

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

## Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio

*2025/11430 Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General: Cambio de uso de parcela dotacional GIS-5 en la avenida del Puerto, número 269, de València. Expediente: 3165164.*

### ANUNCIO

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

"En referencia a la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de València, relativa a un cambio de uso de la parcela GIS-5 en la avenida del Puerto n.º 269 (en adelante, la Modificación), que fue remitida por el Ayuntamiento de València, se destacan los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Con fecha de registro 10/05/2023, ha tenido entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de València, adoptado en sesión que celebró el 27/04/2023, que dispone aprobar provisionalmente la Modificación.

Dicha modificación ha sido instada por la mercantil Telefónica de España, SAU. Asimismo, acuerda remitir las actuaciones a la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, a los efectos de la aprobación definitiva de la Modificación, por afectar a determinaciones de la ordenación estructural, conforme establece el art. 61.1.d) 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).

SEGUNDO. Los antecedentes de la tramitación municipal constan relacionados en el Acuerdo del Pleno citado, dándose por reproducidos en el presente documento, de los que destacan los siguientes:

- El procedimiento se inicia el 30/03/2021 por la mercantil Barreira Arte y Diseño SL., que solicita iniciar la tramitación de la modificación puntual para cambio de uso de la parcela a un uso dotacional privado (terciario especial). A estos efectos, presenta ante el Ayuntamiento Documento Inicial Estratégico y Borrador del Plan.

- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 16/07/2021, acordó admitir la documentación a trámite, dando inicio al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, de acuerdo con el artículo 53 del TRLOTUP.

- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 10/09/2021, acordó resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el



procedimiento simplificado de la Modificación. La resolución de la aprobación del Informe Ambiental y Territorial Estratégico fue publicada en el DOGV n.º 9181 de 24/09/2021.

- El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 30/09/2021, acordó el inicio del proceso de consulta a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas y someter la versión preliminar a información pública, de acuerdo con el art. 55 del TRLOTUP. Los anuncios de información pública se insertaron en el DOGV n.º 9193, de 13/10/2021 y en el diario "Levante - El Mercantil Valenciano", de 13/10/2021. Durante el periodo de exposición pública no se presentaron alegaciones, según consta en el certificado expedido por la Secretaría del Área I, de fecha 21/01/2022.

- La mercantil Barreira Arte y Diseño SL., primera impulsora de la propuesta, desistió de continuar con la misma. La mercantil Telefónica de España, SAU, propietaria del inmueble incluido en el ámbito de la modificación, decide continuar impulsando esta tramitación, si bien incorpora una modificación en su objeto, en el sentido de que mantiene el destino como enclave de uso terciario, pero asignando el régimen genérico que el PGOU establece para esta calificación y no el de uso terciario especial.

- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 18/11/2022, concluyó que la modificación propuesta por la mercantil Telefónica de España, SAU, es sustancial pero no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en el anexo VIII del TRLOTUP.

- Telefónica de España, SAU, con fecha 01/12/2022, dando cumplimiento a lo informado por el Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento en informe de fecha 17/10/2022, presentó subsanación de documentación relativa a la valoración de suelo correspondiente con el nuevo uso terciario a aplicar en la parcela objeto de la modificación.

- El Servicio de Planeamiento emite informes con fechas 07/11/2022 y 01/12/2022. En este último, concluye que la documentación presentada por la promotora es susceptible y apta para someterse a un nuevo trámite de información pública y consultas, a la vez que emite conformidad a la valoración del suelo realizada.

- El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 22/12/2022, acordó iniciar el proceso de consultas a las administraciones públicas afectadas, empresas suministradoras y personas interesadas. Los anuncios de información pública se insertaron en el DOGV n.º 9515, de 19/01/2023, y en el diario "Las Provincias", de 13/01/2023. En esta exposición pública no se ha presentado ningún escrito de alegación, según certificado de la Secretaría del Área I del Ayuntamiento de 29/03/2023. Se han emitido los informes que constan en el apartado undécimo de los antecedentes de hecho del Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, que se celebró el 27/04/2023.

- Telefónica de España, SAU, con fecha 11/04/2023, presentó nueva documentación que incorpora y subsana los pronunciamientos municipales y sectoriales.

- El Ayuntamiento de València, en sesión plenaria de fecha 27/04/2023, aprobó provisionalmente la Modificación.



- En fecha 10/05/2023 se presenta la documentación de la Modificación y del expediente administrativo municipal en la Plataforma Urbanística Digital. Tras analizar la documentación remitida por el Ayuntamiento, mediante comunicación del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia de 18/05/2023, reiterada en fecha 08/09/2023, se solicitan informes sectoriales en materia de paisaje y de patrimonio cultural.

TERCERO. El instrumento urbanístico que se analiza consta de los siguientes documentos: memoria informativa, memoria justificativa, planos de información, planos de ordenación, normas urbanísticas, memoria de viabilidad económica, informe de sostenibilidad económica, estudio de impacto de género e informe de impacto normativo en la infancia, adolescencia y familia.

CUARTO. El objeto de la Modificación es el cambio de uso de la parcela ubicada en la avenida del Puerto n.º 269, calificada como Sistema General de Infraestructura Básica de Servicios, GIS-5, a un régimen de enclave de uso terciario, TER-3, según las definiciones establecidas en la Sección Cuarta del Capítulo Sexto del Título Sexto las Normas Urbanísticas del PGOU vigente. En concreto, a la parcela se le asigna el régimen genérico que el PGOU establece para esta calificación, con el fin de permitir, dentro de este uso general, un régimen de usos pormenorizados que permita la implantación de actividades privadas del sector servicios o cualquier otra actividad compatible con este uso y que está permitida por la normativa del PGOU.

El ámbito de la actuación comprende una única parcela con una superficie de 542,87 m². Su referencia catastral es 9315406YJ2791E0001JW. Es un solar edificado situado en un área urbana consolidada por la edificación y urbanización, en el núcleo histórico del Grao de València, cercano al final de la avenida del Puerto.

La única edificación ocupa completamente el solar. Linda al Oeste con la calle Abastos y al Este con el resto de la manzana en el que se encuentra. Al Norte, con la plaza del Mercado Nuevo y al Sur, con la avenida del Puerto. La edificación consta de tres plantas construidas, salvo un casetón existente sobre su cubierta plana y un remate vertical que forma una torreta situada en la esquina entre la avenida del Puerto y la calle Abastos, que alcanzan ambos la altura correspondiente a una cuarta planta añadida.

En cuanto a su ordenación urbanística, se trata de un solar edificado, situado en un área urbana consolidada, de suelo clasificado como suelo urbano, que forma parte de los Sistemas Generales (asimilables a la actual Red Primaria), clasificado como GIS-5 Servicio central de Telecomunicaciones; es decir, tiene carácter dotacional público.

La parcela está calificada como ENS-2, Ensanche Protegido, en el ámbito de protección del BRL 11-02 bis Núcleo Primitivo el Grao, así reconocido por el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos. El edificio situado en esta parcela no forma parte del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos, pero está incluido en el Catálogo de Protecciones del PGOU, con la denominación Telefónica, clave 043 y con un nivel de protección 3. Las condiciones que impone este nivel de protección 3 vienen recogidas en el artículo 3.68 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Se justifica esta modificación en que la calificación actual de la parcela como dotacional público, servicio de telecomunicaciones, no se ajusta a la actual



liberalización de servicios que permite que compañías privadas en régimen de libre competencia los presten. Se expone en la memoria justificativa que "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. De esta forma se incorpora a la ordenación urbanística una situación de hecho existente: que a suelo de claro uso privativo no le 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".

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

- 02/12/2022: informe del Servicio de Infraestructuras Educativas, que concluye que se deberá cumplir lo establecido 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, presentando un Anexo Educativo con la documentación, debidamente diligenciado por el secretario de Ayuntamiento, según lo indicado en los artículos 14, 15, 16 y 17 del Anexo II del mismo Decreto. Este pronunciamiento se analiza en el fundamento de derecho cuarto de este documento.

- 01/02/2023: informe favorable de la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual, del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

- 20/04/2023: informe de la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que reitera el carácter favorable condicionado del informe emitido con fecha 13/12/2021.

- 01/12/2023: informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de la Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, dada la inclusión en la normativa urbanística de los condicionantes contemplados en el anterior informe emitido por este Servicio.

- 19/02/2025: informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de la Conselleria de Educación, Cultura, Universidades y Empleo, en el que se incluye un condicionante, que se analiza en el fundamento de derecho octavo.

SEXTO. València cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente mediante resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28/12/1988, ratificado por acuerdo del pleno de Consell el 30 de diciembre del mismo año, y publicado en el DOGV de 16/01/1989.

SÉPTIMO. 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.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El expediente se resuelve de conformidad con el 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).

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los arts. 61 y 67.1 del TRLOTUP.

La modificación consiste en la supresión de un elemento de los Sistemas Generales, asimilable a una modificación de la Red Primaria. Por tanto, se trata de una determinación de la ordenación estructural, según indica el artículo 21.1.c) del TRLOTUP. Además, por aplicación del art. 42.6 del TRLOTUP, también conforman la ordenación estructural los bienes integrantes del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, que incluye los Bienes de Interés Cultural y los Bienes de Relevancia Local. La competencia para aprobar los planes que modifican la ordenación estructural es de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de conformidad con el art. 44.2.c) del TRLOTUP. El resto de las determinaciones corresponden al nivel de ordenación pormenorizada, para cuya aprobación es competente el Ayuntamiento de València.

TERCERO. La documentación está completa, de conformidad con el art. 34 del TRLOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta.

CUARTO. El procedimiento ambiental seguido ha sido el de evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado. Se considera una alternativa, además de la alternativa 0. Se concluye que la alternativa 1 es la más idónea.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 16/07/2021, admite a trámite la documentación presentada por la mercantil Barreira Arte y Diseño SL. y, de conformidad con el artículo 48 c), en relación con el art. 51.1, del TRLOTUP, somete dicha documentación a consultas de los organismos que se detallan en dicho acuerdo, entre ellos, la Conselleria de Cultura y Deporte. También se solicitó por el Ayuntamiento, con fecha 02/06/2021, informe al Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje para que determinara si la modificación planteada tenía o no incidencia en el paisaje, a los efectos de la exigencia o no de un Estudio de Integración Paisajística.

Se analiza a continuación el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el informe ambiental y territorial estratégico, de la Junta de Gobierno Local, aprobado en sesión de 10/09/2021, que se reproducen con el texto en cursiva.

- Informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Dirección General de Política Territorial y Paisaje, de 26/07/2021, que concluye que "dado que es de aplicación a este supuesto el artículo 3.68 de las Normas Urbanísticas del PGOU, que puede posibilitar la sustitución del edificio incluido en el BRL, se deberá incluir en la normativa urbanística aplicable al ámbito de la modificación (o en la ficha del BRL 11-02 bis, en su caso) la condición de exigir un estudio de integración paisajística en caso de demolición y posterior remodelación o construcción alternativa del edificio existente en la parcela de la que se modifica el uso. (...)".



El informe ambiental concluye que la modificación tiene incidencia sobre el paisaje. Se ha comprobado que la condición en esta materia ha sido incorporada a las normas urbanísticas de la modificación, en el artículo 2, en los siguientes términos:

"Artículo 2. Integración paisajística de las actuaciones en la edificación.

1. Las actuaciones en la edificación existente estarán sujetas al régimen de protección Nivel n.º 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".

El Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje ha emitido informe favorable, de fecha 01/12/2023.

- Informe de la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de fecha 20/04/2023, que reitera el carácter favorable condicionado del informe emitido con fecha 13/12/2021. El informe recuerda que, "al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, 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, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción".

Se ha comprobado que dicha condición ha sido incorporada a las normas urbanísticas de la Modificación, en el artículo 3, en los siguientes términos:

"1) Se incorpora un nuevo plano de ordenación 0.02 SERVIDUMBRE DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES. PLAN DIRECTOR AEROPUERTO DE VALENCIA que muestra las servidumbres aeronáuticas.

2) Se incluye en la normativa de la Modificación el art. 3:

"Artículo 3. Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia.

Dentro del ámbito de la modificación, 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.), podrá sobrepasar las alturas determinadas por el nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que se reflejan en el plano de ordenación 0.02 Ordenación. Servidumbre de operación de las aeronaves. Plan Director Aeropuerto de Valencia".





- Respecto a las posibles afecciones al dominio público marítimo-terrestre, el informe ambiental y territorial estratégico concluye que para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento será necesario el informe de la Dirección General de la Costa y el Mar. La Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico no ha emitido informe.

Consta en el expediente solicitud de informe del Ayuntamiento de València dirigida al citado organismo en las fechas 14/10/2021 y 11/01/2023. Dichas solicitudes han sido contestadas por la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre, en fechas 22/10/2021 y 15/02/2023. El Ayuntamiento, en escritos de fechas 14/01/2022 y 21/02/2023, ha rechazado dichos requerimientos, con fundamento en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPACAP), dado que esta Ley, posterior al Reglamento citado, establece la vía electrónica para las comunicaciones entre administraciones. Se detalla a continuación el contenido concreto de estas comunicaciones.

En respuesta a la solicitud de informe remitida por el Ayuntamiento de València, la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre remite una comunicación, de fecha 22/10/2021, indicando lo siguiente:

"El Ayuntamiento de Valencia ha trasladado a esta Dirección General documentación relativa al Asunto arriba referenciado.

De acuerdo con lo regulado en el artículo 227.4 a) del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, la documentación deberá remitirse a través de la Demarcación de Costas de Valencia:

"La documentación deberá remitirse, en todo caso, al Servicio Periférico de Costas del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, precisando la fase del procedimiento en la que se encuentra el expediente. Se enviará un ejemplar completo del instrumento de ordenación territorial y urbanística objeto del informe, debidamente diligenciado.

En los planos correspondientes deberán estar representadas las líneas de ribera del mar, de deslinde del dominio público marítimo-terrestre, de servidumbre de protección, de servidumbre de tránsito, de zona de influencia y de servidumbre de acceso al mar, definidas conforme lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio.

En caso de que se incumplan las condiciones anteriores, el órgano que emita el informe lo comunicará al remitente, no iniciándose el cómputo del plazo para su emisión hasta que la documentación se remita en forma".

Por lo expuesto, se devuelve la documentación recibida, no iniciándose el cómputo del plazo para informar hasta que la documentación se remita en forma."

El Ayuntamiento de València envió una comunicación a la Demarcación de Costas en València, en respuesta al requerimiento de la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre de 22/10/2021, en el que indica lo siguiente:

"En relación con su requerimiento de 25 de octubre de 2021, relativo al expediente de Modificación de Plan General de Ordenación Urbana de València sobre cambio de uso de parcela dotacional GIS-5 en la Avda del Puerto n.º 269 (Expte: 03001-2021-000111-00), en el que solicitan a este Ayuntamiento que se



remita al Servicio Periférico de Costas del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, precisando la fase del procedimiento en la que se encuentra el expediente, de un ejemplar completo del instrumento de ordenación territorial y urbanística objeto del informe, debidamente diligenciado conforme a lo establecido en el artículo 227.4 a) del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el presente oficio se les comunica que el trámite en el que se encuentra el expediente es el de la exposición pública de la fase urbanística del instrumento de planeamiento, tal y como indica el acuerdo plenario que se les remitió el 15 de octubre de 2021.

Por lo que respecta a la remisión de la documentación diligenciada conforme establece el artículo 227.4 a) del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, esta administración municipal indica que dado que la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas es una norma con rango de ley y posterior al tiempo al Reglamento General de Costas en todo aquello que se oponga a lo dispuesto a ella, no procede atender el requerimiento efectuado por la Dirección General de Costas y el Mar, pues la solicitud de informe incluyó el link que permite acceder electrónicamente a la documentación diligenciada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, éstas deben recabar los documentos electrónicamente a través de sus redes corporativas o mediante consulta a las plataformas.

Por todo lo expuesto, y en cumplimiento a lo indicado por la Dirección General de Costas y el Mar en su requerimiento de 25 de octubre de 2021, relativo al expediente de Modificación de Plan General de Ordenación Urbana de València sobre cambio de uso de parcela dotacional GIS-5 en la Avenida del Puerto n.º 269, se reitera la solicitud de informe de informe, entendiendo que el cómputo de plazo para emisión de su informe comienza a computar a partir del día siguiente a haber recibido la primera solicitud de informe, sinificándole que la documentación, debidamente diligenciada, puede ser consultada en la web municipal en el apartado "instrumentos en trámite" <https://www.valencia.es/cas/urbanismo/instrumentos-en-tramite> número de expediente 03001-2021-000111-00."

Posteriormente, en contestación a la solicitud de informe realizada por el Ayuntamiento de València, a la que se adjunta la documentación de la Modificación y el acuerdo plenario municipal de sometimiento a información pública, de fecha 11/01/2023, la Dirección General de la Costa y el Mar remite una segunda comunicación, de fecha de 15/02/2023, dirigida al Ayuntamiento de València, que indica lo siguiente:

"El Ayuntamiento de Valencia ha trasladado a esta Dirección General documentación relativa al Asunto arriba referenciado.

De acuerdo con lo regulado en el artículo 227.4 a) del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, la documentación deberá remitirse a través de la Demarcación de Costas en Valencia:

"La documentación deberá remitirse, en todo caso, al Servicio Periférico de Costas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, precisando la fase del procedimiento en la que se encuentra el expediente. Se enviará un ejemplar completo del instrumento de ordenación territorial y urbanística objeto del informe, debidamente diligenciado.





En los planos correspondientes deberán estar representadas las líneas de ribera del mar, de deslinde del dominio público marítimo-terrestre, de servidumbre de protección, de servidumbre de tránsito, de zona de influencia y de servidumbre de acceso al mar, definidas conforme lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio.

En caso de que se incumplan las condiciones anteriores, el órgano que emita el informe lo comunicará al remitente, no iniciándose el cómputo del plazo para su emisión hasta que la documentación se remita en forma".

Asimismo, conforme a lo regulado en el artículo 117 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, deberá indicarse el informe que se solicita: previo a la aprobación inicial (117.1 de la Ley de Costas) o inmediatamente antes de la aprobación definitiva (117.2 de la Ley de Costas).

Lo que se traslada para conocimiento y efectos, no iniciándose el cómputo del plazo para informar hasta que la documentación se remita en forma."

El Ayuntamiento de València envía una comunicación a la Demarcación de Costas en València, de fecha 21/02/2023, en la que se indica lo siguiente:

"Con relación al oficio de 17/02/23, suscrito por la Arquitecta de la Dirección General de la Costa y el Mar, relativo al expediente en tramitación de la Modificación Puntual de PGOU "Cambio de usos de parcela dotacional GIS-5 en Avda del Puerto n.º 269 de València" (expediente n.º E-03001-2021-000111-00) en el que se requiere al Ayuntamiento que remita un ejemplar completo y diligenciado del documento técnico a través de la Demarcación de Costas en València, tal y como establece el artículo 227.4 a) del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, le comunico que, como ya se le ha participado en anteriores ocasiones en la tramitación de otros expedientes de planeamiento, atendiendo a lo dispuesto en el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, el artículo 1 del Código Civil señala que las fuentes del ordenamiento jurídico español son la Ley, la costumbre y los principios generales del derecho, y atendiendo a lo establecido en el apartado 2 del citado artículo las disposiciones de un real decreto no pueden contradecir a una ley que es superior a aquella disposición; por lo tanto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, esta administración entiende no ser de recibo el requerimiento efectuado por la Arquitecta de la Dirección General de la Costa y el Mar de 17/02/23 respecto a la documentación de la Modificación Puntual del PGOU "Cambio de usos de parcela dotacional GIS-5 en Avda del Puerto n.º 269 de València", puesto que el 11/01/23, vía electrónica, se remitió a la administración competente en materia de costas la documentación diligenciada; además, teniendo en cuenta que, según el artículo ya citado, las administraciones públicas deben recabar los documentos electrónicamente a través de sus redes corporativas o mediante consulta a las plataformas, se comunica que la documentación de la modificación de planeamiento ha estado expuesta en la web municipal de urbanismo (apartado "instrumentos en trámite"), tanto en la fase ambiental como en las dos informaciones públicas realizadas, siendo ésta idéntica a la documentación remitida en su día a la Dirección General de la Costa y el Mar, encontrándose en la web ya mencionada.

Asimismo, se requiere al Ayuntamiento que indique, conforme a lo regulado en el artículo 117 de la Ley 2/1988, de 28 de julio, de Costas, el informe que se solicita (es decir, si es para aprobación inicial o definitiva del planeamiento),



circunstancia ésta que ya se produjo al remitir el 11/01/23 junto con el resto de documentación el acuerdo plenario de 22/12/22 por el que se acordaba el inicio del proceso de consulta a las Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas en la Modificación Puntual del PGOU para cambio de uso de la parcela ubicada en la avenida del Puerto n.º 269, calificada como Sistema General de Infraestructura Básica de Servicios GIS-5 a un régimen de enclave de uso terciario con el régimen genérico establecido en el PGOU; solicitando, por tanto, a la administración estatal con competencias en materia de costas el informe del artículo 117.2 de la Ley de Costas; debiendo tener en cuenta esa administración sectorial que la administración autonómica valenciana es la que ostenta la competencia en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, y en su artículo 61.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Paisaje (TRLOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell regula el procedimiento a seguir en la tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica en la legislación urbanística valenciana.

Por todo ello, se entiende no haber lugar al requerimiento de la Arquitecta de la Dirección General de la Costa y el Mar de 17/02/23 y que se cumplimentó debidamente la solicitud de informe de 11/01/23, por lo que se presenta esta contestación a la Dirección General de la Costa y el Mar de 17 de febrero de 2023 relativa al expediente en tramitación de la Modificación Puntual de PGOU "Cambio de usos de parcela dotacional GIS-5 en Avda del Puerto n.º 269 de València" (expediente n.º E-03001-2021-000111-00), vía servicios periféricos de esa administración central tal y como se indica en escrito de 17/02/23."

Tras esta comunicación a la Demarcación de Costas en València, no consta en el expediente ninguna comunicación ni informe en materia de costas.

En cualquier caso, el art. 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en adelante, LCOS), que regula la zona de influencia, en la que está incluida la parcela objeto de Modificación, establece dos criterios que deben considerarse en la ordenación urbanística de esta zona: garantizar el estacionamiento de vehículos fuera de la zona de servidumbre de tránsito; y evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes. Ninguno de estos criterios tiene relación con el objeto de la Modificación que se analiza, que es el cambio de uso de un edificio protegido, que mantiene su configuración volumétrica, sin ninguna posibilidad de modificar la edificabilidad respecto a la que está consolidada en el estado actual y en la ordenación urbanística vigente. Además, la parcela se sitúa a más de 300 m de la línea de dominio público marítimo terrestre, estando consolidado todo el suelo urbano comprendido en esta franja. El art. 112 de la LCOS establece que la Administración del Estado emitirá informe en cuanto al cumplimiento de las disposiciones de la propia Ley por los planes urbanísticos; sin embargo, el objeto de la Modificación no tiene ninguna relación con las disposiciones de la ley en la zona de influencia, como se ha analizado.

Por todo ello, en aplicación del art. 80.4 de la LPACAP, dado que no se ha emitido el informe solicitado, procede proseguir las actuaciones.

- Informe del Servicio de Infraestructuras Educativas, de fecha 02/12/2022, que concluye que se deberá cumplir lo establecido 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, presentando un Anexo Educativo con la documentación,



debidamente diligenciado por el secretario de Ayuntamiento, según lo indicado en los artículos 14, 15 16 y 17 del Anexo II del mismo Decreto.

Se ha justificado en el anexo VIII de la Memoria de la Modificación, relativo al resultado del trámite de evaluación ambiental y consultas, que la propuesta no genera ninguna necesidad de reserva de suelo para usos educativos ni se corresponde con ninguno de los casos que el Decreto 104/2014 contempla para ser objeto de informe de la Conselleria competente en materia de educación. Principalmente, se trata de un cambio de calificación a usos terciarios por lo que este cambio de uso no requiere nuevas reservas educativas. Así pues, de acuerdo con el artículo 14 y siguientes del citado Decreto, queda suficientemente justificado en el expediente que no es necesaria la elaboración y presentación del cálculo de nuevas reservas dotacionales de uso educativo.

A la vista de todo lo anterior, se consideran cumplidos los condicionantes indicados en el informe ambiental y territorial estratégico. Por otra parte, el informe ambiental y territorial estratégico está vigente, al estar dentro del plazo de 4 años de su vigencia, computados desde su publicación en el DOGV el día 24/09/2021, de conformidad con el art. 53.7 del TRLOTUP.

QUINTO. En la fase de consulta a otras administraciones e información pública de la versión preliminar (art. 61, en relación con el art. 55.2, del TRLOTUP), según el acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 30/09/2021, se emitieron, entre otros, los siguientes informes:

- Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual, del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, de 01/02/2023, en sentido favorable. Este informe da por aclarada y justificada en la documentación de la Modificación la cuestión indicada en su informe de fecha 26/11/2021 sobre si la aprobación de la Modificación tendrá como consecuencia la retirada de una infraestructura de red. Cuestión que queda resuelta en la memoria justificativa, en el apartado de antecedentes, que aclara que la modificación supone la retirada de equipos de instalaciones de telecomunicaciones y que este hecho se debe a la decisión del propio operador de estas y que no menoscaba el servicio. En relación con esta cuestión, también se incorpora en las normas de la Modificación el artículo 1, con el siguiente texto:

"Artículo 1. 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".



SEXTO. Respecto al equilibrio dotacional, resulta de aplicación el art. 67.3 del TRLOTUP. Tal como se indica en el documento:

"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. (...) En este contexto, la parcela no contaría para el cómputo del estándar dotacional global (EDG) como se ha indicado, y, por tanto, no se hace necesario generar ninguna dotación pública adicional, manteniéndose inalterable el equilibrio dotacional".

Asimismo, se ha adaptado la documentación relativa a la valoración del suelo a efectos del cálculo de las plusvalías generadas (Anexo II de la Memoria) y se modifica en la memoria el apartado "7.3 aprovechamiento correspondiente a la administración", constando conformidad a dicha adaptación en el informe del Servicio de Planeamiento de fecha 01/12/2022. Este informe concluye que:

"(...) el interesado ha presentado nueva valoración del suelo que se corresponde con el nuevo uso terciario a aplicar en la parcela y sobre dicho valor de repercusión del suelo.

Esta valoración se considera correcta, concretándose en la cantidad de 126.453,71 euros, y sirve de base para conseguir la oportuna compensación económica equivalente a los deberes de cesión de aprovechamiento y al mayor rendimiento económico del nuevo uso, tal y como se establece en el art. 82.3 del TRLOTUP.

Asimismo, se establece en el documento que dicha cantidad deberá ser abonada de forma previa a la obtención de la licencia de obras del edificio, es decir, con la implantación real de las determinaciones de esta propuesta de modificación, por lo que se entiende que se ha cumplido con los condicionantes establecidos en la Resolución ambiental aprobada por la Junta de Gobierno Local de 18/11/22".

Dichas consideraciones se enmarcan en el contenido propio de la ordenación pormenorizada, que no afecta a intereses supramunicipales, por lo que respecto a estas consideraciones no se realiza análisis ni valoración por este órgano y su determinación es competencia del Ayuntamiento de València.

SÉPTIMO. La Modificación se ha justificado adecuadamente en el interés público, "al tratar de dar funcionalidad a un edificio utilizado históricamente como Central de Telefónica pero que hoy en día está sin uso, pudiendo dar un servicio terciario al barrio que puede contribuir a la dinamización económica del mismo" y supone una actuación de mejora del medio urbano.

En relación con la incorporación de la perspectiva de género en la propuesta de modificación, se indica que la modificación del Plan causa un escaso impacto a la igualdad de género. La principal consecuencia de esta modificación es la ubicación de un nuevo uso privado compatible con nuevas dotaciones y servicios, lo que fomenta la mezcla de usos en el área urbana de uso predominante residencial donde se añaden nuevos usos económicos, favoreciendo la conciliación y el trato de forma igualitaria entre hombres y mujeres. Por tanto, el balance de uso terciario de proximidad es positivo, lo que favorece la implantación de actividades económicas en un área urbana residencial densa y consolidada.



OCTAVO. El informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de 18/02/2025, incluye el siguiente condicionante: "Se ha de incorporar esta última documentación en un Texto Refundido de la Modificación Puntual del PGOU que incorpore la ficha del catálogo con el nivel de protección general parcial y el Estudio patrimonial como Anexo a la Memoria Justificativa". El Estudio patrimonial consta en el expediente administrativo, pero no consta la ficha modificada en cuanto al nivel de protección; esta última modificación se asume por la representación del Ayuntamiento de València en la Comisión Territorial de Urbanismo. Por tanto, se dan las condiciones para supeditar la eficacia del acuerdo de aprobación definitiva, en los términos que se indican a continuación.

El art. 57.3 del TRLOTUP regula la aprobación definitiva supeditada del siguiente modo: "Si los reparos son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el órgano promotor, la aprobación definitiva se supeditará en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. La resolución aprobatoria puede delegar en un órgano subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados, y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva". En este caso, se trata de una corrección técnica específica, como es la aportación de la ficha con el nivel de protección general parcial y la elaboración del Texto Refundido de la Modificación, por lo que se dan los requisitos para adoptar un acuerdo de aprobación definitiva supeditada.

De acuerdo con el artículo 5.2 del Reglamento de órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat aprobado por el Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, el director general de Urbanismo es competente para verificar el cumplimiento de los acuerdos y resoluciones de los demás órganos urbanísticos de la Generalitat y ordenar su publicación.

NOVENO. 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 el art. 44.3.c 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.

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

PRIMERO. APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación puntual del PGOU de València, relativa a un cambio de uso de la parcela GIS-5 en la avenida del Puerto n.º 269, y SUPEDITAR su eficacia a que se aporte un Texto Refundido de la Modificación que incorpore la ficha del catálogo con el nivel de protección general parcial y el Estudio patrimonial como Anexo a la Memoria Justificativa.

SEGUNDO. DELEGAR en el director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados, y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

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 estime oportuno."

Asimismo, a los efectos de lo dispuesto en el art. 55.7 de la LOTUP, en su redacción dada por Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, se indica lo siguiente:

- El órgano ambiental municipal, emitió informe ambiental y territorial estratégico el 10 de septiembre de 2021, que se publicó en el DOGV núm. 9181, de 24 de septiembre de 2021.

- 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 del PGOU para el cambio de uso de parcela dotacional GIS-5, en Avenida del Puerto n.º 269 de València, ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46250-1146.

VER ANEXO

València, 16 de septiembre de 2025.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





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 (VALENCIA).

NORMATIVA

**NORMATIVA**

**Artículo 1. 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 2. 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.

**Artículo 3. Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia**

Dentro del ámbito de la modificación, 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.), podrá sobrepasar las alturas determinadas por el nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que se reflejan en el plano de ordenación O.02 Ordenación. Servidumbre de operación de las aeronaves. Plan Director Aeropuerto de Valencia.

**Artículo 4. Protección patrimonial del edificio**

La protección del edificio del ámbito de la modificación se concreta en la ficha de catálogo de protección que forma parte de la presente normativa y tiene carácter vinculante, sin menoscabo de la protección establecida en el catálogo de protecciones del PGOU y de manera suplementaria a la misma.

