

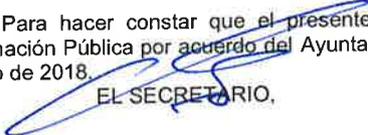


**AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**

**MODIFICACION PUNTUAL  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA  
CALLE DOCTOR BUEN BENIMAMET**

---

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento se somete a Información Pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 de julio de 2018.

  
EL SECRETARIO,

**Abril, 2018**

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 20 de diciembre de 2018.

  
EL SECRETARIO,

## INDICE

---

### **A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA**

#### **1. MEMORIA INFORMATIVA**

- 1.1. ANTECEDENTES**
- 1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**
- 1.3. PLANEAMIENTO VIGENTE**

#### **2. PLANOS DE INFORMACIÓN**

#### **3. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 3.1. PROPUESTA DE ORDENACIÓN**
- 3.2. JUSTIFICACIÓN**
- 3.3. SUPERFICIES**
- 3.4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**
- 3.5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA**
- 3.6. INCARDINACIÓN DE LA PROPUESTA EN LAS PREVISIONES DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE**
- 3.7. AFECCIONES SECTORIALES**

### **B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA**

#### **4. NORMAS URBANISTICAS**

#### **5. PLANOS DE ORDENACIÓN**

**A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA**

## 1. MEMORIA INFORMATIVA

---

### 1.1. ANTECEDENTES

El 31/01/2018 el Servicio de Obras de Infraestructura del Ayuntamiento de Valencia, solicita al Servicio de Planeamiento informe respecto de la compatibilidad con el planeamiento de las obras de urbanización que pretenden llevarse a cabo para la apertura de la calle Dr. Buen y su conexión con la calle Coronación.

Trasladada dicha solicitud a la Oficina Técnica de Ordenación Urbanística, ésta procedió a informar que, de acuerdo con lo dispuesto en el planeamiento vigente, las obras propuestas se llevarían a cabo sobre suelo calificado como UFA-1 (Uso residencial- vivienda unifamiliar), incumpliendo las alineaciones y rasantes establecidas por el planeamiento.

Con posterioridad la "Moción del Concejal Delegado de Planificación y Gestión Urbana" estableció:

*" Visto que el Servicio de Obras e Infraestructuras pretende realizar obras de urbanización en la C/ Doctor Buen en la conexión con la C/ Coronación, y que actualmente, dichos terrenos están calificados en el planeamiento vigente como UFA-1 (uso residencial-vivienda unifamiliar), siendo dichas obras de interés general, con la presente Moción se requiere al Servicio de Planeamiento para que inicie los trámites oportunos para elaborar el documento de modificación de planeamiento correspondiente y cambiar la calificación de los terrenos afectados por la obra urbanizadora a vial."*

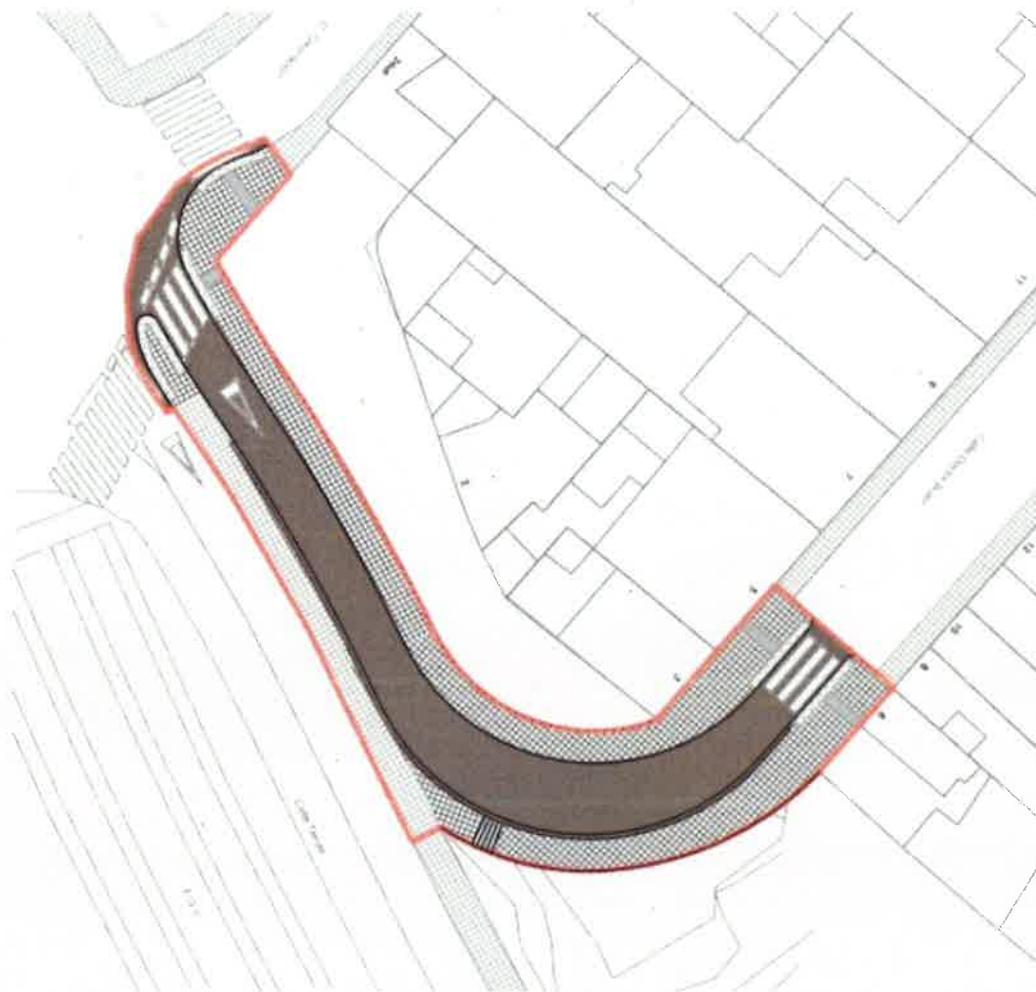
### 1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la presente modificación es pues, el cambio de uso de las parcelas sitas en calle Doctor Buen; con referencia catastral:

- Ref. Catastral: Parcela A: 2359421YJ2725G
- Ref. Catastral: Parcela B: 2359446YJ2725G

Ambas en Suelo Urbano, en las que se pasaría de uso residencial UFA-1 vivienda unifamiliar; a uso para viario local (RV) y espacio libre local(EL), con el fin de proceder a la conexión de la calle Doctor Buen con la calle Coronación, tal y como se grafia en el plano facilitado por el

Servicio de Obras de Infraestructuras del Ayuntamiento de Valencia, insertado a continuación:



*Urbanización de la conexión entre calle Doctor Buen y calle Coronación*

### **1.3. PLANEAMIENTO VIGENTE**

#### **El Plan General de Ordenación Urbana de 1988 (PGOU).-**

Las parcelas que constituyen el objeto de la presente modificación se sitúan en las calles Doctor Buen y su conexión con calle Coronación. Tal y como se observa en el Plano 15 de la serie C "Estructura Urbana" del PGOU de Valencia, las parcelas están calificadas como parcelas edificables privadas UFA-1 suelo residencial en suelo urbano, vivienda unifamiliar. La altura de edificación es de dos plantas y la altura máxima de cornisa es de siete metros.



## 2. PLANOS DE INFORMACION

---

I.1.- SITUACION

I.2.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

I.3.- PLANEAMIENTO VIGENTE: SERIE B. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

I.4.- PLANEAMIENTO VIGENTE: SERIE C. ESTRUCTURA URBANA.

### 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

---

#### 3.1. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

En aras del interés general, la actual Corporación ha manifestado su criterio, mediante Moción impulsora, de modificar el planeamiento vigente para cambiar la calificación del suelo de las parcelas edificables privadas de UFA-1 vivienda unifamiliar, a Red Viaria Local y Espacio Libre; y así conseguir el conjunto de los terrenos necesarios para realizar la posterior urbanización entre las calles Doctor Buen y Coronación.

De esta forma, se propone una **Modificación Puntual del PGOU calificando las parcelas edificables privadas como parcelas de uso viario local y espacio libre.**

#### 3.2. JUSTIFICACIÓN

##### a) Justificación del cambio de calificación en las parcelas.

La justificación viene determinada por la necesidad de la apertura de la calle Doctor Buen y su conexión con la calle Coronación, cuyo trazado discurre por parcelas de calificación UFA-1 vivienda unifamiliar y no respeta las alineaciones y rasantes que establece el PGOU de Valencia.

De esta forma se quiere modificar el uso de dichas parcelas calificadas como UFA-1 y pasarlo a Viario Local y Espacio Libre y modificar a su vez las alineaciones del PGOU de Valencia.

##### b) Justificación del mantenimiento del equilibrio dotacional en la ciudad.

La presente Modificación, aumenta las dotaciones públicas en el área de Benimamet, ya que al modificar la calificación de suelo aumenta el suelo para viario y espacio libre, ambos de carácter dotacional público y se disminuye el suelo residencial privado.

##### c) Fundamentos legales.

El artículo 63.3 de la Ley 5/2014, GV, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) concreta las condiciones que deben cumplir las Modificaciones Puntuales del PGOU indicando que:

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

Este artículo se cumple toda vez que con la modificación propuesta se incrementa el suelo destinado a dotación pública, al cambiar de uso y pasar de uso residencial privado a viario y espacio libre de carácter público.

#### **d) Carácter de la modificación.**

La Modificación Puntual propuesta no tiene carácter estructural al afectar sólo a la calificación urbanística, que se encuentra dentro de la casuística establecida en el artículo 35.1.d y f. de la LOTUP:

- d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona,(...)*
- f) La fijación de alineaciones y rasantes.*

Por lo que pertenece a la ordenación pormenorizada del PGOU y por tanto la aprobación es municipal.

### **3.3. SUPERFICIES**

Se afecta a varias parcelas de suelo urbano de superficie total de (550,17 m<sup>2</sup>s) calificada como Residencial UFA-1 vivienda Unifamiliar, que pasará a calificarse como Red viaria según terminología empleada por el PGOU (RV) o Red secundaria de Red Viaria (SCV) según terminología empleada por la LOTUP con una superficie de (273,17 m<sup>2</sup>s).

El resto de la parcela (277,00 m<sup>2</sup>s) pasará a calificarse como Espacio libre local (EL), según terminología empleada por el PGOU, Red secundaria de Red Viaria (SCV) según terminología empleada por la LOTUP.

Dicha parcela no reúne las condiciones para calificarse como Dotación Zona Verde Área de Juego (SVA), según terminología empleada por la LOTUP, pues aunque la superficie de 277,00 m<sup>2</sup>s es superior al mínimo marcado para dichas zonas que es de 200 m<sup>2</sup>s, no es posible inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 12 metros de diámetro, condición también establecida en el Anexo 4 en el punto 3.2.a de la LOTUP para ser calificada como Dotación Zona Verde Área de Juego (SVA):

a) El área de juego (VA): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados, en el que quepa inscribir un círculo de 12 metros de diámetro. **Si no cumplen esas condiciones, se considerarán elementos de la red viaria (CV).** En un sector, no podrán representar más del 20 por ciento de la superficie total de la red secundaria de zonas verdes.

Por lo tanto, según la LOTUP, todo el área resultante de la modificación será calificada como Red secundaria de Red Viaria (SCV), según el apartado 2.2 del Anexo 4 de la LOTUP, aunque siguiendo terminología del PGOU, nosotros la denominaremos Espacio Libre (EL), ya que en esa zona se propone plantar especies arbóreas.

El apartado 2.2 del Anexo IV de la LOTUP.

**"Se entiende por red viaria urbana la conformada por los elementos lineales de las vías que discurren por el interior de la zona urbana, así como los elementos ajardinados tales como rotondas, medianas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario que no cumplan los requisitos para ser computadas como zonas verdes según este anexo."**

El cuadro de superficies resultante en el ámbito conjunto de la modificación sería:

MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU "C/ Doctor Buen, Benimamet"	ORDENACIÓN VIGENTE	ORDENACIÓN PROPUESTA
Ámbito total de la modificación	550,17 m <sup>2</sup> s	
Superficie calificación Residencial UFA-1	550,17 m <sup>2</sup> s	---
Sup. calificación Red Viaria (RV)	---	273,17 m <sup>2</sup> s
Sup. Espacios Libres (EL)	---	277,00 m <sup>2</sup> s

Por tanto, tal y como se establece en el artículo 63 y en el apartado 8º del Anexo IV de la LOTUP, la Modificación Puntual propuesta aumenta el estándar de suelo dotacional público por metro cuadrado de techo residencial en el ámbito de la modificación.

**"8. Modificaciones de planes**

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

8.2 **Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación.** Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de

referencia será el del área urbana homogénea en la que esté incluido el ámbito de la modificación."

### **3.4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

La presente modificación no se encuentra incluida en los supuestos del artículo 22.5 de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana, Ley 7/2015, por lo que no sería exigible elaborar un estudio de sostenibilidad económica.

#### **Artículo 22, Ley 7/2015**

**5.** "La ordenación y ejecución 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."

Pero es que, además, no se prevé que vaya a repercutir sobre las Haciendas Públicas, al ser ya todas las parcelas afectadas de propiedad municipal.

### **3.5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

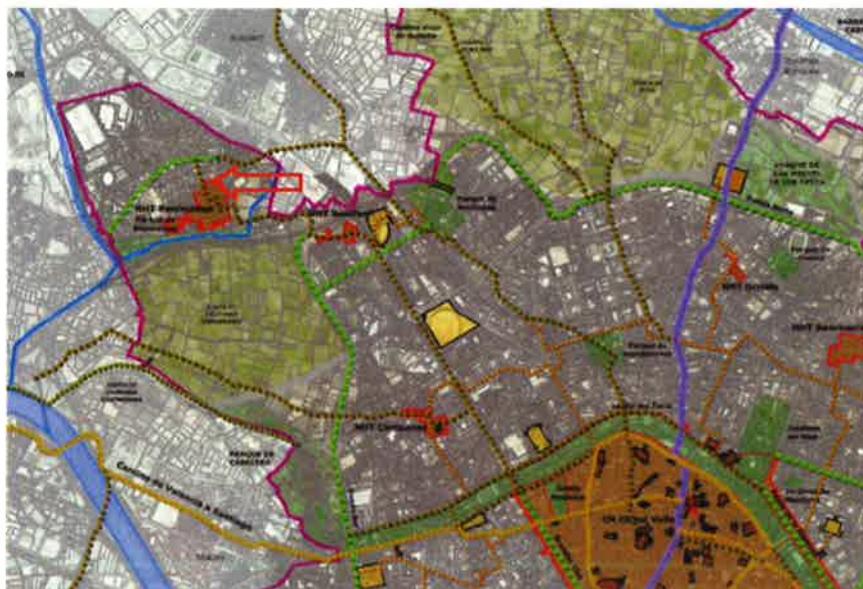
Esta Modificación Puntual no propone acciones de transformación del territorio que sean susceptibles de generar productos urbanísticos de mercado.

### **3.6. INCARDINACIÓN DE LA PROPUESTA EN LAS PREVISIONES DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.**

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia fue aprobado en 1988 y, por su antigüedad, no contiene determinaciones ni define la Infraestructura Verde territorial en el ámbito del municipio. No obstante, estando actualmente el PGOU de Valencia en Revisión, el documento sometido a información pública en septiembre de 2010 incluye, como documentación complementaria, un Estudio de Paisaje con una versión preliminar de la Infraestructura Verde municipal que, en el documento sometido a información pública en diciembre de 2014, se corrige, completa, amplía y dota de normas urbanísticas de aplicación propia.

Las parcelas en las que se quiere realizar la actuación, limitan al sur según plano de la versión preliminar de la Infraestructura Verde municipal de la Revisión del PGOU de Valencia, con la red de corredores funcionales de conexión de Ruta Cultural, categoría que

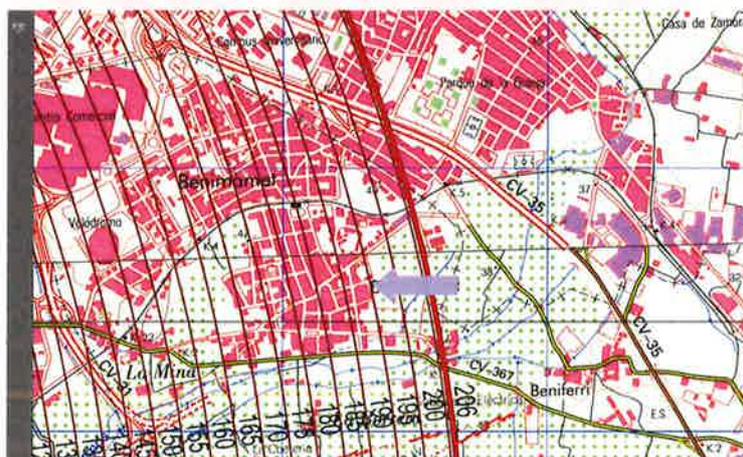
recoge los recorridos que intentan reproducir la traza de los antiguas rutas de aproximación y acceso a la ciudad y que, en muchos casos, son prolongación de itinerarios patrimoniales catalogados o de caminos rurales existentes que atraviesan paisajes de interés o permiten acceder a distintos recursos del patrimonio cultural.



### 3.7. AFECCIONES SECTORIALES

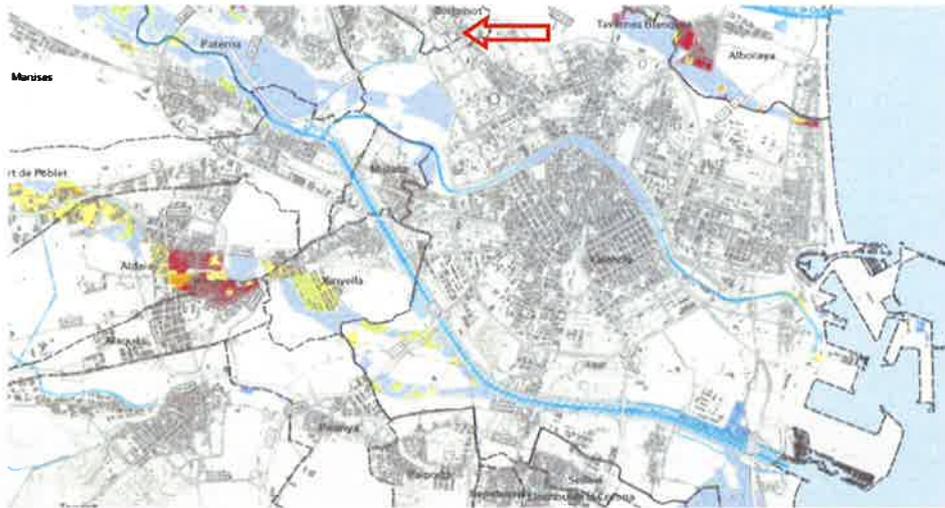
#### A. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Puesto que el cambio de calificación de las parcelas sitas en calle Doctor Buen y calle Coronación implica una eliminación del número de alturas respecto del previsto por el actual PGOU de Valencia, la presente modificación **no** resulta afectada por las servidumbres aeronáuticas legales del aeropuerto de Valencia, perteneciente a la red de aeropuertos de interés general del Estado.



B. PATRICOVA

La cartografía del Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), aprobado por Decreto 201/2015, de 29 de octubre del Consell, no señala afección en la zona de estudio.



En Valencia a 20 de Abril de 2018

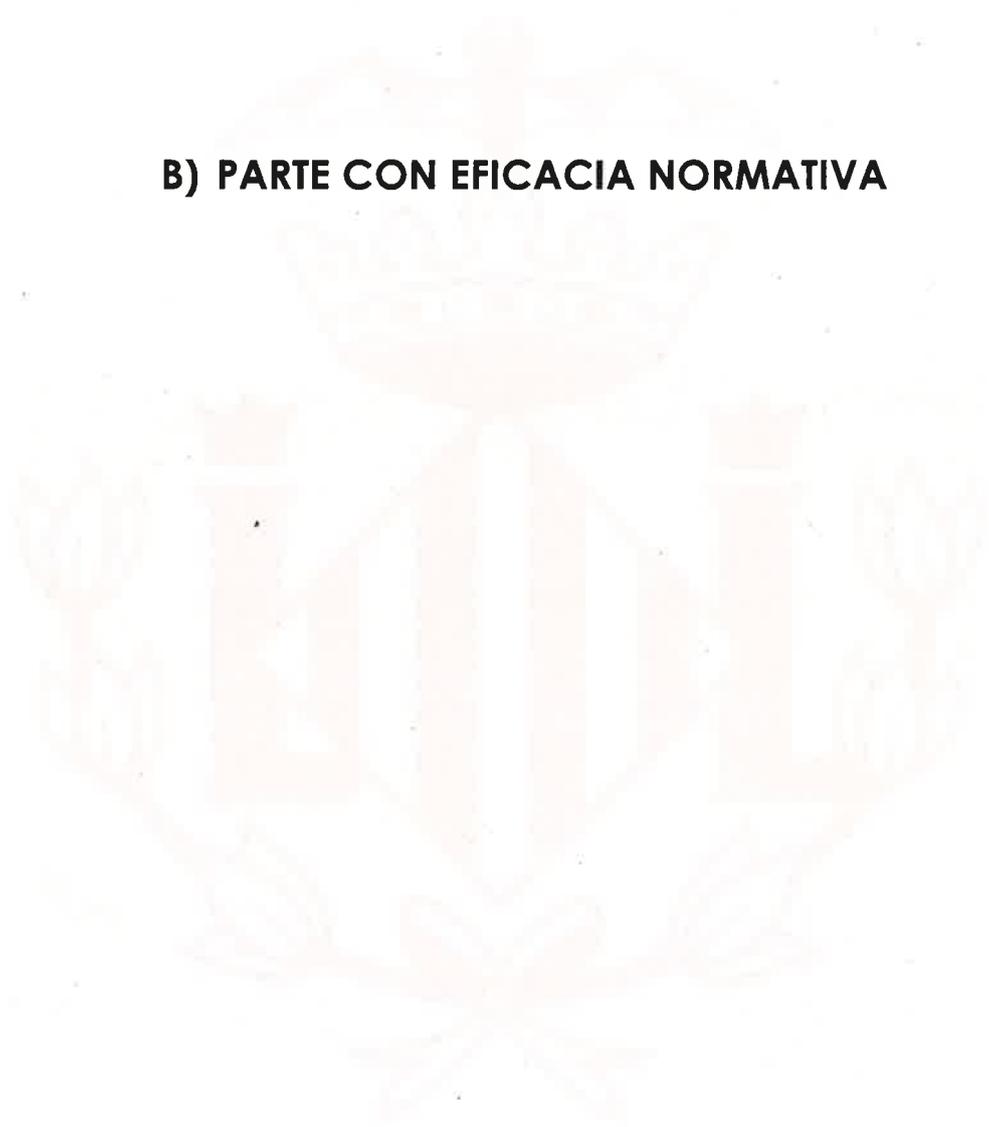
José Fernando Sáez Gallego

Arquitecto, OTOU

Fernando Belenguer Mula

Jefa de Servicio de Planeamiento

**B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA**



## 4. NORMAS URBANÍSTICAS

### Artículo 1.-

En el ámbito de la presente modificación, son de aplicación las Normas Urbanísticas del PGOU vigente según la calificación y destino del suelo indicados en los planos de ordenación.

### Artículo 2.-

Transitoriamente, hasta que se produzca la revisión del planeamiento general y, con ello, su adaptación a la terminología vigente en su momento, en los suelos dotacionales públicos incluidos en el ámbito de la presente modificación serán de aplicación las normas urbanísticas del Plan General vigente según el siguiente cuadro de equivalencias:

Terminología LOTUP		Equivalencia PGOU88	
SCV	Red secundaria de Red Viaria	RV	Red Viaria
SVA	Red secundaria de zonas verdes	EL	Sistema local de espacios libres

En Valencia a 20 de Abril de 2018

José Fernando Sáez Gallego

Arquitecto OTOU

Fernando Belenguer Mula

Jefa de Servicio de Planeamiento

**DILIGENCIA.** - Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 20 de diciembre de 2018.

EL SECRETARIO,

## 5. PLANOS DE ORDENACIÓN

---

O.1.- PLANEAMIENTO MODIFICADO: SERIE B. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

O.2.- PLANEAMIENTO MODIFICADO: SERIE C. ESTRUCTURA URBANA.

