

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

## Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio

*2025/03847 Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General: reordenación de distintos espacios y zonas deportivas de Tarongers, Orriols, Marxalenes y Ayora. Expediente: 3422412.*

### ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 19 de febrero de 2025 adoptó el siguiente acuerdo:

#### VER ANEXO

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

- El órgano ambiental municipal, emitió informe ambiental y territorial estratégico el 30 de septiembre de 2022, que se publicó en el DOGV núm. 9720, de 8 de noviembre de 2023.

- 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)

La Modificación Puntual para la reordenación de espacios del parque de Orriols, del parque de Marxalenes, del Jardín y la Piscina de Ayora y del parque e instalaciones deportivas de Tarongers de Valencia, ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46250-1142.

València, 31 de marzo de 2025.—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 relación con la Modificación Puntual para la reordenación de espacios del parque de Orriols, del parque de Marxalenes, del Jardín y la Piscina de Ayora y del parque e instalaciones deportivas de Tarongers (en adelante, la Modificación), que modifica el Plan General de Ordenación Urbana de València, remitido por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.** La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de València, en sesión de 15 de julio de 2022, admitió a trámite la solicitud instada por la Concejalía de Deportes relativa a la Modificación Puntual del PGOU "Reordenación de distintos espacios y zonas deportivas: instalaciones deportivas de Tarongers, el polideportivo de Orriols, el polideportivo de Marxalenes y la piscina de Ayora" y someterla a consultas, de conformidad con el art. 53.1 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 (en adelante, TRLOTUP), a las administraciones, servicios, organismos afectados y público interesado. Asimismo, conforme al art. 49.2.c) del TRLOTUP, en sesión celebrada el 30 de septiembre de 2022, acordó resolver favorablemente el Informe Ambiental y Territorial Estratégico (en adelante, el IATE) por el procedimiento simplificado de la Modificación, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII del TRLOTUP.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 31 de octubre de 2022, acordó someter a información pública la Modificación. Se publicaron anuncios en el DOGV núm. 9493 de fecha 20 de diciembre de 2022 y en el diario "Las Provincias" de 2 de enero de 2023. No se han presentado alegaciones, según certificado municipal de 24 de febrero de 2023, durante dicho periodo de información pública.

No obstante, a la vista del conocimiento de circunstancias previas en las que se encuentra el edificio situado en la Av. Portugal, n.º 33 situado en el Parque de Marxalenes y para el cual se proponía su regularización como uso residencial, un informe del servicio de planeamiento municipal de fecha 22 de mayo de 2023 propuso mantener su condición de fuera de ordenación. Ante dicha alteración de la propuesta inicial, la Junta de Gobierno Local, en sesión de 6 de octubre de 2023, se pronuncia de nuevo en materia ambiental concluyendo que dicha modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII de la LOTUP. El nuevo IATE fue publicado en el DOGV núm. 9720 de fecha 8 de noviembre de 2023.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 14 de noviembre de 2023, acordó someter de nuevo a información pública la Modificación. Se publicaron anuncios en el en el DOGV núm. 9744 de fecha 13 de diciembre de 2023 y en el diario "Las Provincias" de 1 de diciembre de 2023. Se presentó una alegación, según certificado municipal de 15 de enero de 2024, durante dicho periodo de información pública.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 29 de enero de 2024, aprobó provisionalmente la Modificación. En fecha 12 de febrero de 2024, se recibe en el Servicio Territorial de Urbanismo de València la solicitud de aprobación definitiva de la Modificación.

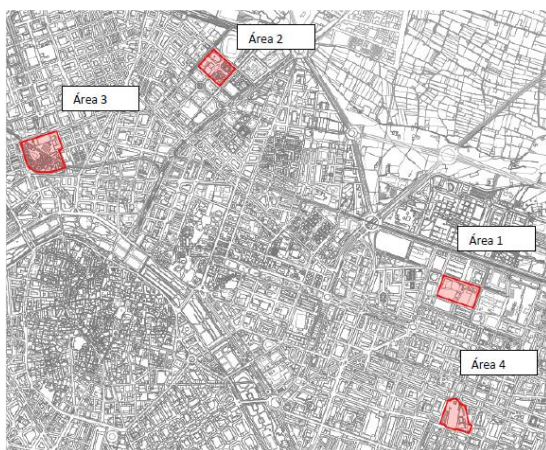
**SEGUNDO.** La documentación de la Modificación incluye memoria, normas urbanísticas, planos de información y de ordenación. Asimismo, incluye estudio de integración paisajística, informe de impacto en la infancia, la adolescencia y la familia, informe de perspectiva de género y justificación de la no necesidad de memoria de viabilidad económica e informe de sostenibilidad económica.





**TERCERO.** La Modificación propone reordenar espacios y regularizar edificaciones de cuatro ámbitos de suelo dotacional donde coexiste el uso de zona verde y otros equipamientos públicos, principalmente deportivos; las instalaciones deportivas de Tarongers, el polideportivo de Orriols, el polideportivo de Marxalenes y la piscina de Ayora. De manera que tiene por objeto que las edificaciones existentes sean acordes con el planeamiento y la normativa vigente, sea posible su reforma o rehabilitación, su adecuado mantenimiento y, en su caso, su inscripción en el patrimonio municipal.

Se pretende garantizar las condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas de los Parques Campus Universitario, Orriols, Marxalenes y Jardín de Ayora. Asimismo, se propone el cambio de calificación urbanística pormenorizada de las pequeñas edificaciones existentes en el Parque de Marxalenes, actualmente destinadas a equipamientos municipales, así como el ajuste de las alineaciones del Parque de Ayora para adaptarlas a la ficha de protección como bien de relevancia local y su cambio a la red primaria, dada su relevancia y clasificación como Jardín Protegido.



- **Área 1:** Parque Campus Universitario e Instalaciones deportivas de Tarongers
- **Área 2:** Parque y Polideportivo de Orriols
- **Área 3:** Parque y Polideportivo de Marxalenes
- **Área 4:** Parque Jardín y Piscina de Ayora

**CUARTO.** Durante la tramitación municipal del expediente se han obtenido informes favorables de los servicios municipales afectados. Asimismo, durante la tramitación autonómica se han solicitado y emitido los siguientes informes sectoriales de administraciones afectadas:

- 29/04/2024: Informe favorable del Servicio de Paisaje.
- 30/04/2024: Informe favorable del Servicio de Planificación Territorial, en materia de Infraestructura Verde.
- 26/02/2024: Solicitud de informe al Servicio Territorial de Cultura y Deporte.

**QUINTO.** La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 15 de mayo de 2024, por unanimidad, acordó: ELEVAR EL EXPEDIENTE A LA CONSELLERA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS Y MOVILIDAD, a efectos de la solicitud del preceptivo dictamen del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, de conformidad con el art. 67.5 del TRLOTUP, respecto a la Modificación Puntual del PGOU “Reordenación de distintos espacios y zonas deportivas: instalaciones deportivas de Tarongers, el polideportivo de Orriols, el polideportivo de Marxalenes y la piscina de Ayora”, que modifica el PGOU de València.





VALÈNCIA. Modificación del PGOU relativa a reordenación de espacios y zonas deportivas

Expte. 3422412-MD

**SEXTO.** En fecha 8 de julio de 2024, se suspende la emisión de dictamen por el secretario general del Consell Jurídic Consultiu, hasta la cumplimentación de los siguientes aspectos:

*A efectos de emitir el dictamen solicitado se requiere que se remita informe técnico en el que se justifique la razón por la que, a efectos de cumplir con la superficie mínima para computar como parque público de la red primaria, no se ha constituido un solo parque con las superficies de los espacios GEL5/PVP y GEL-2/PVP, que permitiría cumplir, de este modo, la exigencia de superficie impuesta por el TRLOTUP al parque público de la red primaria. Deberá justificarse, de este modo, que se dan los requisitos funcionales exigidos por la normativa urbanística para la condición de parque público de la red primaria.*

.....  
*Se aprecia, por consiguiente, pese al incremento de la red primaria de zona verde, una disminución de zona verde (de 215.438,37m<sup>2</sup> a 194.655 m<sup>2</sup>), por lo que se solicita que se justifique el cumplimiento de los estándares en materia de zona verde (red primaria y red secundaria) de la modificación proyectada.*

En fecha 20 de noviembre de 2024, el Ayuntamiento de València presenta documentación subsanatoria y aclaratoria sobre los aspectos indicados.

**SÉPTIMO.** El Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en sesión de 18 de diciembre de 2024, emitió dictamen favorable a la Modificación Puntual del PGOU “Reordenación de distintos espacios y zonas deportivas: instalaciones deportivas de Tarongers, el polideportivo de Orriols, el polideportivo de Marxalenes y la piscina de Ayora”, al ser conforme con el ordenamiento jurídico, en lo que se refiere a las zonas verdes objeto de examen.

**OCTAVO.** València dispone de Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente mediante resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28 de diciembre de 1988, ratificado por acuerdo del pleno del Consell el 30 de diciembre del mismo año, y publicado en el DOGV de 16 de enero de 1989.

Asimismo, se deben observar los siguientes planeamientos aprobados:

- Área 1: Instalaciones deportivas de Tarongers: Plan Especial del Nou Campus (B.O.P. de fecha 03/07/1990)
- Área 2: Polideportivo de Orriols: Plan Parcial “Orriols” Sector PRR-3 (DOGV n.º 4338 de fecha 01/04/1998)
- Área 3: Polideportivo de Marxalenes: Modificación del PGOU “Parque Marxalenes” (DOGV n.º 3397 de fecha 21/12/1998) y la ficha de protección como bien de relevancia local de la alquería Barrinto, chimenea y Almazara de los Alfonso (EPA\_SU\_05.01)
- Área 4: Parque Jardín y Piscina de Ayora: la ficha de protección como bien de relevancia local del Parque de Ayora (BRL 12.01.07).

**NOVENO.** La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 12 de febrero de 2025, 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.





VALÈNCIA. Modificación del PGOU relativa a reordenación de espacios y zonas deportivas

Expte. 3422412-MD

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.** El expediente se resuelve de conformidad con el 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 los arts. 67.1 y 61 del TRLOTUP. La Modificación afecta al Sistema General de Espacios Libres del PGOU de València, que forma parte de la red primaria del municipio, de manera que, conforme al art. 21.1.c) del TRLOTUP, afecta a la ordenación estructural. Por tanto, la aprobación definitiva de la Modificación es de competencia autonómica, en aplicación del art. 44.3.c) del TRLOTUP. La documentación está completa, de conformidad con el art. 34 del TRLOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación de ordenación propuesta.

El artículo 53.7 del TRLOTUP establece que el Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el DOGV, no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de 4 años desde su publicación. Como se ha indicado, el IATE fue publicado en el DOGV núm. 9720 de fecha 8 de noviembre de 2023.

El objeto principal de la Modificación es la regulación de instalaciones deportivas. En virtud de esta consideración, se solicitó informe al departamento de la Generalitat competente en materia de deportes, el Servicio Territorial de Cultura y Deporte. Por otra parte, la Modificación delimita el espacio denominado GEL-5/PVP coincidente con la ficha del Catálogo del BRL del Palacete y Jardín de Ayora (BRL 12.01.07). No obstante, se ha mantenido el Palacete de Ayora con la calificación SP/SQM, por lo que, conforme al art. 42.6 del TRLOTUP, se deberá incluir dicho elemento como parte de la red primaria y, por tanto, cambiar su calificación a SP/PQM. En relación con el cumplimiento de la ficha del BRL formado por la Alquería Barrinto, Chimenea y Almazara (EPA\_SU\_05.01), se mantiene la calificación actual como GEL-2/PVP, formando parte de la zona verde de red primaria del Parque de Marxalenes. Por tanto, modificada la circunstancia citada sobre la calificación del Palacete de Ayora, la Modificación no afecta a las fichas del Catálogo y, por ello, procede proseguir la tramitación del expediente con la solicitud del dictamen del *Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana*. Respecto al informe en materia de deportes, teniendo en cuenta la fecha de solicitud del informe que se ha indicado en el antecedente cuarto, dado que han transcurrido los plazos legales para su emisión, sin que se haya emitido el informe solicitado al Servicio Territorial de Cultura y Deportes y de conformidad con el art. 80.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se prosiguen las actuaciones de tramitación del expediente.

**TERCERO.** La propuesta cambia la calificación de determinados espacios para adecuar la misma al uso actual y, con ello, garantizar el cumplimiento de las condiciones funcionales de las zonas verdes al TRLOTUP y al PGOU, aplicando la norma más restrictiva. A modo de resumen: en el Área 1, se propone una calificación que se adapta al uso deportivo que ocupa casi el 50% de la zona verde; en el Área 2, se califica el polideportivo existente como SQD; en el Área 3, se califican varias parcelas como SQE y el polideportivo como SQD y, en el Área 4, se califica una parcela SQD para el polideportivo y se califican como GEL-5/PVP el BRL del Parque de Ayora y como GEL-2/PVP el espacio colindante (ambos espacios anteriormente calificados como espacios libres de la red secundaria).

A la vista de la documentación aportada, se observa que la memoria justificativa establece el uso SQE (red secundaria, equipamiento, educativo-cultural) en cinco parcelas del Parque de Marxalenes que, sin embargo, son denominadas SQM (red secundaria, equipamiento, dotacional



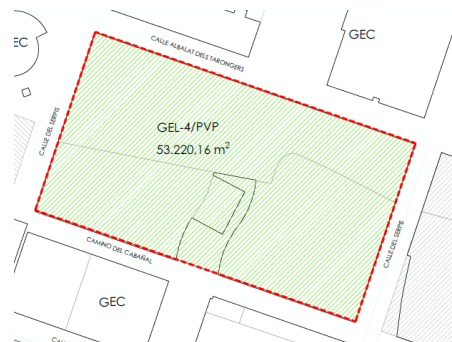




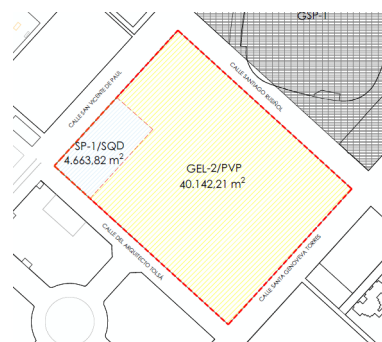
VALÈNCIA. Modificación del PGOU relativa a reordenación de espacios y zonas deportivas

Expte. 3422412-MD

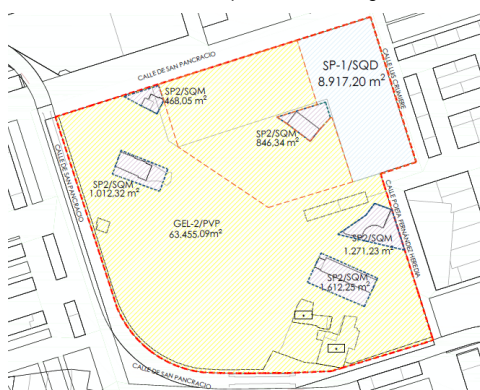
múltiple) en los planos de ordenación. Dicha circunstancia deberá ser corregida en los planos, antes de la inscripción de la Modificación en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.



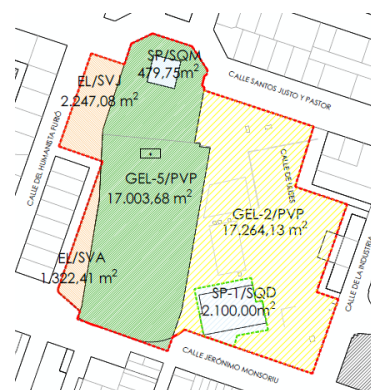
Propuesta Área 1: Parque Campus Universitario e Instalaciones deportivas de Tarongers



Propuesta Área 2: Parque y Polideportivo de Oriols



Propuesta Área 3: Parque y Polideportivo de Marxalenes



Propuesta Área 4: Parque Jardín y Piscina de Ayora

En relación con el cumplimiento de estándares, según lo establecido en el apartado 8.2 del Anexo IV del TRLOTUP, 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. En este sentido, se observa que la Modificación no aumenta el aprovechamiento urbanístico, no supone incremento poblacional y no se modifica el uso dominante. El ámbito de actuación incluye exclusivamente suelo dotacional, por tanto, el estándar dotacional global se mantiene en la Modificación, respecto al correspondiente a la ordenación vigente.

En relación con las zonas verdes, se observa que los espacios GEL-5/PVP y GEL-2/PVP no cumplen, individualmente, la superficie mínima de 2,5 ha exigidas para computar como parque público de red primaria. No obstante, la colindancia de ambos ámbitos permite concebir un ámbito único cuya superficie total es de 34.267,81 m<sup>2</sup> y de una superficie total con especies vegetales que supera el 50% exigible según el Anexo IV del TRLOTUP.

Por otra parte, si bien en la actuación no se genera incremento poblacional, en ella se aumenta el suelo de parque público de red primaria en una superficie de 15.476,60 m<sup>2</sup>. La propuesta plantea que parte del GEL-2/PVP del Parque de Marxalenes compute como red secundaria para mantener el mismo ratio de dotaciones de red primaria y red secundaria del planeamiento vigente en la propuesta planteada.





VALÈNCIA. Modificación del PGOU relativa a reordenación de espacios y zonas deportivas

Expte. 3422412-MD

Por otra parte, el cambio de calificación de determinados espacios a equipamiento de diversos usos ha supuesto que la superficie total de zonas verdes (incluyendo las de red primaria y las de red secundaria), que en el planeamiento vigente era de 215.438,37 m<sup>2</sup>, pase a ser, en la Modificación, de 194.655,00 m<sup>2</sup>. En este sentido, la documentación aportada el 20 de noviembre de 2024 por el Ayuntamiento indica que, actualmente, el municipio cuenta con 9.306.580 m<sup>2</sup> de zonas verdes de red primaria y secundaria, así como una proyección de población de 840.559 habitantes. Por tanto, el ratio inicial del estándar global de zonas verdes es de 11,0719 m<sup>2</sup>/s/hab. Tras la Modificación, las zonas verdes del municipio tendrán una superficie de 9.285.796,63 m<sup>2</sup> (superficie corregida del error material observado en el documento aportado), por lo que, para la población prevista, el ratio de estándar global de zonas verdes será de 11,04 m<sup>2</sup>/s/hab. Es decir, tras la Modificación, se cumple el estándar mínimo exigido en el art. 24.7 del TRLOTUP.

**CUARTO.** En cuanto a la valoración global, la documentación de la Modificación ha analizado correctamente la situación actual de determinados edificios dotacionales y la existencia de elementos protegidos catalogados como BRL. De este modo, se justifica el interés público de la actuación en adaptar la normativa municipal a dicha situación y a la normativa urbanística vigente. Ello va a permitir las reformas o renovaciones futuras de edificaciones públicas existentes y en funcionamiento, evitando que su falta de mantenimiento deteriore la imagen urbana y la pérdida de estos. Asimismo, se garantiza el cumplimiento de las condiciones funcionales y dimensionales exigidas como estándar de calidad para las zonas verdes públicas en el apartado III del Anexo IV del TRLOTUP.

**QUINTO.** Como se ha indicado en el fundamento tercero, si bien en la actuación no se genera incremento poblacional, en ella se aumenta el suelo de parque público de red primaria en una superficie de 15.476,60 m<sup>2</sup>. Por tanto, el estándar legal de un mínimo de 5 m<sup>2</sup> de parque público de red primaria por habitante, exigido en el art. 24.1.c) del TRLOTUP, se sigue cumpliendo. Asimismo, se justifica en dicho fundamento el cumplimiento del estándar global mínimo de 10 m<sup>2</sup>/hab de zonas verdes del municipio establecido en el art. 24.7 del TRLOTUP.

Consta en el expediente el dictamen favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, emitido en la sesión de 18 de diciembre de 2024, según lo dispuesto en el artículo 10.8 e) de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Creación del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana.

**SEXTO.** A la vista de todo lo anterior, las determinaciones contenidas en la Modificación 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.

**SÉPTIMO.** 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 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.





VALÈNCIA. Modificación del PGOU relativa a reordenación de espacios y zonas deportivas

Expte. 3422412-MD

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 19 de febrero de 2025, por unanimidad, **ACUERDA:**

**APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Modificación Puntual del PGOU "Reordenación de distintos espacios y zonas deportivas: instalaciones deportivas de Tarongers, el polideportivo de Orriols, el polideportivo de Marxalenes y la piscina de Ayora", que modifica el PGOU 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.

*Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autorizan los artículos 16.2 y 17.7 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.*





## DOCUMENTO II. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

### A. NORMAS URBANÍSTICAS

Será de aplicación tanto las NNUU de PGOU de Valencia como la legislación urbanística vigente, aplicándose, en caso de discrepancia, la más restrictiva.

#### Medidas de integración paisajística

De acuerdo con el estudio de integración paisajístico se deben adoptar las siguientes medidas:

##### Ámbito 2: Parque y polideportivo de Orriols

Las posibles ampliaciones de la edificación existente deberán contemplar la integración en el conjunto del parque, bien limitando o manteniendo la altura de la edificación o bien llevando a cabo una modificación de la zona verde para integrarlo con el conjunto del parque mediante el degradado de la altura vegetal, evitando el impacto visual desde la Iglesia de Nuestra Señora del Sagrado Corazón (BRL-MIL)

##### Ámbito 4: Parque y piscina de Ayora

Las posibles ampliaciones de la edificación existente deberán contemplar la integración en el conjunto del parque, bien limitando o manteniendo la altura de la edificación o bien llevando a cabo una modificación de la zona verde para integrarlo con el conjunto del parque mediante el degradado de la altura vegetal, evitando el impacto visual desde el Jardín de Ayora (BRL-EEIL)

Respecto de la actual edificación deportiva de una planta, en la zona recayente al parque deberá procederse a la plantación de arbolado que minimice el impacto visual desde el BRL.

