



03001



**GENERALITAT  
VALENCIANA**  
Conselleria de Sanitat  
Universal i Salut Pública

Direcció General de Règim Econòmic i Infraestructures  
Subdirecció General d'Infraestructures,  
Aprovisionament i Contractació

Misser Mascó, 31. 46010 València  
961 928 000  
dgere@gva.es . www.san.gva.es



Nº registre:  
**00110 2020 016963**  
Data i hora: 12/03/2020 10:37

Ajuntament de València  
Arquebisbe Mayoral s/n



**Sr. Alcalde-Presidente del  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
Servicio de Planeamiento  
C/ Amadeo de Saboya, 11  
46010 - VALENCIA**

I.D.:	262
LOCALIDAD:	VALENCIA
OBRA:	AMPLIACIÓN, REFORMA Y MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL ANTIGUO EDIFICIO EUITA PARA LA UBICACIÓN DE LAS CONSULTAS EXTERNAS DEL HOSPITAL CLÍNICO UNIVERSITARIO DE VALENCIA. AVENIDA BLASCO IBÁÑEZ, 21.
PROCEDIMIENTO:	<b>SOLICITUD DE INICIO DE PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA</b>
ASUNTO:	REMISIÓN DE DOCUMENTOS PARA INICIAR EL PROCEDIMIENTO
EXP.:	21/2019

La Conselleria de Sanitat Universal i Salut Pública está desarrollando un proyecto para la ubicación de las consultas externas del Hospital Clínico Universitario de Valencia en el antiguo edificio de la Escuela Universitaria de Ingenieros Técnicos Agrícolas (EUITA).

Visto el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y demás normativa de aplicación a dicha parcela, en lo referente a las piezas habitables bajo rasante, se considera necesaria la modificación puntual del PGOUV.

Por ello, en fecha 2 de agosto de 2019 se presentó solicitud al Ayuntamiento de Valencia para que se iniciara el procedimiento para la modificación puntual del PGOUV, en lo referente a las determinaciones de las piezas habitables bajo rasante.

Tras las observaciones e indicaciones del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia en referencia a la propuesta presentada, se ha modificado la redacción de la documentación de propuesta de modificación puntual del PGOUV, por ello:

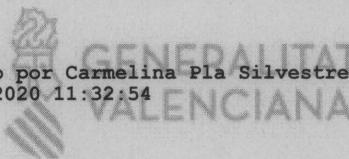
**SE SOLICITA** se tramite la modificación puntual del PGOUV, en lo referente a las determinaciones de las piezas habitables bajo rasante.

Junto a la presente solicitud, se adjunta la siguiente documentación modificada, en papel y en CD:

- Documento inicial estratégico (DIE).
- Propuesta de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de "piezas habitables bajo rasante".

LA DIRECTORA GENERAL DE  
RÈGIM ECONÒMIC I INFRAESTRUCTURES

Firmado por Carmelina Pla Silvestre el  
09/03/2020 11:32:54



CSV:UV33VM4L-GPERPT6EC-TTE3E9E6 URL de validació:https://www.gva.es/servicio/validacion/index.php?codigo=UV33VM4L-GPERPT6EC-TTE3E9E6

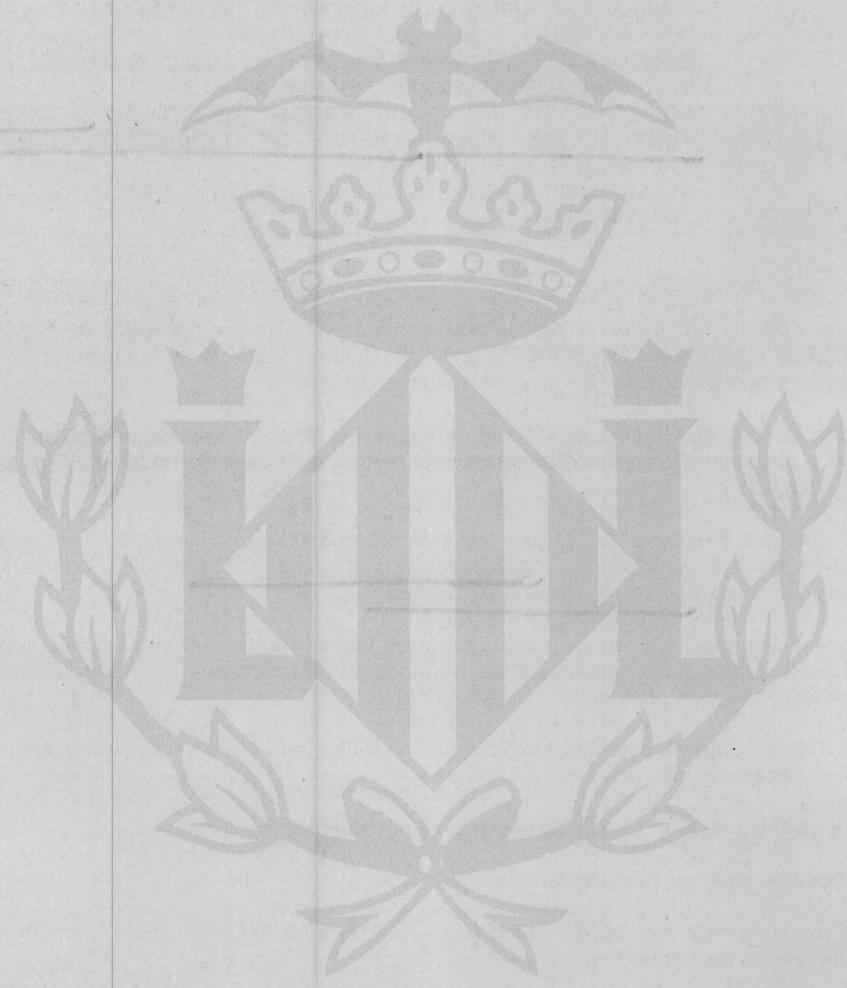
Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



Id. document: SzM1 dbuS dvAV gk9e C87z PCrs T94=

CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



DOCUMENTO DE SOLICITUD DE INICIO DE PROCEDIMIENTO  
DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRÁTÉGICA  
**DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)**

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALÈNCIA  
DE "PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE"  
MARZO 2020

Proponente: AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



DOCUMENTO DE SOLICITUD DE INICIO DE PROCEDIMIENTO  
DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

**DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)**

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALÈNCIA  
DE "PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE"

FASE

**SOLICITUD DE INICIO DE PROCEDIMIENTO** PARA LA  
EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

PROONENTE

**AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA**

EQUIPO REDACTOR

**AIC EQUIP S.L.**

ARQUITECTO DIRECTOR

Juan Añón Gómez

Gabriel Doménech Bardisa

ARQUITECTA COLABORADORA

Lucía Yubero Serrano



Calle Felip Maria Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

2/17

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



**Índice**

**1. INTRODUCCIÓN**

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

**2. DOCUMENTO INICIAL ESTRÁTÉGICO**

- 2.1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA
- 2.2. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE
  - 2.2.1. Alcance
  - 2.2.2. Ámbito del documento
  - 2.2.3. Contenido de las alternativas del plan
- 2.3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PROGRAMA
- 2.4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO
- 2.5. SUS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO
- 2.6. SU INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL
- 2.7. CONCLUSIÓN

**3. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO**

- 3.1. MOTIVACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO
- 3.2. SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS
- 3.3. MEDIDAS PREVENTIVAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR LOS EFECTOS EN EL MEDIO AMBIENTE POR LA APLICACIÓN DEL PLAN
- 3.4. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO DEL PLAN



Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

3/17

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. ANTECEDENTES

El presente documento contiene una memoria-solicitud de inicio de procedimiento para la evaluación ambiental y territorial estratégica de la MODIFICACIÓN DEL PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALÈNCIA EN EL ÁMBITO DE LA DEFINICIÓN DE "PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE".

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de VALÈNCIA (en adelante MpPG) tiene por objeto la modificación de la Modificación de «Piezas habitables bajo rasante» del PGOU de Valencia, de 27 de enero de 2003 que a su vez modificaba determinados artículos de la normativa urbanística (en adelante NNUU), del Plan General de Ordenación Urbana de VALÈNCIA (en adelante PGOU).

El Ayuntamiento de València, en su condición de órgano promotor, remite la presente solicitud al Órgano Ambiental y Territorial del mismo ayuntamiento por tratarse de instrumentos de planeamiento urbanístico que afectan única y exclusivamente a la modificación puntual de una Modificación de PGOU ya aprobada con anterioridad. Se redacta el presente documento siguiendo las directrices de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante EA) y la Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (en adelante LOTUP).

La finalidad del presente documento es determinar que dicha modificación no tiene efectos negativos sobre el medio ambiente y el territorio.

De acuerdo con el artículo 48 de la LOTUP, el Órgano ambiental y territorial:

*"Es el órgano autonómico, dependiente de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustitutivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan o del programa."*

*El órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:*

- 1. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley.*
- 2. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en la presente ley.*
- 3. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural."*



Calle Felipe María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

4/17

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



La LOTUP, en su título III regula el procedimiento de aprobación de los planes y programas, así como el de sus modificaciones sujetos a evaluación ambiental estratégica.

De acuerdo con el artículo 46 de la LOTUP, los planes y programas deberán ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica. En él se determina textualmente que:

*"1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:*

*a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.*

*b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.*

*c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, las actuaciones territoriales estratégicas o cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental y territorial.*

*2. Los planes y programas relativos a la defensa de la nación, la protección civil en casos de emergencia y los de carácter financiero o presupuestario quedan excluidos de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.*

*3. El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:*

*a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.*

*b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*

*Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refieren los artículos 72.3.b y 73.1.d de esta ley, salvo que se establezca su innecesidad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.*

*c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.*

*El órgano ambiental y territorial resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de esta ley."*



Calle Felipe María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

5/17

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



La presente memoria de la solicitud se redacta de conformidad con el artículo 50 de la LOTUP, que determina textualmente que:

*"1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:*

- a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.*
- b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.*
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.*
- e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.*
- f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.*

*2. En los supuestos del artículo 46.3 de esta ley, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse en la documentación:*

- a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.*
- b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.*
- d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan."*

## 1.2. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

<b>Proponente</b>	Ayuntamiento de VALÈNCIA
<b>Representante legal</b>	D. Joan Ribó Canut Alcalde Presidente de Ayuntamiento de VALÈNCIA
<b>Condiciones del interesado</b>	El Ayuntamiento de VALÈNCIA reúne la condición de interesado en la tramitación de la presente memoria-solicitud de inicio de procedimiento de la evaluación ambiental y territorial estratégica (en adelante EATE) de la presente MPPG que propone, cuya motivación se ha explicado en apartado anterior.



Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

6/17

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



De acuerdo con los artículos 2.1 y 44.5 de la LOTUP los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada.

**Equipo Redactor**

El presente documento es promovido por el Ayuntamiento de VALÈNCIA, que encarga su redacción a AIC EQUIP SL, por medio de sus profesionales.

Su redacción ha sido dirigida fundamentalmente por los Arquitectos Juan Añón Gómez, colegiado nº 2.273 y Gabriel Doménech Bardisa, colegiado nº 8.473 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, y sus colaboradores.



Calle Felipe María Garín 4b - 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 - 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

7/17

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



## 2. DOCUMENTO INICIAL ESTRÁTÉGICO

### 2.1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA

El planeamiento vigente en el municipio de València está constituido por el PGOU aprobado por Resolución de 28 de diciembre de 1988 (BOE y BOP 14 de enero de 1989), del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. El citado documento se redactó al amparo de lo previsto en el Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como de los correspondientes reglamentos que la desarrollan. Resolución de 28 de septiembre de 1990, sobre subsanación de deficiencias (DOGV 29-10-1990) y Resolución de 22 de diciembre de 1992 sobre expediente de corrección de errores y texto refundido de documentos del PGOU (DOGV 3-5-1993). Ha sido objeto de posteriores modificaciones, de distinto alcance.

El presente documento tiene por objeto tramitar la solicitud de inicio de procedimiento para la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL DE VALÈNCIA DE LA MODIFICACIÓN EXISTENTE DE "PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE" aprobada de 27 de enero de 2003 (MpPG), que se redacta como propuesta de definición. La MpPG tiene por objeto la modificación de determinados artículos de las NNUU del PGOU para la definición de «Piezas habitables bajo rasante» ya modificadas el 27 de enero de 2003. La MpPG se circunscribe a la necesidad de revisión de esta Modificación puntual previamente aprobada teniendo en cuenta que su definición venía condicionada a las condiciones de evacuación establecidas por la Normativa de protección contra incendios vigente en su día, de rango superior, y que en actualidad se ha modificado.

En la fecha de aprobación de la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia de «Piezas habitables bajo rasante», de 27 de enero de 2003, la Normativa de protección contra incendios, de rango superior, era Norma básica de la edificación NBE-CPI-96 sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios. Con fecha de 29 de marzo de 2006 entra en vigor El Código Técnico de la Edificación, y su Documento Básico de Protección Contra Incendios (CTE DB SI en adelante) como Normativa de rango superior que sustituye la NBE-CPI-96. Se considera que las condiciones actuales de la MpPG se deben adecuar a la Normativa de protección contra incendios vigente, el actual CTE DB SI.

Con MpPG se propone modificar las determinaciones de la citada Modificación del PGOU adaptándola a la legislación actual de rango superior. La modificación propuesta posibilita el crecimiento de infraestructuras terciarias y dotacionales en el tejido urbano, en el suelo consolidado bajo rasante, a la par que permitir la realización de obras de nueva edificación, sin incrementar la edificabilidad.

La voluntad del Ayuntamiento en este sentido va por la elaboración de una propuesta de Modificación puntual que permita incrementar las infraestructuras mencionadas manteniendo la edificabilidad existente y generando mayor superficie bajo rasante acorde con las determinaciones y medidas vigentes en el rango de Estado. Esta modificación mejorara al mismo tiempo las prestaciones de infraestructuras terciarias y dotacionales existentes, en línea con lo que establece la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, integrando los principios de sostenibilidad económica, social y medioambiental.

La modificación resulta de interés general al Municipio ya que permite actualizar las condiciones particulares de las NNUU a la normativa vigente de aplicación de rango superior en cada caso, y en este en particular, la matización de ciertos parámetros para la autorización de piezas habitables bajo rasante en edificios con uso Dotacional con destino a equipamientos comunitarios (Dec) de manera, que este uso pueda implantarse en la ciudad consolidada tanto en edificios rehabilitados como de nueva planta.



Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

8/17

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



## 2.2. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE

### 2.2.1. Alcance

De modo congruente con las directrices del PGOU, se procederá a la modificación de ciertos artículos que definen las PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE, de forma que se puedan redefinir las condiciones de habitabilidad de estas piezas dentro de los Usos permitidos, cuya ubicación se ve en la actualidad limitada por los parámetros vigentes.

El objeto se circunscribe a la modificación de ciertos parámetros de las normas urbanísticas del PGOU vigente, no afectando a la clasificación, calificación ni edificabilidad en general. Igualmente, la modificación propuesta no altera los estándares del suelo.

El alcance es muy reducido y afecta únicamente a la existente Modificación de «Piezas habitables bajo rasante» del PGOU de Valencia, de 27 de enero de 2003, que a su vez modificaba los artículos:

- a) *PGOU - NNUU Artículo 5.45 - piezas habitables bajo rasante*
- b) *PGOU - NNUU Artículo y 5.69 - condiciones de las piezas habitables*

### 2.2.2. Ámbito del documento

El ámbito del presente documento se corresponde al mismo de la Modificación vigente del PGOU de «Piezas habitables bajo rasante» de 27 de enero de 2003 en relación con lo previsto en los artículos 5.45, piezas habitables bajo rasante, y 5.69, condiciones de las piezas habitables, donde se establecen las determinaciones adicionales que permitan autorizar piezas habitables bajo rasantes en los supuestos de aplicación y en las condiciones definidas por la Modificación citada:

La autorización quedará limitada a las edificaciones, parcelas y manzanas, cuyo uso exclusivo sea:

- Terciario con destino a establecimientos hoteleros (Tho.1).
- Terciario con destino a instalaciones recreativas (Tre).
- Dotacional con destino a equipamientos comunitarios (Dec).

### 2.2.3. Contenido de las alternativas del plan

Por cuanto al carácter menor de la modificación y al reducido ámbito de la actuación, se han contemplado únicamente las dos alternativas siguientes:

- Alternativa 01: consiste en no modificar los parámetros urbanísticos antes detallados y mantener la situación urbanística vigente sin la adecuación propuesta.
- Alternativa 02: El desarrollo de la actuación de acuerdo con la versión borrador de los documentos incluidos en la solicitud.



Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

9/17

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



De acuerdo con apartado segundo de la presente solicitud "objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que se actúa" se estima no procedente el mantener las circunstancias urbanísticas actuales que impedirían la actuación prevista y por tanto se considera conveniente la modificación puntual propuesta en el régimen urbanístico actual con el fin de posibilitar llevar a cabo los términos.

### 2.3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PROGRAMA

Según el Título III "Procedimiento de elaboración y aprobación de planes y programas" de la LOTUP, donde en su Artículo 46 "Planes y programas que serán objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica" se determina que la MPP será objeto de tal, se completa con el Artículo 49 "Fases de la tramitación de un plan que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica" donde las actuaciones contempladas en la MpPG se sujetarán a los siguientes plazos con carácter general:

- a) *Solicitud de inicio de evaluación ambiental y territorial estratégica por el órgano promotor*
- b) *Consulta a las administraciones públicas afectadas*
- c) *Documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, en el caso del procedimiento ordinario, o resolución de informe ambiental y territorial emitida por el órgano ambiental y territorial, en el caso del procedimiento simplificado.*
- d) *Formulación, por el órgano promotor, de una versión preliminar del plan o programa, que incluirá un estudio ambiental y territorial estratégico.*
- e) *Sometimiento de la versión preliminar del plan o programa y del estudio ambiental y territorial estratégico al proceso de participación pública, información pública y consultas.*
- f) *Elaboración de la propuesta de plan o programa.*
- g) *Declaración ambiental y territorial estratégica.*
- h) *En su caso, adecuación del plan o programa a la declaración ambiental y territorial estratégica.*
- i) *Si fuera necesaria, con arreglo a los criterios establecidos en la presente ley en los supuestos en que se introduzcan modificaciones en el documento de plan o programa, nueva información al público.*
- j) *Aprobación del plan o programa y publicidad.*
- k) *Aplicación del plan de seguimiento ambiental y territorial, tras la aprobación del plan o programa y durante su ejecución, para verificar el cumplimiento de las previsiones ambientales y territoriales.*

Una vez se hayan llevado a cabo todas las fases necesarias para la tramitación y aprobación de la MpPG, es intención del redactar el Proyecto Básico, con el objetivo de solicitar y tramitar la Licencia de Obra para la ejecución de las obras correspondientes.

### 2.4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFFECTADO

El ámbito territorial de la presente solicitud recoge en todo el ámbito de PGOU de València. La modificación puntual afecta, en particular, los usos autorizados para las piezas habitables bajo rasante, según modificación "Piezas habitables bajo rasante" aprobada de 27 de enero de 2003:

- *Terciario con destino a establecimientos hoteleros (Tho.1).*
- *Terciario con destino a instalaciones recreativas (Tre).*
- *Dotacional con destino a equipamientos comunitarios (Dec).*



Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

10/17

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



Las condiciones medioambientales del sector no se alteran con la modificación propuesta ya que el incremento de superficie de los usos citados se produce solo en plantas bajo rasante que no computan edificabilidad, con lo que se posibilita obtener una gran superficie de equipamiento público o privado reduciendo el déficit dotacional de los barrios consolidados, y además, definir las obras de rehabilitación edificatoria que permitan recuperar aquellos inmuebles que presentan insuficiencia o degradación integrando medidas sostenibles a las mismas actuaciones.

## 2.5. SUS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

El objeto de la actuación no compromete ningún factor relativo al cambio climático ni tiene efecto previsible sobre medio ambiente, dado que el ámbito de actuación no supone ningún cambio fundamental en lo reflejado en el planeamiento actual.

La propuesta recogida en la modificación, mantiene la superficie de los usos permitidos sin generar edificabilidad, lo que no implica aumento ni disminución de la densidad, de forma que no se alteren en ningún caso los efectos previsibles sobre el medio ambiente, sobre los elementos estratégicos del territorio y sobre las consideraciones establecidas sobre el cambio climático, recogidos en el PGOU de València.

La posibilidad planteada de introducir piezas habitables en las cotas inferiores a las actualmente permitidas incrementa la superficie de la envolvente de los edificios en los usos permitidos con la consiguiente mejora en cuanto a las condiciones de la iluminación y ventilación naturales. Se estima que la modificación prevista tendrá efectos significativos de mejora sobre el medio ambiente, por un lado, con la implantación de sistemas de elevada eficiencia energética y el empleo de sistemas constructivos pasivos, y por otro, por la dignificación y socialización del entorno donde se ubica.

## 2.6. SU INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

Según el artículo 15 de la LOTUP, las funciones de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana son:

- a) *Identificar las grandes oportunidades del territorio y proponer las acciones necesarias para su aprovechamiento racional y sostenible.*
- b) *Establecer los objetivos, principios y criterios que constituyen el marco de referencia de las decisiones con incidencia territorial.*
- c) *Orientar los procesos de planificación territorial y urbanística hacia la consecución del modelo territorial deseado por los ciudadanos.*
- d) *Definir las estrategias adecuadas para la ordenación y gestión de la infraestructura verde del territorio.*
- e) *Integrar de manera coherente y eficiente todas las actuaciones que tienen una proyección sobre el territorio, tanto las actuaciones sectoriales de las administraciones públicas como las actuaciones de iniciativa privada que tengan un interés general.*

Como se puede ver, los objetivos de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, abarcan como ámbito espacial la propia comunidad autónoma, viviendo sus determinaciones referidas al establecimiento de las líneas estratégicas de desarrollo deseadas. Al tratarse de una Modificación puntual de planeamiento que varía las determinaciones del PGOU



Calle Felipe María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

11/17

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



de València, será este el que deba cumplir entre otros objetivos de la consecución del modelo territorial deseado por los ciudadanos.

En cuanto a la incidencia de la dicha actuación, en los instrumentos de planificación territorial y sectorial de la Comunitat Valenciana, la incidencia es nula, puesto que se trata de una actuación de reducidas dimensiones en suelo terciario y dotacional público y privado, que no supone ninguna reducción respecto a las dotaciones establecidas por el PGOU d València. Recordemos que la Modificación propuesta no altera parámetros de la ordenación estructural y su incidencia es mínima en la ordenación pormenorizada, ya que se trata de un cambio de altura bajo rasante de las piezas habitables, no implicando aumento de edificabilidad ni de estándares dotacionales. Por tanto, no requiere de documentos justificativos de carácter sectorial y complementario de los instrumentos de ordenación.

La Modificación no tiene incidencia en ningún otro instrumento de la planificación territorial ni sectorial.

No resultan por tanto tampoco necesarios recabar informes de las Administraciones Sectoriales y empresas de servicios a las que hace referencia el artículo 57 de la LOTUP.

## 2.7. CONCLUSIÓN

De acuerdo con los criterios del Anexo VIII de la LOTUP, la propuesta de Plan que se propone:

- No establece el marco para proyectos y otras actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental
- No influye en otros planes o programas
- No tiene incidencia en el modelo territorial vigente en el municipio
- No afecta a elementos del patrimonio natural ni cultural
- Se ajustan los parámetros de las NNUU no afectando a la ordenación estructural, clasificación del suelo, ni edificabilidad vigentes. Igualmente, la modificación propuesta no altera los estándares de suelo.

Por todo lo anterior, se estima que la propuesta objeto de solicitud **no presentará efectos negativos sobre el medio ambiente**.

## 3. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

### 3.1. MOTIVACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

Según el Libro I "Planeamiento", Título III "Procedimiento de elaboración y aprobación de planes y programas", Capítulo I "Tipos de procedimientos en el planeamiento", Artículo 46 "Planes y programas que serán objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica" de la LOTUP:

1. *Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:*

a) *Establezcan en el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.*



Calle Felipe María Garín 4b - 46021 Valencia - España  
Paseo Castellana 200 - 28046 Madrid - España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro - Lima - Perú

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

12/17

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, las actuaciones territoriales estratégicas o cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental y territorial.

Se entiende, por lo anteriormente descrito, que la presente Mp2PRI no está sujeta al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, y como consecuencia, estará sujeto al **PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO**.

La evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se basa en:

- La MpPG es una modificación que afecta exclusivamente unas determinaciones concretas de una Modificación puntual de PGOU existente, sin afectar en ningún caso la ordenación estructural, clasificación del suelo, ni edificabilidad vigentes. Igualmente, la modificación no altera los estándares del suelo, el aprovechamiento de la ordenación vigente ni ningún otro aspecto de la gestión del ámbito.
- No influye en otros planes ni programas.
- No tiene efectos negativos sobre áreas con algún tipo de protección o patrimonio.
- No tiene incidencia en el modelo territorial.
- No tiene efectos negativos sobre el medio ambiente.
- No tiene incidencia en la gestión de residuos.
- No incrementa los recursos necesarios para dar abastecimiento previstos por lo anteriormente aprobado.
- No representa ningún riesgo para la salud ni el medio ambiente.

Como consecuencia, se considera que la MpPG en el ámbito de "Piezas habitables bajo rasante" tiene incidencia reducida o nula sobre el medio ambiente, por lo que se solicita al órgano ambiental competente que, en aplicación del Artículo 46.3 de la LOTUP, se someta a **PROCEDIMIENTO AMBIENTAL SIMPLIFICADO**.

### 3.2. SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS

Por cuanto al carácter menor de la modificación y al reducido ámbito de la actuación, se han contemplado únicamente las dos alternativas siguientes:

- Alternativa 01: consiste en no modificar los parámetros urbanísticos antes detallados y mantener la situación urbanística vigente sin la adecuación propuesta.
- Alternativa 02: El desarrollo de la actuación de acuerdo con la versión borrador de los documentos incluidos en la solicitud.

De acuerdo con apartado segundo de la presente solicitud "objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que se actúa" se estima no procedente el mantener las circunstancias urbanísticas actuales que impedirían la actuación prevista y por tanto se considera conveniente la modificación puntual propuesta en el régimen urbanístico actual con el fin de posibilitar llevar a cabo los términos de Modificación puntual.



Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia - España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid - España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro - Lima - Perú

13/17

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



### 3.3. MEDIDAS PREVENTIVAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR LOS EFECTOS EN EL MEDIO AMBIENTE POR LA APLICACIÓN DEL PLAN

La MpPG no tiene efectos negativos significativos a nivel medioambiental ni territorial, por lo que no resultan necesarias según el artículo 50.2.c de la LOTUP:

*"Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se deriven de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo".*

### 3.4. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO DEL PLAN

En cumplimiento del artículo 50.2 de la LOTUP, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico, por la sencillez y escasa entidad de la modificación presenta, que no conlleva ningún cambio sustancial que afecte a valores medioambientales.

**a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.**

Se considera adecuado el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico, por la sencillez y escasa entidad de la modificación presenta, que no conlleva ningún cambio sustancial que afecte a valores medioambientales.

**b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.**

En lo que se refiere al contenido de las posibles alternativas de planeamiento, se analizan en el apartado 4 de este documento la Alternativa 0 y la Alternativa 1, siendo esta última la escogida.

La Alternativa 0 viene motivada por el mantenimiento de la situación actual y no contempla actuación urbanística alguna. En cambio, la Alternativa 1 se propone por considerar acorde al interés municipal iniciar los trámites oportunos para el desarrollo de la actuación de acuerdo con la versión borrador de los documentos incluidos en la solicitud.

**c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medioambiente y en el territorio, que se derive a la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.**

La modificación respeta todos los parámetros establecidos en el PGOU de València manteniendo, entre otros, la clasificación del suelo, la edificabilidad máxima, la actual incidencia sobre los recursos hídricos o la calidad del aire. Asimismo, la escasa dimensión de la transformación y el objeto de la misma, tienen como consecuencia principal la no producción de estos efectos negativos relevantes en el medioambiente ni en el territorio.

**d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.**



Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

14/17

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



De acuerdo con el punto anterior, dada la no incidencia medioambiental significativa, no procede establecer medidas para su seguimiento ambiental. No se contemplan medidas adicionales a las previstas por la legislación urbanística.

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



## CONCLUSIÓN

Por todas las razones expuestas, podemos concluir que el documento de la Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación puntual del PGOU para PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE, puede desarrollarse mediante el procedimiento simplificado y que la actuación planteada en la modificación responde a las directrices establecidas en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, no presentando efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, lo que se hace constar a los efectos previstos en el artículo 51.2b de la LOTUP..

Dado que la presente MpPG se somete a la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada que no tiene incidencia en el paisaje, no será exigible el estudio de integración paisajística conforme indica el artículo 6.4.b) de la LOTUP.

De acuerdo con el artículo 57 de la LOTUP, cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, se seguirán los siguientes trámites:

"1....

*a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de esta ley. El plazo mínimo será de 20 días cuando se trate de estudios de detalle".*

*"b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones. La Conselleria competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, a través de la dirección general correspondiente, ejercerá las funciones de coordinación necesarias con relación a la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realicen a los órganos de la Generalitat en esta fase del procedimiento. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la administración general del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable."*

*c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a los interesados se harán conforme al artículo 53 de esta ley. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan o programa que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental y territorial un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.*



Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

16/17

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



*d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda.*

*2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.*

València, marzo de 2020

EL EQUIPO REDACTOR

**AIC EQUIP, S.L.**

Arquitectos

Juan Añón Gómez

Gabriel Doménech Bardisa

Arquitecta colaboradora

Lucía Yubero Serrano

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALÈNCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



Id. document: SzM1 dbus dVAV gk9e C87z PCrs T94=

CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



DOCUMENTO DE SOLICITUD DE INICIO DE PROCEDIMIENTO  
DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

**BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALÈNCIA  
DE "PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE"**

MARZO 2020

Proponente: AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



DOCUMENTO DE SOLICITUD DE INICIO DE PROCEDIMIENTO  
DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRÁTÉGICA

**BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**  
**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALÈNCIA**  
**DE "PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE"**  
VALÈNCIA

**FASE**

**SOLICITUD DE INICIO DE PROCEDIMIENTO PARA LA  
EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRÁTÉGICA**

**PROPONENTE**

**AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA**

**EQUIPO REDACTOR**

**AIC EQUIP S.L.**

ARQUITECTO DIRECTOR

Juan Añón Gómez

Gabriel Doménech Bardisa

**ARQUITECTA COLABORADORA**

Lucía Yubero Serrano



Calle Felipe María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

2/23

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALÈNCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



**DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**

**A) MEMORIA INFORMATIVA**

1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
2. LEGISLACIÓN APLICABLE
3. ANTECEDENTES
4. RÉGIMEN JURÍDICO. Competencia y Documentación
5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
6. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

**B) MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN GENERAL
3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN
  - 3.1. Modificación de las Normas Urbanísticas
4. CONDICIONES QUE DEBE SATISFACER LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
  - 4.1. Adecuación de la modificación a las exigencias de la normativa urbanística (equilibrio dotacional)
5. TRAMITACIÓN

**DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA**

**A) NORMAS URBANÍSTICAS**

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo MpPG.1. Ámbito

Artículo MpPG.2. Alcance de las Ordenanzas

TITULO II. ORDENANZAS

CAPÍTULO 1º CONDICIONES PARTICULARES DE PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE

Modificación de «Piezas habitables bajo rasante» del PGOU – NNUU Artículo 2º

Modificación de «Piezas habitables bajo rasante» del PGOU – NNUU Artículo 3º

Modificación de «Piezas habitables bajo rasante» del PGOU – NNUU Artículo 6º

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA  
**BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**  
**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALÈNCIA**  
**DE "PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE"**

Proponente: **AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA**



Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

4/23

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALÈNCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



**A) MEMORIA INFORMATIVA**

1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE
3. ANTECEDENTES
4. RÉGIMEN JURÍDICO. Competencia y Documentación
5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
6. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN



- IQNet -

Calle Felipe María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

5/23

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



## 1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

El presente documento es promovido por el Ayuntamiento de València, que encarga su redacción a AIC EQUIP SL, por medio de sus profesionales.

El equipo redactor de AICEQUIP, responsable de la elaboración del documento, ha sido dirigido fundamentalmente por los Arquitectos Juan Añón Gómez, colegiado nº 2.273 y Gabriel Doménech Bardisa, colegiado nº 8.473 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, y sus colaboradores.

El presente **BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALÈNCIA DE "PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE"** (en adelante MpPG), forma parte del **DOCUMENTO DE SOLICITUD DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRÁTÉGICA** (en adelante EATE).

Se redacta como propuesta de planeamiento, con el objeto de modificar ciertos parámetros de las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU) de Plan General de Ordenación Urbana de València vigente (en adelante PGOU) en el ámbito de "PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE".

## 2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

La legislación urbanística aplicable para la MpPG es la siguiente:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo, y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP).
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (L-3R, revisión vigente desde 31 de octubre de 2015).
- Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.
- Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 26 de abril de 1999 (marco orientativo, disposición legal no obligatoria).
- Plan General de Ordenación Urbana de València (en adelante PGOU), aprobado el 28 de diciembre de 1988, así como sus posteriores modificaciones.
- Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (en adelante ETCV), aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero del Consell.

Otra legislación aplicable para la MpPG es la siguiente:

- Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de protección contra incendios con entrada en vigor 29 de marzo de 2006.



Calle Felipe María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



### 3. ANTECEDENTES

Se toma como referencia el documento que el Ayuntamiento de València aprobó el 27 de enero de 2003 sobre "PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE" publicado en BOP nº61 el 13 de marzo de 2003, que modifica el PGOU, aprobado el 28 de diciembre de 1988, en el ámbito de definición de "PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE".

### 4. RÉGIMEN JURÍDICO. Competencia y Documentación

El régimen jurídico aplicable a la presente modificación es el dispuesto en la LOTUP, con las siguientes matizaciones derivadas de sus disposiciones transitorias

La Disposición Transitoria tercera establece:

*"Ejecución de los planes:*

1. *Los planes aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley o que, por aplicación de la disposición transitoria primera, se aprueben sin adaptarse a ella, se ejecutarán y aplicarán según sus propios contenidos, sin que la presente ley implique modificación de sus determinaciones físicas, ni del contenido de los derechos y aprovechamientos objetivos o tipo que de ellos se deriven (...)."*

De conformidad con la referida Disposición Transitoria se deriva que respecto al procedimiento será de aplicación la LOTUP, por tanto, a los efectos de procedimiento y competencia en la aprobación de la presente modificación, el artículo 63 de la LOTUP, establece que la modificación de los planes se realizará por el procedimiento establecido para su aprobación.

La modificación objeto de este documento consiste en la adecuación y cambio de determinados parámetros urbanísticos, dentro de la ordenación pormenorizada, tratándose de una modificación de índole menor, que no afecta a la ordenación estructural, por lo que la competencia para su aprobación corresponde al Ayuntamiento según el artículo 44.5 de la LOTUP, que establece que los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada. Por tanto, la modificación propuesta tiene un contenido de alcance de ordenación muy limitado, dentro de los establecidos en el artículo 35 de la LOTUP, sobre *"determinaciones de la ordenación pormenorizada"*.

La presente propuesta de MpPG incide únicamente en la ordenación pormenorizada, incluyendo en esta las determinaciones de los instrumentos de rango superior vigentes.

Respecto a la documentación, la presente modificación puntual se ajusta a los documentos establecidos en el artículo 39 de la LOTUP sobre documentación del plan de ordenación pormenorizada (documentos informativos y justificativos, y documentos con eficacia normativa).

Por tanto, considerando que las modificaciones de los planes se rigen por la LOTUP, se exige la elaboración de una Solicitud de Inicio de Procedimiento que contenga un Documento Inicial Estratégico (en adelante DIE) y la propia modificación del planeamiento con carácter de borrador, iniciando así el procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (en adelante EATE) del plan, que, en este caso, atendiendo el contenido de las modificaciones propuestas, se considera de carácter menor. Se incorpora la documentación justificativa correspondiente, debiendo tramitarse por el procedimiento simplificado previsto en su artículo 51, apartados 2.b) y 7, para continuar su tramitación conforme al artículo 57 de dicha ley.

Por otro lado, se deberá seguir el procedimiento de EATE, según lo establecido en el Capítulo III del Título III del Libro I de la LOTUP, tal y como se justifica en el Documento Inicial Estratégico al que acompaña esta modificación, en su apartado



Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

7/23

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



"Justificación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica", al cual se remite.

## 5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito de modificación es muy reducido, afectando solo al uso Dotacional con destino a equipamientos comunitarios (Dec) recogido en la Modificación vigente del PGOU de «Piezas habitables bajo rasante» de 27 de enero de 2003 en relación con lo previsto en los artículos 5.45, piezas habitables bajo rasante, y 5.69, condiciones de las piezas habitables, donde se establecen las determinaciones adicionales que permitan autorizar piezas habitables bajo rasantes en los supuestos de aplicación y en las condiciones definidas por la Modificación citada:

*La autorización quedará limitada a las edificaciones, parcelas y manzanas, cuyo uso exclusivo sea:*

- *Terciario con destino a establecimientos hoteleros (Tho.1).*
- *Terciario con destino a instalaciones recreativas (Tre).*
- *Dotacional con destino a equipamientos comunitarios (Dec).*

## 6. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La MpPG tiene por objeto la modificación de determinados artículos de las NNUU del PGOU para la definición de «Piezas habitables bajo rasante» ya modificadas el 27 de enero de 2003. La MpPG se circunscribe a la necesidad de revisión de esta Modificación puntual previamente aprobada teniendo en cuenta que su definición venía condicionada a las condiciones de evacuación establecidas por la Normativa de protección contra incendios vigente en su día, de rango superior, y que en actualidad se ha modificado.

La modificación resulta de interés general al Municipio ya que permite actualizar las condiciones particulares de las NNUU a la normativa vigente de aplicación de rango superior en cada caso, y en este en particular, la matización de ciertos parámetros para la autorización de piezas habitables bajo rasante en edificios con uso Dotacional con destino a equipamientos comunitarios (Dec) de manera, que este uso pueda implantarse en la ciudad consolidada tanto en edificios rehabilitados como de nueva planta.

En la fecha de aprobación de la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia de «Piezas habitables bajo rasante», de 27 de enero de 2003, la normativa de protección contra incendios, de rango superior era Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios. Con fecha de 29 de marzo de 2006 entra en vigor el Código Técnico de la Edificación, y su Documento Básico de Protección Contra Incendios (CTE DB SI en adelante) como Normativa de rango superior que sustituye la NBE-CPI-96. Se considera que las condiciones actuales de la MpPG se deben adecuar a la Normativa de protección contra incendios vigente, el actual CTE DB SI.



Calle Felipe María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

8/23

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



**B) MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN GENERAL
3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN
- 3.1. Modificación de las Normas Urbanísticas
4. CONDICIONES QUE DEBE SATISFACER LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
5. TRAMITACIÓN

**4.1. Adecuación de la modificación a las exigencias de la normativa urbanística (equilibrio dotacional)**



Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

9/23

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



## 1. PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente MpPG de planeamiento tiene como finalidad los objetivos descritos en el apartado 6 de la memoria Informativa.

Se modifican, para cumplir los objetivos de esta modificación puntual, algunas determinaciones de la Modificación del PGOU vigente.

Por tanto, en cuanto a su contenido, este documento de modificación puntual es el idóneo y se ajusta perfectamente a las especificaciones legales.

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN GENERAL

El objeto se circunscribe a la modificación de ciertos artículos de las normas urbanísticas del PGOU vigente para PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE, no afectando a la clasificación, calificación ni edificabilidad o el aprovechamiento en general. Igualmente, la modificación propuesta no altera los estándares del suelo. No hay alteración del uso dominante, compatible e incompatible en las zonas establecidas a la que afecta esta modificación.

El objeto de toda modificación de planeamiento responde básicamente a la necesidad de adaptar los instrumentos de planeamiento a los nuevos marcos normativos de rango superior que concurren en cada momento, siendo la presente propuesta una modificación puntual que supone la alteración y/o modificación de algunas de las determinaciones del planeamiento, sin que ello incida sustancialmente en el plan general objeto de modificación, sino en matizaciones de aspectos puntuales, en concreto para PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE.

La modificación resulta de interés general al Municipio ya que permite actualizar las condiciones particulares de las NNUU a la normativa vigente de aplicación de rango superior en cada caso, y en este en particular, la matización de ciertos parámetros para la autorización de piezas habitables bajo rasante en edificios con uso Dotacional con destino a equipamientos comunitarios (Dec) de manera, que este uso pueda implantarse en la ciudad consolidada tanto en edificios rehabilitados como de nueva planta.

En definitiva, con estas modificaciones puntuales de las NNUU exclusivamente en PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE se pretende regular adecuadamente las condiciones de edificación, permitiendo materializar la edificabilidad bajo rasante, actualmente no consumida, dentro de los límites de ocupación que permite la normativa de rango superior vigente, a la vez, obtener un incremento de superficie de los usos permitidos bajo rasante, y por tanto sin afección en la edificabilidad.

El DIE para la EATE de la presente modificación de planeamiento (según el art. 22.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en adelante TRLSRU), se ha formulado simultáneamente con arreglo a lo dispuesto en la LOTUP.

Se considera así justificado que la presente modificación sirve a los intereses generales del municipio de València (art. 4.1, párrafo segundo, del TRLSRU).



Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

10/23

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



### 3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con los objetivos descritos en el apartado 6 de la Memoria Informativa, los criterios sobre los que se ha formulado la presente MpPG pretenden, adecuar y actualizar las determinaciones de la MpPG en PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE a la Normativa vigente de rango superior.

El PGOU de Valencia en su modificación "Piezas habitables bajo rasante" aprobada de 27 de enero de 2003 establece en el punto 3ºb) condición:

- 3.º Las piezas habitables que se dispongan en las que sea previsible la permanencia habitual de personas sólo se podrán ubicar en locales que puedan considerarse exteriores por tener al menos un hueco practicable a patio descubierto situado en contacto directo con vía pública, o con espacio libre, público o privado, a su vez accesible desde vía pública, cuyas características cumplirán las siguientes especificaciones:*
- b) Su cota de pavimento se situará necesariamente al mismo nivel que el pavimento de suelo de él o de cada uno de los locales que se dispongan, no excediendo en ningún caso de la cota -4 metros medida desde y bajo la cota de referencia y/o rasante oficial de calle.*

Esta condición de altura de suelo viene directamente relacionada con el Art.5.1 de la **Norma básica de la edificación NBE-CPI-96** sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios, vigente de en la fecha de aprobación, que define:

*NTE-CPI 96 Art. 5 Restricciones a la ocupación*

*5.1 Aquellas zonas en las que todos los recorridos de evacuación precisen salvar en sentido ascendente una altura mayor que 4 m, bien en la totalidad del recorrido de evacuación hasta el espacio exterior, o bien en alguno de sus tramos, no podrán destinarse a permanencia habitual de personas, salvo cuando éstas estén vinculadas a puestos de trabajo destinados a mantenimiento o a control de servicios.*

A su vez, el punto 6º de la Modificación "Piezas habitables bajo rasante" de PGOU establece que se han de cumplir y prevalecerán las medidas de protección contra incendios de la Normativa vigente:

*6.º En cualquier caso, se deberán cumplir, y por tanto prevalecerán las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la norma básica de la edificación NBE-CPI-96 sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios o, en su caso, el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales, actualmente vigentes o las que alcanzaran su vigencia con posterioridad sustituyendo a éstas así como cuantas estuvieren vigentes en esta materia de cualquier ámbito o rango del Estado. Especialmente en cuanto se refiere a las limitaciones respecto de usos específicos de los locales, capacidad, aforos y características de las vías de evacuación contenidas en los artículos 5.º, 6.º y 7.º de la NBE-CPI-96.»*

Teniendo en consideración que el 29 de marzo de 2006 entra en vigor El Código Técnico de la Edificación, y su Documento Básico de Protección Contra Incendios (CTE DB SI en adelante) como Normativa de rango superior que sustituye la NBE-CPI-96, como el propio punto 6º de la Modificación PGOU "Piezas habitables bajo rasante" indica, se considera que las restricciones de la ocupación se deben de adecuar a la normativa de protección contra incendios vigente, el actual CTE DB SI.

En su definición de **Recorridos de evacuación**, excepto en el caso de los aparcamientos, de las zonas de ocupación nula y de las zonas ocupadas únicamente por personal de mantenimiento o de control de servicios, el CTE DB SI establece como máxima la altura de evacuación hasta la salida al espacio exterior seguro según los Usos:



— IonNet —

Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

11/23

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



Uso previsto y zona	Máxima altura salvada	
	Hasta una salida de planta	Hasta el espacio exterior seguro
En general, exceptuando los casos que se indican a continuación.	4 m	6 m
Hospitalario, en zonas de hospitalización o tratamiento intensivo Docente, escuela infantil o enseñanza primaria	1 m <sup>(1)</sup>	2 m <sup>(1)</sup>
<sup>(1)</sup> No se limita en zonas de tratamiento intensivo con radioterapia.		

Cuando se cumplen las condiciones de salida al *Espacio exterior seguro* definido por el CTE DB SI se establece como máxima altura de evacuación ascendente 6m en general exceptuando los casos indicados.

Por lo mencionado anteriormente, se considera que la cota de pavimento de suelo de las piezas habitables en sótano no debe exceder en ningún caso de la cota -6 metros medida desde y bajo la cota de referencia y/o rasante oficial de calle, siempre que el *Espacio exterior seguro* se encuentre a dicha cota de referencia o rasante de la calle, según lo indicado en el CTE DB SI.

Por otro lado, el punto 3º de la Modificación "Piezas habitables bajo rasante" de PGOU establece para las piezas habitables siguientes condiciones:

3.º *Las piezas habitables que se dispongan en las que sea previsible la permanencia habitual de personas sólo se podrán ubicar en locales que puedan considerarse exteriores por tener al menos un hueco practicable a patio descubierto situado en contacto directo con vía pública, o con espacio libre, público o privado, a su vez accesible desde vía pública, cuyas características cumplirán las siguientes especificaciones:*

a) *Sus dimensiones en planta se ajustarán a las determinaciones mínimas establecidas por estas normas referidas a un patio de luces exterior (artículo 5.75), con un ancho mínimo de tres metros medidos perpendicularmente desde el paramento de fachada del o los diferentes locales que se dispongan.*

b) *Su cota de pavimento se situará necesariamente al mismo nivel que el pavimento de suelo de él o de cada uno de los locales que se dispongan, no excediendo en ningún caso de la cota -4 metros medida desde y bajo la cota de referencia y/o rasante oficial de calle,*

c) *Caso de que se requiera disponer pasarelas de acceso y comunicación por razones funcionales, así como otros elementos que puedan implicar cubrimiento del patio, la superficie cubierta en su conjunto no podrá superar en más de un tercio la superficie total del patio, y la situación y características de cada uno de tales elementos serán tales que garanticen a uno y otro lado zonas de patio totalmente descubiertas que como mínimo tengan una dimensión en planta de 3 x 3 metros.*

d) *Caso de que el o los patios que se practiquen ocupando suelo calificado o destinado a espacio libre privado, la superficie de ocupación en su conjunto no podrá exceder del 20 por ciento de la superficie total de tal espacio libre.*

La Modificación "Piezas habitables bajo rasante" de PGOU, en su punto 1º define la autorización de piezas habitables bajo rasante para los siguientes usos:

1.º *La autorización quedará limitada a las edificaciones, parcelas y manzanas, cuyo uso exclusivo sea:*

- *Terciario con destino a establecimientos hoteleros (Tho.1).*
- *Terciario con destino a instalaciones recreativas (Tre).*
- *Dotacional con destino a equipamientos comunitarios (Dec).*

El Artículo 5.69 del PGOU prevé las excepciones para las piezas habitables:

*Artículo 5.69.- Condiciones de las Piezas habitables.*



Calle Felipe María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

12/23

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



*Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación y/o acondicionamiento de aire.*

Teniendo en consideración que en los usos autorizados del punto 1º de la Modificación "Piezas habitables bajo rasante" de PGOU (Tho.1, Tre, Dec) se realizan con frecuencia las actividades que no precisan necesidad de iluminación y ventilación natural se considera necesario incluir esa excepción ya definida en el Art. 5.69 del PGOU a las condiciones de las piezas habitables bajo rasante.

Esta excepción ya tiene sus antecedentes normativos dentro de la Modificación del Plan Especial Nuevo Hospital La Fe aprobado el 11 de noviembre de 2004, en el Artículo 3bis:

*Artículo 3bis – Usos bajo rasante*

*Se autoriza la existencia de piezas habitables en sótano, cuando concurren las siguientes circunstancias:*

- 1. En aquellas unidades funcionales que precisen, para el desempeño de su actividad, requerimientos constructivos, estructurales o instalaciones de carácter excepcional, que aconsejan o hagan obligatoria su ubicación en dicha zona (búnquers de radioterapia y braquiterapia, así como locales y despachos vinculados con ellos, etc).*
- 2. En aquellos espacios necesarios para el correcto desarrollo de actividades de logística que sean incompatibles con los circuitos de pacientes, profesionales sanitarios o público en general (cocinas, lencería, almacén general, almacén de farmacia, almacén del bloque quirúrgico, archivo de documentación clínica, central de mantenimiento, animalario, sala blanca de farmacia, así como locales y despachos vinculados con ellos, etc.)*
- 3. En ningún caso los recorridos de evacuación precisarán salvar una altura mayor de 4m hasta la salida de planta, ni 6m hasta el espacio exterior seguro según establece la normativa vigente en materia de Protección contra incendios (CTE DB SI).*
- 4. Las zonas de radioterapia y braquiterapia podrán incorporar locales para el tratamiento intensivo de pacientes, sin que su número exceda de 5 en cada caso.*
- 5. Estas piezas habitables en sótano dispondrán en todo caso de instalaciones de ventilación y/o acondicionamiento de aire, con las condiciones necesarias en cada caso, en función de su uso.*

De la misma manera que la pieza habitable bajo rasante en condiciones de cumplimiento de las exigencias de evacuación según la normativa vigente CTE DB SI se podría establecer en la cota -6m, se considera que la excepción definida en el Artículo 5.69 del PGOU basada en el carácter de la actividad que se desarrolla en la pieza habitable se debería poder aplicar a las piezas habitables bajo rasante en los usos autorizados, tal como ya se ha aplicado en la Modificación del Plan Especial Nuevo Hospital La Fe, pero con carácter normativo a nivel general.

### 3.1. Modificación de las Normas Urbanísticas

Teniendo en cuenta los antecedentes expuestos, la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia vigentes y en particular la modificación de la Modificación de «Piezas habitables bajo rasante» del PGOU de Valencia, de 27 de enero de 2003, que a su vez modificaba los artículos 5.45 piezas habitables bajo rasante y 5.69 condiciones de las piezas habitables del PGOU del 1989 tiene la finalidad de posibilitar la existencia de piezas habitables en sótano en los usos establecidos en la citada Modificación siempre que se cumplan las **condiciones de evacuación** establecidas por la Normativa vigente de protección contra incendios, en actualidad el CTE DB SI o las



Calle Felipe María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

13/23

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



que alcanzaran su vigencia con posterioridad sustituyendo a éstas. Así mismo la **excepción de las condiciones de ventilación e iluminación natural** cuando el carácter de la propia actividad no las precise quedando resueltas con otros sistemas de adecuación ambiental.

En el presente apartado se establece relación de los artículos del PGOU que son objeto del presente documento y el alcance de su modificación.

Por lo expuesto se propone **modificar los artículos 2º, 3º y 6º de la Modificación de «Piezas habitables bajo rasante» del PGOU de Valencia**, quedando de la siguiente forma:

**a) Modificación del Artículo 2º de la Modificación “Piezas habitables bajo rasante” de PGOU de 27 de enero de 2003:**

La redacción previa a la modificación del artículo 2º es la siguiente:

2.º Las condiciones de uso y ubicación de las piezas habitables que se autorizan bajo rasante serán:

- a) Se destinen a usos distintos de los residenciales o de vivienda.
- b) Su ubicación quedara limitada a la primera planta de sótano.

El artículo anterior quedará redactado de la manera siguiente:

*2.º Las condiciones de uso y ubicación de las piezas habitables que se autorizan bajo rasante serán:*

- a) Se destinen a usos distintos de los residenciales o de vivienda.*
- b) Su ubicación será en la planta/s sótano admisibles de conformidad con lo establecido en estas normas.*

**b) Modificación del Artículo 3º de la Modificación “Piezas habitables bajo rasante” de PGOU de 27 de enero de 2003:**

La redacción previa a la modificación del artículo 3º es la siguiente:

3.º Las piezas habitables que se dispongan en las que sea previsible la permanencia habitual de personas sólo se podrán ubicar en locales que puedan considerarse exteriores por tener al menos un hueco practicable a patio descubierto situado en contacto directo con vía pública, o con espacio libre, público o privado, a su vez accesible desde vía pública, cuyas características cumplirán las siguientes especificaciones:

- a) Sus dimensiones en planta se ajustarán a las determinaciones mínimas establecidas por estas normas referidas a un patio de luces exterior (artículo 5.75), con un ancho mínimo de tres metros medidos perpendicularmente desde el paramento de fachada del o los diferentes locales que se dispongan.
- b) Su cota de pavimento se situará necesariamente al mismo nivel que el pavimento de suelo de él o de cada uno de los locales que se dispongan, no excediendo en ningún caso de la cota -4 metros medida desde y bajo la cota de referencia y/o rasante oficial de calle,
- c) Caso de que se requiera disponer pasarelas de acceso y comunicación por razones funcionales, así como otros elementos que puedan implicar cubrimiento del patio, la superficie cubierta en su conjunto no podrá superar en más de un tercio la superficie total del patio, y la situación y características de cada uno de tales elementos serán tales que garanticen a uno y otro lado zonas de patio totalmente descubiertas que como mínimo tengan una dimensión en planta de 3 x 3 metros.
- d) Caso de que el o los patios que se practiquen ocupando suelo calificado o destinado a espacio libre privado, la superficie de ocupación en su conjunto no podrá exceder del 20 por ciento de la superficie total de tal espacio libre.



Calle Felipe María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

14/23

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



El artículo anterior quedará redactado de la manera siguiente:

3.<sup>º</sup> Las piezas habitables que se dispongan en las que sea previsible la permanencia habitual de personas sólo se podrán ubicar en locales que puedan considerarse exteriores, salvo las excepciones que se establecen en estas normas que se aplicarán exclusivamente a los usos dotacionales con destino a equipamientos comunitarios de carácter público o privado destinados a usos educativo-culturales, deportivos-recreativos y sanitario-asistenciales.

c) **Modificación del Artículo 4 de la Modificación "Piezas habitables bajo rasante" de PGOU de 27 de enero de 2003:**

Se renumera el orden de los artículos: el artículo 4º actual pasa a ser 6º y no se modifica su redacción y el 4º queda redactado de la manera siguiente:

4.<sup>º</sup> Los locales para tener la consideración de local exterior deberán tener al menos un hueco practicable a patio descubierto o a espacio libre, público o privado accesible desde vía pública. En cualquiera de los casos, la evacuación del edificio se realizará en las condiciones establecidas en la norma básica de la edificación CTE DB SI, o la normativa que alcanzara su vigencia con posterioridad sustituyendo a ésta así como cuantas estuvieren vigentes en esta materia de cualquier ámbito o rango del Estado.

Las características de los patios o espacios libres privados cumplirán las siguientes especificaciones:

a) Sus dimensiones en planta se ajustarán a las determinaciones mínimas establecidas por estas normas referidas a un patio de luces exterior o interior (artículo 5.75 o 5.73 respectivamente), con un ancho mínimo de tres metros medidos perpendicularmente desde el paramento de fachada del o de los diferentes locales que se dispongan, salvo cuando su geometría y alineaciones vengan condicionadas por su grado de protección.

b) Su cota de pavimento se situará necesariamente al mismo nivel que el pavimento de suelo de él o de cada uno de los locales que se dispongan, no excediendo en ningún caso de la cota- 6 metros medida desde y bajo la cota de referencia y/o rasante oficial de calle,

c) Caso de que se requiera disponer pasarelas de acceso y comunicación por razones funcionales, así como otros elementos que puedan implicar cubrimiento del patio, la superficie cubierta en su conjunto no podrá superar en más de un tercio la superficie total del patio, y la situación y características de cada uno de tales elementos serán tales que garanticen a uno y otro lado zonas de patio totalmente descubiertas que como mínimo tengan una dimensión en planta de 3 x 3 metros.

d) **Modificación del Artículo 5 de la Modificación "Piezas habitables bajo rasante" de PGOU de 27 de enero de 2003:**

Se renumera el orden de los artículos: el artículo 5º actual pasa a ser 7º y no se modifica su redacción y el 5º queda redactado de la manera siguiente:

5.<sup>º</sup> En el caso de usos dotacionales destinados a equipamientos comunitarios de carácter público o privado, se establecen como excepción a la obligatoriedad de cumplimiento de condiciones para su consideración exterior aquellos locales que por razón de la actividad que en ellos se desarrolle no sea necesario o conveniente la apertura de huecos al exterior tales como:

Unidades funcionales que precisen, para el desempeño de su actividad, requerimientos constructivos, estructurales o instalaciones de carácter excepcional, que aconsejen o hagan obligada su ubicación en dicha zona (búnquers de Radioterapia y Braquiterapia, unidades de Medicina Nuclear, unidades de radiodiagnóstico por imagen, quirófanos...etc, así como los locales y despachos vinculados a ellos directamente).



Calle Felipe María Garín 4b - 46021 Valencia - España  
Paseo Castellana 200 - 28046 Madrid - España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro - Lima - Perú

15/23

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



*Espacios necesarios para el correcto desarrollo de actividades de logística que sean incompatibles con los circuitos de pacientes y público en general y sean utilizados con carácter puntual por el personal de mantenimiento, de servicios o sanitario (Cocinas, Lencería, Almacén General, Almacén de Farmacia, Almacén del bloque Quirúrgico, Archivo de documentación clínica, Central de Mantenimiento, Animalario, Salas blancas de Farmacia, así como los locales y despachos vinculados a ellos directamente).*

*Locales que por su propia función no precisan de la existencia de huecos abiertos directos al exterior (sala de exposiciones, espacios museísticos, salas de proyecciones, consultas médicas y locales de apoyo vinculados y/o colindantes a espacios de trabajo o salas de espera que den a un espacio exterior...)*

*En todo caso estos locales deberán disponer de instalaciones de ventilación y acondicionamiento de aire, con las características necesarias en cada caso en función de su uso, además de cumplir la normativa de habitabilidad, seguridad y protección contra incendios.*

**e) Modificación del Artículo 6 de la Modificación "Piezas habitables bajo rasante" de PGOU de 27 de enero de 2003:**

La redacción previa a la modificación del artículo 6º es la siguiente:

6.º En cualquier caso, se deberán cumplir, y por tanto prevalecerán las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la norma básica de la edificación NBE-CPI-96 sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios o, en su caso, el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales, actualmente vigentes o las que alcanzaran su vigencia con posterioridad sustituyendo a éstas así como cuantas estuvieren vigentes en esta materia de cualquier ámbito o rango del Estado. Especialmente en cuanto se refiere a las limitaciones respecto de usos específicos de los locales, capacidad, aforos y características

El artículo 6º anterior queda renumerado como 8º y quedará redactado de la manera siguiente:

8.º En cualquier caso, se deberán cumplir, y por tanto prevalecerán las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la norma básica de la edificación CTE DB SI sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios o, en su caso, el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales, actualmente vigentes o las que con posterioridad sustituyan a éstas así como cuantas estuvieren vigentes en esta materia. Especialmente en cuanto se refiere a las limitaciones respecto de usos específicos de los locales, capacidad, aforos y características de las vías de evacuación contenidas en dicho Documento Básico del Código Técnico de la Edificación (CTE DB SI).

**4. CONDICIONES QUE DEBE SATISFACER LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

**4.1. Adecuación de la modificación a las exigencias de la normativa urbanística (equilibrio dotacional)**

El artículo 63.3 de la LOTUP, que se refiere con carácter general a las modificaciones de los planes, señala lo siguiente:

*"3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley."*

La LOTUP, en su anexo IV, apartado 8, establece también:

*"8. Modificaciones de planes.*

*8.1. Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.*



Calle Felipe María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

16/23

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



8.2. Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea en la que esté incluido el ámbito de la modificación.

8.3 (...).

Dado que el alcance de la presente modificación puntual no supone un incremento del aprovechamiento atribuido por el planeamiento vigente, no se ven alterados los estándares dotacionales.

## 5. TRAMITACIÓN

La tramitación de la presente MpPG se realiza de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57 de la LOTUP:

"Artículo 57 Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica:

1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, se seguirán los siguientes trámites:

a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de esta ley. El plazo mínimo será de 20 días cuando se trate de estudios de detalle.

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles conforme a la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas. La falta de emisión de dichos informes en el plazo de un mes permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones. La Consellería competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, a través de la dirección general correspondiente, ejercerá las funciones de coordinación necesarias en relación con la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realicen a los órganos de la Generalitat en esta fase del procedimiento.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a los interesados se harán conforme al artículo 53 de esta ley. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan o programa que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental y territorial un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la Consellería competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



*diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.*

*2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico."*

València, marzo de 2020

EL EQUIPO REDACTOR

**AIC EQUIP, S.L.**

Arquitectos

Juan Añón Gómez

Gabriel Doménech Bardisa

Arquitecta colaboradora

Lucía Yubero Serrano

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



**DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA**  
**BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**  
**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALÈNCIA**  
**EN PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE**

Proponente: **AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA**



— **IoNet** —

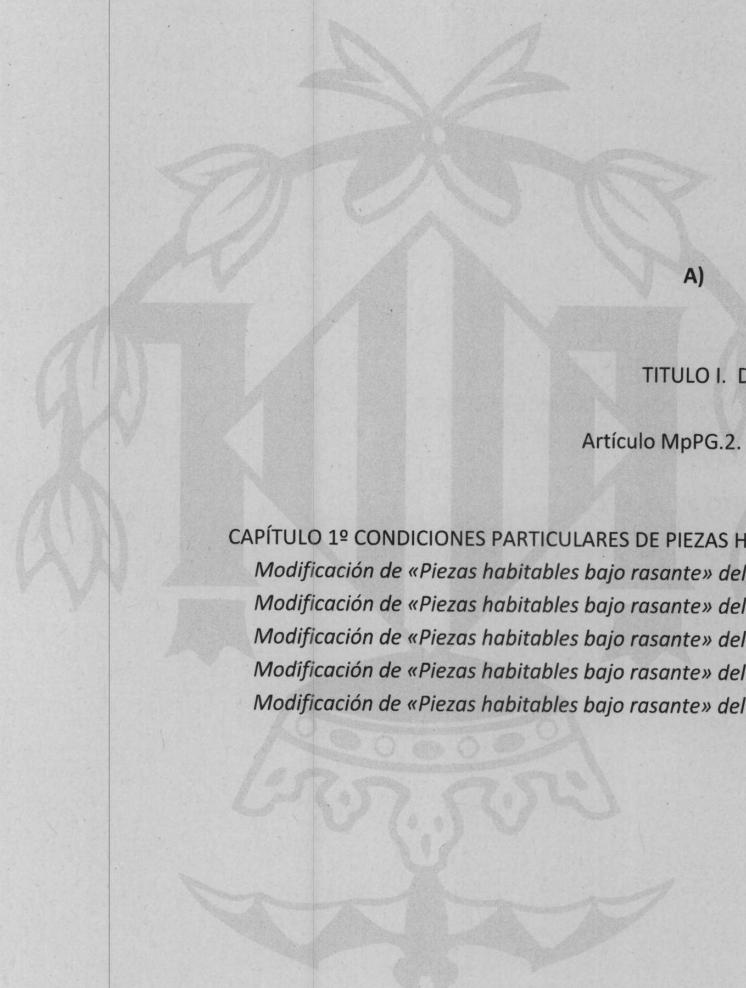
Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

19/23

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



**A) NORMAS URBANÍSTICAS**

**TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo MpPG.1. *Ámbito*

Artículo MpPG.2. *Alcance de las Ordenanzas*

**TITULO II. ORDENANZAS**

**CAPÍTULO 1º CONDICIONES PARTICULARES DE PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE**

*Modificación de «Piezas habitables bajo rasante» del PGOU – NNUU Artículo 2º*

*Modificación de «Piezas habitables bajo rasante» del PGOU – NNUU Artículo 3º*

*Modificación de «Piezas habitables bajo rasante» del PGOU – NNUU Artículo 4º*

*Modificación de «Piezas habitables bajo rasante» del PGOU – NNUU Artículo 5º*

*Modificación de «Piezas habitables bajo rasante» del PGOU – NNUU Artículo 6º*



**- iNet -**  
SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD  
SISTEMA DE GESTIÓN AMBIENTAL

Calle Felipe María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

20/23

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



## TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo MpPG.1. *Ámbito.*

El ámbito de modificación son las mismas de la Modificación vigente del PGOU de «Piezas habitables bajo rasante» de 27 de enero de 2003 en relación con lo previsto en los artículos 5.45, piezas habitables bajo rasante, y 5.69, condiciones de las piezas habitables, donde se establecen las determinaciones adicionales que permitan autorizar piezas habitables bajo rasantes en los supuestos de aplicación y en las condiciones definidas por la Modificación citada:

La autorización quedará limitada a las edificaciones, parcelas y manzanas, cuyo uso exclusivo sea:

- Terciario con destino a establecimientos hoteleros (Tho.1).
- Terciario con destino a instalaciones recreativas (Tre).
- Dotacional con destino a equipamientos comunitarios (Dec).

### Artículo MpPG.2. *Alcance de las Ordenanzas*

Las presentes Ordenanzas modifican la redacción de los artículos contenidos en la Modificación de «Piezas habitables bajo rasante» del PGOU de Valencia, de 27 de enero de 2003 de las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU) del Plan General de Ordenación Urbana de València (en adelante PGOU) que se identifican en los artículos de estas normas urbanísticas.

- Modificación de «Piezas habitables bajo rasante» del PGOU – NNUU Artículo 2º
- Modificación de «Piezas habitables bajo rasante» del PGOU – NNUU Artículo 3º
- Modificación de «Piezas habitables bajo rasante» del PGOU – NNUU Artículo 4º
- Modificación de «Piezas habitables bajo rasante» del PGOU – NNUU Artículo 5º
- Modificación de «Piezas habitables bajo rasante» del PGOU – NNUU Artículo 6º

## TITULO II. ORDENANZAS.

### CAPÍTULO 1º CONDICIONES PARTICULARES DE PIEZAS HABITABLES BAJO RASANTE

Por lo expuesto se presentan los artículos 2º, 3º y 6º propuestos de la Modificación de «Piezas habitables bajo rasante» del PGOU de Valencia:

a) **Modificación del Artículo 2º de la Modificación “Piezas habitables bajo rasante” de PGOU de 27 de enero de 2003:**

- 2.º *Las condiciones de uso y ubicación de las piezas habitables que se autorizan bajo rasante serán:*
- a) Se destinen a usos distintos de los residenciales o de vivienda.*
- b) Su ubicación será en la planta/s sótano/s admisibles de conformidad con lo establecido en estas normas.*



Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

21/23

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



**b) Modificación del Artículo 3º de la Modificación "Piezas habitables bajo rasante" de PGOU de 27 de enero de 2003:**

*3.º Las piezas habitables que se dispongan en las que sea previsible la permanencia habitual de personas sólo se podrán ubicar en locales que puedan considerarse exteriores, salvo las excepciones que se establecen en estas normas que se aplicarán exclusivamente a los usos dotacionales con destino a equipamientos comunitarios de carácter público o privado destinados a usos educativo-culturales, deportivos-recreativos y sanitario-asistenciales.*

**c) Modificación del Artículo 4º de la Modificación "Piezas habitables bajo rasante" de PGOU de 27 de enero de 2003:**

*4.º Los locales para tener la consideración de local exterior deberán tener al menos un hueco practicable a patio descubierto o a espacio libre, público o privado accesible desde vía pública. En cualquiera de los casos, la evacuación del edificio se realizará en las condiciones establecidas en la norma básica de la edificación CTE DB SI, o la normativa que alcanzara su vigencia con posterioridad sustituyendo a ésta así como cuantas estuvieren vigentes en esta materia de cualquier ámbito o rango del Estado.*

*Las características de los patios o espacios libres privados cumplirán las siguientes especificaciones:*

*a) Sus dimensiones en planta se ajustarán a las determinaciones mínimas establecidas por estas normas referidas a un patio de luces exterior o interior (artículo 5.75 o 5.73 respectivamente), con un ancho mínimo de tres metros medidos perpendicularmente desde el paramento de fachada del o de los diferentes locales que se dispongan, salvo cuando su geometría y alineaciones vengan condicionadas por su grado de protección.*

*b) Su cota de pavimento se situará necesariamente al mismo nivel que el pavimento de suelo de él o de cada uno de los locales que se dispongan, no excediendo en ningún caso de la cota- 6 metros medida desde y bajo la cota de referencia y/o rasante oficial de calle,*

*c) Caso de que se requiera disponer pasarelas de acceso y comunicación por razones funcionales, así como otros elementos que puedan implicar cubrimiento del patio, la superficie cubierta en su conjunto no podrá superar en más de un tercio la superficie total del patio, y la situación y características de cada uno de tales elementos serán tales que garanticen a uno y otro lado zonas de patio totalmente descubiertas que como mínimo tengan una dimensión en planta de 3 x 3 metros.*

**d) Modificación del Artículo 5º de la Modificación "Piezas habitables bajo rasante" de PGOU de 27 de enero de 2003:**

*5.º En el caso de usos dotacionales destinados a equipamientos comunitarios de carácter público o privado, se establecen como excepción a la obligatoriedad de cumplimiento de condiciones para su consideración exterior aquellos locales que por razón de la actividad que en ellos se desarrolle no sea necesario o conveniente la apertura de huecos al exterior tales como:*

*Unidades funcionales que precisen, para el desempeño de su actividad, requerimientos constructivos, estructurales o instalaciones de carácter excepcional, que aconsejen o hagan obligada su ubicación en dicha zona (búnquers de Radioterapia y Braquiterapia, unidades de Medicina Nuclear, unidades de radiodiagnóstico por imagen, quirófanos...etc, así como los locales y despachos vinculados a ellos directamente).*

*Espacios necesarios para el correcto desarrollo de actividades de logística que sean incompatibles con los circuitos de pacientes y público en general y sean utilizados con carácter puntual por el personal de mantenimiento, de servicios o sanitario (Cocinas, Lencería, Almacén General, Almacén de Farmacia, Almacén del bloque Quirúrgico,*



Calle Felipe María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

22/23

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



Archivo de documentación clínica, Central de Mantenimiento, Animalario, Salas blancas de Farmacia, así como los locales y despachos vinculados a ellos directamente).

Locales que por su propia función no precisan de la existencia de huecos abiertos directos al exterior (sala de exposiciones, espacios museísticos, salas de proyecciones, consultas médicas y locales de apoyo vinculados y/o colindantes a espacios de trabajo o salas de espera que den a un espacio exterior...)

En todo caso estos locales deberán disponer de instalaciones de ventilación y acondicionamiento de aire, con las características necesarias en cada caso en función de su uso, además de cumplir la normativa de habitabilidad, seguridad y protección contra incendios.

**e) Modificación Artículo 6º de la Modificación "Piezas habitables bajo rasante" de PGOU de 27 de enero de 2003:**

6.º La superficie construida de las piezas habitables que se autoricen bajo rasante computará como tal a los efectos del cálculo de la reserva de dotación con destino a aparcamientos exigida.

**f) Modificación Artículo 7º de la Modificación "Piezas habitables bajo rasante" de PGOU de 27 de enero de 2003:**

7.º Caso de contradicción entre las determinaciones establecidas por las ordenanzas generales de la edificación o por las particulares de cada zona de calificación urbanística contenidas en los títulos quinto y sexto de las normas urbanísticas y las específicas contenidas en el apartado tercero de esta disposición adicional, aquéllas tendrán carácter prevalente sobre éstas.

**g) Modificación Artículo 8º de la Modificación "Piezas habitables bajo rasante" de PGOU de 27 de enero de 2003:**

8.º En cualquier caso, se deberán cumplir, y por tanto prevalecerán las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la norma básica de la edificación CTE DB SI sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios o, en su caso, el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales, actualmente vigentes o las que con posterioridad sustituyan a éstas así como cuantas estuvieren vigentes en esta materia. Especialmente en cuanto se refiere a las limitaciones respecto de usos específicos de los locales, capacidad, aforos y características de las vías de evacuación contenidas en dicho Documento Básico del Código Técnico de la Edificación (CTE DB SI).

València, marzo de 2020

EL EQUIPO REDACTOR

**AIC EQUIP, S.L.**

Arquitectos

Juan Añón Gómez

Gabriel Doménech Bardisa

Arquitecta colaboradora

Lucía Yubero Serrano



Calle Felip María Garín 4b – 46021 Valencia · España  
Paseo Castellana 200 – 28046 Madrid · España  
Avda Rivera Navarrete 395 Of 504. San Isidro · Lima · Perú

[www.aicequip.com](http://www.aicequip.com) Tel. (+34) 963 155 610

23/23

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133



Id. document: SzM1 dbuS dvAV gk9e C87z PCrs T94=

CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
Firma automatizada para Digitalización Certificada de documentos papel	SECRETARIA GRAL ADMINISTRACION MPAL AJUNTAMENT DE VALENCIA	12/03/2020	ACCVCA-120	1532844071135916133