, CHAFLAN C/ Rascaña, nº 2.. considerando la edificabilidad de TODA LA MANZANA, como VIVIENDAS. Igualmente, en dicha reunión, indica que en ningún momento se planteará por parte de la propiedad, ni se informo por parte de los Técnicos del Ayuntamiento, sobre cambiar el volumen de edificabilidad ni la consideración del citado almacén como de BIEN PROTEGIDO".

Por todo lo expuesto, **SOLICITA:**

Se proceda a la modificación de la ficha del citado inmueble, diferenciando:

- La vivienda Avda, Médico Vicente Torrent 13, esquina Rascaña, 1er piso y bajo, quede protegida del ámbito de la normativa y usos contemplados en el citado documento,
- La nave/almacén, Rascaña 2, chaflán Obispo Soler, quede fuera de dicha protección, permitiendo la edificación de viviendas acordes a la tipología de la manzana, respetando la asignación de 3 plantas, el edificio contiguo al anterior con entrada por la C/Juan Aguilar- de 4 plantas, y el edificio ubicado en la parte trasera de la vivienda sita en medico Vicente Torrent nº 19, chaflán C/Obispo Soler, también de 3 plantas.



Imágenes de la propuesta de la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4, sobre las que se presentan alegaciones (plano OP.03 y CP-O.01)



PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Se propone la aceptación parcial de lo alegado, en el sentido de modificar la ficha del Catálogo C-58 C-PGA, de tal modo que se mantenga como protegida la edificación y vivienda de Avda. Médico Vicente Torrent 13, esquina C/Rascaña, mientras que la nave/almacén, en Rascaña nº 2 chaflán C/Obispo Soler no tenga protección, pero el número de plantas para la manzana se deberá mantener en 2 alturas y con calificación NHT-BRL, como ya se preveía en la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

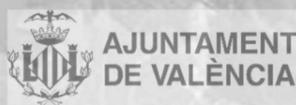
FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

ALEGACIÓN Nº13. ESTHER BALAGUER MARTINEZ

REGISTRO DE ENTRADA Nº 00118 2024 192726

FECHA: 08/08/2024

CONTENIDO:

Esther Balaguer Martínez, en su propio nombre, el de su hermana, Carmen María Balaguer Martínez y el de su padre, Vicente Balaguer Rausell, comparecen como propietarios de la parcela ubicada en la entrada de Campanar por la calle Mosén Rausell n.º37 de València y referencia catastral: 3638505YJ2733H0001KH, y

Expone:

Primero. Manifiesta su satisfacción con la propuesta municipal del Plan Especial Área Funcional nº 4 Campanar en el sentido de que la propiedad referenciada está fuera de una unidad de ejecución y se permite construir una vivienda de dos alturas, fruto de haber atendido las peticiones realizadas en la reunión celebrada el 25 de marzo de 2024 con los técnicos del Ayuntamiento y la Asociación de Vecinos de Campanar, tal como muestra la página 20 del documento "IP. (22) PE AF04_EIP_5 DE 5_firmado_firmado_firmado.pdf= del PE Campanar IV.

Segundo. Es su intención construir una vivienda para uso particular en la parcela referida, donde estuvo la vivienda de su abuelo, la cual fue derribada por dictamen municipal de amenaza de ruina en 2004, tras su deterioro al no haber podido obtener licencia de obra para su rehabilitación, dada la vigencia del PEPRI de 1992 y anteriores planes. Esta futura vivienda, lógicamente, será construida en concordancia con la tipología de manzana tradicional de Campanar, otorgando al barrio la fachada de entrada que merece.

Tercero. El tráfico en esa rotonda es muy elevado y, en consecuencia, el ruido y las molestias producidas por el mismo.

Por todo lo expuesto, **SOLICITA:**

Primero. Contemplar la previsión e implementación de medidas, incluso dentro de la ordenación, que actúen como barrera o áreas de transición, que permitan la mejora acústica para los residentes en ese punto como seremos nosotros. Estas medidas podrían consistir, por un lado, en una zona ajardinada con arbusto y arbolado que sirva de transición entre las diferentes escalas urbanas de la Avda. Maestro Rodrigo y Campanar y, por otro lado, la reducción de la sección de la rotonda, implicando la disminución del tráfico y, por ende, la mejora acústica en este punto.

Segundo. Facilitar con el servicio responsable en el Ayuntamiento de Valencia la agilidad en los trámites para poder acometer la construcción de nuestra vivienda en el menor tiempo posible, tratando de paliar así el perjuicio y agravio sufrido a su familia como consecuencia de la no ejecución del plan urbanístico que actualmente está en vigor, y que ha impedido, durante más de 40 años, disfrutar de su vivienda, incluso habiendo de asumir su desaparición.

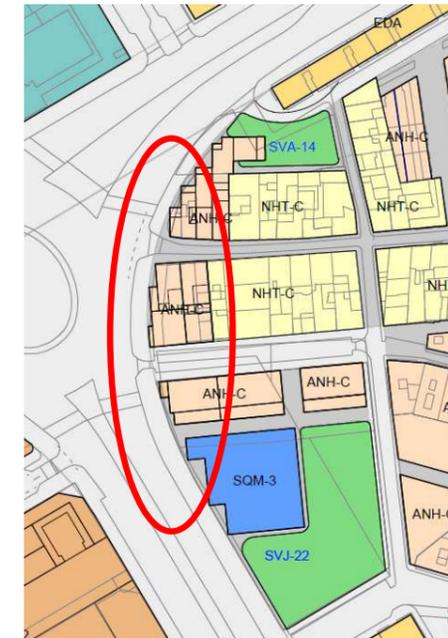


Imagen de la propuesta de la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4, sobre las que se presentan alegaciones (plano OP.03)

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Primera: Respecto a la solicitud de previsión e implementación de medidas que actúen como barrera o área de transición de mejora acústica, como una zona ajardinada con arbustos y arbolado que sirva de transición entre las diferentes escalas urbanas de Maestro Rodrigo y Campanar, se considera procede aceptar lo propuesto estableciendo el Plan Especial en su Estudio de Integración Paisajística programa de mejora de las áreas peatonales (aceras) de la Avenida del Maestro Rodrigo, con implantación de arbolado y en su caso (según el tamaño de las aceras de elementos lineales ajardinados separadores del tráfico, y en concreto en el encuentro con el límite del Núcleo de Campanar como elemento de transición como se solicita.

Segunda: No corresponde al Plan Especial lo solicitado, en relación a la agilización de licencias, al ser una gestión a implementar una vez aprobado el Plan Especial definitivamente. Se propone no aceptar lo solicitado en este sentido.

En cualquier caso, con la implementación del Programa de Paisaje que se indica, la imagen de la zona será similar a la recreación adjunta.



Imagen fotorealista de la solución propuesta en la Versión Final del Plan Especial



ALEGACIÓN Nº14. CARMEN CARCEL GARCIA EN REPRESENTACIÓN DE LUCAS MINIG GARCIA

REGISTRO DE ENTRADA Nº 00118 2024 192691

FECHA: 08/08/2024

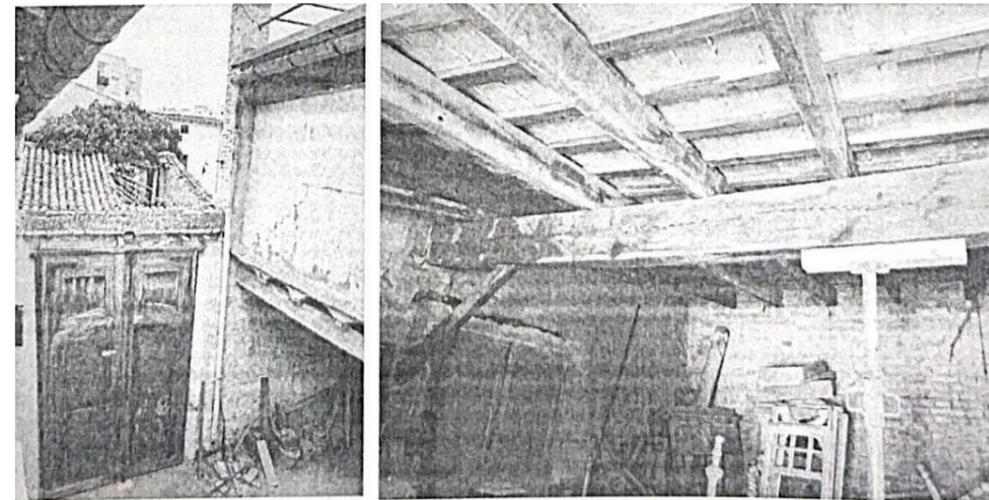
CONTENIDO:

El representado, Lucas Minig Garcia es propietario de un del inmueble en la c/Maestro Bagant,12, sobre la que realiza la siguiente alegación:

En la reciente publicación de la Revisión del Plan General para el AF-4, dicho inmueble está protegido en su totalidad. En la documentación publicada, en planos y ficha específica del catálogo C-58-BC-PGP, se recoge que toda la vivienda se encuentra protegida, tal y como se puede ver en la documentación.

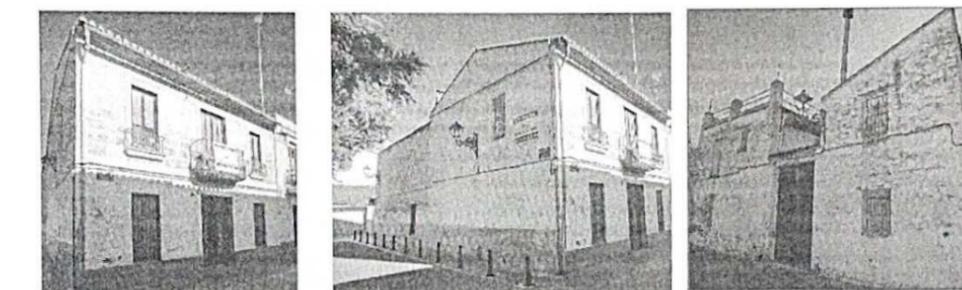


Como se puede comprobar, la realidad es otra, ya que existe una parte de la casa, la que se ha señalado en el plano del catastro y sobre la que alega, que actualmente NO está construida en planta baja. Mientras que en la planta hay levantado, sobre el patio original, un almacén que se construyó con posterioridad al resto de la vivienda, tal y como se puede comprobar. Además, a diferencia del resto de la vivienda, este cuerpo está cubierto con una cubierta plana.



Menciona, como el planeamiento del PEPRI de 1992, sobre dicha vivienda, este la califica como CHP-3FA, es decir, como conjunto histórico protegido poblats Campanar, con uso residencial plurifamiliar y califica pormenorizadamente, una parte de la vivienda (la zona construida sobre el patio) como sistema de espacios libres privados.

Respecto a las fachadas, la ficha de catalogación, tanto la principal como la secundaria tiene protección tipológica. Como se puede apreciar en las imágenes, la fachada principal es características de estas edificaciones, con puerta de acceso y balcón centrados y ventanas a ambos lados, en parte inferior y superior. La fachada posterior No corresponde a ninguna tipología específica, ni en la configuración formal, ni en la disposición de los huecos de puertas y ventanas. Más bien esta fachada que antiguamente era el cierre del patio de la vivienda, hoy en día, es el resultado del crecimiento de esta vivienda a lo largo del tiempo, pudiéndose apreciar la utilización de diferentes materiales, sistemas constructivos y abertura de huecos a libre albedrío, según necesidad, sin criterio estético alguno, a diferencia de como pasa en la fachada principal. En caso de la fachada lateral obedecería morfológicamente a una tipológica característica de testero, pero sin incluir las ventanas que se van abriendo, tal y como se ha comentado, al libre albedrío.



A partir de los datos aportados por el Catastro, se aprecia que ambas plantas son vivienda, sin recoger el patio en planta baja, ni el uso de almacén.



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

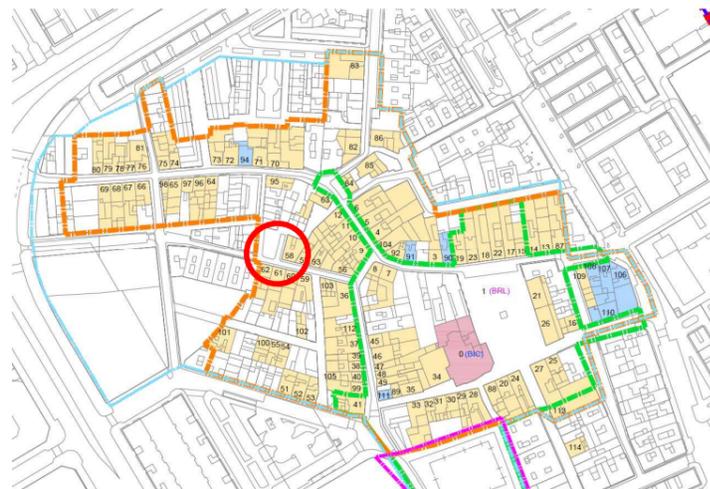
Entiende que para la fachada lateral o testero de la edificación se mantenga la protección tipológica por su configuración formal. Mientras que, en el caso de la fachada posterior, **No corresponderá su protección tipológica por carecer de dicho valor tipológico.**

Por todo lo expuesto, SOLICITA:

Que se reconozca y se mantenga, para la zona señalada en cuestión, la clasificación actual marcada por el PEPRU como espacio libre privado por ser más acorde que la realidad actual.

Que se aclare y se deje constancia, bien la ficha del catálogo o en contestación a este escrito, que la fachada posterior no tiene valor tipológico por los motivos expuestos.

Que tal como se acordó en la exposición pública, se inicien reuniones y gestiones pertinentes con el departamento de licencias para que sean sabedores de las modificaciones realizadas por el planteamiento y se estudie algún sistema para que los expedientes no se queden paralizados una vez iniciados los tramites de petición de licencia. Esto después de que se haya aprobado el documento de revisión del Plan por parte del Ayuntamiento de Valencia y antes de su aprobación definitiva por la Conselleria, agilizando los tramites de licencias lo máximo posible.



Imágenes de la propuesta de la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4, sobre las que se presentan alegaciones (plano OP.03 y CP-O.01)

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Primera: En coherencia con el resto de parcelas y manzanas calificadas como NHT-BRL y la normativa propuesta, que permita consolidar los espacios residenciales o traseras de las parcelas y viviendas protegidas, se considera no procede aceptar la alegación relativa a calificar el patio de la vivienda como espacio libre privado, dado que con la normativa propuesta puede perfectamente mantenerse el patio y configuración inicial de la edificación y parcela. En la versión del Texto Refundido del Plan Especial del Área Funcional para aprobación provisional se procederá a aclarar la no específica protección del cierre posterior de la parcela.

Segunda: En cuanto a las gestiones que se solicita con el servicio de licencias, no es cuestión propiamente del Plan Especial del Área Funcional 4 en tramitación, por lo que no procede aceptar lo solicitado, dentro del marco de la tramitación del Plan Especial del Área Funcional 4. Y ello sin perjuicio de que se mantenga informado al Servicio de Licencias de la propia tramitación del Plan Especial, si bien el mismo (PE AF4) no entrará en vigor hasta su aprobación definitiva y publicación, como bien conoce, a buen seguro, la técnico que suscribe la alegación.



ALEGACIÓN Nº15. CARMEN CARCEL GARCIA

REGISTRO DE ENTRADA Nº 00118 2024 192711

FECHA: 08/08/2024

CONTENIDO:

Carmen Cárcel García, miembro de la Asociación de Vecinos de Campanar, presenta alegación en su nombre y en representación de los vecinos de Campanar que se ha adherido a esta propuesta y que se expone:

Ante la reciente publicación porte del Ayuntamiento, de la Revisión de la Ordenación pormenorizada de Valencia – Plan Especial Área funcional 4, indica que se han excluido de la unidad de ejecución las viviendas del inicio de la calle Mossen Rausell, manteniéndose las viviendas de dos alturas y una configuración de la entrada al núcleo de Campanar. Similar a la expuesta a la imagen.



Hace constar la necesidad de que se prevea, e incluso se realice una propuesta dentro **de la ordenación**, de barrera acústica y de transición, **en la entrada a Campanar por Mossen Rausell, permitiendo conseguir una mejora acústica además de mejorar la entrada al casco urbano, mediante una zona ajardinada con arbusto y arbolado** que sirva de transición entre las diferentes escalas urbanas de la Avda. Maestro Rodrigo y Campanar. Para ello, indica que sería necesario estudiar la reducción de la sección de la rotonda implicando la disminución del tráfico y, por ende, la mejora acústica en este punto.



Por todo lo expuesto, **SOLICITA:**

Que se estudie una propuesta de barrera acústica que atenué el ruido ocasionado por la rotonda y sirva de transición urbana entre la escala de Nou Campanar y la escala de la trama urbana de Campanar, realizando las gestiones pertinentes con otras Áreas de Gobierno que estarían implicadas como la Seguridad y Movilidad.

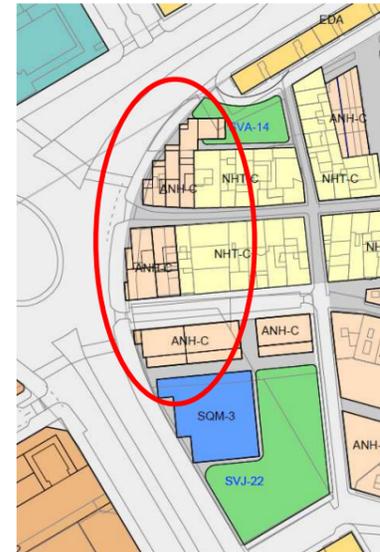


Imagen de la propuesta de la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4, sobre las que se presentan alegaciones (plano OP.03)

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Respecto a la solicitud de previsión e implementación de medidas que actúen como barrera o área de transición de mejora acústica, como una zona ajardinada con arbustos y arbolado que sirva de transición entre las diferentes escalas urbanas de Maestro Rodrigo y Campanar, se considera procede aceptar lo propuesto, estableciendo el Plan Especial en su Estudio de Integración Paisajística programa de mejora de las áreas peatonales (aceras) de la Avenida del Maestro Rodrigo, con implantación de arbolado y en su caso (según el tamaño de las aceras de elementos lineales ajardinados separadores del tráfico, y en concreto en el encuentro con el límite del Núcleo de Campanar como elemento de transición como se solicita.

En cualquier caso, con la implementación del Programa de Paisaje que se indica, la imagen de la zona será similar a la recreación adjunta.



Imagen fotorrealista de la solución propuesta en la Versión Final del Plan Especial

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA



ALEGACIÓN Nº16. PV I ATAULFO, S.L EN REPRESENTACIÓN DE IBERDROLA SA

REGISTRO DE ENTRADA Nº 00118 2024 192711

FECHA: 08/08/2024

CONTENIDO:

La empresa PV I ATAULFO, S.L. con C. I. F. B-88629431, y domicilio a efectos de notificación en c/ Menorca nº 19, 46023, Valencia, y como empresa promotora del Proyecto del Sistema de Almacenamiento Energético con Baterías "BESS BENIFERRI 2" situado en el Término Municipal de Valencia. Para ello prevé una serie de circunstancias que afectarían a la ejecución del Plan Especial AF-4 de Campanar:

Primero,

La empresa **PV I Ataulfo, S.L.** está interesada en promocionar un proyecto en el término municipal de Valencia. El proyecto consiste en la instalación de un sistema de almacenamiento, BESS BENIFERRI 2, con una capacidad de almacenamiento de 22,36 MWh y una potencia instalada en inversores de 5 MVA.

El sistema de almacenamiento acumulará la energía en las horas de producción excedente del sistema eléctrico. Esto permite que esta energía sea inyectada en la red en momentos en los que sean necesarios al sistema para su regulación. Adicionalmente, el sistema de almacenamiento con baterías puede proporcionar servicios de potencia de reserva, gestión de rampa, regulación de tensión y frecuencia e integración de renovables, entre otros.

Considerando una primera implantación del proyecto, la instalación de almacenamiento está prevista ser emplazada en la parcela siguiente, perteneciente al T.M de Valencia:

POLIGONO	PARCELA	Ref. Catastral
68	25	46900A068000250000FQ

Segundo, El suelo en el que se pretende emplazar el sistema de almacenamiento tiene la clasificación de Suelo Urbanizable Programada con calificación pormenorizada de Red Secundaria Jardín de acuerdo con el documento de planeamiento vigente del Plan General de Ordenación Urbana, del 28 de diciembre de 1988.

El emplazamiento elegido responde a criterios de máxima viabilidad técnica, dada su colindancia con la subestación eléctrica "ST Beniferri 132 Kv".

Tercero, El ayuntamiento de Valencia se encuentra en fase de elaboración y tramitación del Plan Especial del Área Funcional 4 (en adelante "PE AF4") pertenecientes a las áreas de Campanar y Beniferri, cuyo anuncio de información pública fue publicado el 10 de mayo del 2024 en el DOGV.

Este Plan Especial, desarrolla y modifica la ordenación de la parcela anteriormente citada, donde se pretende emplazar el proyecto "BESS BENIFERRI 2".

De acuerdo con los planos de ordenación de la versión del PE AF4 expuesta al público, la parcela pasaría a tener una clasificación de **suelo no urbanizable de Red Primaria de Equipamiento de Infraestructura y Servicio Urbano (PQI-2)**.

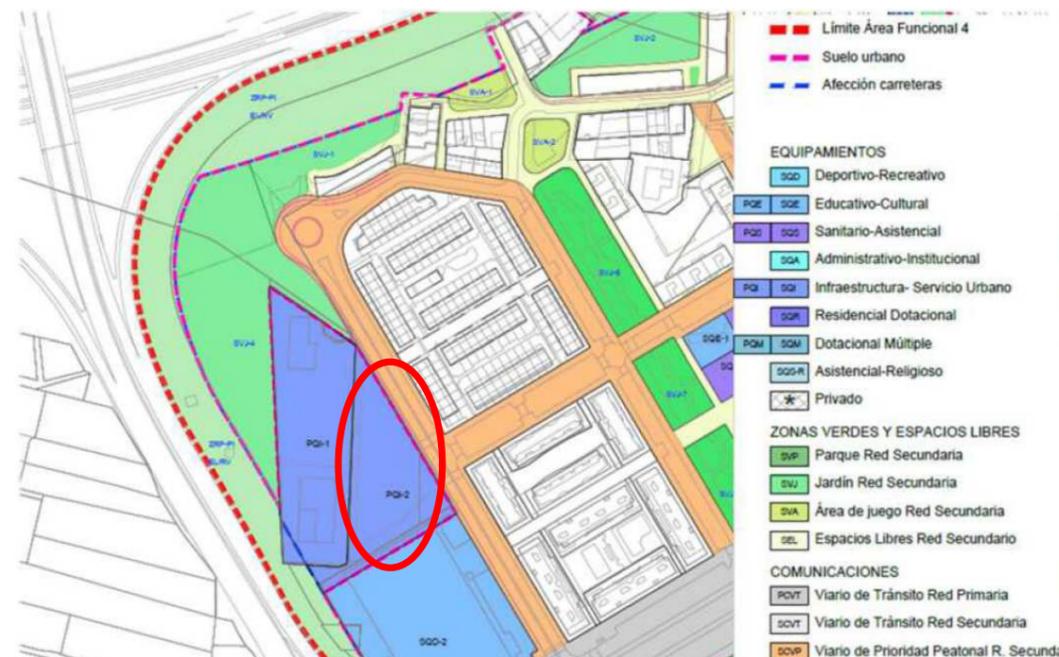


Imagen de la propuesta de la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4, sobre las que se presentan alegaciones (plano OP.03)

SOLICITA:

Que se tenga por presentado este escrito en tiempo y forma, alegando que la nueva ordenación pormenorizada de la parcela según el régimen del suelo establecido en las nuevas normas urbanísticas del PEF AF4, **contemple dentro de sus usos compatibles las instalaciones de Almacenamiento Energético con Baterías** que ATAULFO S.L. está en fase de tramitación y desarrollo, teniendo en consideración el interés público y social de la actividad a implantar.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Dado que lo que se solicita es que en la parcela calificada como PQI (Infraestructura-Servicio Urbano), ubicada junto a la actual subestación eléctrica de Beniferri, sea admisible el uso de almacenamiento energético de baterías (energía procedente del excedente del sistema eléctrico), se considera que la determinación de los usos admisibles dentro de las dotaciones de Infraestructuras-Servicio urbano, corresponde no solo al ámbito del Área Funcional 4, sino de todo el Plan General y por tanto debería implementarse, en una revisión o modificación de usos global de suelos dotacionales que analice en detalle las nuevas necesidades derivadas de los avances tecnológicos de la captación de energía solar u otras alternativas, por lo que se propone no aceptar expresamente la incorporación del uso solicitado para la parcela, por considerarse que la incorporación expresa del uso solicitado excede el ámbito y determinaciones del Área Funcional 4.

- LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS
- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
- PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO
- LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA
- PLANOS DE ORDENACIÓN NORMATIVA URBANÍSTICA
- FICHAS DE GESTIÓN
- LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES
- LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
- LIBRO V
ANEXOS
- PERSPECTIVA DE GÉNERO
- INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA
- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- EDUCACIÓN
- INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA





ALEGACIÓN Nº17. IBERDROLA ENERGIA RENOVABLES DE LA REGIÓN DE MURCIA S.A

REGISTRO DE ENTRADA Nº 00118 2024 192711

FECHA: 08/08/2024

CONTENIDO:

PRIMERO:

La empresa ENERGÍAS RENOVABLES DE LA REGIÓN DE MURCIA, S.A está interesada en promocionar un proyecto en el término municipal de Valencia. El proyecto consiste en la instalación de un sistema de almacenamiento, BESS BENIFERRI 3, con una capacidad de almacenamiento de 22,36 MWh y una potencia instalada en inversores de 5 MVA.

El sistema de almacenamiento acumulará la energía en las horas de producción excedente del sistema eléctrico. Esto permite que esta energía sea inyectada en la red en momentos en los que sean necesarios al sistema para su regulación. Adicionalmente, el sistema de almacenamiento con baterías puede proporcionar servicios de potencia de reserva, gestión de rampa, regulación de tensión y frecuencia e integración de renovables, entre otros.

Considerando una primera implantación del proyecto, la instalación de almacenamiento está prevista ser emplazada en la parcela siguiente, perteneciente al T.M de Valencia:

FINCA/PARCELAS	SUPERFICIE (ha)	REF. CATASTRAL
CL FAVANELLA 1, VALENCIA (VALENCIA)	1,8932	3052104YJ2735A0001SP

Segundo. El suelo en el que se pretende emplazar el sistema de almacenamiento tiene la clasificación de Suelo Urbano con calificación pormenorizada de Sistema Local de Espacios Libres Uso Deportivo de acuerdo con el documento de planeamiento vigente del Plan General de Ordenación Urbana, del 28 de diciembre de 1988.

El emplazamiento elegido responde a criterios de máxima viabilidad técnica, dada su colindancia con la subestación eléctrica ST Beniferri 132 Kv.

Tercero. El Plan Especial AF-4, desarrolla y modifica la ordenación de la parcela anteriormente citada, donde se pretende emplazar el proyecto BESS BENIFERRI 3.

De acuerdo con los planos de ordenación de la versión del PE AF4 expuesta al público, la parcela pasaría a tener una clasificación de Suelo Urbano Jardín de la Red Secundaria (SVJ-4).

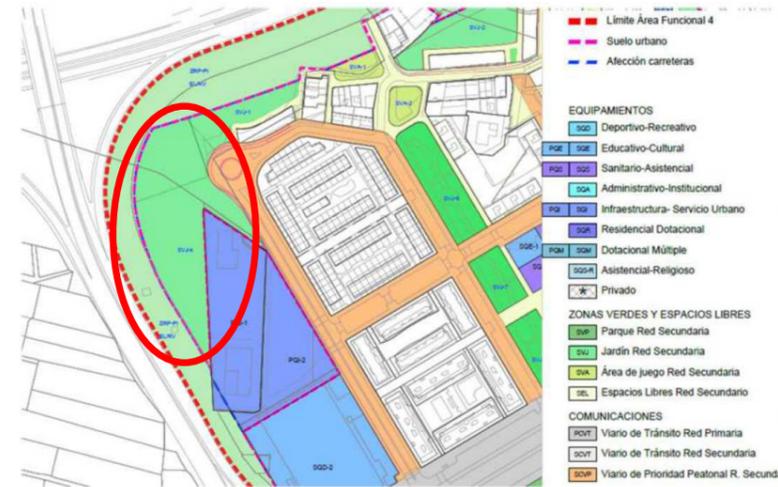


Imagen de la propuesta de la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4, sobre las que se presentan alegaciones (plano OP.03)

Solicita

Que se tenga por presentado este escrito en tiempo y forma, alegando que la nueva ordenación pormenorizada de la parcela según el régimen del suelo establecido en las nuevas normas urbanísticas del PEF AF4, contemple dentro de sus usos compatibles las instalaciones de Almacenamiento Energético con Baterías que ENERGÍAS RENOVABLES DE LA REGIÓN DE MURCIA, S.A está en fase de tramitación y desarrollo, teniendo en consideración el interés público y social de la actividad a implantar.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Respecto a la solicitud expresa de admitir el uso de almacenamiento de energía eléctrica en zona verde, o cambiar la calificación de la parcela, dejando de ser zona verde (SVJ), referida a la parcela al norte de la subestación eléctrica de Beniferri, se considera absolutamente inapropiada, más si cabe, al haberse previsto una reserva al sur de la subestación de dotacional infraestructura-servicio urbano, para ampliación de las instalaciones de energía eléctrica, por lo que se propone el rechazo de la alegación presentada.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA





LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II

DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III

CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

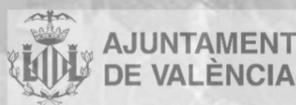
LIBRO V

ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA**ALEGACIÓN Nº18. NURIA SORIANO MARTIN EN REPRESENTACIÓN DE TELEFONICA DE ESPAÑA SAU**

REGISTRO DE ENTRADA Nº 00118 2024 193868

FECHA: 12/08/2024

CONTENIDO:**I. PARCELA SOBRE LA QUE SE PRESENTAN LAS ALEGACIONES**

La compañía TELEFONICA DE ESPAÑA SOCIEDAD ANONIMA (en adelante Telefónica S.A.) es propietaria del solar urbano edificado situado en el número 17 de la calle Córdoba, en el Distrito 18 Poblats de l'oest, barrio 182 Beniferri. Esta parcela edificada se corresponde con la Finca 9763 inscrita en el Registro de la Propiedad Número 5 de Valencia. Según su descripción registral, la parcela cuenta con una superficie de 1.020,28 m² y aloja una edificación que ocupa 224,08 m² de la misma resto de su superficie como patio. Esta construcción consta de dos plantas más terraza que se contabilizan como un total de 674,04 m² construidos. A diferencia de estos datos, según el Catastro, esta parcela tiene una superficie gráfica de 997 m² y una superficie construida de 572 m² distribuida en dos plantas. La construcción queda datada en 1970 según esta misma fuente.

La parcela está delimitada físicamente por un vallado perimetral que la separa de las parcelas colindantes y que recae a un ensanchamiento de la calle Córdoba por donde se accede a la misma. Según reciente medición, este recinto vallado tiene una superficie de 1.134 m².

II. TRATAMIENTO DE LA PARCELA EN LA VERSIÓN PARA INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁREA FUNCIONAL 4 CAMPANAR

La documentación sometida a información pública del PLAN ESPECIAL DEL AREA FUNCIONAL 4: CAMPANAR. VERSIÓN PARA INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS, incluye los siguientes documentos:

- Libro I (Documentos Sin eficacia Normativa: Memoria Informativa y Justificativa, Planos de Información, Informe de Perspectiva de Género e Impacto en la Infancia y la Adolescencia, Informe de Viabilidad y Sostenibilidad económica).
- Libro II (Documentos de Eficacia Normativa: Planos De Ordenación, Normativa Urbanística y Fichas de Gestión).
- LIBRO III Catálogo de Protecciones.
- LIBRO IV Estudio de Integración Paisajística.

El Plan Especial identifica los denominados "puntos negros" donde se han detectado los principales problemas a resolver. En el plano de la memoria donde se muestra su localización, la parcela en cuestión aparece como Punto negro 02. Instalaciones de telefonía.

Una vez sentadas estas bases de diagnóstico, objetivos y directrices, el Plan Especial procede a elaborar sus propuestas de ordenación. Una de ellas se centra directamente en la parcela en cuestión, es la denominada Cambio de Calificación

en Instalaciones Telefonía donde expone el tratamiento previsto para la parcela y otro edificio de instalaciones de telefonía, que no viene al caso. Respecto a la parcela que nos atañe, tras una alusión general a la situación actual del servicio de telecomunicaciones, concluyendo que se propone el cambio de calificación de ambas parcelas a uso Terciario (TER-3).

De este modo queda justificada la propuesta, que se concreta en la ordenación que se expone en las siguientes líneas de este documento.

El grado total de ocupación es acorde al modo de asignación de edificabilidad del artículo 6.48 de las NN-UU. del PGOU y con los planos de ordenación del Plan Especial que no establecen ninguna otra alineación distinta de sus lindes. De acuerdo al plano OP.05 del Plan Especial se permite la construcción de dos plantas en la parcela. Contando con que la parcela vallada donde se sitúa la construcción con la antena tiene una superficie de 1.134,30 m² la edificabilidad permitida asciende a 2.268,40 m².

Concretando esta ordenación propuesta por el Plan Especial, en la documentación sometida a información pública se propone para esta parcela el siguiente tratamiento:

- Según el plano de ordenación OP.02 Subzonas de ordenación pormenorizada se incluye en la denominada zona pormenorizada Ampliación Núcleo Histórico.
- Según el plano de ordenación OP.03 Calificaciones urbanísticas, se califica como Subzona TER-3 Enclave terciario, de acuerdo a la definición del PGOU de Valencia y a sus condiciones particulares establecidas en el Artículo 6.48.- Subzona TER-3. Condiciones específicas de sus Normas Urbanísticas (NN.UU.).
- Por último, el plano de ordenación OP.05 Parámetros de la edificación tan solo aporta que el número máximo de plantas permitidas es 2.

La parcela no queda incluida en ningún ámbito de gestión de los delimitados por el Plan Especial.

III. RELACIÓN DE LA PARCELA CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE

De acuerdo al planeamiento urbanístico vigente, la parcela en cuestión está actualmente calificada como bien dotacional, sistema local del servicio de telecomunicaciones IS-5, según la regulación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Valencia de 1988 redactado y aprobado cuando el servicio de telecomunicaciones prácticamente limitado a la telefonía era gestionado por una única compañía de propiedad pública.

Con el transcurso de los años y la liberalización del sector de telecomunicaciones, este servicio es ofrecido hoy en día al público general por diversas compañías privadas en régimen de libre competencia, incluida Telefónica, S.A. que, también a lo largo del tiempo, ha acabado por consolidar un accionariado de claro predominio privado dejando atrás el carácter público inicial asociado a su funcionamiento como monopolio. Así, la evolución de este mercado ha conducido a que, en el presente caso, un servicio ofrecido por una compañía privada ha alojado algunas de las instalaciones necesarias para ofrecerlo en un edificio de su propiedad al que el planeamiento otorga el carácter dotacional público IS-5, es decir, lo que al entender actual debe ser un bien de uso y dominio público.



IV. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS DE LA PARCELA

Si bien está clara la calificación de la parcela como IS-5, existen algunas circunstancias urbanísticas que arrojan algunas dudas en la situación actual del bien.

La actual configuración física, el espacio vallado que aloja la construcción, constituye la forma de la parcela. Ni esta forma ni su superficie coinciden con la delimitación reconocida actualmente por el Ayuntamiento de Valencia para la parcela IS-5. En cambio, el Plan Especial sí vuelve a reconocer el perímetro vallado como forma de la parcela. Aunque se trata de una cuestión ya subsanada en este instrumento, se solicita expresamente al Ayuntamiento de Valencia que mantenga esta determinación frente a posibles solicitudes de terceros a volver a la delimitación incorrecta.

V. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PARCELA

Se indica que la evolución tecnológica del sector de las telecomunicaciones desde la situación inicial del PGOU de 1988 ha variado sustancialmente las necesidades de infraestructuras físicas necesarias para dar este servicio, lo que provoca que algunos de los locales hasta ahora destinados a este fin ya no resulten necesarios o puedan ser sustituidos por otros más adecuados a las necesidades de la empresa que lo gestiona como ocurre con la reserva del suelo calificado como IS-5.

La compañía Telefónica S.A., propietaria del solar y las construcciones que aloja manifiesta que ya no es necesaria para tal fin, por lo que se muestra de acuerdo con la previsión del Plan Especial de asignar a la parcela un nuevo uso adecuado a su situación actual dentro de la ordenación pormenorizada del Área Funcional 4 Campanar. Sin embargo, se propone que algunas determinaciones de la ordenación de este Plan Especial sean modificadas en aras tanto de su interés particular como propietaria del inmueble como del interés general.

ALEGACIONES

ALEGACION 1: INADECUACIÓN DE LA PROPUESTA DE ASIGNACIÓN DEL USO TERCIARIO A LA PARCELA

La Memoria del Plan Especial aporta la justificación para modificar el actual régimen de la parcela como elemento dotacional del Sistema Local IS-5.

También expone la histórica petición por parte de los vecinos de la retirada de la torre de soporte de antenas, dada su proximidad a las viviendas, sin embargo, el Plan Especial no justifica por qué el nuevo destino de la parcela debe ser el terciario, en enclave TER-3.

En el Borrador del Plan Especial el uso terciario queda supeditado al estudio de su viabilidad.

Nada indica que resulte beneficioso y favorecedor de su viabilidad ni acorde al interés general prever una parcela aislada de uso terciario en la posición central de una manzana de uso residencial. Máxime teniendo en cuenta algunas circunstancias claras:

- Con la forma de la parcela y su situación respecto a los espacios colindantes

con la misma, tenemos que, de sus 134 m de perímetro, solo el 10%, unos 13 m, lindan con espacio público, en este caso red viaria correspondiente a un ensanchamiento de la calle Córdoba que es el único punto de acceso a la parcela desde un espacio público. Esta disposición implica que, en los restantes 121 m de límite de la parcela, se deberá necesariamente mantener una separación de 3 m al vallado existente en caso de querer abrir vistas sin generar servidumbres sobre los predios colindantes. Con esta condición, la superficie construible de la parcela asciende a 800 m² y su edificabilidad a 1.600 m²t, que supone una disminución de casi un 30% respecto a los 2.268,6 m²t permitidos en principio.

Las condiciones espaciales de la parcela reducen sustancialmente las posibilidades de viabilidad de una implantación terciaria en la misma.

- Según la ordenación del Plan Especial, la parcela se encuentra a poco más de 100 metros de una manzana completamente destinada a uso terciario y a un equipamiento privado. Si en esta manzana en el frente de escaparate de la zona no se ha completado su desarrollo, no se puede esperar mayor éxito en el nuevo TER-3 objeto de la presente alegación. Esta parcela se encuentra enclavada en el interior de una manzana residencial, tras la barrera visual formada por los bloques de edificación abierta existentes al sur, este y oeste, y con un acceso rodado indirecto y complicado desde las principales vías de comunicación. Por otra parte, que aún queden suelos terciarios por ocupar es una muestra clara de que no existe una demanda o necesidad relevante de este uso en la zona. Se debe insistir en la misma idea antes avanzada.
- En la memoria del Plan Especial se llega a la conclusión de que se detecta una falta de vivienda, pero no detecta una carencia de uso terciario.

La asignación del uso terciario en las condiciones propuestas por el Plan Especial no resulta adecuada para este emplazamiento pues, entre otras cuestiones, es de dudosa viabilidad. En cambio, la asignación del uso residencial dominante en la zona sí favorecería un tratamiento más adecuado de la ciudad consolidada sin necesidad de nuevas ocupaciones de suelo, como se justifica en la siguiente alegación.

ALEGACION 2: CONVENIENCIA DE LA ASIGNACIÓN DEL USO RESIDENCIAL A LA PARCELA

Entendido y justificado en la alegación anterior que el uso terciario no es adecuado para la parcela de referencia ni existe justificación alguna de su conveniencia, indican que constatan que el uso residencial no tiene ninguno de esos problemas. De hecho, colabora en la solución de algunos problemas detectados en la fase de diagnóstico del Plan Especial. En este proceso de asignación del uso residencial, la ubicación de la parcela posibilita dos opciones de zonas en la que integrarse: el núcleo histórico de Beniferri al norte y la zona de edificación abierta predominante en Campanar al sur, este y oeste.

La inclusión hacia el norte, en la trama del núcleo de origen agrícola como ampliación del casco histórico, queda imposibilitada por la propia forma de la parcela.

Al contrario, la alternativa de integrarse hacia el sur, asignar al emplazamiento el

LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II

DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III

CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V

ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA





LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II

DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III

CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

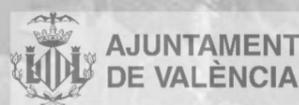
LIBRO V

ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

régimen de edificación abierta EDA, sí permite ordenar de modo coherente toda su superficie. La previsión de un bloque plurifamiliar aislado en una posición centrada en la parcela es una solución óptima para este solar de forma irregular que dispone de un único punto de conexión con la red viaria.

Como conclusiones, esta variación del uso terciario al residencial en el Plan Especial implica una serie de ventajas en distintos aspectos.

- Por el mero hecho de tratarse del uso residencial:
 - El uso residencial es el dominante en la zona donde ya está implantado por tiempo con éxito a diferencia del terciario que no es demandado y cuenta ya con mejores ubicaciones cercanas.
 - Cumple con el objetivo estratégico del PED y el Plan Especial para el Área Funcional 4 Campanar de destinar más suelo y edificabilidad al uso residencial evitando la nueva ocupación de suelo.
- Por la situación de la parcela:
 - La accesibilidad peatonal y rodada a la futura edificación queda resuelta de modo suficiente por la red viaria existente, incluso contando con el limitado tramo de límite de parcela recayente a la calle Córdoba. El uso residencial no se ve perjudicado por no contar con una conectividad más directa.
 - La distancia a los grandes ejes viarios evita una excesiva afección por ruido generado por tráfico intenso.
- Por la disposición de la edificación abierta en la parcela:
 - La disposición de un bloque aislado de edificación abierta en la parcela se traduce en que todos los encuentros con las parcelas privadas residenciales vecinas se producen con la colindancia de espacios libres privados, que quedarán delimitados por vallados de parcela de alturas razonables, sin generar altas pantallas.
 - Se asegura una separación mayor que la ya existente entre otros bloques EDA de la manzana ya existentes y las edificaciones residenciales más próximas, las traseras de las viviendas del núcleo histórico de Beniferri: Los escasos 15 m que separan actualmente el bloque plurifamiliar que existe en el noroeste de la manzana son superados por los casi 20 m en su punto de separación mínima propuestos para el nuevo bloque. Para ambos bloques, también en la nueva propuesta, esta distancia no se da entre paños de fachada más o menos paralelos, sino desde una esquina del nuevo bloque, lo que mitiga el efecto de pantalla. Así, la distancia en el extremo opuesto del bloque a estas traseras de las viviendas en hilera de Beniferri alcanza 30 m.
 - Esta distancia y la posición en escorzo, a su vez, minimizan el impacto en las vistas traseras de estas viviendas unifamiliares. Si bien la altura máxima permitida del nuevo bloque es mayor, pudiendo llegar a 22,7 m según el artículo 6.25 de las NN.UU. del PGOU a las que se remite el Plan Especial, su separación citada entre 15 y 30 m reduce el impacto visual respecto a un muro ciego de 9,30 m erigido sobre la misma linde de la parcela, que llega a distar menos de 10 m a las fachadas traseras de estas viviendas.

Es obvio que la eliminación de la torre de telecomunicaciones genera un impacto positivo en el paisaje, pues elimina un elemento impropio de difícil integración visual en esta área urbana. Su sustitución por un nuevo bloque residencial que, a su vez, permite conformar un espacio central de manzana ordenado y regulado, de mayor calidad, se traduce en una mejora de la situación visual actual. Como conclusión, el análisis visual muestra que el impacto paisajístico de la propuesta de asignar el uso residencial a la parcela es positivo y el Plan Especial modificado permitiría así futuras implantaciones que se acomodan al paisaje urbano existente mejor que en la actualidad.

ALEGACION 3: PROPUESTA DE ORDENACION ALTERNATIVA ACORDE A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS

Como solución a las cuestiones reflejadas en los anteriores antecedentes y alegaciones, se solicita la modificación de la ordenación del Plan Especial en la parcela de referencia a un nuevo régimen urbanístico.

La propuesta de ordenación a incorporar al Plan Especial consiste en el cambio de uso de la parcela IS-5 a uso a residencial en zona EDA, no a terciario, con su régimen de compatibilidad de otros usos permitidos por la normativa del PGOU, con el fin de favorecer su integración en la trama urbana donde se encuentra

Los cambios propuestos se exponen a continuación, teniendo en cuenta que su alcance queda restringido únicamente a la parcela objeto de las presentes alegaciones.

- La parcela recupera su delimitación acorde a la realidad construida, corrigiendo los errores de sus límites recogidos en diversos instrumentos de planeamiento hasta hoy, que aún permanecen. Esta determinación ya se lleva a cabo en la propuesta del Plan Especial sometida a información pública, y se solicita expresamente que se mantenga.
- Queda incluida en la subzona de ordenación pormenorizada Edificación Abierta (EDA) en lugar de Ampliación de Núcleo Histórico Beniferri (ANT-B).
- La parcela se incluirá en la Zona de calificación urbanística EDA Edificación Abierta (PGOU) según queda definida en el Plan Especial con referencia al Capítulo cuarto del Título sexto de las NN.UU. del PGOU.
- Al igual que el resto de las parcelas EDA en la manzana, se delimitarán gráficamente las alineaciones y la superficie a ocupar por la edificación permitida, puesto que su edificabilidad quedará definida en el plano OP.05 Parámetros de la edificación por esta delimitación y la asignación de 7 alturas, como los edificios vecinos de la manzana.
- Al área restante de la parcela se asignará en el mismo plano OP.05 el uso de espacio libre asociado la edificación. Al preverse la situación centrada de la edificación en la parcela y separada de sus bordes, todas las colindancias con las parcelas vecinas, tanto de edificios plurifamiliares como de viviendas unifamiliares entre medianeras, se dan entre espacios libres privados, lo que facilita la integración espacial de la manzana en su conjunto.

En resumidas cuentas, el cambio de subzona propuesto consiste en sustituir únicamente en el ámbito de la propuesta la zonificación pormenorizada de origen IS-5 por la nueva de destino EDA, todo ello manteniendo y mejorando la propuesta de



modelo urbano del Plan Especial, PED y PGOU. La propuesta recoge las determinaciones necesarias para su adhesión a la zona urbana en que se integra, cuyo régimen no varía. Tampoco cambia el modelo territorial de implantación urbana ni el uso ni la densidad residencial dominantes en la zona. No genera nuevos ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado con lo que esto conllevaría en cuanto a condicionantes o especiales previsiones.

Siguiendo el modelo establecido por el PGOU para la zona EDA, la edificabilidad que se asigna a la parcela con el uso residencial se contabiliza en función de la superficie edificable. Por tanto, las 7 plantas previstas sobre una huella propuesta de 12 x 25 m (300 m²) suponen una edificabilidad total de 2.100 m²t. A falta de una definición exacta en el Plan Especial, contando en origen con una parcela de 1.134 m² según reciente medición, la edificabilidad terciaria que le correspondería con las dos plantas edificables prevista en el Plan Especial sería de 2.268 m². Ambas cantidades coinciden prácticamente, siendo algo inferior la residencial propuesta. En todo caso, Telefónica S. A. como propietaria de los terrenos no persigue la mera acumulación de edificabilidad, sino que elige disponer de una parcela en condiciones de poder materializar del modo más idóneo la que le corresponda con criterios racionales. Además de ello, se considera que la mejor opción es contar con una parcela sujeta a una ordenación realista que contribuya a generar un área urbana de calidad.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Las tres solicitudes realizadas en la alegación presentada por Telefónica de España SAU se resumen en una única petición fundada (en opinión del alegante) en una inadecuada asignación de uso terciario a la parcela de la calle Córdoba nº 17 de Beniferri (eso sí, con una correcta identificación de los límites de la parcela), y la misma resuelta en la solicitud de calificar la parcela como residencial (EDA) con la misma edificabilidad asignada como uso terciario en la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4, en consecuencia, de acuerdo a las directrices iniciales establecidas para el Plan Especial, determinadas en la fase inicial de consultas en el borrador del mismo se considera no procede aceptar el cambio de calificación propuesto, dado asimismo el impacto visual y paisajístico de la implantación de una edificación de 7 plantas (como se propone) tan próxima al Núcleo Histórico Tradicional de Beniferri).

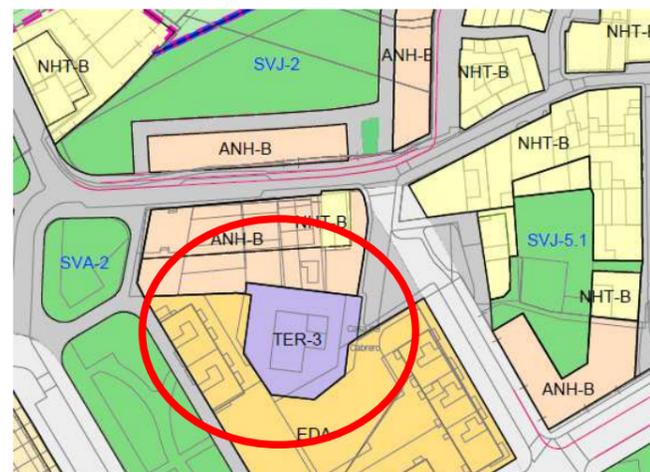


Imagen de la propuesta de la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4, sobre las que se presentan alegaciones (plano OP.03)

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA



ALEGACIÓN N°19. MARIA DE MONTIEL BAYO CALDUCH EN REPRESENTACIÓN DE ELISA SOLER CASAMAYOR

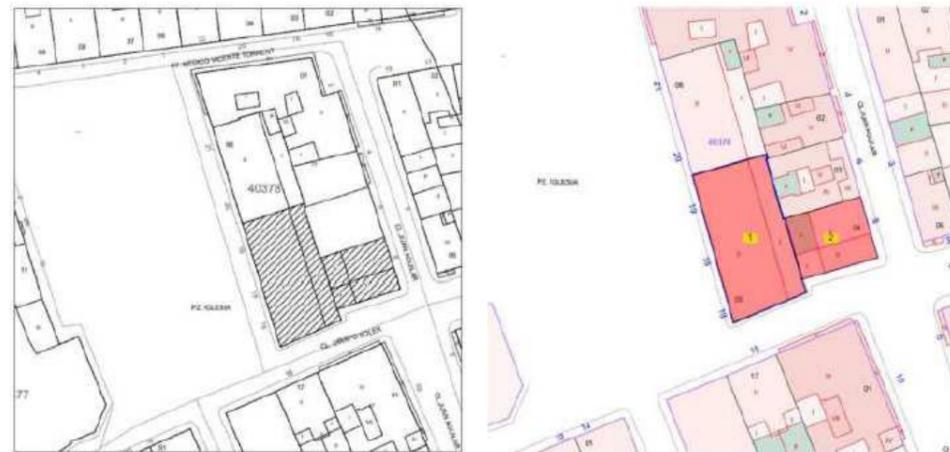
REGISTRO DE ENTRADA N° 00118 2024 194341

FECHA: 12/08/2024

CONTENIDO:

Manifiesta:

- Que mi vivienda se encuentra incluida dentro del Límite BIC de la Iglesia Parroquial Nuestra Señora de la Misericordia, y en el Catálogo de protección en las fichas C-26-BC-PGP y C-16-BC-PGP, concretamente identificado el edificio al que pertenece como Plaza de la Iglesia, 17, 18 y 19 y Calle Joan Aguilar, 8, con protecciones propuestas parcial en ambos casos.
- Que la vivienda de referencia forma parte del edificio, dividido horizontalmente, que ocupa la parcela.



- Sin embargo, catastralmente aparece como parcelas independientes, estando formado por la totalidad de las parcelas catastrales indicadas en el Catálogo propuesto para ambas fichas.
- Que dicha realidad lo es, por un lado, registralmente, desde mayo del año 1960 que se divide la finca registral 587 del Registro de la Propiedad de Valencia 5, y por otro, físicamente, desde el inicio de la existencia del edificio completo, como puede apreciarse en las ortofotos históricas del visor de la GVA, la edificación se encontraba construida en 1956 y en los planos de catastro de 1929.
- En el PLANO CP-I.02.1 de TIPOLOGÍAS NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL del Plan Especial el edificio de referencia se define como tipología de vivienda tradicional Tipo 3 combinada.
- Que el edificio de referencia, en el Catálogo se diferencia en 2 fichas: C-26-BC-PGP y C-16-BC-PGP

Como se acredita en esta alegación, efectivamente el inmueble indicado en esta ficha se trata de una edificación auxiliar pero que tanto originariamente como en el presente, forma parte del edificio descrito en este Catálogo como Plaza de la Iglesia, 17, 18 y 19, compartiendo la misma parcela. No sólo eso,

sino que este inmueble forma parte en su totalidad de la finca registral 26.591, formando por tanto parte de la vivienda de mi propiedad. Procede por tanto indicar también que su uso antiguo efectivamente era el almacén pero que actualmente es residencial, estando habilitado para ello y que puede comprobarse por el equipo redactor si así lo requiere.

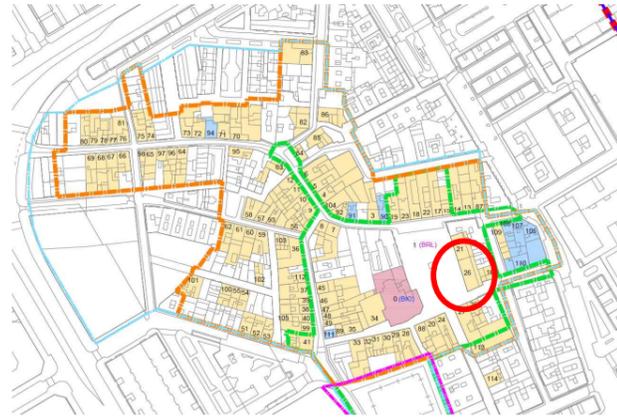
Por otra parte, la cubierta que en la ficha se indica a conservar es parcialmente impropia, ya que las características descritas (cubierta inclinada de teja) corresponden únicamente a la edificación de dos plantas perpendicular a la fachada.

Solicita:

- El tratamiento expreso como parcela única del edificio completo a pesar de que pueda diferenciarse, arquitectónicamente hablando, en 2 elementos con características y valores diferentes. Todo ello para evitar situaciones como se han dado en el pasado reciente como ha sido una pretendida modificación de la división horizontal que ha generado enorme confusión entre los servicios técnicos municipales afectados, al tratarse en el Catálogo vigente las parcelas como diferentes, a pesar de no serlo ni haberlo sido nunca.
- Modificar los textos relativos a la DESCRIPCIÓN de los dos elementos del Catálogo referenciados en la línea aquí indicada, para adecuarlos a su realidad y dado que se aporta en este caso información suficiente que permiten mejorar la escasa, y a veces incorrecta información catastral, cuya finalidad es otra muy distinta a la urbanística.

Tener en consideración una normativa más flexible para el elemento del Catálogo C-16-BC-PGP dado su uso actual y propuesto como residencial, concretamente, permitiendo edificaciones de nueva planta cumpliendo las normas urbanísticas recogidas en el Plan Especial, o bien, una reforma más estructural que la propuesta en la ficha de referencia. Incluso, revisando los elementos de valor indicados en la ficha, sustituyendo la protección propuesta parcial a ambiental. Además, debería revisarse la protección propuesta para la cubierta, que, en su caso, únicamente debería afectar a la edificación de dos plantas.





Imágenes de la propuesta de la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4, sobre las que se presentan alegaciones (planos OP.03 y CP-O.01)

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Primera: En relación a la solicitud de tratamiento como una única parcela de ambas catastrales, aun cuando las edificaciones que la constituyen tengan consideraciones arquitectónicas diferentes, y dado que conforma una única unidad funcional (con división horizontal), se propone aceptar dicho tratamiento unificado, por lo que en el Texto Refundido del Plan Especial del Área Funcional 4 para aprobación provisional, en las fichas del Catálogo, se configurará como una única ficha que englobe ambas catastrales.

Segunda: Por lo que respecta al contenido y determinaciones de la ficha del Catálogo (C-16-BC-PGP) se procederá a un análisis detallado en línea con lo solicitado, incorporando las correcciones o matizaciones que se solicitan en la Versión del Texto Refundido del Catálogo del Plan Especial del Área Funcional 4 "Campanar", por lo que se propone la aceptación de la alegación en el sentido descrito en este informe y siempre en concordancia con el resto de alegaciones e informes emitidos, así como en concordancia con la actual legislación de patrimonio y urbanística, y a su vez atendiendo a la reducción de la protección de la edificación recayente a Calle Joan Aguilar nº 8.

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA





LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIOLIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONESLIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICALIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA**ALEGACIÓN Nº20. JUAN ALFONSO CEBRIA GIMENEZ (PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN) EN REPRESENTACIÓN DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS Y VECINAS DE BENIFERRI**

REGISTRO DE ENTRADA Nº 00118 2024 194683

FECHA: 13/08/2024

CONTENIDO:

Expone que una vez notificada al Asociación del acuerdo adoptado por la Corporación por la que se procede iniciar la tramitación del procedimiento mediante el sometimiento a información pública del Plan Especial del Área Funcional nº 4 "Campanar" durante un periodo mínimo de 45 días hábiles, procede a formular las siguientes alegaciones:

Alegaciones:

Primera: Respecto de la diferencia de plantas entre el Núcleo Histórico Tradicional de Beniferri y la Ampliación del Núcleo Histórico de Beniferri.

No se entiende por qué los terrenos colindantes o edificaciones tradicionales de dos plantas (planta baja y un piso) con tejado a dos aguas conformando un espacio que en valenciano se llama "andana" se autorice una planta más.

Autorizar la construcción de edificios con tres plantas en las unidades de ejecución ubicadas en los terrenos calificados como Ampliación del Núcleo Histórico de Beniferri contradice el criterio general de artículo 33 de las Normas Urbanistas en el que se establece que en este ámbito el Ayuntamiento velará por que se respeten los tipos edificatorios tradicionales.

Segunda: Respecto de la autorización para la construcción de áticos.

Salvo que el articulado que se cita en las fichas urbanística de Beniferri, tanto del NHT como de la ANH, no se refiera al articulado de las Normas Urbanísticas que las preceden y esta parte tenga un error en la interpretación de los textos, existe una discrepancia entre el contenido de los artículos que se citan en las fichas urbanísticas de Subzona y los datos que aparecen en dichas fichas.

No obstante, procedemos a manifestar nuestra conformidad con la prohibición de edificación de áticos en la Subzona de Ordenación Pormenorizada denominada AMPLIACIÓN NÚCLEO HISTÓRICO BENIFERRI HISTORICO TRADICIONAL BENIFERRI (NHT-B), cuya ficha urbanística puede dar lugar a interpretaciones diversas al no reflejarse expresamente esta misma prohibición.

Tercera.- De la calificación como dotacional de la parcela de la pista multideporte.

En el plano OP.04, Red Secundaria de Dotaciones, aparece la parcela calificada como SQD-Deportivo Recreativo ubicada en el NHT de Beniferri. Detalle ampliado de la parcela SQD-1.

Se opta por una sui generis legalización de la obra ilegalmente realizada y se procede a la recalificación del suelo para, con ello, legalizar una edificación realizada contra ley.

Cuarta.- Condiciones particulares de la subzona de calificación TER-3b. Artículos 217 a 220 de la Normativa Urbanística recogida en el Documento 6.

En las normas urbanísticas se reproducen las pretensiones planteadas en el expediente E-03001-2022-+000378-00 que solicita la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector PRR-14 Beniferri consistente en la sustitución de la volumetría de la Parcela 1 de la Manzana 3 de uso terciario, para edificar un edificio de planta rectangular de 52,01 por 16,00 metros de 8 plantas más ático, nueve en total, manteniendo la edificabilidad existente. La Asociación de vecinos ha presentado alegaciones a la modificación y asegura que los metros de techo del edificio del Casino son superiores a los promotores del expediente, hecho que puede ser comprobado por el Servicio de Planeamiento con la consulta al Servicio de Obras de Nueva Planta, expediente de licencia de obras del edificio del Casino.

En resumen:

Esta Asociación traslada a esa Corporación municipal la petición de los vecinos de la pedanía de Beniferri de:

1. Limitar a dos las plantas de las futuras edificaciones en la Ampliación del Núcleo Histórico de Beniferri (ANH-B).
2. Reflejar expresamente en la ficha urbanística de la subzona del Núcleo Histórico Tradicional de Beniferri (NHT-B) la prohibición de construcción de áticos.
3. Reiterar nuevamente al cambio de calificación de la parcela donde está ubicada la antena de Telefónica para que procedan a su desmontaje y retirada, dando cumplimiento a la sentencia dictada en su día por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo.
4. Se procedan a iniciar las acciones procedentes para depurar responsabilidades personales y restaurar la legalidad urbanística de la parcela calificada en el presente expediente como SQD-Deportivo Recreativo ubicada en el NHT de Beniferri.
5. Por opuestos a las Condiciones particulares de la subzona de calificación TER-3b. Artículos 217 a 220 de la Normativa Urbanística recogida en el Documento 6, resultado de las peticiones planteadas por los propietarios de la parcela 1 de dicha unidad en el expediente E-03001-2022- 000378-00, por el que se solicita la Modificación Puntual del Plan Parcial del "Sector PRR-14 Beniferri"; y con denegación de dicha petición, se incorporen a las Normas Urbanísticas de este expediente, las actualmente vigentes.

Suplica que las alegaciones anteriores sean incorporadas a la redacción definitiva del Plan Especial del área Funcional nº 4 "Campanar".



Imagen de la propuesta de la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4, sobre las que se presentan alegaciones (plano OP.03)

no aceptar lo solicitado en el sentido aquí expresado.

Se adjunta a continuación la ordenación que se incorpora a la Versión Final del Plan Especial de la zona de Beniferri, con las alegaciones e informes sectoriales recibidos:



Imagen del plano OP.03 Calificaciones Urbanísticas de la Versión Final Propuesta



Imagen del plano OP.05 Parámetros de la edificación de la Versión Final Propuesta

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Primera: Se considera procede aceptar en la mayor parte de nuevas edificaciones la solicitud de limitar a 2 alturas en la zona de ampliación del Núcleo Histórico Tradicional de Beniferri, a fin de una adecuada integración con el NHT-BRL consolidado.

Asimismo, es necesario establecer la suficiente edificabilidad que permita la viabilidad de las actuaciones que se prevén con la obtención, gestión y urbanización del viario y zonas verdes que doten al ámbito de Beniferri de las necesarias infraestructuras.

Segunda: Ni en la normativa del NHT de Beniferri, ni en la normativa de la zona de ampliación del Núcleo Histórico Tradicional de Beniferri se admiten áticos, en cualquier caso, se procederá a revisar ficha de zona a fin de aclarar la no admisión de áticos, por lo que se considera no procede admitir ni rechazar lo alegado por ya estar contemplado en la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4, expuesta al público.

Tercera: En relación a la parcela de Telefónica y a la solicitud del cumplimiento de sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, tal como se alega, en su caso no forma parte de las determinaciones propias del Plan Especial, por lo que no procede aceptar lo alegado en el sentido aquí manifestado.

Cuarto: En cuanto a la solicitud de depuración de las supuestas responsabilidades por la ejecución de la instalación deportiva y restauración de la legalidad urbanística, indicar que no es objeto del Plan Especial la determinación de ningún tipo de responsabilidad sobre actuaciones previas de la administración, Y ello sin perjuicio de que en el Texto Refundido del Plan Especial del Área Funcional 4 para aprobación provisional, se proceda a modificar la calificación de la parcela donde se sitúa la instalación deportiva, conforme a otras alegaciones planteadas a aceptar. Procede

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA

**ALEGACIÓN N°21. CARMEN CARCEL GARCIA EN REPRESENTACIÓN DE ISABEL
LLOSA CUÑAT**

REGISTRO DE ENTRADA N° 00118 2024 194893

FECHA: 13/08/2024

CONTENIDO:

EXPONE:

La sociedad LLOSAFAMILIA, SL, representada por D M^a Isabel Llosá Cuñat es propietaria de la vivienda y almacenes situados en la calle Molino de la Marquesa n°6 y 6D (ref. catastrales. _3939711YJ2733H0001AH y 939712YJ2733H0001BH respectivamente).

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 3939711YJ2733H0001AH

DATOS DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Localización: EL MOLINO DE LA MARQUESA 6
46016 VALENCIA (VALENCIA)

Clase: URBANO
Usos previstos: residencial
Superficie construida: 272 m²
Año construcción: 1958

Características

ESPECIE	Medida / Planta / Puntos	Superficie en m ²
VIVIENDA	0000	272
ALMACEN	0001	300
VIVIENDA	0002	341

PARCELA

Superficie gráfica: 272 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin divisiones horizontales

Lunes, 13 de Diciembre de 2021

Vivienda de 2 plantas con almacén

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 939712YJ2733H0001BH

DATOS DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Localización: EL MOLINO DE LA MARQUESA 6D
46016 VALENCIA (VALENCIA)

Clase: URBANO
Usos previstos: comercial
Superficie construida: 300 m²
Año construcción: 1928

Características

ESPECIE	Medida / Planta / Puntos	Superficie en m ²
ALMACEN	0000	300

PARCELA

Superficie gráfica: 300 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin divisiones horizontales

Lunes, 13 de Diciembre de 2021

Local de almacén

funcional de Campanar (04), ambas parcelas han quedado integradas dentro del área de protección del casco antiguo de Campanar, no solo protegiendo la vivienda actual de dos alturas si no el local almacén de la parcela 6D (actualmente con una edificabilidad de 5 plantas), según se grafía en planos y ficha específica del catálogo C-86-BC-PGP.

Tras la presentación, el 11 de diciembre de 2021, dentro del proceso participativo, del borrador inicial de la revisión del Plan General, donde se planteaba ya la protección de la vivienda actual y de la parcela anexa del almacén, tal y como se recoge en la ficha 1A-Núcleo de Campanar y en la ficha de catalogación C-04-90, se mantiene una reunión con los técnicos de AUMSA, donde informamos que estamos en desacuerdo con el análisis realizado sobre ambas parcelas, poniéndoles en conocimiento de la problemática de este punto y el interés de la propiedad por resolverlo: Ambas parcelas están integradas en una manzana de ensanche, con edificaciones de ocho y cinco plantas sobre Molino de la Marquesa y cuatro plantas sobre la calle Benifaió. Enclavadas en el inicio de la calle Molino de la Marquesa, se localizan en uno de los bordes del casco antiguo más deteriorado donde chocan las tramas urbanas de la ciudad y el casco antiguo.

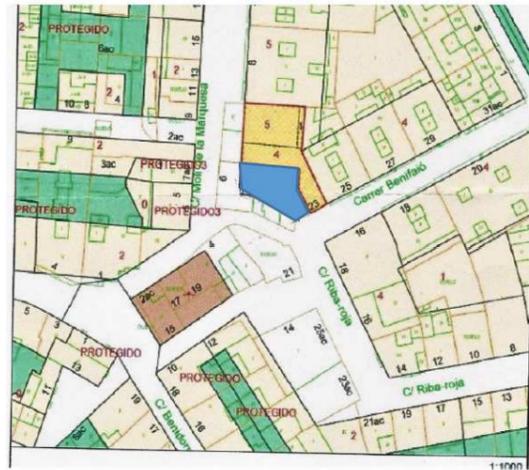
Los técnicos de AUMSA se hacen eco de la problemática y acuerdan resolver este punto negro de límite del núcleo histórico para evitar que se repita otros casos de transición existentes no resueltos. Mientras que nosotros reflejamos nuestro desacuerdo en la alegación presentada en enero de 2022 y presentamos una propuesta para arreglar el borde urbano partiendo de la base propuesta por el PEPRI de 1992 donde ambas parcelas quedaban fuera del ámbito de protección y dentro de una unidad de ejecución.

En la alegación presentada a raíz de la reunión mantenida, realizamos la siguiente propuesta de transición:

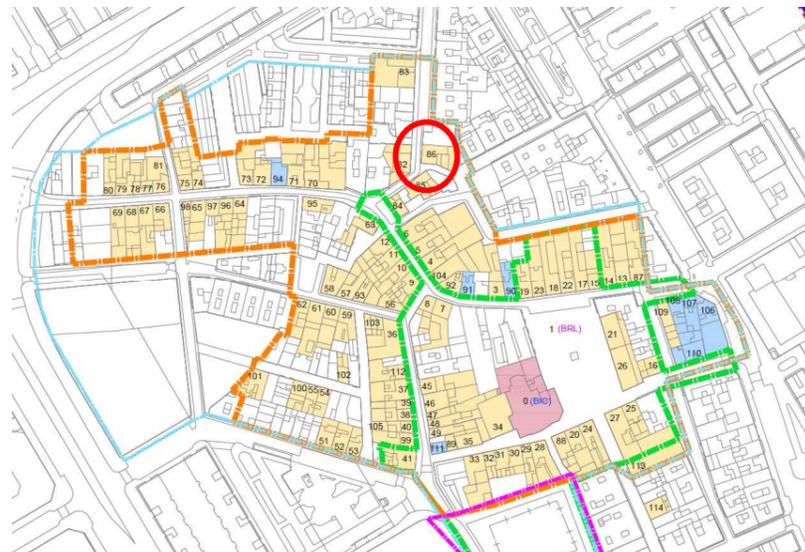
- Mantener ambas parcelas fuera del ámbito de protección y meterlas en una unidad de ejecución, desprotegiendo la vivienda actual, conforme establecía el PEPRI.
- Mantener la edificabilidad que establece el PEPRI para la parcela n° 6D de cinco y cuatro alturas.
- -Proyectar para la actual parcela n° 6, una edificación en chaflán para el cierre de la manzana, mediante una edificación cuya altura de tres plantas sirva de transición gradual al conjunto y ayude a tapar las medianeras vistas actuales.
- Conseguir la homogeneidad de las secciones de la calle Molino de la Marquesa y la calle Ribarroja, evitando el estrechamiento existente en la actualidad de ambas calles.

En la reciente documentación publicada de la Revisión del Plan General para el área





comprometieron a tener en cuenta nuestra propuesta y dar una solución que de momento no se ha plasmado sobre el papel.



Imágenes de la propuesta de la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4, sobre las que se presentan alegaciones (planos OP.03 y CP-O.01)

Además, se les deja constancia en la alegación que la propiedad está de acuerdo en NO proteger la vivienda actual del nº 6. Debido a que después de 30 años de la aprobación del PEPRI y del bloqueo al que han estado sometidos los propietarios, privándoseles el derecho de intervención en las viviendas fuera de ordenación, las viviendas y el entorno han llegado a un deterioro importante. Encontrándose la vivienda actualmente con importantes síntomas de deterioro y completamente fuera de lugar:

- Ésta se sitúa en un cruce de dos calles, ocasionando el estrechamiento de ambas, especialmente la calle Molino de la Marquesa.
- El quedarse fuera de alineación de la trama urbana les ha generado muchos problemas con el tráfico rodado que circulan, día y noche, dificultando la habitabilidad del inmueble y la seguridad de sus habitantes, al ser objeto de más de un incidente de circulación por empotramientos, golpes o lesiones en elementos de fachada: zócalo, balcón, etc.

Además, la vivienda no tiene ningún elemento característico que le otorgue singularidad y carece de rasgos patrimoniales importantes a considerar, tanto en su exterior, como en su interior.

SOLICITA:

En primer lugar, que se mantenga, para la parcela de la calle del Molino de la Marquesa, nº 6D (), la clasificación actual y las alturas fijadas por el PEPRI como **RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR, FUERA DEL ÁREA DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO.**

En segundo lugar, que **NO SE PROTEJA** la vivienda actual situada en calle Molino de la Marquesa, nº 6 (3939711YJ2733H0001AH) conforme se plantea en el documento de revisión del Plan por todo lo expuesto anteriormente. Puesto que aunque, en términos generales, sea reconocida la prevalencia de la trama histórica de Campanar, en el caso particular que nos ocupa, consideramos necesario sacrificar el inmueble al ser contraproducente el mantenimiento de la vivienda en las circunstancias actuales.

En tercer lugar, consideramos necesario realizar, por parte de los técnicos, un estudio en profundidad de este borde del casco urbano, cosa que hasta el momento no se ha hecho, para conseguir **UNA TRANSICIÓN LÓGICA ENTRE LAS TRAMAS DEL NÚCLEO HISTÓRICO Y LA AMPLIACIÓN DE LA CIUDAD.** Pensamos que este tema se quedó sin resolver, dado que la problemática del mismo fue tratada con los técnicos, que se

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA



LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS
Y JUSTIFICATIVOSMEMORIA INFORMATIVA Y
JUSTIFICATIVAPLANOS DE ESTADO ACTUAL Y
AFECCIONES SOBRE EL
TERRITORIO

LIBRO II

DOCUMENTOS CON EFICACIA
NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III

CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA

LIBRO V

ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y
FAMILIAVIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES
EXPOSICIÓN PÚBLICA**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:**

Primera y Tercera: En lo relativo a mantener las alturas, alineaciones y calificación del actual PEPRI para la parcela del alegante (catastral 939712YJ2733H0001BH) C/Molino de la Marquesa nº 6D, si bien esta propuesta a priori no es la prevista en las directrices establecidas para la zona del NHT de Campanar, dado que la edificación conformará parte del núcleo histórico anterior a 1957, pero eso sí, en su borde exterior y en atención al encaje con el resto de la manzana que le rodea (toda ella ensanche) y el estrangulamiento viario que origina, se propone aceptar la alegación en el sentido de configurar las alineaciones de cierre de las manzanas como ensanche y con alturas adecuadas a la propia manzana y en el entorno, lo que quedará fijado con detalle en el Texto Refundido del Plan Especial del Área Funcional 4 para aprobación provisional.

Segunda: Como consecuencia de la alegación primera y en concordancia con la propuesta de aceptación de la configuración como parcela de ensanche (con alineaciones retiradas) no procede mantener la ficha y protección de la edificación tradicional preexistente, por lo que se propone aceptar la supresión de la protección de la edificación a fin de que pueda ser sustituida en el futuro por edificación de tipología ensanche.

En consecuencia, la ordenación que se incorpora para esta área en la Versión Final del Plan Especial será la siguiente:



Imagen del plano OP.03 Calificaciones Urbanísticas de la Versión Final Propuesta



Imagen del plano OP.05 Parámetros de la edificación de la Versión Final Propuesta



LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II

DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III

CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V

ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

La solicitud de la eliminación de protección ambiental del cuerpo posterior en la calle Joan Aguilar, al tratarse de construcciones de almacén de poca entidad (ficha C-16-BC-PGP), una vez analizado con detalle, se considera que es apropiado la no protección del cuerpo edificatorio, dado su escaso interior patrimonial, por lo que se propone aceptar la no protección y supresión de la ficha c-16—BC-PGP del Catálogo de Protecciones en el Texto Refundido del Plan Especial del Área Funcional 4 para aprobación provisional y ello sin perjuicio de otras adecuaciones que se pueden derivar de otras alegaciones e informes sectoriales, a incorporar al Texto Refundido del Plan Especial del Área Funcional 4 para aprobación provisional.





ALEGACIÓN Nº23. CARMEN CARCEL GARCIA EN REPRESENTACIÓN DE AMPARO MONTESINOS GUILLOT

REGISTRO DE ENTRADA Nº I-00118-2024-244313

FECHA: 22/10/2024

CONTENIDO:

La alegante es propietaria del inmueble situado en la calle Molino de la Marquesa, nº17 esquina con Jesús Ribera Faig (ref. catastral 3839604YJ2733H0001WH)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3839604YJ2733H0001WH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MOLINO DE LA MARQUESA 17
46015 VALENCIA (VALENCIA)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 481 m2
Año construcción: 1930

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	00/00	74
APARCAMIENTO	00/00	38
ALMACEN	00/00	249
ALMACEN	01/01	97
VIVIENDA	01/01	23

PARCELA

Superficie gráfica: 479 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

El inmueble, tal y como se recoge en Catastro, está constituido por varias construcciones con diferente uso, la vivienda principal, los cuerpos de almacenaje y un patio lateral. La casa principal tiene dos alturas, la planta baja se destina a vivienda y la parte alta a Cambra para almacén. Se encuentra en buen estado de conservación gracias al cuidado y mantenimiento realizado por la propiedad. El resto de construcciones son naves sin ningún valor constructivo que se encuentran bastante deterioradas.

Tras la alegación presentada en enero de 2022 queda reconocida, en la propuesta inicial de la revisión del Plan General realizada por los técnicos de AUMSA, la consolidación de la trama histórica de Campanar sobre la propuesta actual realizada por el PEPR en vigor, donde queda protegida la parcela.

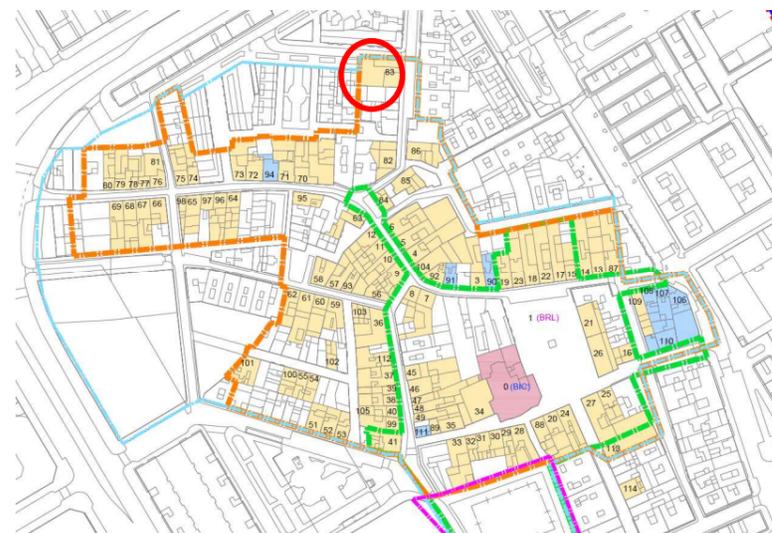
En la reciente documentación publicada de la Revisión del Plan General para el área funcional de Campanar (04), el inmueble en cuestión se ha calificado como protegido según planos y ficha específica del catálogo: C-83-BC-PGP que se aporta a continuación. En dicho documento, no se especifica que la protección sólo hace referencia a la vivienda principal, puesto que el resto son los almacenes y el patio lateral. Construcciones sin interés patrimonial alguno. Por este motivo, tampoco se especifica las características que debe cumplir la edificación de nueva planta que

se construya en el espacio ocupado por los almacenes y el patio lateral actual.

SOLICITA:

MODIFICAR la ficha del catálogo para especificar claramente que la **protección parcial sólo se realiza sobre la vivienda, eliminando la protección sobre el resto de las construcciones de la parcela**, puesto que carecen de interés y no representan una tipología representativa.

Además, dado que la parcela queda protegida para mantener la trama histórica de Campanar (caracterizada por una escala del tejido urbano y del viario de menores proporciones que la trama de ensanche que encontramos a partir de la abertura de la calle Jesús Ribera Faig) se deberá **DETALLAR las características que tendrá la nueva edificación que se construya para consolidar la parcela y preservar la tipología del antiguo casco.**



Imágenes de la propuesta de la Versión Preliminar del Plan Especial del Área Funcional 4, sobre las que se presentan alegaciones (planos OP.03 y CP-O.01)

LIBRO I
DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II
DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III
CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V
ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA





LIBRO I

DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO

LIBRO II

DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS DE GESTIÓN

LIBRO III

CATÁLOGO DE PROTECCIONES

LIBRO IV

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

LIBRO V

ANEXOS

PERSPECTIVA DE GÉNERO

INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EDUCACIÓN

INFORMES Y ALEGACIONES EXPOSICIÓN PÚBLICA

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Primera: Se propone aceptar la alegación presentada en el sentido de modificar la ficha del Catálogo, estableciendo que la protección arquitectónica se corresponde con la edificación principal y no con las edificaciones auxiliares de la parcela de menor valor o ningún valor.

Si bien, cabe aclarar que conforme a la legislación de patrimonio autonómica los ámbitos de los núcleos históricos tradicionales- BRL no lo son solo por el valor y cantidad de edificaciones tradicionales que lo configuran, sino también por la trama urbana y la parcelación que la configura, así como por las edificaciones en las parcelas, por lo que en caso de establecer nuevas edificaciones sobre la parcela deberá justificarse adecuadamente su integración en la correspondiente licencia.

Segunda: En cuanto a las características que deberá tener las edificaciones que se puedan contemplar en la parcela sobre el espacio vacante que quede no ocupado por edificación protegida, se deberá estar a la normativa para el NHT del núcleo de Campanar que incorpora el Catálogo del Plan Especial del Área Funcional 4. Y ello sin perjuicio de los ajustes, mejoras o correcciones de dicha normativa que se deriven de otras alegaciones, informes sectoriales o correcciones de errores materiales, por lo que no es necesario una aceptación expresa de lo solicitado, al ya estar resuelto en la documentación expresa al público, considerándose "sensu" estricto procede no aceptar la alegación.

Valencia, 28 de febrero 2025

Fdo. Óscar Terrasa Sales

