



ÒRGAN PLE		
DATA 26/09/2023	CARÀCTER SESSIÓ ORDINÀRIA	NÚM. ORDE 13

UNITAT 03001 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO	
EXPEDIENT E-03001-2022-000413-00	PROPOSTA NÚM. 3
ASSUMPTE URBANISME, PARCS I JARDINS, ESPAIS NATURALS I MILLORA CLIMÀTICA. Proposa sotmetre a informació pública la Modificació Puntual del PGOU A-2 als carrers Músic Ayllón, José Maestre, Llombai i límit amb el carrer per a vianants José Bosch Herrero".	

RESULTAT QUEDAR ASSABENTAT	CODI 00001-O-00013
-----------------------------------	---------------------------

«ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El 25/11/22 (RGE: I-00118-2022-239625), la mercantil Brisa Devco PRS 2, SL presentó documentació relativa a la Modificació Puntual de PGOU "A-2 calles Músico Ayllón, José Maestre, Llombay y linde con calle peatonal José Bosch Herrero", consistente en Documento Inicial Estratégico (en adelante, DIE), Borrador de plan; documentación que posteriormente ha sido modificada el 28/03/23 (RGE: I-00118-2023-070943) ya que introduce mejoras en la ordenación planteada que se han puesto de manifiesto una vez elaborado el anteproyecto del edificio, y que la parte interesada ha tenido a bien proponer para perfeccionar la ordenación adjuntando el DIE, el Borrador de plan, el Estudio de Integración Paisajística, el Informe de perspectiva de género, la Memoria de Viabilidad Económica, y el Informe de Sostenibilidad Económica.

SEGUNDO. Una vez informada la conformidad de la documentación por el Servicio de Planeamiento el 30/03/23 para el inicio del procedimiento ambiental, mediante moción de la concejala delegada de Planificación y Gestión Urbana de 30 de marzo de 2023, se ordena el inicio del procedimiento de evaluación ambiental de la Modificació Puntual de PGOU "A-2 calles Músico Ayllón, José Maestre, Llombay y linde con calle peatonal José Bosch Herrero".

TERCERO. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 6 de abril de 2023, acordó admitir a trámite la documentación presentada relativa al procedimiento de evaluación ambiental, y el sometimiento del expediente a consulta de administraciones públicas afectadas y público interesado.

CUARTO. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 9 de junio de 2023, acordó resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	26/09/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



simplificado de la propuesta de Modificación Puntual de PGOU “A-2 calles Músico Ayllón, José Maestre, Llombay y linde con calle peatonal José Bosch Herrero”, instada por la mercantil Brisa Devco PRS 2, SL, designando como alternativa más idónea medioambientalmente en esta actuación la alternativa 1 descrita en el Fundamento de Derecho Cuarto del Informe Ambiental, teniendo en cuenta las condiciones establecidas en el Fundamento de Derecho Sexto del citado informe.

QUINTO. El 23/06/23 (RGE: I-00118-2023-169513), por la mercantil interesada se presenta documentación que incorpora las condiciones establecidas en el Informe Ambiental y Territorial Estratégico, acordado en la Junta de Gobierno Local de 9 de junio de 2023, que es informada por el Servicio de Planeamiento el 28/06/23, indicando que la documentación presentada ha tenido en consideración las cuestiones indicadas en el Informe de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.

A los Antecedentes de Hecho descritos, le siguen los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El objeto de la Modificación Puntual de PGOU “A-2 calles Músico Ayllón, José Maestre, Llombay y linde con calle peatonal José Bosch Herrero”, consiste en modificar la ordenación pormenorizada del Estudio de Detalle (ED1712) aprobado el 30 de noviembre de 2006 (BOP nº 308, de 28/12/2006), que fue la figura urbanística que desarrolló el ámbito A.2 “Calle Músico Ayllón”, cuya Ficha aparecía en el PGOU de València.

La citada figura establecía una ordenación compleja, de formas orgánicas, que no había tenido en cuenta las edificaciones próximas a la parcela.

Por ello, se propone una ordenación de la parcela más racional incorporando aspectos de mejora con el entorno así como de las condiciones de habitabilidad, motivadas por la falta de soleamiento y de ventilación adecuados en el espacio libre privado de parcela. Todo ello manteniendo las condiciones de edificabilidad que la parcela disponía así como los parámetros urbanísticos de la edificación con que ya contaba el anterior Estudio de Detalle.

Ahora bien, esta modificación de la ordenación pormenorizada conlleva la modificación de un parámetro urbanístico para poder mantener las condiciones de edificabilidad que la parcela disponía, que es el del número de plantas de la edificación. Este parámetro pormenorizado, aparecía en la Ficha del ámbito A.2 del PGOU, por lo que su variación debe realizarse mediante una Modificación Puntual del mismo PGOU.

Así, se sustituyen las 10 plantas que aparecen en la Ficha del PGOU por 13 plantas, manteniendo así la altura máxima de las edificaciones recayentes a la Avda Tres Cruces, y aplicando esta altura máxima exclusivamente en el lado norte de la parcela.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	26/09/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



De esta forma, se propone la modificación de las condiciones de volumen y forma en la manzana, y se plantea una tipología de edificación abierta que genera una manzana semicerrada, con bloques edificatorios que incrementan su altura progresivamente en dirección norte, abriendo el espacio interior hacia la avenida Tres Cruces, de forma que se evita el cierre mediante edificación a esa Avenida y se incrementa el asoleamiento y la calidad comunitaria del espacio interior privado y de la edificación recayente al mismo.

El proyecto edificatorio de la parcela será unitario, y dispondrá de un acceso único desde el espacio público hacia el patio interior, que actuará de distribuidor de los flujos circulatorios hacia la totalidad de los bloques residenciales.

Respecto a la edificación interior de la parcela se establecen dos tipos de alineaciones que se reflejan en el plano de ordenación correspondiente O.3 “Alineaciones de los bloques edificatorios”. Estas son alineaciones máximas en los 4 lados de la parcela y alineaciones flexibles en todas las fachadas recayentes al patio interior –espacio libre privado-, estableciéndose un posible movimiento máximo de 4 mts respecto a ellas, hacia el espacio libre privado.

SEGUNDO. El ámbito de la Modificación Puntual del PGOU es la manzana sita entre las calles Músico Ayllón, José Maestre, Llombay y linde con la calle peatonal José Bosch Herrero.

TERCERO. Al finalizar el trámite de evaluación ambiental de la Modificación Puntual de PGOU “A-2 calles Músico Ayllón, José Maestre, Llombay y linde con calle peatonal José Bosch Herrero”, la tramitación urbanística se sujetará a lo dispuesto en el art. 61 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, TRLOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

CUARTO. En virtud de lo dispuesto en el artículo 61.1.a) del TRLOTUP, superados los trámites ambientales previstos en los artículos 52 y 53 del citado texto, procede iniciar la fase de información pública, durante un periodo mínimo de 45 días, asegurando las medidas mínimas de publicidad previstas en el artículo 55.2 del TRLOTUP, es decir, consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, así como publicación de anuncios en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, en prensa escrita de gran difusión y puesta a disposición del público del plan, indicando en los mismos la dirección electrónica para su consulta.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 61.1.b) del TRLOTUP, se pedirán los informes exigibles conforme a la legislación sectorial así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas. La falta de emisión de dichos informes en el plazo de un mes permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones.

QUINTO. En virtud del artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	26/09/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135



Modernización del Gobierno Local, el órgano competente para acordar el sometimiento a información pública es el Pleno, requiriéndose el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno, al tratarse de un acuerdo que corresponde adoptar a dicho órgano en la tramitación de un instrumento de planeamiento general, conforme dispone el artículo 123.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

SEXTO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, apartado 3, letra d), punto 7º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, el presente acuerdo precisa de la emisión de informe previo de Secretaría, por tratarse de la aprobación de un instrumento de planeamiento, informe que se entiende emitido en virtud de la conformidad prestada por Secretaría al informe con propuesta de acuerdo emitido por el Servicio gestor, en los términos previstos en el artículo 3, apartado 4 del citado Real Decreto.

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, y con el dictamen de la Comisión de Urbanismo, Parques y Jardines, Espacios Naturales y Mejora Climática, se acuerda:

PRIMERO. Iniciar el proceso de consulta a las Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas en Modificación Puntual de PGOU “A-2 calles Músico Ayllón, José Maestre, Llombay y linde con calle peatonal José Bosch Herrero”, instada por la mercantil Brisa Devco PRS 2, SL, y someterla a información pública durante un plazo de 45 días, mediante los correspondientes anuncios en el *Diario Oficial de la Generalitat Valenciana* y en un diario no oficial de amplia difusión de la localidad. Los anuncios indicarán la dirección electrónica para su consulta.

SEGUNDO. Comunicar el presente acuerdo a efectos de que, en su caso, emitan el correspondiente informe, a las administraciones y servicios municipales consultados en el procedimiento ambiental, y a OCOVAL con el fin de que recabe, coordine y remita los informes preceptivos de las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectados.

TERCERO. Notificar el inicio de la fase de consulta a la Asociación de Vecinos de Patraix, en calidad de público interesado.

CUARTO. Proceder a la inserción en la página web municipal ([www/valencia.es](http://www.valencia.es)) de la documentación que se somete a información pública, y ponerla a disposición del público en la Oficina Municipal de Información Urbanística, en la planta baja del edificio municipal de la antigua Fábrica de Tabacos, C/ Amadeo de Saboya nº 11 (Edificio Tabacalera).»

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	HILARIO LLAVADOR CISTERNES	26/09/2023	ACCVCA-120	16898817903173673250 2988532410590347135