

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA PARA  
EL CAMBIO DE USO DE LA PARCELA DOTACIONAL GIS-5 EN  
AVENIDA DEL PUERTO 269  
**VERSIÓN PRELIMINAR**



**ESTUDIO VINATEA. ARQUITECTURA**



**SEPTIEMBRE 2021**

**EMPRESA CONSULTORA**



C.I.F.: B-97.881.742

Calle En Sanç, nº 3, Entresuelo 1, 46.001 Valencia

Telf. 963 685 553

## VERSIÓN PRELIMINAR ÍNDICE GENERAL

### MEMORIA

1.	ANTECEDENTES.....	1
2.	OBJETO DEL DOCUMENTO .....	2
3.	CONTEXTO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	3
4.	ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN .....	5
4.1.	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL VIGENTE.....	6
4.2.	CATÁLOGO DE PROTECCIONES .....	8
4.3.	PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL.....	11
4.4.	AFECCIONES.....	14
5.	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA ....	18
6.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA .....	19
6.1.	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL .....	19
6.2.	ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	19
6.3.	PROTECCIONES .....	22
7.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA .....	23
7.1.	EQUILIBRIO EN LAS DOTACIONES.....	23
7.2.	APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LA ADMINISTRACIÓN.....	24
7.3.	CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES DERIVADOS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.....	25

### NORMATIVA

### ANEXOS

ANEXO I	VALORACIÓN DEL SUELO A EFECTOS DEL CÁLCULO DE LAS PLUSVALÍAS GENERADAS
ANEXO II	INFORMES DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
ANEXO III	INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO
ANEXO IV	INFORME DE IMPACTO NORMATIVO EN LA INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

### PLANOS

I.01	INFORMACIÓN. PLANEAMIENTO VIGENTE. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
I.02	INFORMACIÓN. PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN DEL SUELO
I.03	INFORMACIÓN. PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA URBANA
O.01	ORDENACIÓN. ESTRUCTURA URBANA

## 1. ANTECEDENTES

El 30 de marzo de 2021 la mercantil Barreira Arte y Diseño S.L, presentó ante el Ayuntamiento de Valencia un escrito con núm. Registro I- 118 2021-0056533 por en el que solicitó el inicio de la tramitación de la. Modificación Puntual del PGOU para cambio de uso de la parcela dotacional GIS-5 sita en la Avda del Puerto nº 269 a un uso dotacional privado (terciario especial), adjuntando el Documento Inicial Estratégico (DIE) y Borrador de Plan. Posteriormente, el 2 de junio de 2021 se presentaron los anexos referidos al Informe de Impacto de Género y el Informe del Impacto Normativo en la Infancia, Familia y Adolescencia referidos a la misma propuesta. Con carácter previo a la admisión a trámite de la citada solicitud, se había emitido informe previo acerca de la viabilidad de la misma por el Servicio de Planeamiento el 30 de abril 2021.

Dicha solicitud, con la documentación que la acompaña, fue admitida a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 16 de julio de 2021, dando inicio al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada según el artículo 53 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) con número de expediente 111-2021. Este hito incluyó también la emisión de consultas a diversas administraciones, servicios, organismos y público interesado. De los entes consultados que han emitido informe la mayor parte de ellos (Servicio de Jardinería Sostenible, Servicio de Playas, Calidad Acústica y del Aire y Emivasa) han informado en sentido favorable o bien no plantean inconvenientes a la propuesta, salvo algunos condicionantes sencillos. Por su parte, el Servicio de Infraestructura Verde t Paisaje de la Dirección General de Política Territorial y Paisaje sí añade un claro condicionante que debe añadirse a la parte normativa de la propuesta, en relación con la posible aplicación del artículo 3.68 de las Normas Urbanísticas del PGOU que permite la demolición del edificio existente y su posterior reconstrucción, remodelación o construcción alternativa, es decir, la sustitución física de la edificación protegida. En este caso, este Servicio considera que sí sería necesario elaborar un estudio de integración paisajística que valore los efectos de esas actuaciones en el paisaje de alto valor afectado y permita la adopción de medidas de integración en el mismo. En todo caso esta obligación iría asociada a la aplicación de esta posibilidad, por lo que el mismo informe no considera necesaria la redacción de un Estudio de Integración Paisajística para la presente modificación puntual que se tramita.

Considerando estos informes recabados, la Junta de Gobierno Local den sesión de 10 de septiembre de 2021 resolvió favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la propuesta de la Modificación Puntual del PGOU para cambio de uso de la parcela dotacional GIS-5 sita en la Avda del Puerto nº 269 a un uso dotacional privado (terciario especial), designando como alternativa más idónea medioambientalmente en la actuación la alternativa 1 descrita en Borrador de la modificación y en el Documento Inicial Estratégico.

## **2. OBJETO DEL DOCUMENTO**

Completada esta primera fase de la tramitación ambiental de la propuesta, el presente documento cumple las funciones de la denominada Versión Preliminar de plan, según indica el artículo 54 del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP), referido a la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA PARA EL CAMBIO DE USO DE LA PARCELA DOTACIONAL GIS-5 EN AVENIDA DEL PUERTO 269.

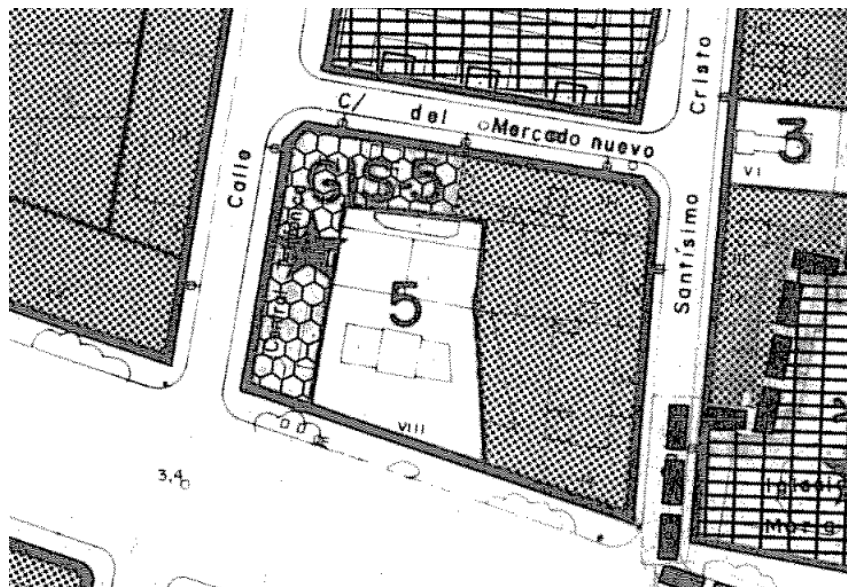
El contenido de este documento parte del Borrador de plan previo que sirvió para el inicio del procedimiento que, dado el reducido alcance de la modificación pretendida y que su evaluación ambiental y territorial estratégica se ha tramitado por el procedimiento simplificado, ya se elaboró formalmente como el documento completo de planeamiento de la modificación. Sus variaciones respecto a este documento de partida son las debidas al resultado del proceso de evaluación ambiental y territorial realizado.



### 3. CONTEXTO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

El municipio de Valencia cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) que fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de diciembre de 1988. Se trata de un instrumento de planeamiento redactado al amparo del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y de sus reglamentos de desarrollo.

En este contexto, esta propuesta consiste en la modificación de la calificación de la parcela correspondiente al número 269 de la Avenida del Puerto, en Valencia, que actualmente tiene asignada la categoría de Infraestructuras básicas y de servicios, GIS-5, Servicio central de Telecomunicaciones. Es decir, según el planeamiento vigente, la parcela tiene carácter dotacional.



*Detalle del plano de Estructura Urbana (Serie C, Hoja 42).*

Esta situación deriva del contexto temporal en que fue aprobado el actual PGOU, cuando el servicio de telecomunicaciones, prácticamente limitado a la telefonía, era gestionado por una única compañía pública. Con el transcurso de los años y la liberalización del sector de telecomunicaciones, este servicio es ofrecido al público general por diversas compañías privadas en régimen de libre competencia, incluida la compañía propietaria de la parcela GIS-5 Telefónica, S.A., que ha pasado de ser pública a privada. La evolución de este mercado ha conducido a que, en el presente caso, un servicio ofrecido por una compañía privada aloja algunas de las instalaciones necesarias para ofrecerlo en un edificio de su propiedad, pero al que el planeamiento otorga el carácter dotacional público.

A su vez, la rápida y profunda evolución tecnológica del sector de las telecomunicaciones desde la situación inicial del PGOU de 1988 ha variado sustancialmente las necesidades de infraestructuras físicas necesarias para dar servicio, lo que provoca que algunos de los locales hasta ahora

destinados a este fin ya no resulten necesarios, o puedan ser sustituidos por otros más adecuados a las necesidades de la empresa que lo gestiona. Éste es el caso del inmueble situado en la Avenida del Puerto 269. En esta situación, surge la oportunidad de seguir aprovechando el edificio existente para nuevos usos, sin que este cambio suponga la desaparición o merma de calidad del servicio de telecomunicaciones que justificó la reserva del elemento calificado como GIS-5, ni que se vea disminuida la superficie real de dotaciones de dominio público.

Por otra parte, el edificio situado en esta parcela está incluido en el Catálogo de Protecciones del PGOU con los siguientes datos:

- Distrito 11 / Barrio 12 / Clave 043
- Denominación: Telefónica
- Hoja: CATA cm / CART 42
- Localización geográfica: PUERTO
- Número de policía: 269
- Nivel de protección: 3º
- Clase de suelo: SU

Posteriormente la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, mediante resolución de 20 de febrero de 2015, aprobó definitivamente el Catálogo estructural de bienes y espacios protegidos del municipio de Valencia. Este documento se ciñe únicamente a los bienes cuya protección se considera de carácter estructural que según el artículo 42 LOTUP incluye los bienes integrantes del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, a saber, los Bienes de Interés Cultural y los Bienes de Relevancia Local. No es éste el caso del ámbito de esta propuesta. Por ello, tan solo cabe mencionar que el inmueble situado en la Avenida del Puerto 269 cuenta con un nivel de protección 3 asignado por el Catálogo de Protecciones del PGOU de 1988. Esta protección no es objeto de modificación en esta propuesta.

#### 4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de la modificación es la parcela GIS-5 indicada en los planos, según la imagen antes mostrada. Se trata de un solar edificado situado en un área urbana consolidada por la edificación y urbanización, en el núcleo histórico del Grao de Valencia, cercano al final de la Avenida del Puerto que desemboca en el amplio espacio abierto de la dársena interior.



*Situación del ámbito de la modificación propuesta*

Sus límites son:

- Norte: plaza del Mercado Nuevo.
- Sur: Avenida del Puerto.
- Este: resto de la manzana urbana en que se encuentra.
- Oeste: calle Abastos.

El ámbito de la actuación comprende una única parcela con una superficie de 542,87 m<sup>2</sup>, sensiblemente plana, con una ligera caída hacia el este. Su Referencia catastral es 9315406YJ2791E0001JW y según esta misma fuente de información, cuenta con una superficie construida de 1.704 m<sup>2</sup> dedicados al uso industrial, en una edificación que data de 1930. Esta datación no parece precisa, pues en la cartografía catastral histórica de Valencia, de 1929, ya aparece la parcela en cuestión con la denominación “Central Telefónica”. En todo caso, no es una cuestión que afecte a la naturaleza de la presente modificación.



Se trata de un solar edificado y sujeto a protección patrimonial, situado en un área urbana consolidada, de suelo clasificado como urbano, y calificada como ENS-2, Ensanche Protegido.

Aclarado este aspecto, siguiendo el lenguaje del instrumento vigente, el PGOU establece que el ámbito se encuentra clasificado como suelo urbano SU, como se aprecia en la imagen obtenida del plano de Clasificación del suelo.

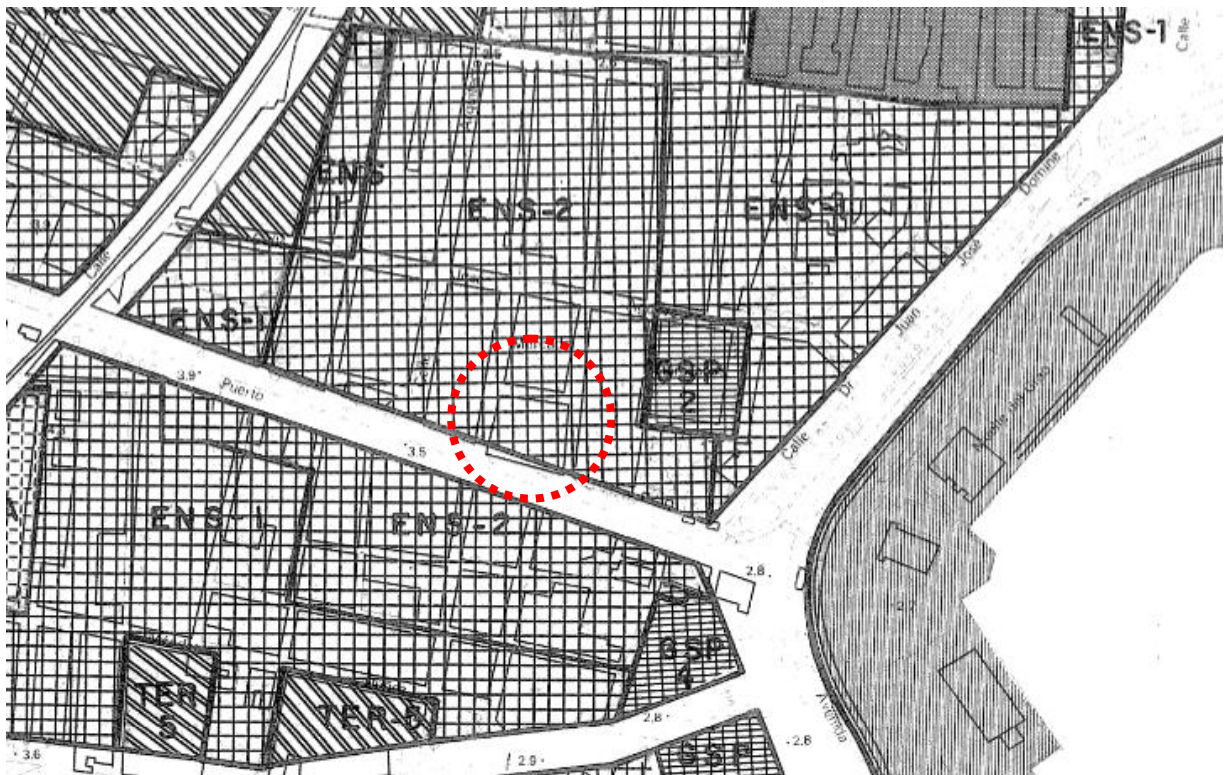


VERSIÓN PRELIMINAR



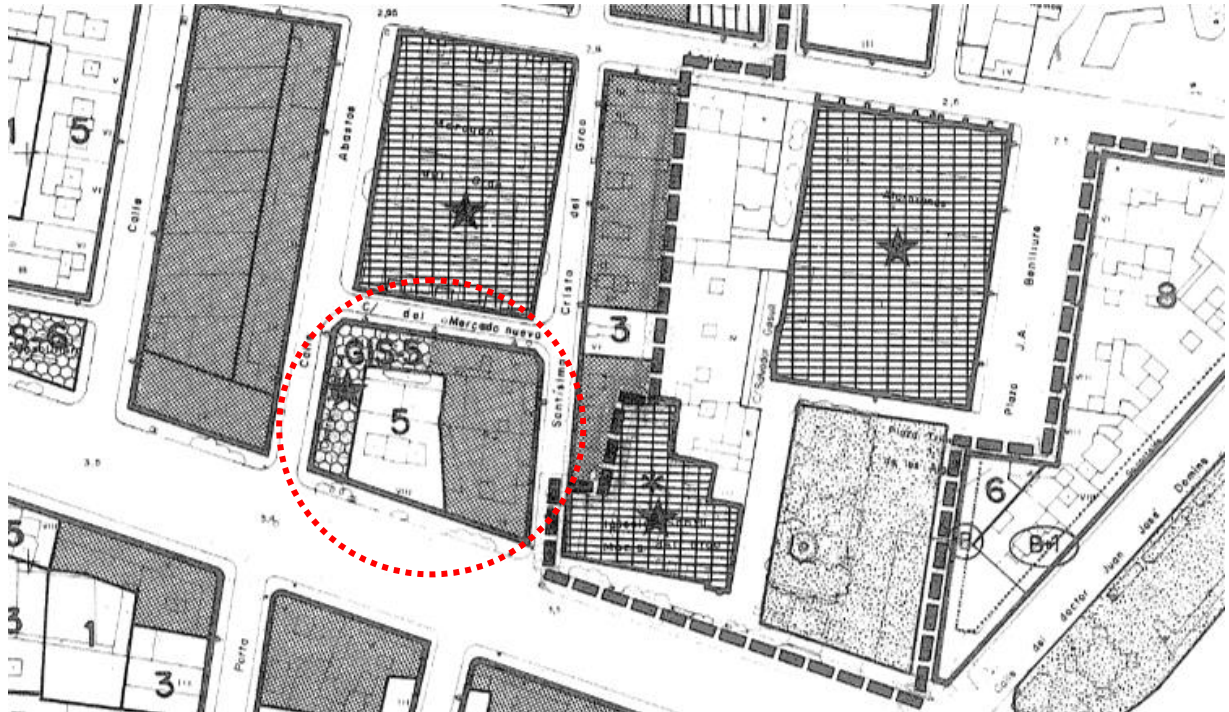
*Detalle del plano de Clasificación del suelo I Clases de suelo y Sistemas Generales y Locales de Comunicación, serie A.1, hoja 2.*

En el plano de calificación del suelo ya se entra en mayor detalle y se concreta que se trata de la zona ENS-2, Ensanche Protegido. Si bien este plano ya refleja algunos elementos de los Sistemas Generales, no llega a delimitar el ámbito de la propuesta en ninguna de sus categorías.



*Detalle del plano de Calificación del suelo, Zonas de calificación urbanística (Serie B, Hoja 6G).*

Finalmente, en los planos de mayor detalle denominados de Estructura Urbana, lo que podría equivaler a la actual ordenación pormenorizada, la definición de las determinaciones ya alcanza mayor detalle, como se ve en la imagen obtenida de dichos planos.



*Detalle del plano de Estructura Urbana (Serie C, Hoja 42).*

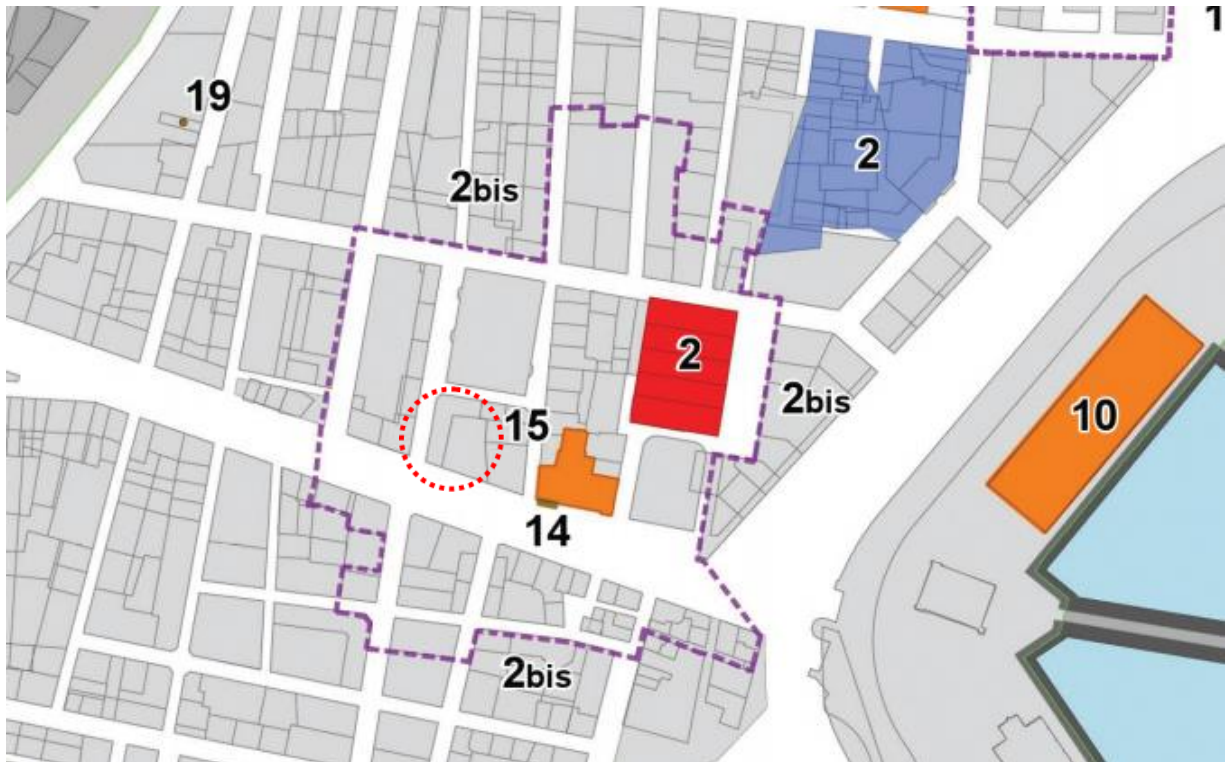
Se pueden apreciar en este último dos aspectos relevantes del emplazamiento que ya se han adelantado: se trata de un elemento de los Sistemas Generales (asimilables a la actual Red Primaria o Estructural) calificado como GIS-5 Servicio central de Telecomunicaciones, y es un elemento protegido por el Catálogo del PGOU, como indica la estrella que distingue los elementos protegidos de uso dotacional, terciario o industrial. No aparece ningún asterisco acompañando al rótulo GIS-5 del plano, por lo que no se trata como un equipamiento privado.

#### **4.2. CATÁLOGO DE PROTECCIONES**

Dentro del planeamiento vigente merece un apartado propio lo referido a las protecciones derivadas de la inclusión del ámbito de la modificación en los instrumentos de protección del Patrimonio Cultural. Estas protecciones se pueden clasificar en las de alcance estructural y las de pormenorizado.

Las primeras se refieren a lo indicado en el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos, elaborado como parte de la Revisión simplificada del Plan General de Valencia. Este instrumento, el Catálogo Estructural, fue aprobado de manera independiente al documento de planeamiento por Resolución de la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de 20 de febrero de 2015. En la imagen siguiente se recoge un detalle del plano de localización de elementos protegidos del Distrito 11, Poblats Marítims, donde se encuentra el ámbito de la modificación propuesta destacado por una circunferencia de color rojo.





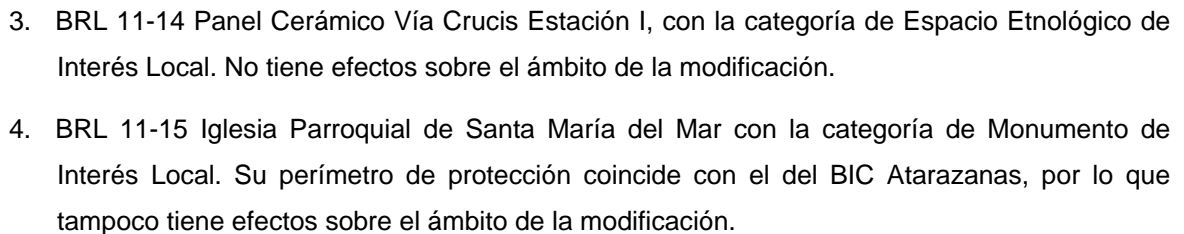
*Detalle del plano del Catálogo Estructural. Distrito 11. Poblats Marítims B.*

A la vista del plano, en las inmediaciones del ámbito existen cuatro bienes protegidos:

1. BIC 11-02 Atarazanas, con la categoría de Monumento. Como se ve en la imagen, su perímetro de protección no alcanza el ámbito de la modificación, por lo que no tiene efectos sobre esta propuesta.



2. BRL 11-02 bis Núcleo Primitivo el Grao, con la categoría de Núcleo Histórico Tradicional. En este caso su perímetro de protección sí incluye el ámbito de la modificación, por lo que la propuesta no podrá incluir determinaciones que menoscaben esta protección.



*Art.3.68.- NIVEL nº 3. Régimen*

*En los edificios sujetos a protección arquitectónica se puede autorizar la demolición de sus partes invisibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente con cuidado y respeto de los caracteres originarios de la edificación y procurando la congruencia de las obras con el mantenimiento de la fachada y con el entorno.*

*No obstante, previo dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio u órgano consultivo equivalente, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, se podrá autorizar la demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública cuando, a instancia de parte interesada, se presente un proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que, a juicio de la Administración, fundado en razones de orden técnico o estético, contribuya de forma más eficaz a preservar los caracteres*



*del entorno rústico o urbano cuya protección se persigue. Para ello se ponderarán los caracteres de dicho entorno, las dificultades constructivas que presente la restauración de la fachada, su valor arquitectónico intrínseco, la posibilidad de reconstruirla y el resultado que hayan dado operaciones análogas.*

*En todo caso, por tratarse de edificio protegido, la autorización para demoler y edificar se concederá en unidad de acto mediante licencia de intervención en edificios protegidos y para su concesión será preciso el compromiso, garantizado por la propiedad, de ejecutar el proyecto en un plazo a determinar en la propia licencia. El incumplimiento de dicho compromiso determinará la pérdida de las garantías prestadas y, en su caso, la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares de Edificación Forzosa.*

*La Administración sólo estará directamente vinculada a la autorización de los proyectos de intervención que se promuevan sobre edificios catalogados en régimen de protección, cuando la solicitud propuesta se circunscriba a la posibilidad contemplada en el tipo básico (apartado 1 de este artículo) y observe las demás normas aplicables. En estos casos, al igual que en los demás niveles de protección, la aplicación del tipo subsidiario sólo será procedente cuando quede fehacientemente justificado y acreditado que la actuación pretendida a su amparo permite preservar con mayor eficacia los valores arquitectónicos, histórico-artísticos o ambientales protegidos por el Catálogo.*

*La resolución de los expedientes de licencia, en estos casos, deberá ser motivada.*

*Si por cualquier motivo se destruyesen o demolieran los edificios incluidos en este nivel de protección el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble con fachada y elementos propios exteriormente identificables que sean idénticos a los originarios.*

#### **4.3. PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL**

---

En primer lugar, las determinaciones de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV) trabajan a una escala territorial totalmente dispar con el alcance de esta modificación del PGOU de Valencia. Esta propuesta, salvo por tratarse un elemento de los Sistemas Generales, tiene en cuanto a su impacto en el territorio y en la propia ciudad unas características asimilables en escala a la ordenación pormenorizada. Se trata de una parcela en suelo urbano consolidado por la urbanización y la edificación, y este tipo de área urbana es tratada en la ETCV sin entrar en detalle. Por tanto, no se puede entender que esta figura legal afecte a la propuesta, ni viceversa.

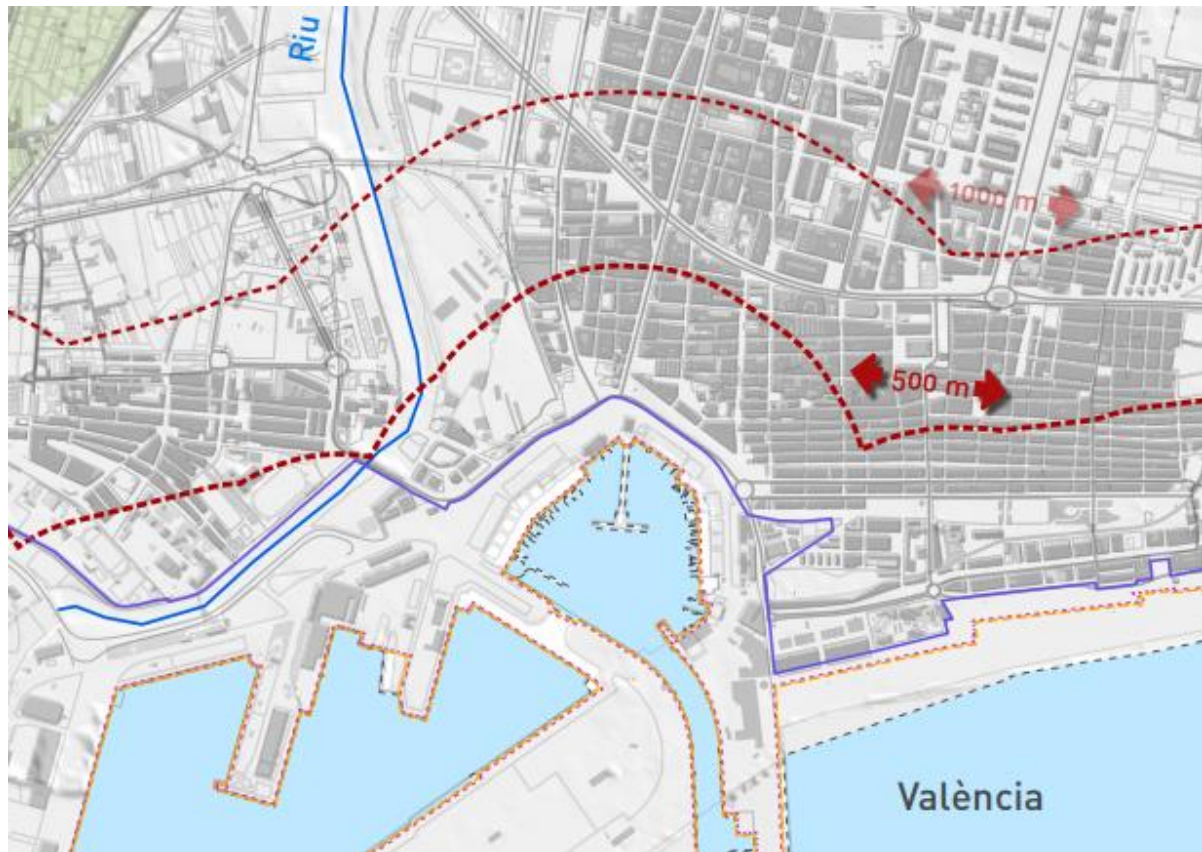
Respecto a los Planes de Acción Territorial vigentes y en tramitación cabe hacer algunas distinciones. En primer lugar, se dan los casos de PAT que no afectan en ningún caso al ámbito de la propuesta, pues tratan materias o territorios ajenos a esta modificación. En esta situación se encuentran todos los de ámbito territorial distinto: área funcional de Castelló, áreas metropolitanas de Alicante y Elche, la Vega Baja y las Comarcas Centrales. En cuanto a los de temática sectorial concreta sin efectos en esta propuesta se cuentan el de prevención de riesgo de inundación (PATRICOVA), el de materia

forestal (PATFOR) y el Protección de la Huerta de Valencia (PATHV), así como la Ley de la Huerta de Valencia.

Existen otros dos planes territoriales cuyo ámbito sí incluye la parcela objeto de esta modificación, aunque por su escala, y tratándose de dos instrumentos actualmente en tramitación, no contienen determinaciones que afecten directamente al objeto de la presente modificación. Se trata del Plan de Acción Territorial Metropolitano de Valencia (PATEVAL) y el Plan de Movilidad Metropolitana de Valencia (PMoMe).

Como único PAT que incluye el área de la modificación en los terrenos que entiende que alcanzan sus determinaciones está el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral (PATIVEL) aprobado por Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana y el Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana. El Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana ha emitido Sentencia núm. 46/2021, de fecha 11 de febrero que declaró nulo este Decreto. No obstante, esta sentencia ha sido objeto de recurso, por lo que se mantiene la vigencia de este plan en tanto dicha sentencia no sea firme.

A la vista de su planimetría de ordenación se observa que el ámbito de la propuesta, por su cercanía a la ribera del mar, se encuentra dentro de lo que el PAT denomina Zona de Servidumbre de Tránsito, adoptando lo indicado por la legislación estatal en materia de costas. Asimismo, se aprecia que los terrenos no están incluidos en ninguna de las zonas establecidas por este PAT como espacios de especial protección o suelos no urbanizables con funciones de protección o refuerzo del litoral, ni coinciden con ningún corredor previsto.



#### Leyenda

- |   |                                 |
|---|---------------------------------|
| ENP Suelos litorales de protección ambiental              | Corredores ecológicos           |
| EPT Espacio de Protección Territorial                     | Corredores funcionales          |
| Litoral 1. Suelos no urbanizables de protección litoral   | Suelos Transitorios             |
| Litoral 2. Suelos no urbanizables de refuerzo del litoral |                                 |
| Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT)                 | Zona de Servidumbre de Tránsito |
| Zona de Servidumbre DPMT                                  |                                 |
| Ribera del mar  |                                 |

El visor cartográfico de la Generalitat Valenciana muestra los elementos incluidos en el Catálogo de playas asociado al PATIVEL, donde se recoge la Dársena Interior del Puerto de Valencia como parte de las playas de Valencia en la categoría U1. Urbano, pero exterior al ámbito de la modificación propuesta. Aun así, aparece de nuevo la línea de protección de costas que este PAT asume como límite de su ámbito estricto, asociado al límite de la zona de influencia así denominada en la Ley de Costas, y cuyos terrenos internos quedan sujetos a las determinaciones de ésta. Por tanto, la afección real del PATIVEL sobre esta propuesta de modificación queda limitada a la propia de la legislación sectorial en materia de costas.











#### PATIVEL

Catàleg de platges de la C.V.

Catàleg

-  N0: Protección integral
-  N1: Natural de especial protección
-  N2: Natural protegido
-  N3: Natural común
-  U1: Urbano
-  U2: Urbano con restricciones

PATIVEL

Zones de  
protecció

Àmbit estricte

--

#### 4.4. AFECCIONES

Continuando con lo anterior, el ámbito de la propuesta se ve afectado por su proximidad al Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT), por lo que queda sujeto a las condiciones establecidas por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. La delimitación del DPMT respecto al ámbito se puede observar en la siguiente imagen obtenida enlazando con el servicio wms del Catálogo de Metadatos del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.



**Dominio Público Marítimo Terrestre**

- DPMT aprobado
- DPMT en tramitación
- Ribera del mar
- Servidumbre de protección

Según esta fuente ministerial no queda establecida concretamente una zona de servidumbre de protección del DPMT en los suelos consolidados del casco urbano de Valencia, presumiblemente por tratarse de suelos urbanos. También esta naturaleza urbana del área, con la existencia de una red viaria pública que le da servicio, implica el cumplimiento de las condiciones de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar reguladas en los artículos 27 y 28 de dicha Ley de Costas.

Por último, esta ley establece en su artículo 30 los criterios que debe observar la ordenación territorial y urbanística en la denominada Zona de Influencia, la antes citada coincidente con el ámbito estricto del PATIVEL. Este artículo dice lo siguiente:

*1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:*

*a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.*



*b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.*

*2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.*

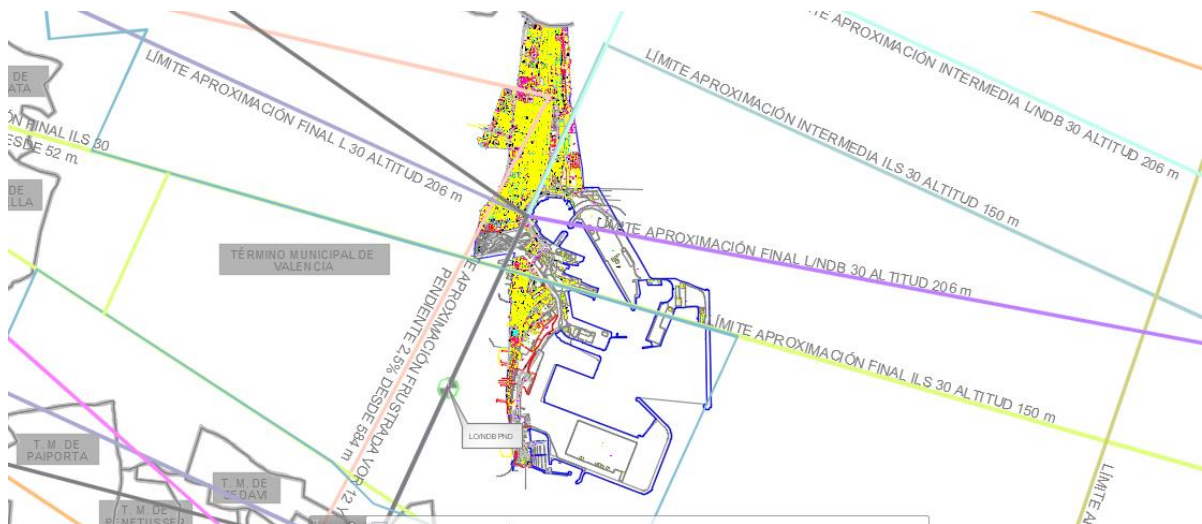
Además de esta afección, el ámbito de la propuesta está afectado por las servidumbres generadas por el Aeropuerto de Valencia. Estas servidumbres se pueden agrupar en varias clases: las de seguridad radioeléctrica, las de aeródromo referidas a la limitación de alturas respecto a la maniobra de aeronaves y las de carácter acústico. En la siguiente imagen se observa el alcance de las servidumbres radioeléctricas en relación con el ámbito de la modificación, apreciándose que éste no se ve afectado.



Tampoco afectan las servidumbres acústicas, mucho más cercanas a las instalaciones del aeropuerto, y lejos del ámbito de la modificación. Sin embargo, éste sí queda sujeto a las limitaciones en materia de servidumbres de aeródromo. En la imagen siguiente se aprecia, en comparación con la anterior, como la envolvente de las servidumbres de aeródromo (en color amarillo), de mucho mayor alcance que las anteriores, incluye el ámbito de la propuesta, así como la mayor parte del casco urbano de Valencia.



Aproximando algo más la vista al ámbito del Grao de Valencia, en la siguiente imagen se observa que las superficies limitadoras que protegen las servidumbres de aeródromo se sitúan, en el caso más cercano al ámbito de la modificación, son las correspondientes a los límites de aproximación final e intermedia, situados ambos a 150 m de altitud sobre el nivel del mar.



En todo caso son límites muy alejados de las dimensiones de la edificación del ámbito de la propuesta, o de cualquier medio auxiliar ordinario que pudiera emplearse en trabajos de construcción de la misma. Por tanto, no se considera que la afección por servidumbres aeronáuticas tenga efectos reales sobre la modificación.

## **5. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA**

El artículo 2 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP) establece entre las funciones de las administraciones públicas competentes en materia de ordenación del territorio la obligación de permitir a la iniciativa privada su participación en la ordenación, gestión y explotación del mismo.

En el ámbito de esta propuesta de modificación nos encontramos ante una situación en la que la implantación de un servicio público, el de las telecomunicaciones, ha evolucionado sustancialmente desde su situación original a la que actualmente rige la implantación de esta infraestructura. En el momento de la aprobación del PGOU las telecomunicaciones, centradas en especial en la telefonía, corrían a cargo exclusivamente de un único operador en régimen de monopolio, la Compañía Telefónica Nacional de España (CTNE), predecesora de la actual Telefónica, S.A, que propone la presente modificación de planeamiento. Se trataba entonces de una empresa de propiedad predominante pública, si bien ya había sido objeto de diversas ampliaciones de capital que resultaron en una mayor variedad de participantes en su accionariado. No obstante, fue mediante dos ofertas públicas de acciones en 1995 y 1999 cuando se llegó a su privatización completa, es decir, posteriormente a la aprobación del PGOU de Valencia. Por tanto, en esta situación, el planeamiento ha mantenido una situación en la que una empresa privada ostentaba la propiedad y el uso de solares urbanos con carácter dotacional, es decir, los que sobre el papel corresponderían al uso y dominio públicos.

Por ello, esta modificación resulta conveniente y oportuna pues viene a reconocer en la ordenación urbanística una situación de hecho existente: que a terrenos de claro uso privativo no les corresponda la asignación del carácter dotacional. De este modo, el solar en cuestión podrá incluirse en el mercado de bienes inmuebles privativos, con aprovechamiento lucrativo, lo que refleja su situación real actual, un terreno al servicio de una empresa privada.



## **6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA**

La propuesta de modificación de la ordenación consiste en el cambio de uso de la parcela GIS-5 a uso terciario, con el fin de permitir dentro de este uso general, un régimen de usos pormenorizados asimilado a los definidos como usos terciarios especiales según el artículo 37 LOTUP, es decir, educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial.

Se propone como estado final la previsión de un enclave terciario TER-3, según las definiciones del PGOU vigente, con la limitación de implantación de los usos pormenorizados que, según el artículo 7.8 de las Normas urbanísticas del PGOU, se corresponden con los usos terciarios especiales.

Los efectos sobre la ordenación vigente son los reflejados en los siguientes apartados, y se ciñen en lo posible a los reducidos efectos de la propuesta, sin entrar en listados exhaustivos de todas las determinaciones de carácter estructural o pormenorizado posibles y que, en su mayoría, no varían.

### **6.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Dentro de lo que, según la legislación de aplicación actual, se considera ordenación estructural se produce la modificación consistente en la supresión de un elemento de los Sistemas Generales, asimilable a la modificación de la Red Primaria. Por tanto, se trata de una determinación de la ordenación estructural según indica el artículo 21.1.c) de la LOTUP. La modificación propuesta queda justificada por la conveniencia de adaptar el planeamiento a la realidad actual de la parcela afectada. Ya que la parcela en cuestión ya no aloja un servicio público, sino una actividad empresarial privada, carece de sentido mantener su carácter dotacional.

El resto de las determinaciones propias de la ordenación estructural, según dicho artículo 21, no se ven alteradas. No afecta a la clasificación del suelo, ni tampoco a una posible zonificación estructural, pues no varía en absoluto el modelo territorial de implantación urbana. No genera nuevos ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado con lo que esto conllevaría en cuanto a condicionantes o especiales previsiones, y el aprovechamiento lucrativo que reconoce coincide con la edificabilidad efectivamente implantada. También permanece su inclusión en la zona con carácter estructural de Ensanche en suelo urbano y queda por tanto sujeta a sus condicionantes generales recogidos en la normativa del plan.

### **6.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

La propuesta recoge la mayoría de las determinaciones vigentes propias de la ordenación pormenorizada sin alterar las condiciones de edificación ni implantación en la parcela inherentes a su inclusión en la subzona de ensanche protegido ENS-2. Tampoco se prevé la alteración de alturas ni alineaciones. Como principal variación, y dentro de este contexto de ensanche protegido, su régimen urbanístico pormenorizado pasará a estar regido por el Artículo 6.48.- Subzona TER-3. Condiciones específicas, de las Normas Urbanísticas del PGOU, donde se recogen las condiciones propias de esta subzona de Enclave Terciario.

Además, dentro de este régimen se establece también una limitación de usos a implantar adecuada a la asimilación de los usos terciarios especiales. Por ello, se propone la modificación del artículo 6.48 de las Normas urbanísticas del PGOU añadiendo un nuevo apartado 5 que, dentro de la subzona de Enclaves Terciarios ya contemplada en el planeamiento vigente, permita la previsión de una modalidad de enclave terciario a denominar TRE-3E “Enclave Terciario Especial” con un régimen de usos limitado a los que el artículo 37 LOTUP indica. De este modo, en esta variedad de la subzona TER-3 ya existente, sólo se permitirá implantar los siguientes usos, según quedan definidos en el artículo 7.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia:

3. Uso de Equipamiento comunitario:

- a) Uso Educativo (Ded): comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, BUP, EGB, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.,).
- b) Uso Deportivo (Dep): comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.
- c) Uso Socio-Cultural (Dsc): comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc.,. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.
- d) Uso Sanitario (Dsa): comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.
- e) Uso Asistencial (Das): comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.

Por lo tanto, el artículo 6.48 ampliado quedaría como sigue, donde se resalta en negrita el texto de nueva redacción añadido:

**Sección Cuarta: Subzona TER-3. Enclave Terciario**

Art.6.48.- Subzona TER-3. Condiciones específicas

1. *Se prohíbe, además de los usos señalados en el artículo 6.44 apartado 2., el uso residencial (R) en cualquiera de sus tipos.*
2. *Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:*
  - a) *La superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.*
  - b) *Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 10 metros de longitud.*

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 90 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 90 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

3. *Parámetros de emplazamiento:*

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano C.

4. *Condiciones de volumen y forma de los edificios:*

a) La edificabilidad se establece mediante las alineaciones y el número máximo de plantas señalados en el Plano C.

b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano C, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 5,30 + 4 N_p$$

Siendo  $H_c$  la altura de cornisa máxima expresada en metros, y  $N_p$  el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

g) En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta.

h) La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo 2.15 de estas Normas y con las condiciones adicionales que se establecen para la Zona de Edificación Abierta en el apartado 10 del artículo 6.25.

5. **Dentro de esta Subzona TER-3 se distingue la modalidad Subzona TER-3E “Enclave Terciario Especial” con las mismas condiciones que las indicadas en los apartados anteriores de este artículo, salvo los usos permitidos, que quedan restringidos a los usos**

**de Equipamiento comunitario: Uso Educativo (Ded), Uso Deportivo (Dep), Uso Socio-Cultural (Dsc), Uso Sanitario (Dsa) y Uso Asistencial (Das).**

Además de esta modificación de las NN.UU. del PGOU que permitirá responder a futuros casos similares en otros ámbitos, se proponen otras disposiciones referidas únicamente al ámbito de la presente propuesta. La nueva normativa incluye lo siguiente:

- Se establece en su artículo 2 un régimen transitorio para las actividades ahora implantadas en el edificio del ámbito de la modificación. El fin de esta normativa es favorecer una implantación racional en tiempos realistas de los nuevos usos permitidos tras la aprobación de la modificación, evitando generar situaciones de inseguridad urbanística para las instalaciones actuales todavía amparadas por la calificación GIS-5.
- El artículo 3 de la modificación propuesta, atendiendo a lo indicado en el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Dirección General de Política Territorial y Paisaje de 26 de julio de 2021, incorpora la cautela indicada en el mismo, consistente en establecer la obligación de la elaboración de un Estudio de Integración Paisajística para el posible caso en que, atendiendo a lo indicado y permitido en el artículo 3.68 de las NN.UU. del PGOU, se proceda a la demolición y posterior remodelación o construcción alternativa del edificio existente en la parcela.
- El artículo 4 establece la obligación de disponer en la edificación incluida en el ámbito el aislamiento acústico adecuado para asegurar la compatibilidad de los nuevos usos a implantar con los niveles de ruido exteriores, así como los criterios para determinar estos últimos.

### **6.3. PROTECCIONES**

---

Como se ha citado en la parte informativa de esta memoria, el ámbito de la modificación está incluido en el perímetro de protección del BRL 11-02 bis Núcleo Primitiva del Grao, así reconocido por el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos, elaborado como parte de la Revisión simplificada del Plan General de Valencia. Según indica la propia ficha de este BRL “*Las condiciones de transformación quedan establecidas en el planeamiento vigente con suficientes garantías para la salvaguarda de los valores patrimoniales de Núcleo Histórico Tradicional.*” Es decir, el mantenimiento de las condiciones actuales de la parcela objeto de modificación, incluida su protección en grado 3, justifican su no afección a la protección del Núcleo Primitivo del Grao.

Además, este hecho de alojar un edificio catalogado cuya protección 3 se mantiene, asegura la nula modificación de las condiciones espaciales y formales de la edificación posible a implantar, las ya propias del planeamiento vigente. La inclusión de la parcela en la subzona de calificación TER-3, Enclave Terciario, es compatible en todo caso con su permanencia en el ensanche protegido, y con las condiciones espaciales impuestas por la Protección básica arquitectónica y/o la Protección subsidiaria ambiental de las que disfruta el edificio.

## 7. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

### 7.1. EQUILIBRIO EN LAS DOTACIONES

El apartado 8 del punto III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas del Anexo IV de la LOTUP contiene las condiciones que debe cumplir una modificación de planeamiento en materia de equilibrio de las dotaciones desde su estado inicial a la modificación propuesta, con el siguiente contenido:

*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 o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación. Esta exigencia no será aplicable en los supuestos a que se refiere el artículo 76 bis, apartado a.*

Atendiendo al caso general, la modificación propone la supresión de un elemento dotacional de la Red Primaria, el GIS-5, mientras que no aporta ningún nuevo suelo dotacional que compense esta disminución. No obstante, según dice el Artículo 67. Modificación de los planes y programas, de la LOTUP, en el caso de los usos actuales a modificar que han perdido su carácter dotacional se prevé un tratamiento distinto.

*No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responda hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global.*

En el caso de esta modificación, como se ha dicho, el uso de infraestructura de telecomunicaciones actualmente implantado en la parcela del ámbito ya no responde a la prestación de un servicio público como lo fue en el momento de aprobación del PGOU, sino a la actividad propia de una compañía privada sujeta a la legislación sectorial. Como dice la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en su artículo 2:

- 1. Las telecomunicaciones son servicios de interés general que se prestan en régimen de libre competencia.*
- 2. Sólo tienen la consideración de servicio público o están sometidos a obligaciones de servicio público los servicios regulados en el artículo 4 y en el Título III de esta Ley.*

Siendo dichos servicios referidos en el artículo 4 los asociados a la defensa nacional, la seguridad pública y la protección civil, que no es el caso.

En este contexto, el estándar dotacional global (EDG) de la parcela ámbito de la modificación propuesta es nulo, pues no cuenta con ninguna dotación computable a tal efecto según el artículo 67

LOTUP, y, por tanto, el estado modificado en que no se prevé ninguna nueva dotación en el ámbito mantiene este valor nulo del EDG, por lo que se cumple el equilibrio de dotaciones.

## **7.2. APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LA ADMINISTRACIÓN**

---

La presente modificación supone un incremento de aprovechamiento, pues la parcela en cuestión pasa de tener carácter dotacional a convertirse en un solar privado de carácter lucrativo con uso terciario. En este sentido, tal como indica el Artículo 82. Aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento. Modalidades, de la LOTUP:

*1. El aprovechamiento resultante que le corresponde al ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, se materializará en terrenos cedidos a estas, libres de cargas de urbanización y cuantificado de la forma siguiente:*

...

*b) En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10 % de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 %, o incrementarse hasta el 20 % si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior.*

*Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación.*

Estamos en el caso de una parcela individual en suelo urbano, al que se refiere el apartado b) de este Artículo 82 por lo que, visto que las excepciones a las que se refiere no son de clara aplicación, corresponderá la aportación en el caso general, es decir, el 10% del incremento de aprovechamiento. En este caso, con un único uso terciario considerado dentro del ámbito de la modificación, lo que hace improcedente el uso de coeficientes de homogeneización, se tiene que el incremento de aprovechamiento se puede hacer corresponder con la totalidad de la edificabilidad permitida por la propuesta, que es la construida en el edificio existente, es decir 1.704 m<sup>2</sup>t, considerados como 1.704 unidades de aprovechamiento. El 10% de esta cantidad asciende a 170,4 m<sup>2</sup>t, una superficie

construida realmente escasa para la implantación de una dotación pública en un complejo inmobiliario. Además, la propia configuración del edificio y su protección arquitectónica hacen técnicamente inviable y prácticamente imposible la correcta convivencia de usos dotacionales y terciarios en una misma construcción. Por ello, se propone que la aportación de la cesión de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento de Valencia se realice mediante compensación económica del valor de dicha cesión.

Para concretar la cantidad dineraria que debe ser aportada por el beneficiario privado de la modificación, queda recogida en el Anexo I a esta memoria la valoración del suelo del ámbito, en unidades de valor de repercusión referidas a la edificabilidad del mismo. Según este cálculo, la cantidad del 10% indicada asciende a **65.610,13 €** que deberán ser abonados a la obtención de la licencia de ocupación del edificio, es decir, con la implantación real de las determinaciones de esta propuesta de modificación.

### **7.3. CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES DERIVADOS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA**

---

La resolución ambiental que da fin al proceso de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica por el procedimiento simplificado incluye varios condicionantes que deben ser asumidos en la propuesta de ordenación. Dos de los organismos consultados han requerido expresamente ajustes en la documentación.

#### *Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Dirección General de Política Territorial y Paisaje*

El informe de este servicio, emitido el 26/07/2021, considera que la modificación propuesta tiene incidencia en el paisaje al afectar a un edificio incluido en el entorno de protección del Bien de Relevancia Local BRL 11-02 bis Núcleo Primitivo el Grao, ya que este grado de protección lo convierte en un recurso paisajístico de alto valor. Si bien la propia protección del edificio existente en el ámbito de la modificación propuesta obliga a mantener sus condiciones espaciales y formales, es decir, evitando el impacto paisajístico de la modificación, el informe observa que el artículo 3.68 de las NN.UU. del PGOU que establece el régimen de protección Nivel nº 3 al que se acoge el edificio permite, justificadamente y previo dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio, la demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública sujetos a un proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico.

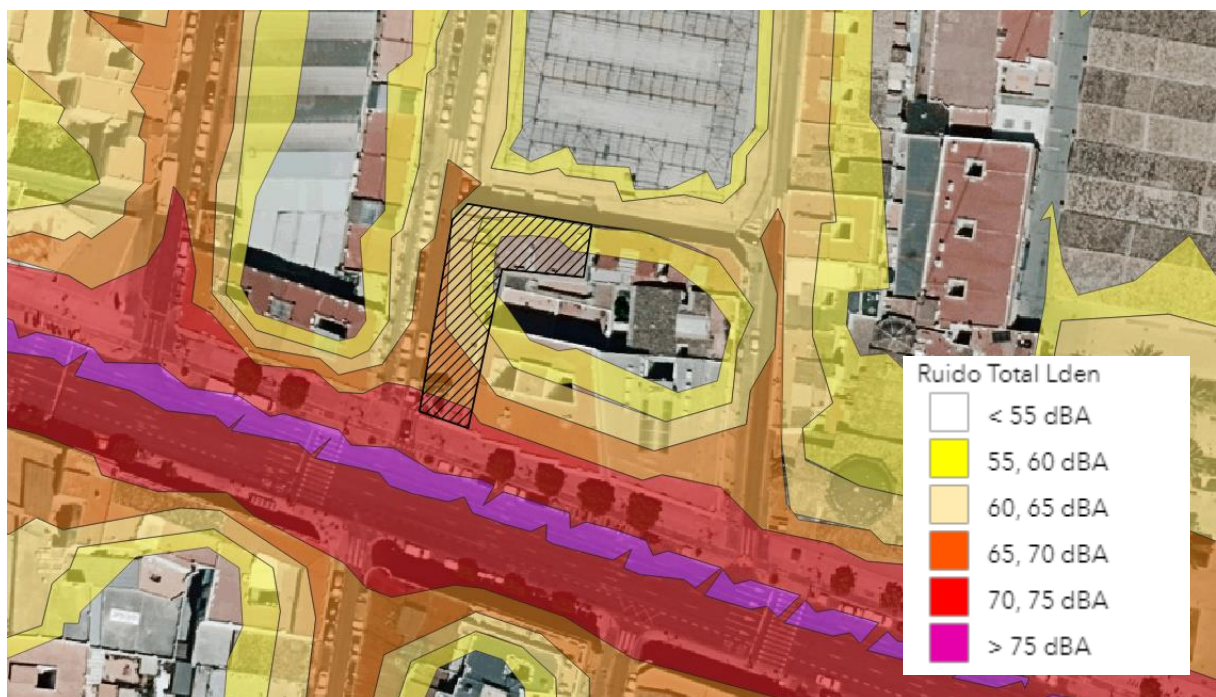
El informe indica expresamente que no es necesaria la redacción de un Estudio de Integración Paisajística para la modificación propuesta, pero sí considera que será necesario en el caso de que la posterior actuación en el edificio protegido se acoja y aplique la posibilidad de demolición y posterior remodelación o construcción alternativa. Se requiere por tanto que esta condición quede reflejada en la normativa de la modificación propuesta. Con tal fin, la presente modificación incluye en su parte normativa un artículo que determina la obligación de redactar un Estudio de Integración Paisajística en este caso específico.



### Servicio de Playas, Calidad Acústica y del Aire

Según el Informe del Servicio de Playas, Calidad Acústica y del Aire, de 28/07/21, en materia de ruido se debe justificar que el nuevo uso previsto no vaya a generar en el entorno un incremento de niveles sonoros por encima de los objetivos de calidad acústica establecidos para zona de uso predominante residencial, así como la compatibilidad del nuevo uso con los niveles de ruido existentes, adoptándose en su caso las medidas correctoras necesarias para satisfacer los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior para dicho uso.

Para estudiar ambas situaciones, partimos del estado acústico de partida en el emplazamiento según se refleja en el Mapa de Ruido accesible en el portal de Datos Abiertos del Ayuntamiento de Valencia. Según esta fuente, se obtiene el siguiente detalle del mapa en el entorno del ámbito de la modificación.



Se observa que los ruidos recibidos en la parcela ámbito de la modificación (que aparece rayada en el gráfico) varían según su orientación. De mayor a menor nivel de ruido, en su fachada sur recayente a la Avenida del Puerto, el ruido alcanza valores entre 70 y 75 dBA según el mapa, en su fachada oeste, calle Abastos, los niveles de ruido se sitúan entre 65 y 70 dBA y, por último, en su fachada norte a la plaza Mercado Nuevo el ruido queda entre 60 y 65 dBA. En cuanto al área interna de la parcela, también reflejada en el mapa, mantiene niveles de ruido en su extremo sur en los escalones entre 70 y 75 dBA y entre 65 y 70 dBA. El resto de la parcela recibe inmisiones desde 60 a 65, 55 a 60 e incluso inferiores a 55 dBA. Es obvio que el principal foco emisor de ruido, el de mayor impacto, es el originado en la Avenida del Puerto. De hecho, el componente principal del ruido en el área es el originado por el tráfico rodado, como se aprecia en las siguientes imágenes donde se compara el



[illegible]

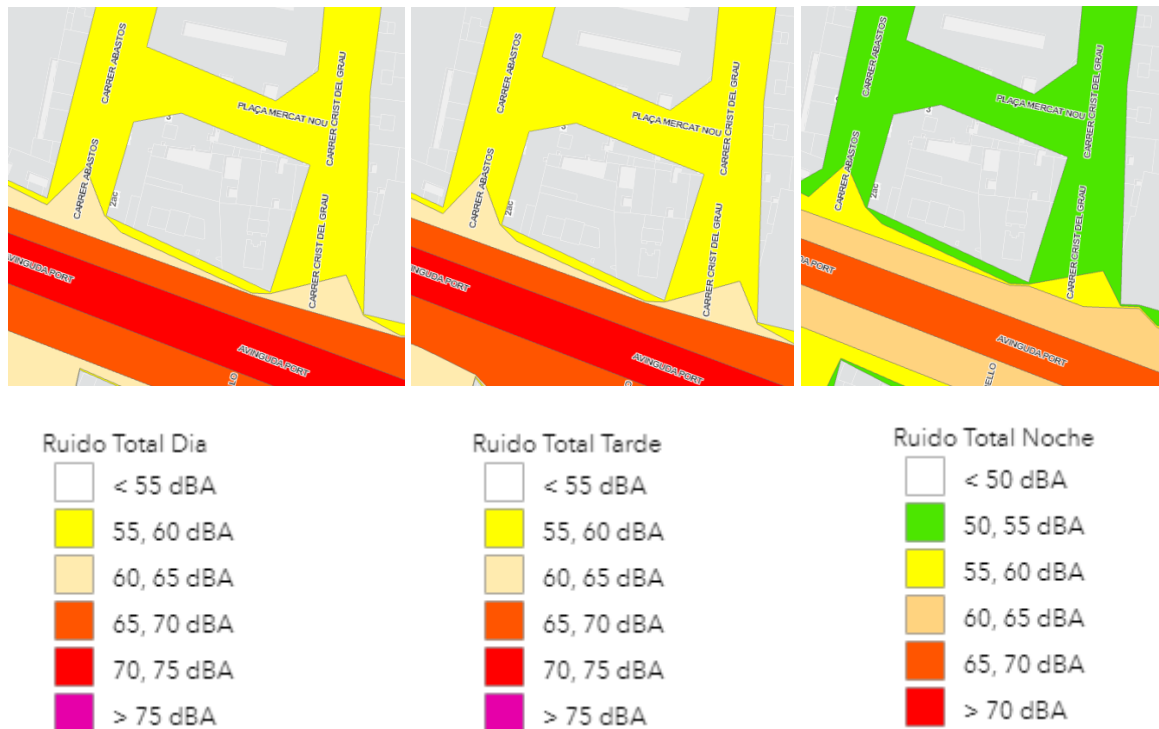
Tráfico Rodado Lden

Los Objetivos de Calidad Acústica (OCA), según la documentación disponibles de los Planes de Acción en materia de Contaminación Acústica del Término Municipal de Valencia, son los establecidos en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, en la Sección 2ª Objetivos de calidad acústica de su Capítulo III y en su Anexo II Objetivos de calidad acústica. En este Anexo se halla la tabla A que fija los objetivos aplicables a las áreas ya urbanizadas.

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

El ámbito de la presente modificación se encuentra en un sector del territorio con predominio de suelo de uso residencial, por lo que el nivel de ruido a no rebasar debería ser de 65 dBA para los periodos de día y tarde, y 55 dBA para el periodo de noche.

Los niveles de ruido distinguidos por periodos se pueden obtener en los mapas de ruido disponibles en el geoportal del Ayuntamiento de Valencia. El detalle de cada uno de ellos sobre la manzana donde se encuentra el ámbito de la propuesta se refleja en las siguientes imágenes.



Según estos mapas de 2017 (los más recientes disponibles en el geoportal) en los terrenos inmediatos al emplazamiento se cumple en su mayor parte con los OCA establecidos. Solo en el tramo de la fachada sur del edificio se rebasan los límites: en los periodos Día y Tarde se alcanza el rango de 65 a 70 dBA, superior a 65, y en el periodo nocturno se rebasa el límite de 55 dBA, alcanzándose el rango entre 60 y 65.

No obstante, la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de protección contra la contaminación acústica (DOGV núm. 9 de 09/12/2002), de ámbito autonómico, establece en su Anexo II Niveles sonoros unos niveles de recepción externos más exigentes, según la siguiente tabla.

### *Niveles de recepción externos*

Uso dominante	Nivel sonoro dB(A)	
	Día	Noche
Sanitario y docente .....	45	35
Residencial .....	55	45
Terciario .....	65	55
Industrial .....	70	60

*Tabla 1 del anexo II de la Ley 7/2002 de la G.V.*

La tabla distingue entre varios usos, pero no trata específicamente las áreas urbanizadas existentes, a diferencia de la del Real Decreto 1367/2007. Considerando el uso dominante residencial de la zona donde se sitúa el ámbito de la modificación propuesta se rebasan los límites de la tabla. Si se consideran los usos previsibles incluidos en el Terciario Especial (dotacional de uso privado) se rebasa en mayor grado. El artículo 12 de esta Ley 7/2002 indica que se adopte como OCA que no se superen estos valores en espacios exteriores, aunque el documento de los Planes Acústicos municipales no lo llega a mencionar ni a adoptar como OCA sus criterios. Por último, ha de considerarse la Ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica (BOP núm. 151 de 26/06/2008) del Ayuntamiento de Valencia, que es la más reciente de las regulaciones de aplicación y en cuya redacción se han tenido en cuenta las anteriores. Sus valores límite de recepción externa de ruido son iguales a los establecidos en la normativa autonómica.

En suma, el ámbito de la modificación se ubica en un área urbana donde se rebasan los OCA establecidos en la normativa de aplicación, especialmente en su frente recayente a la avenida del Puerto. Se trata de una situación existente, previa y no provocada ni alterada por la modificación propuesta, que ya afecta a los habitantes y usuarios que residen y actúan en la zona. El alcance de esta propuesta de modificación, que no supone ningún desarrollo urbano, no puede pretender solucionar este problema, que ya se trata en los Planes Acústicos Municipales. Concretamente, aunque no aparezca expresamente en el documento de estos planes, el Ayuntamiento de Valencia ya ha comenzado la tramitación de un Proyecto de Renaturalización de la Avenida del Puerto que incluye entre sus actuaciones la reducción del número de carriles destinado al tráfico rodado de los cinco actuales a tres, quedando uno de ellos dedicado al transporte público. Esta previsión supondrá una considerable disminución del ruido provocado por el tráfico y una mejora en el cumplimiento de los OCA de esta vía. Es decir, la deficiente situación actual está en vías de solución.

No obstante, se debe asegurar la compatibilidad de los nuevos usos propuestos con este ambiente sonoro existente, con independencia del no cumplimiento total de los OCA del ambiente exterior, lo que se podrá solucionar con la previsión de un aislamiento acústico adecuado de los paramentos del edificio al que se circunscribe la modificación propuesta.

Respecto al aislamiento frente al ruido exterior, el Anexo II de la mencionada Ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica indica lo siguiente:

*v) Protección frente al ruido procedente del exterior:*

*El aislamiento acústico a ruido aéreo,  $D_{2m,nT,Atr}$ , entre un recinto protegido y el exterior no será menor que los valores indicados en la tabla 5, en función del uso del edificio y de los valores del índice de ruido día,  $L_d$ , definido en el Anexo I del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, de la zona donde se ubica el edificio.*

**Tabla 5. Valores de aislamiento acústico a ruido aéreo,  $D_{2m,nT,Atr}$ , en dBA, entre un recinto protegido y el exterior, en función del índice de ruido día,  $L_d$ .**

$L_d$ dBA	Uso del edificio			
	Residencial y sanitario		Cultural, docente, administrativo y religioso	
	Dormitorios	Estancias	Estancias	Aulas
$L_d \leq 60$	30	30	30	30
$60 < L_d \leq 65$	32	30	32	30
$65 < L_d \leq 70$	37	32	37	32
$70 < L_d \leq 75$	42	37	42	37
$L_d > 75$	47	42	47	42

Es decir, para asegurar la compatibilidad de los nuevos usos previstos en el edificio del ámbito se establecen unos aislamientos mínimos a disponer en función de dos datos de entrada: el nivel sonoro exterior y el uso del edificio (o una estancia concreta del mismo). Por tanto, existen dos métodos de solucionar el problema: la propia capacidad del aislamiento a disponer en el edificio, y la distribución interior de los distintos usos posibles, que puede favorecer el cumplimiento de las condiciones mediante el alejamiento de las estancias con mayores exigencias de aislamiento de las zonas exteriores con mayores niveles de ruido.

Para asegurar esta compatibilidad, la normativa de la presente modificación puntual incluye un artículo estableciendo la obligación de cumplir con las exigencias de aislamiento expuestas. En dicho artículo también se establece qué situación sonora se considera de partida para justificar el aislamiento, aunque se abre la posibilidad de realizar un nuevo estudio acústico particularizado para el ámbito que pueda aportar mayor precisión que los mapas de ruido del Ayuntamiento de Valencia o, en su caso, actualizar los niveles sonoros a las futuras actuaciones a ejecutar en la avenida del Puerto.

De modo complementario, el aislamiento necesario para este cumplimiento frente a un ambiente exterior de altos niveles sonoros asegura a su vez que las actividades interiores no emitan al exterior ruidos que generen en el entorno un incremento de niveles sonoros por encima de los OCA establecidos.

Valencia, septiembre de 2021.

Alejandro Navarro Maeztu

Arquitecto

Jaime Alcayde Bellver

Arquitecto

## NORMATIVA

### **Artículo 1. Modificación del artículo 6.48 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia**

El artículo 6.48 de las Normas urbanísticas del PGOU de Valencia se amplía con un nuevo punto 10 y queda redactado de la siguiente manera:

#### **Art.6.48.- Subzona TER-3. Condiciones específicas**

6. *Se prohíbe, además de los usos señalados en el artículo 6.44 apartado 2., el uso residencial (R) en cualquiera de sus tipos.*
7. *Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:*
  - a) *La superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.*
  - b) *Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 10 metros de longitud.*
  - c) *La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 90 grados sexagesimales con la alineación exterior.*
  - d) *Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.*
  - e) *Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 90 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.*
8. *Parámetros de emplazamiento:*

*La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano C.*
9. *Condiciones de volumen y forma de los edificios:*
  - a) *La edificabilidad se establece mediante las alineaciones y el número máximo de plantas señalados en el Plano C.*
  - b) *La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano C, con arreglo a la siguiente fórmula:*
$$Hc = 5,30 + 4 Np$$

*Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).*
  - c) *No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.*



- d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.*
  - e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5.*
  - f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.*
  - g) En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta.*
  - h) La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo 2.15 de estas Normas y con las condiciones adicionales que se establecen para la Zona de Edificación Abierta en el apartado 10 del artículo 6.25.*
10. *Dentro de esta Subzona TER-3 se distingue la modalidad Subzona TER-3E "Enclave Terciario Especial" con las mismas condiciones que las indicadas en los apartados anteriores de este artículo, salvo los usos permitidos, que quedan restringidos a los usos de Equipamiento comunitario: Uso Educativo (Ded), Uso Deportivo (Dep), Uso Socio-Cultural (Dsc), Uso Sanitario (Dsa) y Uso Asistencial (Das).*

## **Artículo 2. Actividades implantadas en el ámbito de la Modificación del PGOU**

1. Las actividades correspondientes al uso Servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5) asociado a la calificación GIS-5 con que contaba el ámbito de la Modificación previa a la misma, podrán mantenerse en el recinto edificado hasta su sustitución por las actividades asociadas a los nuevos usos permitidos.
2. La implantación de los nuevos usos podrá realizarse en una única actuación en todo el inmueble o bien por distintas fases temporales. En caso de optar por esta segunda opción, se permitirá la convivencia entre los usos nuevos permitidos y los que permanecen con la condición de que dispongan de accesos desde el exterior separados, y de que se cumplan las condiciones de seguridad propias del uso Din.5 establecidas en las regulaciones vigentes, en especial en materia de seguridad frente a incendios, ruidos e instalaciones eléctricas y de telecomunicaciones.

## **Artículo 3. Integración paisajística de las actuaciones en la edificación**

1. Las actuaciones en la edificación existente estarán sujetas al régimen de protección Nivel nº 3 establecido en el artículo 3.68 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.
2. En el caso de que las actuaciones previstas se acojan al régimen de Protección subsidiaria Ambiental del punto 2 de dicho artículo 3.68, el proyecto de intervención en edificio protegido de las mismas a presentar para la obtención de la preceptiva licencia deberá ir acompañado de un Estudio de Integración Paisajística que valore los efectos de esas actuaciones en el paisaje de alto valor afectado del Núcleo Primitivo el Grao y permita la adopción de medidas de integración en el mismo.

ANEXO I

**VALORACIÓN DEL SUELO A EFECTOS DEL CÁLCULO DE LAS  
PLUSVALÍAS GENERADAS**



## **1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL DOCUMENTO**

### **1.1. NORMATIVA APLICABLE**

La valoración del bien inmueble, el suelo, se estudia aplicando los criterios indicados en el 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 (LSRU), que dedica su Título V a las valoraciones y con el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS), y que desarrolla dicha Ley.

### **1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO**

Para la modificación del PGOU de Valencia que permita la implantación del uso terciario en el edificio situado en el número 269 de la Avenida del Puerto de Valencia, se hace necesario el cálculo del incremento del valor del suelo ocupado por dicho edificio que supone esta modificación, pues éste pasaría de tener carácter dotacional a ser suelo privativo de carácter lucrativo. Esta valoración del suelo del ámbito de la modificación propuesta permite calcular el incremento de plusvalías que esta propuesta implica, a los efectos de que el promotor privado que opte por la utilización de este terreno y el propio Ayuntamiento de Valencia puedan concretar la parte a abonar a este último por parte del primero en el momento de la obtención de la licencia a la que se acoja esta futura implantación.

### **1.3. DESCRIPCIÓN DEL BIEN A VALORAR**

El solar a valorar es el coincidente con el ámbito de la Modificación Puntual del PGOU de Valencia para el cambio de uso de la parcela dotacional GIS-5 en Avenida del Puerto 269 (Valencia), y su descripción y situación urbanística se hallan recogidas en la memoria de dicho instrumento de planeamiento. En resumen, se trata de un solar edificado situado en un área urbana consolidada por la edificación y urbanización, en el núcleo histórico del Grao de Valencia, cercano al final de la Avenida del Puerto. Además, el edificio que ocupa el solar está sujeto a protección patrimonial según el Catálogo de Protecciones del PGOU, y se sitúa en suelo clasificado como urbano, y calificado como ENS-2, Ensanche Protegido.

Limita al norte con plaza del Mercado Nuevo, al sur con la Avenida del Puerto, al este con el resto de la manzana urbana en que se encuentra, y al oeste con la calle Abastos.

Comprende una única parcela con una superficie de 542,87 m<sup>2</sup>, con Referencia catastral 9315406YJ2791E0001JW y según esta misma fuente de información, cuenta con una superficie construida de 1.704 m<sup>2</sup> dedicados al uso industrial, en una edificación que data de 1930. Esta única edificación que ocupa completamente el solar, cuenta con tres plantas construidas, y algunos añadidos de menor superficie en planta cuarta. Se encuentra en situación básica de suelo urbanizado según los criterios indicados en el artículo 21.3 de la LSRU.

## 2. CRITERIOS DE VALORACIÓN

La valoración de este suelo parte de las siguientes premisas.

- Se trata de un bien en situación básica de suelo urbanizado.
- La modificación del planeamiento propuesta afecta al régimen de usos que se posibilitará implantar en el solar y reconoce la edificabilidad existente consolidada como nuevo aprovechamiento. Por ello, la valoración se realiza en las condiciones de suelo urbano edificado, según lo indicado en el artículo 23 del RVLS, que establece que el valor del suelo edificado será el superior de los siguientes:

*a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.*

*b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

Para aplicar lo indicado en el artículo 24 mencionado, sobre tasación conjunta de suelo y edificación, es necesario contar con un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales u ofertas a utilizar comparables que permitan la determinación del valor con un grado de certidumbre suficiente. Para definir esta utilidad como muestras comparables, el mismo artículo indica las condiciones de semejanza o equivalencia básica a contemplar:

*a) Localización.*

*b) Uso.*

*c) Configuración geométrica de la parcela.*

*d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.*

*e) Superficie.*

*f) Antigüedad y estado de conservación.*

*g) Calidad de la edificación.*

*h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.*

*i) Fecha de toma de datos del comparable.*

Las características propias del bien a valorar dificultan extraordinariamente encontrar muestras comparables con las que proceder a la aplicación de este método. La protección de carácter cultural que le afecta ya reduce en gran medida la posible selección, lo que combinado con los demás parámetros a considerar mencionados hace imposible alcanzar un mínimo número

ANEXO I. VALORACIÓN DEL SUELO A EFECTOS DEL CÁLCULO DE LAS PLUSVALÍAS GENERADAS

significativo de testigos que aporten un grado de certidumbre suficiente. Incluso suponiendo nuevas técnicas de homogeneización, como el RVLS contempla, se deben seguir teniendo en cuenta las condiciones citadas.

- El edificio existente está incluido en el Catálogo de Protecciones del PGOU vigente, con nivel 3 de protección. Este hecho supone de facto el establecimiento del límite de aprovechamiento materializable en el solar, equivalente a la edificabilidad consolidada. Según consta en el catastro, la superficie construida es de 1.704 m<sup>2</sup>.
- Se asume que la modificación implica la posibilidad de implantar usos terciarios en el solar.

Por todo ello, la valoración del suelo se realiza aplicando el método del Valor Residual Estático del citado artículo 22 del RVLS, al ser un método contemplado expresamente en el artículo 23 para la valoración del suelo urbano edificado. Este criterio también coincide con lo indicado por los servicios municipales, para la implantación de un aprovechamiento de uso terciario en cantidad equivalente a la edificabilidad consolidada en la edificación existente.

*Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.*

*1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

*Siendo:*

*VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.*

*E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*

*VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.*

*2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

ANEXO I. VALORACIÓN DEL SUELO A EFECTOS DEL CÁLCULO DE LAS PLUSVALÍAS GENERADAS

*Siendo:*

*VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.*

*Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.*

*K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.*

...

*Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

Por lo tanto, para el presente caso se aplica el denominado Método Residual, es decir, el cálculo del valor del suelo como resto del valor en venta de la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable, una vez descontados los gastos que suponen el desarrollo de dicha promoción.

## 2.1. DATOS DE PARTIDA

---

Para los distintos parámetros finalmente adoptados en el cálculo por el método residual estático se parte de los siguientes datos:

1. Características del solar (según información catastral)
  - Superficie: 543 m<sup>2</sup>.
  - Edificabilidad: 1.704 m<sup>2</sup>t (se adopta como magnitud de aprovechamiento urbanístico: al referirse a un único uso, no se aplican coeficientes de homogeneización de usos)
2. Valor en Venta del producto inmobiliario final. Este valor tiene un carácter instrumental a los efectos de la aplicación de la fórmula, pues sólo muestra la cantidad dineraria que puede esperarse de la puesta en el mercado de la edificabilidad final resultante. Para ello no se tienen en cuenta las características propias del edificio existente, que serán consideradas en otros apartados del cálculo. Por ello no resulta necesaria una homogeneización de las muestras, que se limitan a reflejar ofertas de venta de producto inmobiliario de uso terciario asimilable al Terciario especial en Valencia, similar por tanto al uso de posible implantación en el ámbito de la modificación.



ANEXO I. VALORACIÓN DEL SUELO A EFECTOS DEL CÁLCULO DE LAS PLUSVALÍAS GENERADAS

3. Valor de la Construcción. Se adopta como tal el módulo establecido por el Instituto Valenciano de Edificación (IVE) para edificios singulares, histórico-artísticos de carácter ambiental o típico, asimilable a la condición de protección en grado 3 del edificio que ocupa, y debe ocupar, el solar. A este valor se añaden los demás conceptos que completan el precio de la construcción según el artículo 22 RVLS.

### 3. VALOR EN VENTA DEL INMUEBLE

---

Para el cálculo del valor en venta del producto inmobiliario tipo edificable en el solar es necesario sentar previamente dos bases: cuál es la promoción más probable a realizar en el área donde se halla el objeto de valoración, y qué precio de venta tiene ese producto inmobiliario previsible.

#### 3.1. CARACTERÍSTICAS DE LA POSIBLE PROMOCIÓN EN VENTA

---

La promoción más probable a realizar, que será la considerada en venta, queda definida por la superficie máxima construible y por las características de ésta. En todo caso, a los efectos de su valoración, debe ser estudiada entre las promociones posibles aquella que resulte más rentable, puesto que se da por supuesto que, en el caso de la venta del solar a un promotor, será con mayor probabilidad la que éste vaya a desarrollar. Las características de la edificación que es posible realizar se exponen a continuación.

- Condiciones de uso: se destinará el aprovechamiento al uso terciario especial, entendido éste como los de carácter de Equipamiento comunitario en modalidad educativa, deportiva, socio-cultural, sanitaria o asistencial. Quedan prohibido otros usos residenciales e industriales.
- Parámetros urbanísticos: se adoptan los consolidados por la edificación existente, al tratarse de un bien incluido en el Catálogo de Protecciones del PGOU.

Por lo tanto, a los efectos de su valoración, se aplica la edificabilidad consolidada existente destinada a usos terciarios.

#### 3.2. VALOR EN VENTA DEL METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN

---

El cálculo de este valor se debe realizar sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable, según los criterios ya expuestos.

Para la utilización de este método es necesario que exista un mercado representativo de inmuebles comparables. Conviene recordar que, en la presente etapa de la valoración, el precio de venta pretendido no es el de la parcela final a tasar, sino el de la edificación en la promoción probable antes definida, es decir, buscamos un valor accesorio e instrumental para el cálculo principal.

En el municipio de Valencia se dispone de una oferta de venta lo bastante amplia de inmuebles destinados a usos equiparables a los considerados como Terciario Especial, lo que permite generar una base de datos suficiente para el fin de este documento. Las muestras se reflejan en la tabla:

ANEXO I. VALORACIÓN DEL SUELO A EFECTOS DEL CÁLCULO DE LAS PLUSVALÍAS GENERADAS

	ZONA	PRECIO (€)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> C)	€/m <sup>2</sup> c
1	Arrancapins	1,200,000	800	1,500.00
2	Benimaclet	180,000	225	800.00
3	Ciutat Vella	475,000	400	1,187.50
4	Grao	360,000	325	1,107.69
5	Mercado	215,000	150	1,433.33
6	Pla del Real	325,000	145	2,241.38
7	Pla del Real	300,000	220	1,363.64
8	Benicalap 6 est	167,000	207	806.76
9	Extramurs	285,000	223	1,278.03
10	Grao	68,000	70	971.43
11	Russafa	175,000	104	1,682.69
12	Monteolivete	260,000	260	1,000.00
13	Orriols	236,500	295	801.69
14	Orriols	101,000	120	841.67
15	Patraix	1,245,000	1,250	996.00
16	Poblats Marítims	87,000	66	1,318.18
17	Quatre Carreres	350,000	300	1,166.67
18	Quatre Carreres	210,000	225	933.33
19	Tendetes	404,100	460	878.48
20	Beniferri	150,000	94	1,595.74
21	Benimaclet	590,000	700	842.86
22	Benimamet	130,000	130	1,000.00
23	Campanar	405,000	306	1,323.53
24	Ciutat Vella	500,000	309	1,618.12
25	Ciutat Vella	1,600,000	1,000	1,600.00
26	Ciutat Vella	385,000	330	1,166.67
27	Pla del Real	700,000	500	1,400.00
28	Fernando el Católico	220,000	140	1,571.43
29	Cortes Valencianas	160,000	200	800.00
30	Eixample	1,400,000	722	1,939.06
31	Eixample	416,600	340	1,225.29
32	Patraix	1,245,000	1,250	996.00
33	Patraix	265,000	272	974.26
34	Poblats Marítims	612,195	336	1,822.01
35	Poblats Marítims	75,000	67	1,119.40
36	Patraix	150,000	145	1,034.48
37	Benicalap	158,000	168	940.48
38	Benicalap	198,000	198	1,000.00
39	Benimaclet	1,000,000	380	2,631.58
40	Camins al Grau	1,395,000	1,696	822.52
41	Camins al Grau	450,000	190	2,368.42
42	Pla del Real	200,000	244	819.67
43	Extramurs	225,000	255	882.35
44	Extramurs	138,000	135	1,022.22
45	Patraix	250,000	224	1,116.07
46	Jesús	220,000	168	1,309.52
47	Eixample	2,679,200	1,923	1,393.24
48	Eixample	1,400,000	722	1,939.06
49	Rascanya	55,000	36	1,527.78
50	Russafa	285,000	190	1,500.00

ANEXO I. VALORACIÓN DEL SUELO A EFECTOS DEL CÁLCULO DE LAS PLUSVALÍAS GENERADAS

Los valores de la tabla se corresponden con uso docente en las muestras de 1 a 19, sanitario-asistencial desde la 20 a la 37, y en las restantes de 38 a 50 se trata de usos deportivos.

Todas las muestras comparadas se encuentran en Valencia, en suelo urbano consolidado, y están destinadas a usos terciarios de los encuadrados en la definición de terciario especial que recoge el artículo 37 LOTUP. Se considera que este hecho unido a la consistencia estadística aportada por la amplitud de la muestra hace innecesarios posteriores ajustes y la homogeneización de los valores.

De este modo, el valor medio de venta obtenido y que se aplica al bien a valorar de características similares asciende a:

$$V_v = 1.272,21 \text{ €/m}^2$$

#### 4. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Es necesario ahora conocer los costes de ejecutar las edificaciones que podrán ser puestas en venta. Para ello calculamos los valores unitarios de coste en euros por cada metro cuadrado construido dependiendo del uso y tipología previstos.

Como ya se ha indicado, el uso principal de la actuación será el terciario o asimilable a éste, si bien el principal factor a tener en cuenta para calcular el valor de la construcción es que se trata de un bien incluido en el Catálogo de Protecciones del PGOU, lo que determina el precio de su ejecución. Para el presente caso se toma como valor de referencia para el cálculo el módulo de Coste Unitario de Ejecución Edificación para edificios singulares fijado por el Instituto Valenciano de Edificación (IVE) para edificios histórico-artísticos, de carácter ambiental o típico, como descripción más cercana a la situación de bien protegido. En la fecha de este informe asciende a 998,25 €/m<sup>2</sup>, como valor de ejecución material, es decir, que se trata del denominado Presupuesto de Ejecución Material (PEM). Pero hay que tener en cuenta que sólo cabe actuar sobre el edificio protegido existente, por lo que no es necesario contemplar los costes de varios de los capítulos habituales en el presupuesto de ejecución de obras de edificación.

De la práctica habitual de los proyectos de edificación se estima una proporción del peso de cada capítulo del presupuesto en el coste total de un edificio de nueva planta con el siguiente reparto:

1. Movimiento de tierras	2.00%
2. Cimentación	5.00%
3. Estructura	20.00%
4. Albañilería	15.00%
5. Cubierta	15.00%
6. Saneamiento horizontal	2.00%

ANEXO I. VALORACIÓN DEL SUELO A EFECTOS DEL CÁLCULO DE LAS PLUSVALÍAS GENERADAS

7. Solados, revestimientos y alicatados	20.00%
8. Carpintería y cerrajería	7.00%
9. Instalaciones de electricidad	4.00%
10. Instalaciones de fontanería y saneamiento	1.50%
11. Griferías y sanitarios	1.00%
12. Instalaciones especiales	3.00%
13. Vidrios	1.50%
14. Pinturas	3.00%
<b>100.00%</b>	

Para el cálculo del coste de construcción en el caso de reforma del edificio existente, se consideran innecesarios los trabajos de los capítulos 1 a 5, es decir, movimiento de tierras, cimentación, estructura, albañilería y cubierta. Dada la antigüedad del edificio sí se considera necesario realizar trabajos de saneamiento horizontal. Aplicando estos criterios a la estimación de reparto de costes se obtiene que el coste de ejecución, tomado como PEM, de los trabajos de reforma del edificio existente asciende al 43% del total. Este porcentaje aplicado al módulo antes descrito como referencia da como resultado un valor de la construcción por unidad de superficie construida de 429 €/m<sup>2</sup>c. Se trata de un valor intermedio al que hay que aplicar un incremento del 13% en concepto de Beneficio Industrial y el 6% de Gastos Generales, ambos del contratista encargado de ejecutar las obras. También al PEM antes obtenido añadiremos un 3% en concepto de honorarios para la elaboración de los distintos documentos técnicos y dirección de las obras, y obtención de licencias.

Operando con el módulo obtenido se obtiene el coste unitario de construcción por valor de:

$$V_c = 523,68 \text{ €/m}^2\text{c}$$

## 5. COEFICIENTE DE PONDERACIÓN DE LOS GASTOS GENERALES

Sobre el valor de este coeficiente (K) el artículo 22.2 del RVLS dice lo siguiente:

*Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:*

*a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y*



ANEXO I. VALORACIÓN DEL SUELO A EFECTOS DEL CÁLCULO DE LAS PLUSVALÍAS GENERADAS

*la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*

En el presente caso y como ya se ha expuesto, la promoción permitida no entra en los casos contemplados para las excepciones, por lo que se adopta directamente el valor:

$$K = 1,40$$

## 6. VALOR DE REPERCUSIÓN

Una vez obtenidos los valores instrumentales intermedios, podemos aplicar las fórmulas de cálculo descritas en el RVLS y obtener los valores pretendidos. Como se ha dicho, el valor de repercusión del suelo se determina por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Los valores ya obtenidos son:

$$V_v = 1.272,21 \text{ €/m}^2$$

$$K = 1,40$$

$$V_c = 523,68 \text{ €/m}^2$$

Y el resultado es:

$$VRS = (1.272,21 / 1,40) - 523,68 = 385,04 \text{ €/m}^2$$

## 7. VALOR DEL SOLAR Y APORTACIÓN POR PLUSVALÍAS

Por último, con el valor de repercusión calculado se obtiene el valor total del solar objeto de la modificación aplicándolo a su aprovechamiento total que, como ya se ha indicado anteriormente equivale a la superficie construida existente del edificio que lo ocupa.

$$VRS = 385,04 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Aprovechamiento} = 1.704 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor del solar} = 385,04 \text{ €/m}^2 \times 1.704 \text{ m}^2 = 656.101,26 \text{ €}$$

Dado que la situación de partida del solar en esta propuesta es la de suelo dotacional y que la final es que se trata de un suelo lucrativo privado, el valor total del solar en esta nueva situación se

**ANEXO I. VALORACIÓN DEL SUELO A EFECTOS DEL CÁLCULO DE LAS PLUSVALÍAS GENERADAS**

corresponde con las plusvalías generadas por esta modificación. Por tanto, según ha quedado reflejado en la memoria de la modificación, la aportación que deberá abonar el promotor que implante el nuevo uso en el solar conforme a la modificación propuesta asciende al 10% del total.

**Aportación por plusvalías = 656.101,26 € x 0,10 = 65.610,13 €**



## 1. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22, apartado 5, del 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, indica que la ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación. Por su parte, el Anexo XIII Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario, de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP) indica que el enfoque de esta memoria debe basarse en la comparación entre los valores de repercusión del suelo afectado en la situación de origen y en la situación final propuesta por la modificación.

En el presente caso, la rentabilidad de la modificación propuesta es obvia, pues el solar afectado pasa de tener un valor nulo por su carácter dotacional a tener un valor de repercusión de 260,59 €/m<sup>2</sup>t, según queda reflejado en el anterior Anexo I, donde también queda reflejado el cálculo de este valor en función de los precios de mercado. Ello viene a decir, de manera resumida, que la modificación introduce en el mercado inmobiliario un producto hasta ahora ajeno al mismo con posibilidades de producir un beneficio económico en una situación normal de valores de ese mismo mercado.



## 2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Según el punto segundo del Anexo XIII de la LOTUP antes mencionado, el informe de sostenibilidad económica cumple dos funciones: analizar el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas –normalmente la municipal- por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, y analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en los planes. Literalmente dice lo siguiente:

*El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.*

A su vez, el artículo 22.4 del 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 indica lo siguiente:

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos*

Por último, la regulación de las determinaciones de estos informes se completa en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre. En el segundo párrafo del apartado primero de su artículo 3 se indica que, para el examen del impacto en las haciendas locales de las actuaciones de transformación urbanística incluidas en los planes, se llevarán a cabo las siguientes actuaciones:

*Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas,*

ANEXO II. INFORMES DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICAS

*evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.*

Es decir, tanto la legislación autonómica como la estatal indican que la memoria de sostenibilidad económica debe realizarse a propósito de actuaciones urbanizadoras o de transformación urbanística, según sus respectivos términos. La definición de este tipo de actuaciones queda recogida en el artículo 7.1 de dicho RD Legislativo 7/2015, que dice que se trata de:

*a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:*

*1. Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*

*2. Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.*

*b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.*

La presente modificación puntual del PGOU de Valencia no es una propuesta de una actuación de transformación urbanística, ni de nueva urbanización, ni de incremento de dotaciones. La única nueva determinación real de esta propuesta es permitir el cambio de uso en una parcela concreta ya edificada sin ningún aumento de la superficie urbanizada. Teniendo en cuenta, además, que el edificio existente permanece sin variaciones por estar sujeto a un régimen de protección del Catálogo de Protecciones del PGOU. Por tanto, no nos encontramos en ninguno de los casos en que se puede entender como necesario elaborar el informe de sostenibilidad económica de la propuesta de modificación.



## INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

### 1. OBJETO DEL ANEXO

---

El artículo 4 bis de la Ley 3/2009, de 2 de abril, de la Generalitat, para la Igualdad entre Mujeres y Hombres, señala lo siguiente:

*“Los proyectos normativos incorporarán un informe de impacto por razón de género que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación,”*

En cumplimiento de lo así indicado y en respuesta a la notificación de 06/05/2021 del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia que incide en este aspecto, se elabora y presenta el presente Anexo como informe de impacto de género de la Modificación Puntual del PGOU de Valencia para el cambio de uso de la parcela dotacional GIS-5 en la Avenida del Puerto 269.

### 2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN NORMATIVA

---

La propuesta de la Modificación Puntual del PGOU de Valencia para el cambio de uso de la parcela dotacional GIS-5 en la Avenida del Puerto 269 consiste en la modificación de la calificación de la parcela correspondiente al número 269 de la Avenida del Puerto, en Valencia, que actualmente tiene asignada la categoría de Infraestructuras básicas y de servicios, GIS-5, Servicio central de Telecomunicaciones, asignándole la calificación TER-3E “Enclave Terciario Especial”.

### 3. ANÁLISIS DE SU POSIBLE IMPACTO DE GÉNERO

---

Se considera que la modificación propuesta no tiene impacto cuando la materia regulada no incide, en absoluto, en la posición personal y social de mujeres y hombres y, en consecuencia, en nada afecta al logro de la igualdad efectiva. Como consecuencia de la propuesta de la Modificación Puntual del PGOU de Valencia para el cambio de uso de la parcela dotacional GIS-5 en la Avenida del Puerto 269 no se aprecia ningún efecto cuantitativo ni cualitativo que afecte a los siguientes aspectos:

- Red de espacios comunes.
- Proximidad de las actividades de la vida cotidiana
- Combinación de usos y actividades
- Seguridad en el espacio público



ANEXO III. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

- Habitabilidad del espacio público
- Equipamientos
- Vivienda
- Movilidad
- Transversalidad



## INFORME DE IMPACTO NORMATIVO EN LA INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

### 1. OBJETO DEL ANEXO

El artículo 6, apartado tercero, de la Ley 12/2008, de 3 de julio, de la Generalitat, de Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad Valenciana, según la redacción dada por la Ley 13/2016, de 29 de diciembre, señala lo siguiente:

*«[...] los proyectos normativos incorporarán un informe de impacto normativo en la infancia, en la adolescencia y en la familia que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa, de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación»*

En cumplimiento de lo así indicado y en respuesta a la notificación de 06/05/2021 del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia que incide en este aspecto, se elabora y presenta el presente Anexo como informe de impacto normativo de la Modificación Puntual del PGOU de Valencia para el cambio de uso de la parcela dotacional GIS-5 en la Avenida del Puerto 269 en la infancia, adolescencia y familia.

### 2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN NORMATIVA

La propuesta de la Modificación Puntual del PGOU de Valencia para el cambio de uso de la parcela dotacional GIS-5 en la Avenida del Puerto 269 consiste en la modificación de la calificación de la parcela correspondiente al número 269 de la Avenida del Puerto, en Valencia, que actualmente tiene asignada la categoría de Infraestructuras básicas y de servicios, GIS-5, Servicio central de Telecomunicaciones, asignándole la calificación TER-3E “Enclave Terciario Especial”.

El alcance normativo de la propuesta queda restringido a dos únicos artículos.

El primero de ellos modifica las Normas Urbanísticas (NN.UU.) del P.G.O.U. de Valencia: al Artículo 6.48.- Subzona TER-3. Condiciones específicas de las NN.UU. se le añade un nuevo apartado 10 que define la nueva modalidad de Enclave Terciario Especial dentro de la Subzona TER-3, con el siguiente contenido:

10. *Dentro de esta Subzona TER-3 se distingue la modalidad Subzona TER-3E “Enclave Terciario Especial” con las mismas condiciones que las indicadas en los apartados anteriores de este artículo, salvo los usos permitidos, que quedan restringidos a los usos de Equipamiento comunitario: Uso Educativo (Ded), Uso Deportivo (Dep), Uso Socio-Cultural (Dsc), Uso Sanitario (Dsa) y Uso Asistencial (Das).*

El segundo de ellos se refiere únicamente al ámbito de la Modificación y establece la posibilidad en el mismo del mantenimiento parcial y temporal de la actividad hasta el momento allí implantada, así como las condiciones a cumplir durante la convivencia de este uso con los nuevos permitidos en la ordenación modificada. Su contenido es el siguiente:

Artículo 2. Actividades implantadas en el ámbito de la Modificación del PGOU

1. Las actividades correspondientes al uso Servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5) asociado a la calificación GIS-5 con que contaba el ámbito de la Modificación previa a la misma, podrán mantenerse en el recinto edificado hasta su sustitución por las actividades asociadas a los nuevos usos permitidos.

2. La implantación de los nuevos usos podrá realizarse en una única actuación en todo el inmueble o bien por distintas fases temporales. En caso de optar por esta segunda opción, se permitirá la convivencia entre los usos nuevos permitidos y los que permanecen con la condición de que dispongan de accesos desde el exterior separados, y de que se cumplan las condiciones de seguridad propias del uso Din.5 establecidas en las regulaciones vigentes, en especial en materia de seguridad frente a incendios, ruidos e instalaciones eléctricas y de telecomunicaciones,

### **3. ANÁLISIS DE SU POSIBLE IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA**

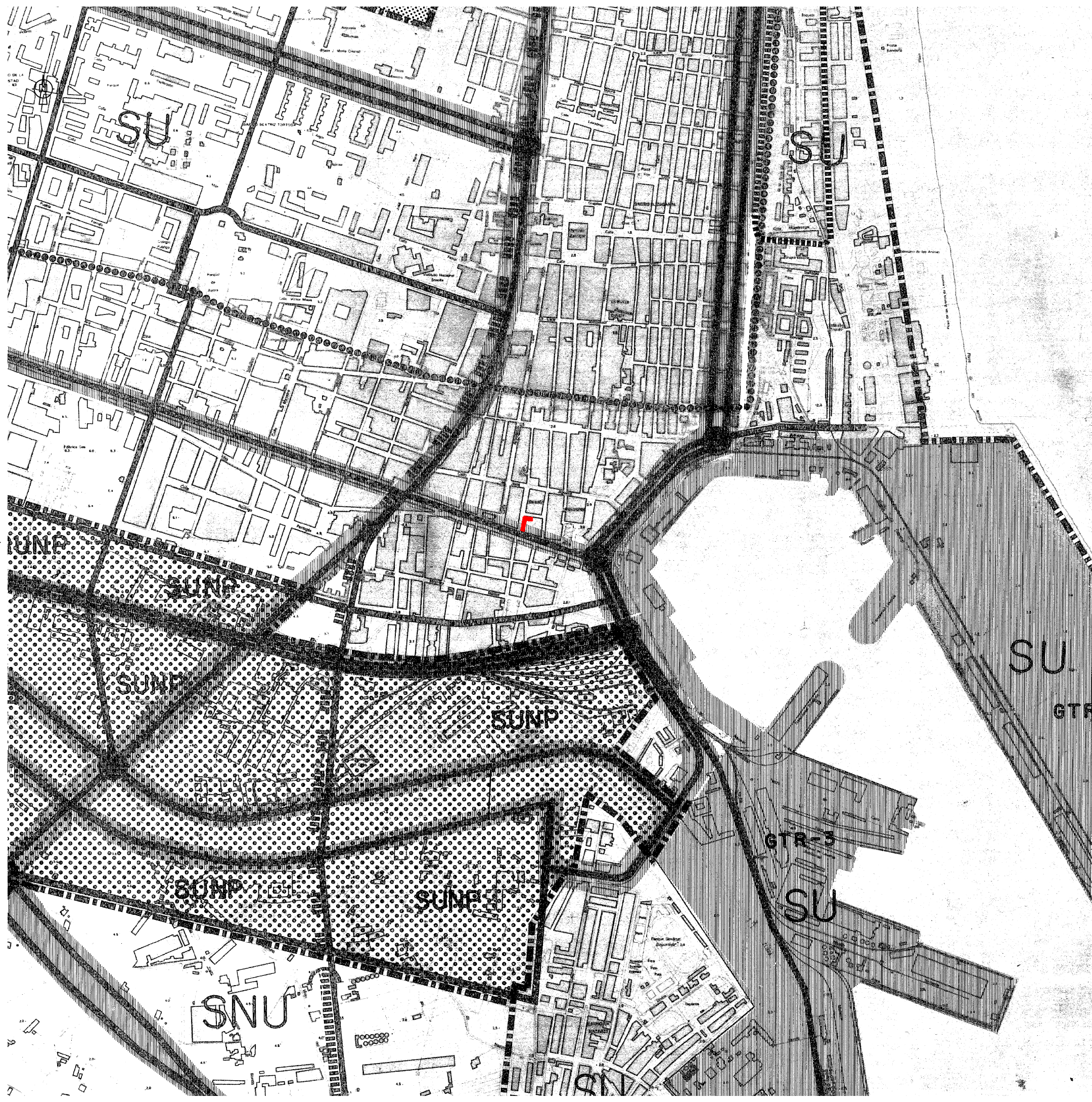
---

Desde la perspectiva de la situación de los niños, de la infancia o de la adolescencia, las consecuencias de la aprobación de la nueva redacción del precepto son, en principio, irrelevantes. Desde luego, en nada les perjudica. Y lo mismo sucede respecto de la familia. Se trata, por tanto, de una propuesta normativa que no tiene impacto directo sobre los derechos y necesidades de la infancia, de la adolescencia y de la familia.









CLASES DE SUELO

SU

Suelo Urbano

Suelo Urbanizable Programado

Suelo Urbanizable No Programado

SNU

Suelo No Urbanizable

Límite de clases de suelo

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

RED VIARIA

GRV-1

Vía Interurbana

GRV-2

Vía Metropolitana

GRV-3

Vía Interdistrital

TRANSPORTE

GTR-1

Transporte público urbano

Metro ligero

GTR-2

Ferrocarril

RENFE

FGV

GTR-3

Area portuaria

GTR-4

Transporte interurbano

OTROS SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

GEL-1

Parque Metropolitano

GEC

Educativo Cultural Universitario

GIS-3

Depuración de Aguas Residuales

SISTEMAS LOCALES

RV

Vía Colectora-Distribuidora de Sector

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA PARA EL CAMBIO DE USO DE LA PARCELA DOTACIONAL GIS-5 EN AVENIDA DEL PUERTO 269

PROMUEVE:

EQUIPO REDACTOR:

GRUPO DAYHE

DEVELOPMENT & INVESTMENT

ESTUDIO VINATEA

ARQUITECTURA

PLANO:

1.01

INFORMACIÓN. PLANEAMIENTO VIGENTE

CLASIFICACIÓN DEL SUELO (Serie A.1 Hoja 2)

Por el equipo redactor:

Alejandro Navarro Macetu

Arquitecto

Jaime Alcayde Bellver

Arquitecto

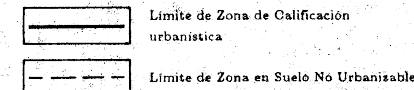
ESCALA: 1:10.000

SEPTIEMBRE 2021

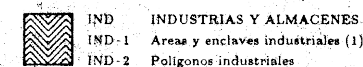
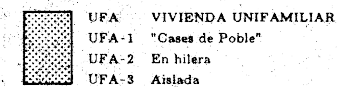
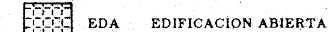
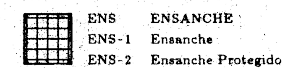
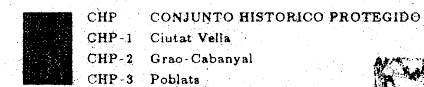




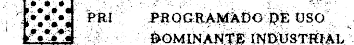
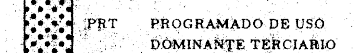
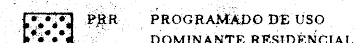
ZONAS DE CALIFICACION URBANISTICA



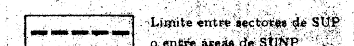
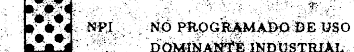
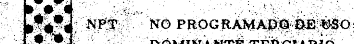
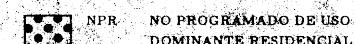
En Suelo Urbano:



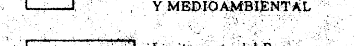
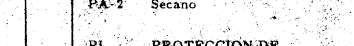
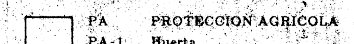
En Suelo Urbanizable Programado:



En Suelo Urbanizable No Programado:



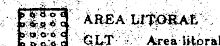
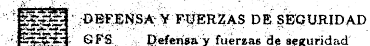
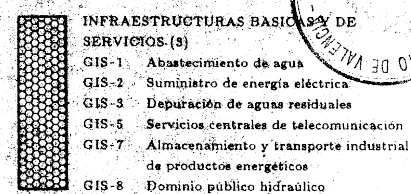
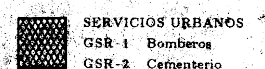
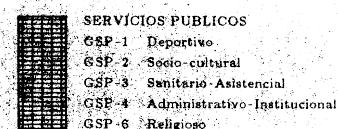
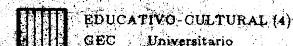
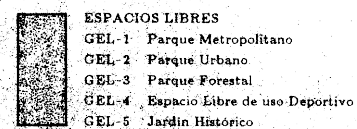
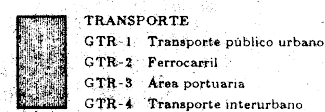
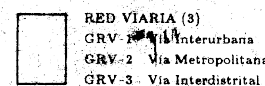
En Suelo No Urbanizable:



ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN



En cualquier clase de suelo,  
1.- SISTEMAS GENERALES (2):



NOTAS:

- (f) Algunos Enclaves, por su reducido tamaño, se señalan tan sólo en el Plano C.
- (2) Las dotaciones privadas se señalan mediante asterisco \*.
- (3) Ver también Plano A.
- (4) También se grafican con esta trama los Sistemas Locales Escolares, en SNU.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA PARA EL CAMBIO DE USO DE LA PARCELA DOTACIONAL GIS-5 EN AVENIDA DEL PUERTO 269

PROMUEVE:



EQUIPO REDACTOR:

GRUPO DAYHE  
DEVELOPMENT & INVESTMENT



ESTUDIO  
VINATEA  
ARQUITECTURA

PLANO:

1.02

INFORMACIÓN. PLANEAMIENTO VIGENTE  
CALIFICACIÓN DEL SUELO (Serie B Hoja 6G)

Por el equipo redactor:

Alejandro Navarro Maestu Arquitecto  
Jaime Alcayde Bellver Arquitecto

ESCALA: 1:5.000

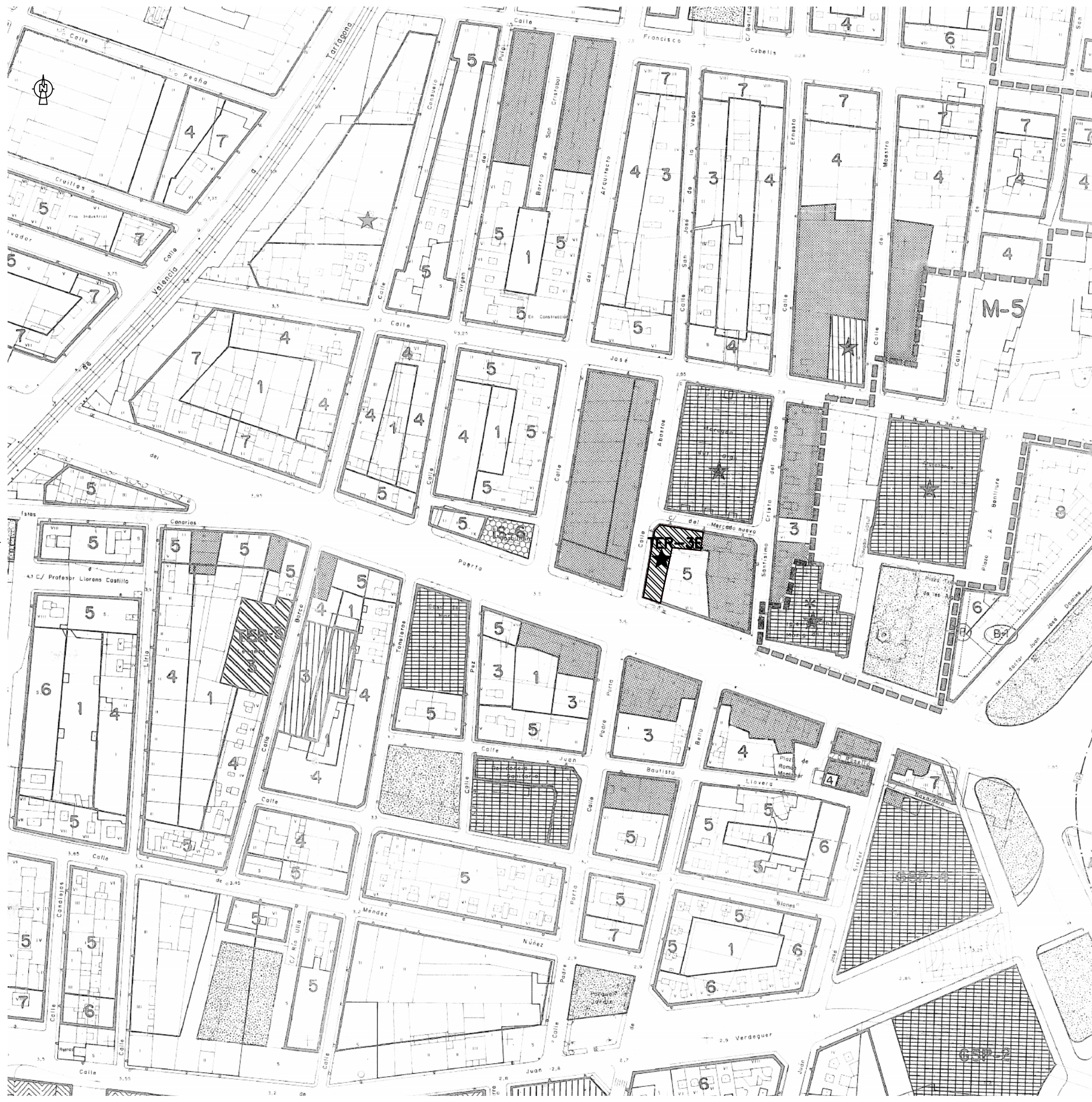


SEPTIEMBRE 2021



SEPTIEMBRE 2021





### CLASES DE SUELO (1)

SU	Suelo Urbano
SUP	Suelo Urbanizable Programado
SUNP	Suelo Urbanizable No Programado
SNU	Suelo No Urbanizable

Límite de clases de suelo

### AMBITOS DE PLANEAMIENTO

Límite de ámbito de planeamiento de desarrollo

Código de ámbito de planeamiento de desarrollo

Límite de ámbito de planeamiento administrativo

### ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Altura máxima en número de plantas (incluida la baja)

Altura de pasajes y porticadas

### ENCLAVES DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA (2)

TER-2b Terciario de media densidad  
 TER-3 Enclave Terciario  
 TER-3E Enclave Terciario Especial  
 TER-4 Terciario de baja densidad  
 TER-5 Enclave Terciario Polivalente

IND-1 Áreas y Enclaves Industriales

### SECTORES EN SUP

PRR Programado de uso Dominante Residencial  
 PRT Programado de uso Dominante Terciario  
 PRI Programado de uso Dominante Industrial

### ÁREAS EN SUNP

NPT No Programado de uso Dominante Residencial  
 NPT No Programado de uso Dominante Terciario  
 NPI No Programado de uso Dominante Industrial

PRR-1,... Número de sector o área

Alineaciones vinculantes en SUP y SUNP

Alineaciones indicativas

### ELEMENTOS PROTEGIDOS

Elemento protegido de uso residencial

Elemento protegido de uso dotacional, terciario o industrial

### SISTEMAS GENERALES Y LOCALES (3)

RED VIARIA (4)

TRANSPORTE  
GTR-1 Transporte público urbano  
GTR-2 Ferrocarril  
GTR-3 Área portuaria  
GTR-4 Transporte interurbano

ESPACIOS LIBRES  
GEL-1 Parque Metropolitano  
GEL-2 Parque Urbano  
GEL-3 Parque Forestal  
GEL-4 Espacio Libre de uso Deportivo  
GEL-5 Jardín Histórico  
EL Sistema Local de Espacios Libres (jardines públicos) (5)

EDUCATIVO-CULTURAL  
GEC Universitario  
EC Escolar (5)

SERVICIOS PÚBLICOS  
GSP-1 Deportivo  
GSP-2 Socio-Cultural  
GSP-3 Sanitario-Asistencial  
GSP-4 Administrativo-Institucional  
GSP-6 Religioso  
SP Sistema Local de Servicios Públicos (5)

SERVICIOS URBANOS  
GSR-1 Bomberos  
GSR-2 Cementerio  
SR Sistema Local de Servicios Urbanos (5)

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y DE SERVICIOS  
GIS/IS-1 Abastecimiento de agua  
GIS/IS-2 Suministro de energía eléctrica  
GIS/IS-3 Depuración de aguas residuales  
GIS/IS-5 Servicios centrales/locales de telecomunicación  
IS-6 Estaciones de Servicio  
GIS-7 Almacenamiento y transporte industrial de productos energéticos  
GIS-8 Dominio público hidráulico

DEFENSA Y FUERZAS DE SEGURIDAD  
GFS Defensa y fuerzas de seguridad

AREA LITORAL  
GLT Área litoral

Línea marítimo-terrestre

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE VALENCIA PARA EL CAMBIO DE USO DE LA PARCELA DOTACIONAL GIS-5 EN AVENIDA DEL PUERTO 269

PROMUEVE:



EQUIPO REDACTOR:



PLANO: **0.01** ORDENACIÓN ESTRUCTURA URBANA (Serie C Hoja 42)

Por el equipo redactor:  
Alejandro Navarro Maestre Arquitecto  
Jaime Alcayde Bellver Arquitecto

ESCALA: 1:2.000



SEPTIEMBRE 2021