



Id. document: YLex OFK5 ovdR 96Px s0cw tey/ CLU=  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO  
OFICINA TÉCNICA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DIFERIDO M1 "CASA DELS BOUS"  
DE LAS NORMAS TRANSITORIAS DEL PEPRÍ CABANYAL-CANYAMELAR



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MANUEL ANTONIO CAMPOS VARELA	14/11/2017	ACCVCA-120	926809303219861766
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	15/11/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO  
OFICINA TÉCNICA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

## ÍNDICE

### MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN
2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
3. PLANEAMIENTO VIGENTE

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. CAUSAS
2. ORDENACIÓN PROPUESTA
3. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES
4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

### NORMAS URBANÍSTICAS Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

#### ANEXO 1: FICHA DE LAS NORMAS TRANSITORIAS M1 "CASA DELS BOUS"

#### ANEXO 2: FICHA DE CATÁLOGO PEPRI CABANYAL-CANYAMELAR 405-01: CALLE ASTILLEROS, 2 "CASA DELS BOUS "

#### ANEXO 3: JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
2. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

#### ANEXO 4: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

##### PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1. SITUACIÓN
- I.2. PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN
- I.3. PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA URBANA

##### PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1. PLANEAMIENTO PROPUESTO. CALIFICACIÓN
- O.2. PLANEAMIENTO PROPUESTO. ESTRUCTURA URBANA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MANUEL ANTONIO CAMPOS VARELA	14/11/2017	ACCVCA-120	926809303219861766
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	15/11/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384



## MEMORIA INFORMATIVA

### 1.- INTRODUCCIÓN

Con Nota Interior de fecha 2 de Agosto de 2017, el Servicio de Patrimonio Histórico y Artístico, adjunta copia de la Moción conjunta de la Concejala de Patrimonio y Recursos Culturales y del Concejal de Desarrollo Urbano, para que se inicien los trámites para el desarrollo del ámbito de planeamiento diferido M1 "Casa dels Bous"

En consecuencia, se encarga al Servicio de planeamiento la redacción del instrumento de planeamiento que desarrolle las previsiones de las normas transitorias de urgencia del barrio Cabanyal-Canyamelar en el citado ámbito.

### 2.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de esta Modificación es el definido en la Ficha de Planeamiento Diferido: Modificación Puntual 1 "Casa dels Bous", del Anexo de las normas transitorias del PEPRI del Cabanyal-Canyamelar, dentro del distrito de Poblats Marítims, con una superficie total de 5.274 m2, según la citada ficha que se adjunta al presente documento como ANEXO 1.

### 3.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente es el Texto refundido de las normas urbanísticas transitorias de urgencia aplicables en el ámbito de la homologación modificativa y PEPRI del Cabanyal-Canyamelar.

La Modificación Puntual 1 "Casa dels Bous" se encuentra incluida en el "Ámbito de intervención 7 Frente Marímo", donde con carácter general será de aplicación el Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo aprobado definitivamente en noviembre de 1990, sin perjuicio de ello, las normas prevén dos ámbitos de planeamiento diferido, uno de los cuales, el de la manzana edificable donde se ubica el inmueble conocido como "Casa del Bous", es el desarrollado por el presente documento y que se encuentra recogida en una Ficha de las citadas Normas Transitorias. (Ver Anexo 1)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MANUEL ANTONIO CAMPOS VARELA	14/11/2017	ACCVCA-120	926809303219861766
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	15/11/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384



## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1.- CAUSAS

Tal y como ya se ha expuesto en la Introducción de la Memoria Informativa, la elaboración de este instrumento de planeamiento que desarrolla las previsiones de las normas transitorias de urgencia del barrio Cabanyal-Canyamelar en el ámbito de la Casa del Bous, responde a la moción conjunta de la Concejala de Patrimonio y Recursos Culturales y del Concejal de Desarrollo Urbano que a continuación se transcribe:

Servicio de Patrimonio Histórico y Artístico y Servicio de Planeamiento  
Expte. 02001 2017 629

MOCIÓN que formulan la Concejala Delegada de Patrimoni Cultural i Recursos Culturals, Gloria Tello Company y el Concejal Delegado de Planificación y Gestión Urbana, Vicente Sarrià Morell.

TEMA: Modificación del Plan General en el ámbito de la casa dels Bous.

De conformidad con el Plan de Implementación de la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado del barrio Cabanyal-Canyamelar-Cap de França, el Servicio de Patrimonio Histórico y Artístico ha presentado una Expresión de Interés (EDI) en el marco de la Estrategia EDUSI 3C del Ayuntamiento de Valencia, cofinanciado mediante el Programa Operativo FEDER de Crecimiento Sostenible 2014-2020, Eje Urbano.

A fin de agilizar los futuros trámites de elaboración de proyectos y contratación de las obras, se está adelantando la redacción de los pliegos técnicos, y al consultar al Servicio de Planeamiento la viabilidad urbanística de la actuación se ha podido comprobar que la "Casa dels Bous" está en situación de planeamiento diferido.

Estando la "Casa dels Bous" protegida con un nivel 2, debe aprobarse un planeamiento para el ámbito que respete las alineaciones existentes y se ajuste a las previsiones de la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado (OP 4.2) aprobada en mayo de 2017.

Por lo que se PROPONE: Encargar al Servicio de Planeamiento los trabajos de redacción del instrumento de planeamiento que desarrolle las previsiones de las Normas Transitorias de Urgencia del Barrio Cabanyal-Canyamelar en el ámbito del planeamiento diferido "Casa dels Bous", todo ello para poder llevar a efecto la actuación OP 4.2 "Rehabilitación de elementos patrimoniales: casa dels Bous - Museu de la Mar" de la Estrategia de desarrollo urbano sostenible integrado del barrio Cabanyal-Canyamelar-Cap de França, aprobada en mayo de 2017.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	MANUEL ANTONIO CAMPOS VARELA	14/11/2017	ACCVCA-120	926809303219861766
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	15/11/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384



## 2.- ORDENACIÓN PROPUESTA

El ámbito objeto de modificación mantiene la clasificación de suelo urbano y la zona estructural de calificación urbanística TER-2.A.

Con objeto de hacer compatible la ordenación pormenorizada del ámbito con la protección de la *Casa dels Bous* según ficha de Normas Transitorias M1 "*Casa dels Bous*", y hacer viable la operación de rehabilitación del edificio y área anexa para albergar un museo, se propone la calificación de "Sistema Local Servicio Público Socio-Cultural" según PGOU, y "Equipamiento de la red secundaria Educativo-cultural" según LOTUP, (**SP-2/SQE**) en la Casa del Bous y zona anexa, quedando el resto del ámbito como Sistema Local Red Viaria "Vía Urbana" según PGOU, y "Red Secundaria Comunicaciones Red Viaria" según LOTUP, (**RV-4/SCV**).

El edificio de *la Casa dels Bous* se encuentra protegido con el grado de protección ambiental según el PEPRI del Cabanyal-Canyamelar. Este documento de Modificación se remite tanto a la ficha de catálogo, como a las correspondientes Normas de protección del PEPRI, dando así cumplimiento al objetivo principal de la delimitación del ámbito M-1 de las normas transitorias, que es preservar la protección del inmueble. Por tanto se incorpora la ficha 405-01 del Catálogo de Bienes Protegidos del PEPRI del Cabanyal-Canyamelar "*Casa dels Bous*", cuyo emplazamiento es Calle Astilleros, 2, aprobada en fecha 2 de abril de 2001, así como sus normas recogidas en el PEPRI.

En lo referente a la ordenación del resto de la parcela calificada como SP-2/SQE, se diferencian tres áreas con el objetivo de preservar el carácter del conjunto original:

- La primera corresponde al resto de la parcela catastral donde se encuentra la *Casa dels Bous*, y que conforma el patio de acceso a la fachada principal del inmueble desde la calle Eugenia Viñes, quedando por tanto libre de construcción.
- La segunda es donde se ubicaban los antiguos *Teñidores*, construcciones donde se teñían y arreglaban las redes, a la misma se le asigna una planta.
- Al resto se le asigna un número de plantas igual o inferior a tres.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MANUEL ANTONIO CAMPOS VARELA	14/11/2017	ACCVCA-120	926809303219861766
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	15/11/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384



### 3.- SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

Se incluye la siguiente tabla de superficies y edificabilidades de la propuesta, medidas sobre las líneas oficiales según informe emitido en fecha 20 de octubre de 2017 por la Sección de Cartografía Informatizada.

Dominio público PGOU/LOTUP		Superficie (m2s)	Edificabilidad dotacional máxima (m2t) (no lucrativa)	
Sistema Local Servicio Público Socio-cultural /Equipamiento red secundaria Educativo-cultural (SP-2/SQE)	"Casa dels Bous" (protegido)	410,11	806,00	
	Resto de parcela SP-2	0 plantas	397,22	0,00
		1 planta	1.358,94	1.358,94
		<=3	540,30	1.620,90
		Total	2.296,46	2.979,84
TOTAL SP-2/SQE		2.706,57	3.785,84	
Sistema Local Red Viaria "Urbana"/ Red Secundaria Comunicaciones "Red Viaria" (RV-4/SCV)		2.567,43	0,00	
<b>TOTAL</b>		<b>5.274,00</b>	<b>3.785,84</b>	

### 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Una vez analizadas las causas que motivan la presente modificación, y una vez descrita la ordenación urbanística propuesta cabe señalar las razones que justifican la modificación planteada, siempre desde la óptica de los beneficios para el interés público de la actuación.

En este sentido, el interés público queda garantizado ya que toda la actuación es suelo "dotacional" público.

### NORMAS URBANÍSTICAS Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Será de aplicación para las calificaciones **SP-2/SQE** y **RV-4/SCV** las Normas Urbanísticas del PGOU y las determinaciones que establece la LOTUP.

Sus normas urbanísticas se regulan en el título sexto: ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística, Capítulo decimoprimer: art. 6.72 y siguientes del PGOU.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MANUEL ANTONIO CAMPOS VARELA	14/11/2017	ACCVCA-120	926809303219861766
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	15/11/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384



Id. document: YLex Ofk5 ovdR 96Px s0cw tey/ CLU=  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

## ANEXO 1

### FICHA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO MODIFICACIÓN PUNTUAL 1 "CASA DELS BOUS"

TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS TRANSITORIAS DE URGENCIA  
APLICABLES EN EL ÁMBITO DE LA HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA Y PEPRI DEL  
CABANYAL-CANYAMELAR (A.D. 08/07/2016)

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DIFERIDO M1 "CASA DELS BOUS"

7

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MANUEL ANTONIO CAMPOS VARELA	14/11/2017	ACCVCA-120	926809303219861766
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	15/11/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384



Id. document: YLex OFK5 ovdR 96Px s0cw tey/ CLU=  
 CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

**NORMAS TRANSITORIAS DE URGENCIA APLICABLES EN EL AMBITO DE LA HOMOLOGACION MODIFICATIVA Y EL PEPRI DEL CABANYAL-CANYAMELAR**

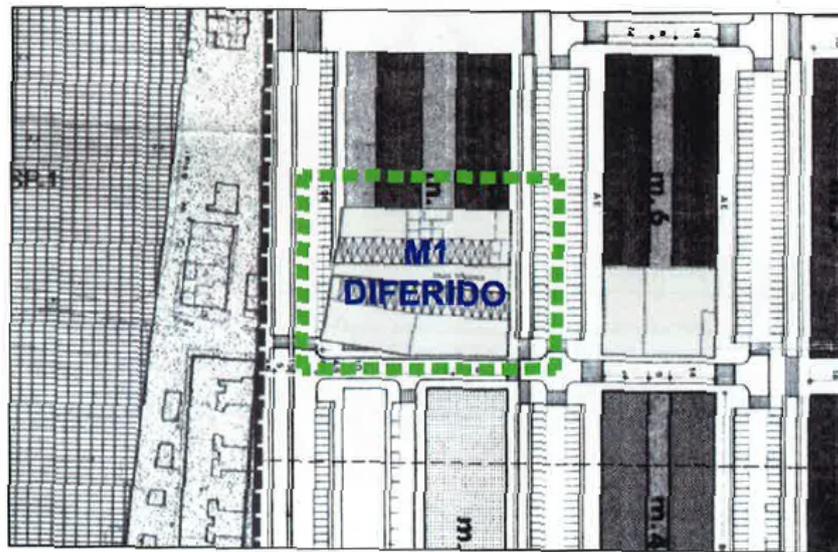
**FICHA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO MODIFICACIÓN PUNTUAL 1 "CASA DELS BOUS"**

**DESCRIPCION:** El ámbito de la modificación coincide con la manzana delimitada por las calles Pescadores, Francisco Miralles, Astilleros y Eugenia Viñes, en la que se localiza el inmueble conocido como la "Casa dels Bous".

**REGIMEN URBANISTICO TRANSITORIO:** PLANEAMIENTO DIFERIDO

<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	SUELO URBANO
<b>SUPERFICIE</b>	5.274 m2
<b>CALIFICACION URBANISTICA</b>	ARP (Área de edificación Residencial Plurifamiliar)

**ÁMBITO DE LA MODIFICACION**



ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento coincide con el aprobado mediante acuerdo del Consell de 8 de julio de 2016, publicado en el DOCV de 13 de julio de 2016.

EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN JURÍDICO E INSPECCIÓN TERRITORIAL



AJUNTAMENT DE VALENCIA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DIFERIDO M1 "CASA DELS BOUS"

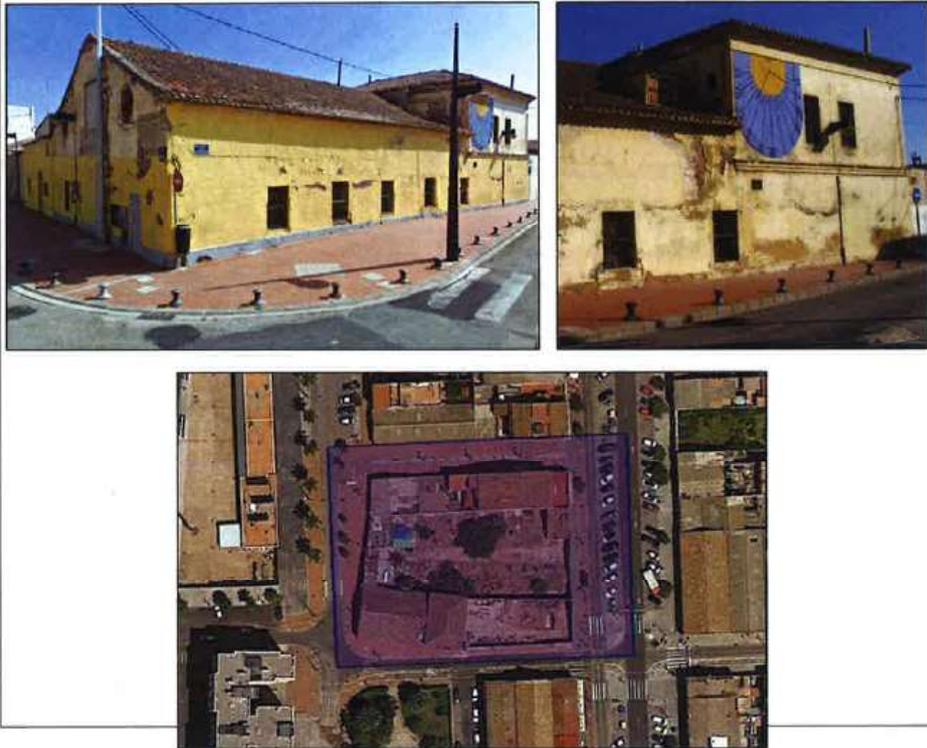
8

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MANUEL ANTONIO CAMPOS VARELA	14/11/2017	ACCVCA-120	926809303219861766
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	15/11/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384



**DESCRIPCION DEL INMUEBLE**



**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION**

El inmueble de la "Casa dels Bous" está protegido en el Catálogo del Plan Especial de Protección y de Reforma Interior del Cabanyal-Canyamelar aprobado definitivamente el 2 de abril de 2001.  
 La recuperación con carácter transitorio de la ordenación del Plan Especial del Paseo Marítimo dejaría al edificio en la situación urbanística de fuera de ordenación sustantivo, por lo que el objetivo de la modificación puntual es revisar la ordenación en el ámbito, para hacerla compatible con la protección del inmueble

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento coincide con el aprobado mediante acuerdo del Consell de 8 de julio de 2016, publicado en el DOCV de 13 de julio de 2016.

EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN JURÍDICO E INSPECCIÓN TERRITORIAL



**AJUNTAMENT DE VALENCIA**

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MANUEL ANTONIO CAMPOS VARELA	14/11/2017	ACCVCA-120	926809303219861766
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	15/11/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384



Id. document: YLex Ofk5 ovdR 96Px s0cw tey/ CLU=  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

## ANEXO 2

### FICHA DE CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS 405-01 CALLE ASTILLEROS, 2 "CASA DELS BOUS" PROTECCIÓN AMBIENTAL

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR EL CABANYAL-CANYAMELAR  
(A.D. 02/04/2001)

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DIFERIDO M1 "CASA DELS BOUS"

10

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MANUEL ANTONIO CAMPOS VARELA	14/11/2017	ACCVCA-120	926809303219861766
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	15/11/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384



Id. document: Ylex 0K5 ovdR 96Px s0cw tey/ CLU=  
 CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR EL CABANYAL-CANYAMELAR		FICHA 405-01	
<b>CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>		HOJA 1/3	
<b>GRADO DE PROTECCIÓN</b> <b>PROTECCIÓN AMBIENTAL</b>		<b>SITUACIÓN</b> (CASA DELS BOUS) <b>CALLE ASTILLEROS, 2</b>	
<b>DATOS GENERALES</b> Manzana PEPRÍ: 405 Manzana Catastral: 01257 Parcela Catastral: 01 Superficie solar (m2s): 795 Superficie construida (m2t): 806		<b>VALORACIÓN PORMENORIZADA</b> <b>FACHADA PRINCIPAL:</b> <b>GRADO DE ALTERACIÓN</b> <input type="checkbox"/> Conservada <input checked="" type="checkbox"/> Poco alterada <input type="checkbox"/> Muy alterada <b>COMPOSICIÓN</b> <input type="checkbox"/> MATERIALES, COLOR, TEXTURAS <input type="checkbox"/> SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS <input type="checkbox"/> Vuelos <input type="checkbox"/> Dinteles <input type="checkbox"/> Coronación <input type="checkbox"/> Otros <b>SOLUCIONES ORNAMENTALES</b> <input type="checkbox"/> Carpintería <input type="checkbox"/> Rejería <input type="checkbox"/> Barandillas <input type="checkbox"/> Guardaperlas <input type="checkbox"/> Recercados y canchales <input type="checkbox"/> Revestimientos Vidriados <input type="checkbox"/> Ornamentos <input checked="" type="checkbox"/> Otros <b>CUBIERTA:</b> <input checked="" type="checkbox"/> PRESENCIA AMBIENTAL <input type="checkbox"/> CORRESPONDENCIA TIPOLOGICA APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE... Fecha: 28 de 2001 DEL... DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS	
<b>OBJETIVACIÓN DEL INTERÉS</b> <b>VALORACIONES URBANÍSTICAS</b> Valor ambiental: <input checked="" type="checkbox"/> Integración conjunto homogéneo: <input type="checkbox"/> Carácter articulador: <input type="checkbox"/> Carácter estructural: <input type="checkbox"/> <b>VALORACIONES ARQUITECTÓNICAS</b> Adscripción tipológica: <input type="checkbox"/> Carácter modelo referencia: <input type="checkbox"/> Referencia cultural-arquitectónica: <input type="checkbox"/> <b>VALORACIÓN SOCIO-CULTURAL</b> Referencia histórica: <input checked="" type="checkbox"/>			
Diciembre 1998 <b>AJUNTAMENT DE VALÈNCIA</b> SERVICIO DE PLANEAMIENTO / AUMSA / CORELL y MONFORT arquitectos			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DIFERIDO M1 "CASA DELS BOUS"

11

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	MANUEL ANTONIO CAMPOS VARELA	14/11/2017	ACCVCA-120	926809303219861766
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	15/11/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384



Id. document: YLex 0K5 ovdR 96Px s0cw tey/ CLU=  
 CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR EL CABANYAL-CANYAMELAR		FICHA 405-01	HOJA 2/3
<b>CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>		<b>ALZADO FACHADA PRINCIPAL: C/ Astilleros, 2</b>	
<b>OBRAS ADMISIBLES</b> <input checked="" type="checkbox"/> CONSERVACIÓN <input checked="" type="checkbox"/> RESTAURACIÓN <input checked="" type="checkbox"/> REFORMA <input checked="" type="checkbox"/> REESTRUCTURACIÓN CON CONSERVACIÓN DE ELEMENTOS FACHADA PRINCIPAL <input checked="" type="checkbox"/> Conservación <input type="checkbox"/> Reproducción / Repristinación CUBIERTAS <input checked="" type="checkbox"/> Conservación <input type="checkbox"/> Reproducción / Repristinación  <b>PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS</b> <input checked="" type="checkbox"/> NO ALTERACIÓN DEL VOLUMEN <input type="checkbox"/> ALTERACIÓN DEL VOLUMEN EDIFICACIÓN AUXILIAR <input type="checkbox"/> Adecuación EDIFICACIÓN PRINCIPAL <input type="checkbox"/> Sobreelevación referenciada <input type="checkbox"/> Adecuación profundidad edificable			
<b>ELEMENTOS IMPROPIOS</b> <b>TIPOLÓGICOS</b> - Modificación de huecos y carpinterías en planta baja. - Modificación de huecos, carpinterías y persianas en planta primera.  <b>REPRISTINO /MODIFICACIÓN SEGÚN:</b> - Elementos tipológicos del edificio original o modelos de referencia del tipo. <b>NO TIPOLÓGICOS</b>  <b>ELIMINACIÓN Y ADECUACIÓN SEGÚN:</b> - Ordenanzas.			
<b>OBSERVACIONES</b>		<b>ADSCRIPCIÓN TIPOLÓGICA</b> SISTEMA CONSTRUCTIVO  ORGANIZACIÓN INTERNA  LENGUAJE ARQUITECTÓNICO/ESTILO - Tradicional popular  <b>TIPO</b>	
Dilemóns 1998		<b>AJUNTAMENT DE VALÈNCIA</b> SERVICIO DE PLANEAMIENTO / AUMSA / CORELL y MONFORT arquitectos	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO DIFERIDO M1 "CASA DELS BOUS"

12

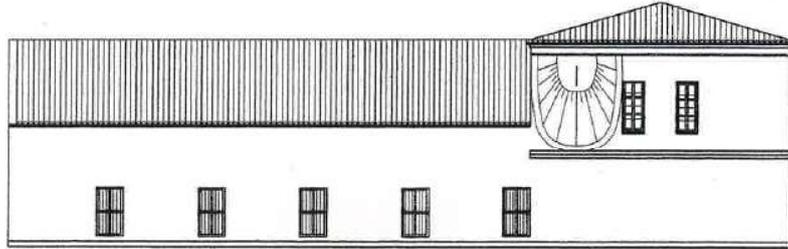
Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MANUEL ANTONIO CAMPOS VARELA	14/11/2017	ACCVCA-120	926809303219861766
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	15/11/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384



Id. document: YLex 0K5 ovdR 96Px s0cw tey/ CLU=  
 CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

INFORMACIÓN GRÁFICA COMPLEMENTARIA  
 ALZADO FACHADA LATERAL: C/ Pescadores



*[Handwritten signature]*  
**DILIGENCIA.**—El presente documento fue aprobado provisionalmente  
 por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 25 de ENERO de 2001  
 Valencia, 15 Mayo 2001  
 El Secretario General.

GENERALITAT VALENCIANA  
 DE ORDENAM. URB. Y TRANSP. PÚBLIC.  
 APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE  
 FECHA n 2 ABR. 2001 DEL  
 HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,  
 URBANISMO Y TRANSPORTES.

Escala 1/200 0 1 2,5 5 m 10m

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MANUEL ANTONIO CAMPOS VARELA	14/11/2017	ACCVCA-120	926809303219861766
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	15/11/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384



## ANEXO 3: JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### 1. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

En relación al Estudio de viabilidad económica, y a la vista de la legislación vigente, se entiende que no procede dicho informe en esta MP en la que todo el suelo de la actuación es público, (art. 22, apartado 5 del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana) por tratarse de un equipamiento SP Socio-cultural (SP-2), no derivándose de la presente MP ninguna alteración de edificabilidad lucrativa susceptible de valoración económica.

Como señala Sergio Fernández Monedero y Blanca Marín Ferreiro, en "Los Informes de Sostenibilidad Económica, Práctica urbanística (138/2016):

*"El Informe de Viabilidad Económica, a diferencia de la Memoria de Sostenibilidad Económica, focaliza su atención en la inversión que realizan los operadores particulares durante el proceso de transformación urbana, acotando el análisis a la fase de ejecución y a los recursos privados (...)",*

Lo que sitúa la modificación que se tramita fuera de los supuestos en los que resulta necesario su elaboración.

### 2. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Los informes/memorias de sostenibilidad económica tienen la doble finalidad de analizar cuál será el impacto de las **actuaciones de transformación urbanísticas** en las haciendas públicas afectadas –normalmente las municipales- por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, y de analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en los planes.

Según el artículo 22.4 de la Ley del suelo, RD Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, vigente en la actualidad, la exigencia del informe de sostenibilidad económica se prevé, literalmente, en relación con **las actuaciones de transformación urbanística**, las cuales, conforme al artículo 7.1 del citado texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana son las siguientes:

- 1) *Las actuaciones de urbanización, que incluyen:*
  - a) *Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*
  - b) *Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	MANUEL ANTONIO CAMPOS VARELA	14/11/2017	ACCVCA-120	926809303219861766
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	15/11/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384



- 2) *Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.*

La regulación de las determinaciones de los informes objeto de nuestro análisis se completa en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre. En el segundo párrafo del apartado primero del artículo 3 de dicha norma reglamentaria, se indica que para el examen del impacto en las haciendas locales de las **actuaciones de transformación urbanística** incluidas en los planes, se llevarán a cabo las siguientes actuaciones:

- 1) *Cuantificación de los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender **el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación.***
- 2) *Estimación del importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, **en función de la edificación y población potencial previstas,** evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.*

Así pues, conforme a la regulación vigente, los planes que incluyan estas actuaciones habrán de incluir necesariamente la respectiva memoria/informe de sostenibilidad económica con el contenido preceptivo. En este caso y al no tratarse de una actuación de transformación urbanística, ni de urbanización ni de dotación, no procede elaborar dicha memoria.

#### ANEXO 4: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

##### PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.0. SITUACIÓN
- I.1. PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN
- I.2. PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA URBANA

##### PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1. PLANEAMIENTO PROPUESTO. CALIFICACIÓN
- O.2. PLANEAMIENTO PROPUESTO. ESTRUCTURA URBANA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MANUEL ANTONIO CAMPOS VARELA	14/11/2017	ACCVCA-120	926809303219861766
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	15/11/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384