

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

## Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio

2024/12409 *Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior "Ramón Porta Carrasco" de València. Expediente: 3184802.*

### ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 10 de julio de 2024, adoptó el siguiente acuerdo:

VER ANEXO

València, a 20 de agosto de 2024. —El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





**GENERALITAT  
VALENCIANA**  
Conselleria de Medi Ambient,  
Infraestructures i Territori

Comissió Territorial d'Urbanisme de València

“En referencia al Plan de Reforma Interior “Ramón Porta Carrasco” (en adelante, el PRI), que fue remitido por el Ayuntamiento de València, se destacan los siguientes:

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.** El documento de consulta previa del PRI fue expuesto en el portal web del Ayuntamiento de València, desde el día 22/10/2019 hasta el día 20/11/2019. Se presentó una sugerencia por la Asociación Jubilares, a la que el Ayuntamiento dio respuesta afirmando la compatibilidad de la propuesta con el PRI.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de València acordó, en sesión celebrada el 29/10/2021, resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica del PRI por el procedimiento simplificado. Este acuerdo fue publicado en el DOGV n.º 9211, de 09/11/2021.

Se presentaron 2 alegaciones.

La solicitud de aprobación definitiva del PRI se presentó en la Plataforma Urbanística Digital en fecha 23/05/2023. En fecha 01/06/2023 el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia solicitó al Ayuntamiento de València la aportación del expediente administrativo municipal completo, que se presentó en fecha 02/06/2023.

Mediante oficio del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 29/01/2024, se requiere al Ayuntamiento que justifique el cumplimiento de los siguientes preceptos del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell: art. 78 (relativo al cálculo del aprovechamiento tipo); art. 33.1.b) (relativo a la vivienda de protección pública en los ámbitos de renovación y regeneración urbana); y art. 76.6, en relación con el art. 72.4.b) (relativo al principio de justa distribución de beneficios y cargas). El Ayuntamiento presenta, en fecha 14/02/2024, informe del Servicio de Planeamiento, de fecha 06/02/2024, en el que se aportan las justificaciones en las materias requeridas, y los documentos modificados del PRI.

**SEGUNDO.** El PRI incluye los documentos siguientes: memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas, fichas de gestión, planos de información, planos de ordenación, estudio acústico, memoria de viabilidad económica, memoria de sostenibilidad económica, plan de participación pública, estudio de integración paisajística, estudio de suficiencia de reservas educativas, informe de impacto de género e informe de impacto sobre la familia, la infancia y la adolescencia.

**TERCERO.** El objeto del PRI es ordenar el vacío urbano existente en el entorno de la calle Ramón Porta Carrasco instando una actuación de regeneración urbana en la que se afronte la solución de los déficits urbanísticos detectados en la zona. En el barrio de Campanar, entre la plaza del Poeta Salvador Rueda y las calles Padre Ferris, Joaquín Ballester, Ramón Porta Carrasco y Ricardo Micó, existe un vacío urbano que constituye uno de los puntos pendientes de desarrollo y urbanización de la ciudad.

El ámbito de actuación está clasificado como suelo urbano. En la zona Norte, la calificación es de Zona de Ensanche (ENS-1); y, en la zona Sur, la calificación es de Zona de Edificación Abierta (EDA). El planeamiento vigente destina los terrenos ubicados en la zona ENS-1 a zona verde pública. Los terrenos ubicados en la zona EDA tienen varias





VALÈNCIA. PRI "Ramón Porta Carrasco"

Expte. 3184802-CA

calificaciones: zona verde, equipamiento escolar, servicio público, red viaria y parcelas edificables de uso residencial.

El ámbito de actuación está incluido en el área funcional n.º 5 (AF-05), de las consideradas en el vigente Plan Especial de Directrices para la Mejora de la Calidad Urbana de los Barrios. En esta área funcional, el estado de situación se resume en las tablas siguientes:

Indicador	Características	Dotación
Suelo	Eficiencia / densidad / actividad y usos	Suficiente
Patrimonio edificado	Viviendas vacías	< 20%
Identidad	Cohesión social / patrimonio cultural	Suficiente
Equipamientos	Docente / sanitario / deportivo / etc.	Déficit
Espacio público	Zonas verdes / mobiliario / arbolado	Déficit
Vivienda	Disponibilidad vivienda protegida	Insuficiente
Movilidad	Red rodada / peatonal / ciclista / aparcamiento	Déficit

Indicador	Características	Dotación
Eq-01, 02, 03	Centros educativos	Suficiente
Eq-04	Centros sanitarios	Suficiente
Eq-05	Servicios sociales	Insuficiente
Eq-06	Centros personas mayores	Suficiente
Eq-07	Centros de día y de especialidades	Insuficiente
Eq-08	Centros para jóvenes	Insuficiente
Eq-09	Universidad popular	Suficiente
Eq-10	Equipamientos culturales	Suficiente
Eq-11	Centros deportivos	Suficiente
Ep-01	Zonas verdes	Déficit
M-01, 02	Carriles bici	Suficiente
M-03	Movilidad	Suficiente
M-04	Aparcamiento en vía pública	Déficit
V-01	Oferta vivienda protegida	Déficit
V-02	Oferta vivienda renta libre	Déficit

En resumen, esta zona de la ciudad es deficitaria en zonas verdes de proximidad, en equipamientos públicos y en vivienda de promoción pública.

El ámbito de actuación se encuentra ubicado en una zona de transición entre dos áreas de calificación distintas: Ensanche (ENS-1), con la tipología de manzana cerrada; y Edificación abierta (EDA), con la tipología de bloque aislado. Se proponen nuevas edificaciones con la tipología de bloque lineal de vivienda plurifamiliar.





VALÈNCIA. PRI "Ramón Porta Carrasco"

Expte. 3184802-CA

Las variaciones de superficies y edificabilidades, comparando la ordenación vigente y la ordenación modificada, se resumen en la tabla siguiente:

CALIFICACIÓN	PLANEAMIENTO VIGENTE		PLANEAMIENTO PROPUESTO		DIFERENCIA	
	Códigos PGOU/LOTUP	Superficie m <sup>2</sup> s	Edificab. m <sup>2</sup> t	Superficie m <sup>2</sup> s	Edificab. m <sup>2</sup> t	Superficie m <sup>2</sup> s
Suelo escolar EC / SQ	4.047'38	---	4.535'47	---	+488'09	---
Servicio público SP / SQM	2.320'49	---	0'00	---	-2.320'49	---
Red Primaria viaria GRV-3 / PCV	6.085'26	---	6.085'26	---	0'00	---
Red viaria RV-4 / SCV	18.637'64	---	20.643'28	---	+2.005'64	---
Jardín público EL / SVJ	11.820'05	---	4.316'32	---	-7.503'73	---
Área juegos EL / SVA	0'00	---	666'45	---	+666'45	---
Espacio libre EL / SEL	0'00	---	3.626'34	---	+3.626'34	---
<b>Total suelo público</b>	<b>42.910'82</b>	<b>---</b>	<b>39.873'12</b>	<b>---</b>	<b>-3.037'70</b>	<b>---</b>
Residencial EDA	5.118'43	25.592'15	8.156'13	48.848'68	+3.037'70	+23.256'53
<b>Total suelo privado</b>	<b>5.118'43</b>	<b>25.592'15</b>	<b>8.156'13</b>	<b>48.848'68</b>	<b>+3.037'70</b>	<b>+23.256'53</b>
<b>Total ámbito modificación</b>	<b>48.029'25</b>	<b>---</b>	<b>48.029'25</b>	<b>---</b>	<b>0'00</b>	<b>---</b>

Sup. consolidada (art. 207.3 TR-LOTUP)	17.290'97 m <sup>2</sup> s	25.592'15 m <sup>2</sup> t
<b>Sup. computable (apdo. IV.3.2 Anexo IV TR-LOTUP)</b>	<b>30.738'28 m<sup>2</sup>s</b>	<b>23.256'53 m<sup>2</sup>t</b>

Se destacan, como más significativas, las variaciones siguientes: se reduce la superficie total de dotaciones públicas en 3037,70 m<sup>2</sup>s; se reduce la superficie de zonas verdes en 3210,94 m<sup>2</sup>s; se reduce la superficie de equipamientos en 1832,40 m<sup>2</sup>s; y se aumenta la edificabilidad residencial en 23 256,53 m<sup>2</sup>t.

Para la gestión del plan, y teniendo en cuenta el estado actual, se propone una unidad de ejecución y tres actuaciones aisladas en los ámbitos que mantienen la ordenación vigente y pueden convertirse en solares mediante esta técnica de actuación de gestión aislada.

Por el subsuelo del ámbito de actuación discurren dos ramales de las acequias de Mestalla y Rascanya, cuyo régimen de protección ya está regulado en el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Rural. En las fichas de gestión se incluye la siguiente condición: "Puesto que se prevé afección al trazado en subsuelo de las acequias de Rascaña y Mestalla, que se encuentran catalogadas como Bien de Relevancia Local, procederá llevar a cabo una actuación arqueológica previa a las obras de edificación y urbanización que deban desarrollarse que permita documentar dichos restos y determinar las cautelas que procedan en función de su estado de conservación".





VALÈNCIA. PRI "Ramón Porta Carrasco"

Expte. 3184802-CA

Respecto a las obras de urbanización que son necesarias en el desarrollo del PRI, se indica que las calles Joaquín Ballester, Motonave, Crucero, Cayuco, Galera, Canoa y Navío, se encuentran completamente urbanizadas y disponen de servicios de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, pavimentación de calzada y encintado de aceras. Por su parte, las calles Ramón Porta Carrasco, Padre Ferris, Falúa, Enrique Gaspar, Ricardo Micó, Acorazado y la plaza de Salvador rueda, se encuentran urbanizadas en parte, resultando necesario completar su urbanización en mayor o menor medida.

Se incluyen unas normas urbanísticas, denominadas 'ordenanza particular de edificación y usos del suelo', que, principalmente, remiten a las normas urbanísticas del PGOU correspondientes a cada calificación urbanística y establecen la equivalencia entre los códigos de las calificaciones de las dotaciones públicas entre el PGOU y el TRLOTUP.

En la memoria de viabilidad económica se concluye que, en todos los ámbitos de gestión delimitados en el PRI, se cumple la condición de que el valor del suelo urbanizado es superior al valor obtenido de la suma de un beneficio razonable (cargas de urbanización incrementadas con la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo) y de un valor de suelo inicial que resulta, para la unidad de ejecución, con un valor máximo de 217,59 €/m<sup>2</sup>t.

La memoria de sostenibilidad económica concluye que la actuación propuesta es sostenible para la hacienda pública municipal, sobre todo al hacer la comparación con las cargas de expropiación de suelo y de ejecución de la urbanización que tendría que soportar el Ayuntamiento para el desarrollo de la ordenación vigente.

**CUARTO.** Durante la tramitación del expediente, cabe destacar la emisión de los informes que se relacionan a continuación, reflejando, en su caso, el último de ellos emitidos por cada organismo:

- 05/10/2021: informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil, en materia de servidumbres aeronáuticas.
- 27/06/2023: informe favorable del Servicio Territorial de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, que indica lo siguiente: *Tal como se indica en las fechas de gestión del presente PRI, éste consta de tres actuaciones aisladas para la ejecución de las cargas urbanísticas asociadas a la edificación ya prevista en el plan vigente y una Unidad de Ejecución en la que se prevé nuevo techo residencial. La edificabilidad prevista para vivienda sometida a algún régimen de protección pública es del 15% del incremento de techo edificable residencial del sector, que, en ambos casos, se concentra en la Unidad de Ejecución. Por todo ello, el Plan de Reforma Interior cumple con la reserva mínima exigible de vivienda sometida a algún régimen de protección.*
- 03/07/2023: informe de la Sección de Calidad Ambiental, en el que se analiza el estudio acústico del PRI, en relación con el Plan Acústico Municipal, y no se señala ninguna cuestión que deba modificarse en el PRI. Se indican varias consideraciones respecto a las medidas correctoras propuestas en materia acústica, entre las que cabe destacar la siguiente: *Donat que els nivells de soroll actuals superen els objectius de qualitat acústica respecte als usos previstos en les zones més pròximes a les vies amb major densitat de trànsit, s'hauran d'aplicar de manera estricta les mesures correctores establides en el PAM i en l'estudi acústic, referides, principalment, a la edificació i haurà de quedar garantit que amb les mesures correctores aplicades s'aconsegueixen els objectius de qualitat.*





VALÈNCIA. PRI "Ramón Porta Carrasco"

Expte. 3184802-CA

- 13/09/2023: informe favorable del Servicio de Infraestructuras Educativas.
- 08/09/2023: informe favorable de la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea, que reitera los informes favorables anteriormente emitidos por este organismo.
- 13/02/2024: informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.

**QUINTO.** La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de 28 de febrero de 2024, por unanimidad, adoptó el siguiente acuerdo: ELEVAR A LA CONSELLERA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, INFRAESTRUCTURAS Y TERRITORIO el Plan de Reforma Interior "Ramón Porta Carrasco", del municipio de València, con objeto de solicitar el preceptivo dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, de conformidad con el art. 67.5 del TRLOTUP, con carácter previo a la aprobación definitiva del expediente.

**SEXTO.** El Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en sesión celebrada el día 19 de junio de 2024, emitió dictamen favorable, que concluye que el Plan de Reforma Interior "Ramón Porta Carrasco" de València, es conforme con el ordenamiento jurídico, en lo que se refiere a las zonas verdes objeto de examen.

**SÉPTIMO.** El municipio de València cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28/12/1988, ratificado por acuerdo del Pleno del Consell el 30/12/1988, y publicado en el DOGV de 16/01/1989.

Tiene relación con el presente documento el Plan Especial de Directrices para la Mejora de la Calidad Urbana de los Barrios, aprobado por Acuerdo Plenario municipal de 28/06/2018, publicado en el BOP de 16/07/2018.

**OCTAVO.** La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 2 de julio de 2024, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** El expediente se resuelve de conformidad con las disposiciones del TRLOTUP, dado que su información pública se ha realizado con posterioridad a la entrada en vigor del citado texto refundido.

**SEGUNDO.** La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en el art. 61 del TRLOTUP.

El PRI incluye la delimitación de un nuevo sector como un ámbito de planeamiento urbanístico diferenciado y la fijación de las condiciones de desarrollo para dicho ámbito, que son determinaciones de la ordenación estructural, como se establece en los apartados h) e i) del art. 21.1 del TRLOTUP.





VALENCIA. PRI "Ramón Porta Carrasco"

Expte. 3184802-CA

**TERCERO.** La documentación está completa, en aplicación del art. 76 del TRLOTUP, que regula los planes de reforma interior de las actuaciones de renovación y regeneración urbana.

**CUARTO.** En el documento, y en la fase de evaluación ambiental, se han considerado varias alternativas, que consideran varias soluciones de tipología edificatoria y de emplazamiento en el ámbito de actuación. En el apartado 3.2 de la memoria justificativa están adecuadamente justificados los motivos para elegir la alternativa seleccionada que finalmente desarrolla el PRI. El informe ambiental y territorial estratégico es favorable, no impone ninguna condición que deba incorporarse en las fases siguientes de la tramitación y se publicó en el DOGV n.º 9211, de 09/11/2021, por lo que está dentro del plazo de vigencia de 4 años que establece el art. 53.7 del TRLOTUP.

**QUINTO.** Se propone una actuación en el medio urbano, en los términos establecidos en la legislación urbanística vigente en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. También es una actuación de transformación urbanística, tal como están reguladas estas actuaciones en el art. 7.1.a) del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante, TRLSRU).

La actuación propone derribar las edificaciones de tipo industrial existentes y sustituirlas por otras de uso y tipología más adecuados al entorno y a las necesidades del barrio, habilitar los mecanismos establecidos por la legislación vigente para obtención gratuita de los suelos dotacionales precisos y completar la urbanización en las áreas sin urbanizar. Por tanto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 74.1.a).2º del TRLOTUP, cabe considerarla una actuación de renovación urbana cuya ordenación se lleva a cabo mediante el presente plan de reforma interior y en los términos establecidos en el artículo 76 y en el anexo X del TRLOTUP.

El interés general de la actuación se justifica en la incorporación a la ciudad y la puesta al servicio de la ciudadanía de una serie de espacios que, si bien se localizan en un entorno urbano prácticamente consolidado, actualmente se encuentran sin urbanizar, infrutilizados o sin uso.

A efectos de la aplicación de parámetros urbanísticos, se considera como área urbana homogénea el área funcional núm. 5 definida en el citado Plan Especial de Directrices, en la que se han determinado con detalle todos los parámetros de edificabilidad y dotaciones.

En la determinación de los parámetros del PRI de renovación urbana, se tienen en cuenta los límites máximos de edificabilidad y densidad de viviendas regulados en el art. 36.4 del TRLOTUP; así, el índice de edificabilidad residencial se fija en 1,02 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (inferior al máximo de 2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s); la densidad de viviendas se fija en 101,71 viv/ha (inferior al máximo de 200 viv/ha); y el estándar dotacional global resulta con un valor de 0,8162 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t (superior al mínimo legal de 0,15 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t). También se justifica el cumplimiento del resto de requisitos legales establecidos en dicho precepto, particularmente la compatibilidad con la racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación urbana del entorno.

Puesto que se trata de una actuación de renovación urbana, se aplica el art. 36.6 del TRLOTUP, que establece lo siguiente:





VALÈNCIA. PRI "Ramón Porta Carrasco"

Expte. 3184802-CA

*"No obstante, en los ámbitos de referencia utilizados tanto para el uso residencial como el terciario o el industrial, cuando el estándar dotacional global en su situación de origen ya fuera superior a 15 metros cuadrados de suelo dotacional público por cada 100 metros cuadrados de techo, no será necesario el incremento de suelo dotacional público, siempre que se mantenga como mínimo el indicado estándar dotacional global".*

A estos efectos, se considera como ámbito de referencia el ámbito del PRI, que en la situación de origen tiene un EDG de 1,6767 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t, y en la ordenación propuesta en el PRI el EDG es de 0,8162 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t. Como este último parámetro es muy superior al mínimo legal de 0,15 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t, no es necesario el incremento de suelo dotacional público. El parque público es un suelo dotacional público, por lo que no existe obligación legal de suplementar la dotación de parque público en proporción al incremento de población. No obstante, en el PRI se calcula un incremento de 583 habitantes y se califica como jardín —que tiene la consideración de red primaria (PVJ), como se representa en el plano O-4— una superficie de 2915 m<sup>2</sup>s, en proporción a los 5 m<sup>2</sup>s/hab.

El porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la Administración se fija en el 10 % del aprovechamiento tipo de la unidad de ejecución delimitada, ya que en este ámbito toda la edificabilidad supone un incremento de edificabilidad respecto a la ordenación vigente. En las actuaciones aisladas, no se plantean incrementos de edificabilidad. Se cumplen, así, las exigencias establecidas en el art. 82.1.b) del TRLOTUP.

Respecto a la justificación del cumplimiento de determinados preceptos del TRLOTUP, en el informe del Servicio de Planeamiento, de 06/02/2024, se justifica, en síntesis, lo siguiente:

- Se identifica el ámbito de renovación urbana, que no se extiende a la totalidad del ámbito del PRI (puesto que estos ámbitos excluidos se encuentran ya urbanizados), que queda integrado por la unidad de ejecución delimitada y las actuaciones aisladas propuestas. Se determina que la edificabilidad residencial del ámbito de renovación urbana es de 27 879,03 m<sup>2</sup>t, y se prevé un 15 % de esta edificabilidad destinada a viviendas de protección pública, es decir, 4181,85 m<sup>2</sup>t. Esta reserva se exige en la unidad de ejecución. Se cumple, así, el art. 33.1.b) del TRLOTUP.
- Se incluyen en el cálculo del aprovechamiento tipo los coeficientes correctores que resultan del estudio de viabilidad económica. Así, se consideran los valores siguientes de los coeficientes correctores: vivienda de renta libre, 1,00; vivienda de protección pública, 0,5395; y terciario, 0,0184. De ello, resulta un aprovechamiento tipo de la unidad de ejecución, de 0,9774 ua/m<sup>2</sup>s; y los correspondientes aprovechamientos tipo de las actuaciones aisladas. De esta manera, se ha dado cumplimiento al art. 78 del TRLOTUP.
- Se justifica la aplicación de la exención del cumplimiento del art. 76.6 del TRLOTUP motivada fundamentalmente por la imposibilidad de incrementar la edificabilidad más allá del incremento ya propuesto en el PRI. Como resumen, cabe indicar lo siguiente:

*En todo caso, la edificabilidad propuesta se considera la máxima que se puede introducir en esta zona sin afectar a la coherencia urbanística del entorno, entendiendo este punto como el de mayor peso en la justificación de la imposibilidad mencionada en el artículo 76.6 TRLOTUP (por la exigencia legal del art. 36.4 TRLOTUP —"los incrementos de edificabilidad se podrán producir siempre que sean compatibles con la racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación urbana del ámbito en el que se planteen"—).*





VALÈNCIA. PRI "Ramón Porta Carrasco"

Expte. 3184802-CA

Por último, se incluye el apartado 8) del Anexo X, relativo al Avance de las determinaciones básicas de reparcelación que permitirán asegurar la equidistribución de beneficios y cargas entre las partes afectadas. Estas determinaciones se incluyen en las fichas de gestión correspondientes, que se incluyen en la parte normativa del PRI.

**SEXTO.** La ordenación establecida en el PRI contiene una modificación de zonas verdes calificadas en la ordenación vigente. Por tanto, se ha de solicitar el dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana respecto a la modificación de zonas verdes, en aplicación del art. 67.5 del TRLOTUP. A efectos de la modificación de zonas verdes, es determinante la aplicación del art. 36.6 del TRLOTUP, que ya se ha transcrito anteriormente, y que contiene un régimen específico para las actuaciones de renovación urbana en cuanto a la reserva de dotaciones públicas. Así, dado que el estándar dotacional global de la ordenación establecida en el PRI es superior a 15 metros cuadrados de dotaciones públicas por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad, no es necesario el incremento de suelo dotacional público. En el suelo dotacional público se incluyen todas las zonas verdes, tanto las de red secundaria como las de red primaria. Además, la ordenación del PRI tiene un estándar dotacional global muy superior al referido valor mínimo, ya que cuenta con un EDG = 0,8162 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>t. Por todo ello, aunque en la ordenación propuesta se reducen zonas verdes respecto a la ordenación vigente, se cumple la exigencia legal de dotaciones públicas en las actuaciones de renovación urbana. En el apartado 3.7, letras C) y D), de la memoria justificativa del PRI se incluye la justificación que aporta el Ayuntamiento de València a efectos de la modificación de espacios libres y zonas verdes que incluye el PRI.

Del dictamen favorable respecto a la modificación de zonas verdes que emite el Consell Jurídic Consultiu, en sesión de 19 de junio de 2024, cabe destacar que resulta de aplicación lo dispuesto en los apartados 4.d) y 6 del artículo 36 del TRLOTUP y, por tanto, se justifica que: *«De tal modo que, conforme se indica en el apartado 3.7, letra c) de la Memoria Justificativa, mientras que en la situación de origen el Estándar Dotacional Global (EDG) es de 1,6767, con la modificación propuesta se reduce a 0,8162. Por tanto, como este último parámetro resulta muy superior al mínimo legal de 0,15 m<sup>2</sup> de suelo dotacional por cada m<sup>2</sup>t edificable, no existe obligación legal de incrementar el suelo dotacional público. De ahí que, como indica el citado documento "aunque en el ámbito de ordenación el estándar dotacional global se reduce, la condición de equilibrio dotacional se cumple"».* Y finalmente, indica: *«En definitiva, y a la vista de los informes incorporados al expediente, este órgano consultivo estima que ha quedado justificado en el expediente el interés público que revisten las actuaciones propuestas en el documento de planeamiento, respetándose además los estándares urbanísticos de zonas verdes que resultan de aplicación, de conformidad con lo dispuesto en el TRLOTUP».*

**SÉPTIMO.** A la vista de todo lo anterior, las determinaciones contenidas en el PRI están justificadas por la Corporación municipal, responden al interés público local y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana.

**OCTAVO.** La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que modifican la ordenación estructural, de conformidad con los arts. 44.3.c) y 61.1.d) del TRLOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1





VALÈNCIA. PRI "Ramón Porta Carrasco"

Expte. 3184802-CA

del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 10 de julio de 2024, por unanimidad, **ACUERDA**:

APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan de Reforma Interior "Ramón Porta Carrasco", del municipio de València.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno."

Así mismo a los efectos de lo dispuesto en el art. 57.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:

- El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de "Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento – RAIP"

[https://ovius.gva.es/oficina\\_tactica/?idioma=ca ES#/inicio](https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca ES#/inicio)

El Plan de Reforma Interior "Ramón Porta Carrasco" de València, ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46250-4250.

EL SECRETARIO DE LA  
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE VALENCIA



## 1 normas urbanísticas ordenanza particular de edificación y usos del suelo

**Artículo 1.-** En el ámbito de la presente modificación son de aplicación las Normas Urbanísticas del PGOU vigente conforme a 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 establecida en la legislación vigente, 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	
PVC	Red primaria viaria	GRV-3	Sistema General Red Viaria Interdistrital
SCV	Red secundaria de comunicaciones. Red viaria	RV-4	Sistema local de red viaria

**Artículo 3.-** En los suelos dotacionales públicos de la Red Secundaria de Zonas Verdes, calificados como Jardines (SVJ), Espacios libres (SEL) o Áreas de juego (SVA) que se encuentren incluidos en el ámbito del presente Plan se aplicarán las normas urbanísticas del Plan General de Valencia para la calificación de Espacio Libre (EL) con las limitaciones que establezca, además, la legislación urbanística vigente en cada momento para las zonas verdes públicas.

**Artículo 4.-** En el suelo dotacional público de la Red Secundaria de equipamientos calificado como Educativo cultural (SQE), las condiciones de edificación serán las establecidas en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del *Consell*, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, o norma que la sustituya.

No se establece limitación alguna en la distancia a lindes, en el número mínimo de plantas ni en relación con la forma y volumen de los edificios.

**Artículo 5.-** A fin de garantizar unos niveles de recepción adecuados en el interior de las edificaciones, deberán tenerse en cuenta los niveles de exposición acústica exterior que se recogen en el vigente Mapa Estratégico de Ruido de la ciudad de Valencia.

**Artículo 6.-** Todo el ámbito del Plan de Reforma Interior se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Valencia.

En el plano de Ordenación O.6 se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.



En todo caso, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación que se pretenda llevar a cabo y suponga elevar la cota respecto de la realidad existente requerirá el acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, en su actual redacción, o norma que lo sustituya.

