

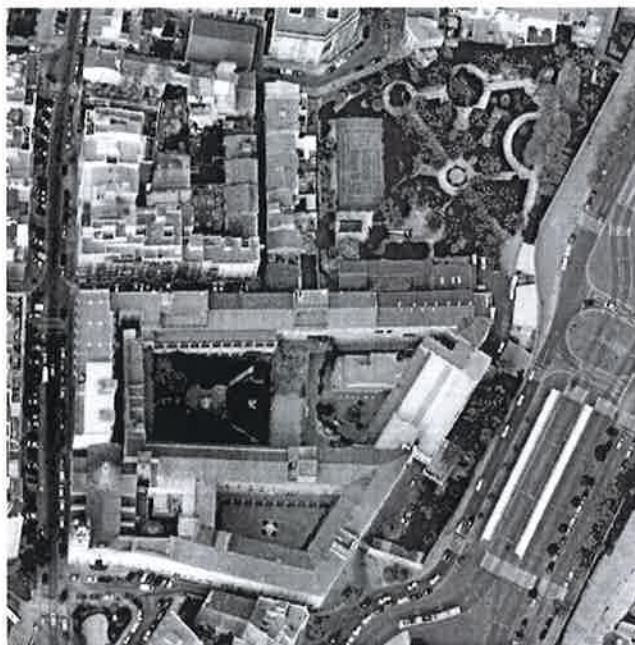
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento se somete a Información Pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 31 de mayo de 2018.

EL SECRETARIO,

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VALENCIA EN EL ÁREA DOTACIONAL PRIVADA OCUPADA POR LA RESIDENCIA HOGAR SANTA TERESA DE JORNET.

HERMANITAS DE LOS ANCIANOS DESAMPARADOS

Calle Madre Teresa Jornet nº 1 · 46009 · Valencia



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 31 de enero de 2019.

EL SECRETARIO,

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA  
SERVICI DE PLANEJAMENT

06 JUNY 2018

REGISTRE  
D'ENTRADA Nº

arquitecto

MATEO PÉREZ PALMER

Avenida Barón de Cárcer 27, puerta 5a · 46001 Valencia

## índice

### **1· PREÁMBULO**

### **2· MEMORIA INFORMATIVA**

- 2.1 INTRODUCCIÓN
- 2.2 SITUACIÓN Y AMBITO DE ACTUACIÓN
- 2.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 2.4 ESTADO ACTUAL

### **3· MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 3.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
- 3.2 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 3.2 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 3.3 SUPERFICIES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS
- 3.4 NORMAS URBANÍSTICAS

### **4· ANEXOS**

- 4.1 DOCUMENTACIÓN FOTOGRAFICA
- 4.2 DATOS CATASTRALES DE PARCELAS PRIVADAS AFECTADAS
- 4.3 FICHA CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS:  
EVOLUCION HISTÓRICA DEL HOGAR MADRE TERESA DE JESUS JORNET
- 4.4 AFECCIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE
- 4.5 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 4.6 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
- 4.7 DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

### **5· PLANOS DE INFORMACIÓN**

- INF.1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- INF.2 PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN DEL SUELO
- INF.3 PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA URBANA

### **6· PLANOS DE ORDENACIÓN**

- ORD.1 CALIFICACIÓN DEL SUELO
- ORD.2 ESTRUCTURA URBANA

### **7· GRAFICO PROSPECTIVO**

- GP.1 ORDENACION PORMENORIZADA

# 1

## preámbulo

La presente **Modificación Puntual del Plan General** de Ordenación Urbana de Valencia (en adelante PGOU), se formula por iniciativa de la **CONGREGACIÓN DE LAS HERMANITAS DE LOS ANCIANOS DESAMPARADOS** con CIF R-4600453-G, y domicilio en Calle Madre Teresa Jornet nº 1,46009, de Valencia, y cuya representante a estos efectos es MADRE MARIA LLIDÓ LLOPIS, con NIF 19.971.674-S

Las Hermanitas de los Ancianos Desamparados es una Congregación Religiosa de Derecho Pontificio, con la sede principal en Valencia desde el año 1876, actualmente cuentan con casas repartidas por todo el mundo, en total 210 casas, donde son acogidos unos 26.000 Ancianos, (15.300 en España y 10.000 en los restantes países), en 17 Naciones (España, Portugal, Alemania, Italia, México, Cuba, Puerto Rico, República Dominicana, Colombia, Venezuela, Ecuador, Perú, Bolivia, Argentina, Chile, Brasil, Mozambique), y 3 continentes (Europa, América y África), desarrollando una importante y muchas veces imprescindible labor social



Emplazamiento del edificio en el núcleo urbano de Valencia

El complejo donde se propone la modificación, conocido como Casa Generalicia, está en el interior de una gran manzana, definida por las calles Madre Teresa Jornet, al sur; Calle Almazora y tramo de Santa Rita al este, Prolongación de la Calle Mañá al norte y Calle Sagunto al Oeste, con espacios libres y varios edificios, destinados a los objetivos de la Congregación: "acoger, cuidar y prodigar todo género de asistencia, inspirada en la caridad evangélica, a los ancianos necesitados".

El funcionamiento de la Casa Generalicia tiene dos usos complementarios: Residencia de Ancianos y Residencia de las Religiosas de la Congregación. De forma que en esta se acogen y forman las personas que, al completar su formación integral, pasarán a formar parte de la congregación, y por tanto de la acogida, cuidado y asistencia de los ancianos en las múltiples residencias que, como ya se ha mencionado, se reparten por el mundo, a la vez que conviven con las numerosas hermanas que tienen allí su hogar

# 2

## memoria informativa

### 2.1 INTRODUCCIÓN

La presente **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia** (en adelante P.G.O.U.) surge por la necesidad de ampliación del Centro para Personas Mayores, Residencia Hogar Santa Teresa de Jornet de Valencia. Modificación que tiene su origen en la necesidad de adaptación de las instalaciones actuales de la Residencia a las nuevas normativas sectoriales específicas, más exigentes en materia de superficie y al hecho de que las necesarias ampliaciones no pueden desarrollarse en el ámbito del edificio protegido (Bien de Relevancia Local) de volumetría limitada para el fin necesario.

### 2.1. SITUACIÓN Y AMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito objeto de la Modificación Puntual lo constituye el complejo edilicio de la Residencia Hogar Santa Teresa de Jornet y sus jardines anexos (espacios libres privados), es la denominada casa Generalicia mencionada con anterioridad. Situada en el interior de una gran manzana, definida por las calles Madre Teresa Jornet, al sur; Calle Almazora y tramo de Santa Rita al este, Prolongación de la Calle Maña al norte y Calle Sagunto al Oeste. Dentro de esta misma manzana, pero fuera del ámbito de la presente modificación está la Residencia de Ancianos San Joaquín y Santa Ana de la misma congregación y la iglesia de Santa Mónica.

El ámbito de la modificación abarca una superficie de 21.937,03 m<sup>2</sup>, de los cuales 11.001,62 m<sup>2</sup> pertenecen a la parcela destinada a Servicio Público Privado (SP\*), donde se ubica la Residencia - Hogar, 10.747,02 m<sup>2</sup>, a espacios libres privados (EL\*), donde están la mayoría de los jardines y algunas construcciones auxiliares y 188,39 m<sup>2</sup> correspondiente al Sistema Local de Red Viaria, Vía Urbana (RV-4)


El área prevista para la nueva dotación asistencial se sitúa en la zona norte de la Residencia, paralela al edificio actual y contará con una superficie de ocupación en planta de 800 m<sup>2</sup>.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VALENCIA  
EN EL ÁREA DOTACIONAL PRIVADA OCUPADA POR  
LA RESIDENCIA HOGAR SANTA TERESA DE JORNET.**




**ÁMBITO Y ÁREAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

 **ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

 **ÁREA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

 **ESPACIOS LIBRES**  
**EL\* = [SVJ\*]** SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PRIVADO  
PGOU [LOTUP]

 **SERVICIOS PÚBLICOS**  
**SP\* = [SQS\*]** SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS PÚBLICOS DE  
DOMINIO Y USO PRIVADO  
PGOU [LOTUP]

 **RED VIARIA**  
**RV-4 = [SCV]** SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA  
VIA URBANA  
PGOU [LOTUP]

La calificación del ámbito viene recogida en la hoja 28 de la serie C del P.G.O.U. de Valencia

Pertenece este a la parcela catastral 5938501YJ2763G0001UL, propiedad de la Congregación de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados

### 2.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

La ordenación urbanística vigente viene determinada por el P.G.O.U. de Valencia, que fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de fecha 28 de diciembre de 1988.

El citado P.G.O.U. de Valencia establece la ordenación pormenorizada para este ámbito de planeamiento, calificando las diferentes parcelas y definiendo todos los parámetros urbanísticos para su correcta ejecución.

El ámbito objeto de la modificación se encuentra en suelo clasificado como urbano, calificado por el PGOU, serie B, como Ensanche (ENS-1) afectado por tres usos específicos distintos.

El primero, ocupado por lo que es propiamente el edificio de la Residencia-Hogar Santa Teresa de Jornet, casa Generalicia, es un Sistema Local de Servicios Públicos de dominio y uso Privado (SP\*).<sup>1</sup>

El segundo, correspondiente a las zonas de jardines de la residencia, es Sistema Local de Espacios Libres Privados (EL\*)

El tercero, corresponde al Sistema Local de Red Viaria, Vía Urbana (RV-4)

La regulación urbanística que corresponde a la calificación del suelo que nos ocupa se desarrolla en varios artículos de las NN.UU. del P.G.O.U. de Valencia, artículo 6.76.4 *Condiciones específicas* y 6.78 *suelo dotacional de dominio y uso privado*.

#### **Artículo 6.76.- Condiciones específicas.**

4. Los suelos destinados a Sistemas locales de Servicios públicos (SP) podrán destinarse en virtud de los requerimientos funcionales del entorno a cualquiera de las siguientes categorías:

SP-1 Deportivo.

SP-2 Socio-cultural.

SP-3 Sanitario-asistencial.

SP-4 Administrativo-Institucional.

SP-5 Mercado.

SP-6 Religioso.

No obstante los suelos calificados por el Plan General como Servicios públicos de dominio y uso privado (SP\*) que en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan sean propiedad del Arzobispado de Valencia o sustenten en dicha fecha edificios destinados al culto quedarán vinculados a dicho uso.

Los Servicios públicos que ocupen parcelas completas limitadas por viales o espacios libres de uso público cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se establece un coeficiente de ocupación del 70%.

<sup>1</sup> Los códigos de clasificación de las dotaciones están referidas al vigente PGOU de Valencia, la conversión a los códigos de la LOTUP están representadas en los documentos gráficos que se acompañan, a saber PGOU - [LOTUP]

b) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

c) Número máximo de plantas: 6.

d) Máxima altura de cornisa: 25,30 metros

*CAPITULO DUODÉCIMO: Suelo dotacional de dominio y uso privado.*

**Artículo 6.78.- Suelo dotacional de dominio y uso privado.**

1. El suelo dotacional, constituido por los sistemas generales y locales, que el Plan recoge como de dominio y uso privado, se grafía mediante un asterisco en el Plano C. En caso de que cese la actividad privada podrán ser transferidos a dominio público para el desarrollo de los mismos usos por cualquiera de los medio previstos en derecho.

2. Les serán de aplicación, en todo caso, el mismo régimen de usos y las mismas condiciones para la edificación que se prevén para las construcciones e instalaciones públicas de similar naturaleza.

3. No obstante los suelos dotacionales privados del tipo SP sólo podrán destinarse a las categorías G/SP-1, G/SP-2, G/SP-3, G/SP-4 y G/SP-6, y en vinculación a las preexistencias dotacionales de la parcela.

Asimismo, el P.G.O.U. califica el edificio del conjunto del asilo Hogar Madre Teresa de Jornet (SP\*), como bien de relevancia local (BRL).

El grado de Protección es Protección Integral, nivel 1, (*Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat; modificada por Ley 7/2004, de 19 de octubre y por Ley 5/2007, de 9 de febrero, que en la Sección Primera, artículo 50.2 Régimen de Protección, se refiere a que los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, en lo referente a los BRL establecen la Protección Integral, Nivel 1, monumental.*) Si bien esta protección ha correspondido de forma habitual a la parte antigua, al denominado edificio histórico, habiendo sido ampliado este a lo largo del pasado siglo en contadas ocasiones. Parece, por tanto, razonable que coexistan partes del conjunto protegido en su origen por su relevante interés, con aquellas otras intervenciones que a lo largo de los años recientes y junto con el crecimiento y necesidades de la propia Congregación se han ido ejecutando y que posiblemente no gocen del mismo carácter de protección que si tendrían aquellas partes originales y de valor histórico-artístico.

En el Anexo 4.3 FICHA CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS · EVOLUCION HISTÓRICA DEL HOGAR MADRE TERESA DE JESUS JORNET se hace una breve reseña histórica a lo largo de los tres últimos siglos con el propósito de contar con una base sólida sobre las que apoyar las decisiones y actuaciones que afecten a la Residencia-Hogar Madre Teresa de Jornet como Bien de Relevancia Local.

## 2.4 ESTADO ACTUAL

El área objeto de la modificación puntual se sitúa junto a la zona norte del edificio de la residencia recayente al jardín situado al norte y en continuidad con la calle Maña. Esta área está ocupada, actualmente por un viario privado asfaltado de acceso desde la calle Maña a la Residencia, de unos 6 m de ancho, que acompaña a un edificio de almacenamiento de escaso valor arquitectónico, ejecutado a mediados de los años 50, así como un pequeño edificio hexagonal como dotación de la zona de recreo del jardín. Esta zona de Espacio Libre privado esta mayoritariamente ocupada por construcciones y viario.

El estado actual de las zonas afectadas por la modificación puntual quedan reflejadas en los planos de información y pueden observarse en el reportaje fotográfico que se incluye como anexo en la presente memoria.

# 3

## memoria justificativa

### 3.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La necesidad de formular esta Modificación Puntual es consecuencia de la política de actuaciones, que desde años atrás, lleva promoviendo el equipo de gobierno de la Congregación de las Hermanitas de Ancianos Desamparados en coordinación con la Consellería de Bienestar Social y dentro del procedimiento administrativo abierto de autorización y funcionamiento para Residencia de Ancianos en la mencionada Consellería, desarrollando esta intervención en el ámbito del nuevo marco normativo, en concreto, la Orden 4 de febrero de 2005, de la Consellería de Bienestar Social ANEXO II y ANEXO III (Donde se regula el régimen de autorización y funcionamiento de los centros de servicios sociales especializados para la atención de personas mayores (D.O.G.V. 4945 de 14/02/05)), de cara a la adecuación final de la Residencia a las nuevas legislaciones.

Como consecuencia de estas actuaciones de adecuación, se requiere de mayores requisitos superficiales, y el hecho de que estos no puedan realizarse en el ámbito del conjunto protegido (BRL) y por tanto limitado en su volumetría, conlleva ineludiblemente para la Congregación, la necesidad de proponer la pertinente Modificación Puntual del P.G.O.U.

### 3.2 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación puntual tiene por finalidad transformar una porción de suelo dotacional de espacios libres de destino privado (EL\*) en un suelo dotacional privado (SP\*) de carácter asistencial.

Así pues, la Modificación permitirá la creación de un nuevo edificio dotacional en el interior de la propia parcela privada que dé respuesta a las necesidades de adecuación de las instalaciones a los requisitos actuales.

La actual parcela de EL\*, tiene una superficie de 10.747,02 m<sup>2</sup>, siendo la ocupación en planta del nuevo edificio dotacional asistencial privado propuesto de 800 m<sup>2</sup>. La nueva ampliación apenas altera las características morfológicas de esta zona, pues como se ha comentado en párrafos anteriores viene a ocupar mayoritariamente una parte de viario y edificios existentes de almacenamiento.

La nueva superficie de Servicio Público Privado se sumaría a la ya existente en la Residencia (11.001,62 m<sup>2</sup>s)





ESTADO ACTUAL



PLANEAMIENTO PROPUESTO

### ESTRUCTURA URBANA

<p> <b>ESPACIOS LIBRES</b> EL* = [SVJ*] PGOU [LOTUP]</p>	<p>SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PRIVADO</p>	<p> <b>RED VIARIA</b> RV-4 = [SCV] PGOU [LOTUP]</p>	<p>SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA VIA URBANA</p>
<p> <b>SERVICIOS PÚBLICOS</b> SP* = [SQS*] PGOU [LOTUP]</p>	<p>SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS PÚBLICOS DE DOMINIO Y USO PRIVADO</p>	<p> <b>CENTRO DE TRANSFORMACIÓN</b> IS-2* = [SQI*] PGOU [LOTUP]</p>	<p>SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y DE SERVICIOS DE DOMINIO Y USO PRIVADO</p>

El instrumento a través del cual se gestiona la Modificación Puntual Propuesta es la que la ley estatal contempla como **Actuaciones de Dotación** (art. 7.1.b del RDL 7/2015 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Regeneración Urbana) y en cuanto a los deberes exigibles por la Administración en este tipo de actuaciones, se establecen en el art. 18.1 del mismo texto legal y específicamente en el art. 18.2 de este mismo texto.

*Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.*

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) 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.

2) 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.

b) 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.

2. Siempre que no concurran las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta ley, se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.

b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

3. A las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural les será de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores, de conformidad con la naturaleza que les atribuya su propia legislación, en atención a sus peculiaridades específicas.

4. A los solos efectos de lo dispuesto en esta ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.

La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.

**Artículo 18. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.**

1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1.a) comportan los siguientes deberes legales:

a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se

*incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.*

*b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.*

*3. En relación con las actuaciones edificatorias serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) del apartado 1 de este artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación.*

*4. Con independencia de lo establecido en los apartados anteriores, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen, a actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a los aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.*

*5. Las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural, comportarán los deberes legales establecidos en los números anteriores, de acuerdo con las características que a éstos atribuya su propia legislación.*

*6. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes de los apartados anteriores. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o de rehabilitación y regeneración o renovación urbanas correspondientes, o en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.*

Las características de la edificación propuesta son:

- Ocupación en planta: 800 m<sup>2</sup>
- Nº de Plantas 4 (baja+3)
- Edificabilidad sobre rasante: 3.500 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad bajo rasante: 1.200 m<sup>2</sup>t

La ordenación pormenorizada propuesta en la zona SP\*, resultante de la Modificación Puntual, se configura mediante un bloque lineal con 14,55 m de profundidad y 55 m de longitud dispuesto según la alineación indicativa resultante de dar continuidad virtual a la alineación norte de la Calle Maña. Para comunicar este bloque con la edificación existente se prevén tres pasos elevados de varias alturas ubicados en relación con los núcleos de comunicación del edificio existente, cuya altura en planta baja permita el paso de los servicios de abastecimiento.

El edificio contará con un sótano coincidente, una parte, con la proyección en planta del bloque lineal, y otra, la resultante de aumentar una crujía de 6 m, en el lado largo de la edificación, fuera del ámbito de esta, hacia el edificio actual de la residencia al que enfrenta.

El número máximo de alturas que se fija para esta ordenación es de 4 (PB+3) plantas en adecuación al entorno y concretamente al edificio de la Residencia al que enfrenta.

No superándose el máximo de 6 (PB+5) plantas que se establece en el artículo 6.76 de las Normas Urbanísticas del Plan General para los Servicios Públicos (SP).

La altura máxima de cornisa será inferior a los 21,50 m, equivalente a los  $H_c = 6,50 + 5 N_p$  que en la actualidad se ha asignado como alturas máximas de cornisa en las subzonas TER-3 y TER-4, equivalentes funcionalmente con las edificaciones dotacionales de carácter asistencial. Del mismo modo no se supera la ocupación de la edificación sobre rasante, siendo esta, con la ordenación pormenorizada propuesta, de un 69,55%, sobre el total de la residencia y por tanto inferior al 70,00% que se establece para los Servicios Públicos (SP)\*.

De cara al cumplimiento de los deberes exigibles por la Administración en este tipo de actuaciones la congregación hace entrega a la administración de 642,37 m<sup>2</sup> de suelo con destino a viario público localizado este en la zona norte del espacio libre privado. Dicha superficie comporta también el espacio de reserva destinado al nuevo centro de transformación que con motivo de los procesos urbanísticos se ha de desplazar.

Con la aprobación de la presente modificación puntual la Congregación de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados procederá a:

- Ceder al Ayuntamiento de Valencia, libre de cargas, la superficie necesaria para la futura ejecución de la nueva calle en la zona norte de la parcela existente. Esta superficie se fija en 642,37 m<sup>2</sup>s y forma parte de los terrenos cedidos como dotaciones públicas.
- Ejecución, a cargo de la Congregación, de la urbanización de la nueva calle en la zona norte de la parcela existente, el ancho medio previsto de esta será de 6 m y su tipología la de calle peatonal.
- Ejecución, a cargo de la Congregación del derribo y reposición del muro exterior del cerramiento del complejo edificio asistencial con idénticas características morfológicas al existente, este se ejecutará dentro del ámbito privado de la Congregación y límite con el nuevo vial.
- Ejecución, a cargo de la Congregación del derribo y reposición del actual centro de transformación, en la nueva ubicación prevista en la presente modificación puntual.

Tanto la cesión y ejecución por parte de la Congregación de las actuaciones mencionadas en los párrafos anteriores se llevarán a efecto una vez concedidas las correspondientes Licencias de obra y ambientales para la construcción del nuevo edificio asistencial. Se presentará junto con el proyecto de edificación del edificio asistencial los documentos necesarios referentes a los compromisos adquiridos.

La configuración de los parámetros urbanísticos después de la Modificación Puntual se refleja más adelante (3.4. SUPERFICIES Y PARAMETROS URBANISTICOS).

### 3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación propuesta tiene su justificación en:

**Dar respuesta a las necesidades de transformación y crecimiento de las instalaciones de la residencia.**

Como se ha indicado en párrafos anteriores los actuales estándares de Residencias de Ancianos requieren de ratios superficiales muy superiores a los existentes, actualmente, en la Residencia que nos ocupa, por tanto la adecuación a las normativas pertinentes pasa por la necesidad de aumentar la superficie destinada a tal fin.

La propia idiosincrasia de la Congregación en su política de admisión basados en criterios de aceptación a las rentas (pensiones) más bajas, con escasos recursos económicos o inexistentes hace que la sostenibilidad de sus centros este íntimamente relacionado con el número de usuarios de estos y por tanto la reducción excesiva del número de ancianos pondría en serio peligro la viabilidad de estos. Hecho este que empieza a aflorar como un problema en algunos de los centros de la Congregación donde al aplicar los nuevos estándares de funcionamiento de los centros de servicio sociales especializados para la atención de personas mayores, reduciendo el número de ancianos, hace inviable su funcionamiento.

**Garantizar la preservación del edificio protegido.**

Las actuales zonas de ancianos vienen ocupando mayoritariamente el ala suroeste de la Residencia que corresponde con la zona del edificio protegido (BRL), cuya morfología y estructura espacial está delimitada por su propia envolvente. Por tanto no se entendería una ampliación de los ratios normativos sin una ampliación de este edificio.

La modificación puntual propone una nueva zona que permita las necesarias ampliaciones y sus conexiones con la actual Residencia, sin afectar al edificio protegido.

**Permitir la convivencia de los nuevos estándares de mejora de la calidad de vida y bienestar que los Centros de Personas Mayores han de satisfacer actualmente y en el futuro con las políticas de la Congregación de atención a las personas mayores más pobres o con escasos recursos económicos.**

La incuestionable labor social de la Congregación de los ancianos desamparados en el cuidado y atención de los ancianos de la residencia, el hecho de ser una organización sin ánimo de lucro con más de 135 años de labor, y el esfuerzo que supone, por parte de la orden, esta adecuación y cualificación de las plazas pone en valor la Modificación Puntual propuesta, que ahonda en los principios básicos de la actividad urbanística, en concreto en el acondicionamiento y gestión del suelo dotacional que por su importancia y alcance de servicio, pasan a tener un notable

significado en el conjunto del área urbano e incluso más allá de su ámbito, estos equipamientos cualifican el sector donde se emplazan y a la propia ciudad que los acoge.

La Residencia de Ancianos que nos ocupa, por tanto constituye uno de esos usos privados cuya presencia contribuye a hacer una ciudad más equilibrada en el aspecto social y por tanto parece conveniente proteger y propiciar su desarrollo. La ordenación urbanística ha de ser sensible a estas necesidades y objetivos de la ciudad.

### 3.4 SUPERFICIES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

En el siguiente cuadro se incluyen las superficies, ocupaciones en planta y demás parámetros urbanísticos en las que pueden observarse la comparativa entre el Planeamiento vigente, el Estado Actual y la Ordenación Propuesta.

	PGOU 1989	Estado Actual	Ordenación Propuesta
<b>Ámbito de la Modificación</b>	<b>21.937,03 m<sup>2</sup>s</b>	<b>21.937,03 m<sup>2</sup>s</b>	<b>21.937,03 m<sup>2</sup>s</b>
<b>Superficie Planta SP*</b>	11.001,62 m <sup>2</sup> s	11.001,62 m <sup>2</sup> s	11.801,62m <sup>2</sup> s <sup>*1</sup>
<b>Superficie Planta EL*</b>	10.747,02 m <sup>2</sup> s	10.747,02 m <sup>2</sup> s	9.493,04 m <sup>2</sup> s <sup>*2</sup>
<b>Sup. Planta RV-4 Público</b>	188,39 m <sup>2</sup> s	188,39 m <sup>2</sup> s	604,37 m <sup>2</sup> s
<b>Superficie Planta C.T.</b>	-	-	38,00 m <sup>2</sup> s
<b>Incremento suelo dotacional Público RV-4</b>			415,98 m <sup>2</sup> s
<b>Superficie Total Cesión</b>			642,37 m <sup>2</sup> s
<b>Ocupación SP*</b>	7.701,13 m <sup>2</sup> s	7.407,52 m <sup>2</sup> s	8.207,52 m <sup>2</sup> s
	70,00 %	67,10 %	69,55 % <sup>*3</sup>
<b>ACTUACIÓN DE DOTACIÓN</b>	--	--	<b>3.500 m<sup>2</sup>t</b>
<b>Nº Plantas Máximas</b>	6	4	4
<b>Altura Máxima</b>	5.30+4 Np = 25.30 m	< 6.5+5 Np <sup>*4</sup> = 21.5 m	< 6.5+5 Np <sup>*4</sup> = 21.5 m

\*1 Correspondiente a los 11.001,62 m<sup>2</sup>s existentes de SP\*, mas los 800 m<sup>2</sup>s ocupados por el nuevo SP\*

\*2 Se ha restado, a la actual superficie de EL\* (11.001,62 m<sup>2</sup>) la parte incrementada de cesión con destino a suelo dotacional público RV-4 (415.98 m<sup>2</sup>) conjuntamente con la cesión del centro de transformación (38,00 m<sup>2</sup>) más los 800 m<sup>2</sup> ocupados por el nuevo SP\*

\*3 Ocupación en planta del total SP\*, resultante de la ordenación pormenorizada propuesta.

\*4 Modificación puntual PGOU de Valencia: "mejora en la implantación de actividades económicas" 2014.

En ningún caso, la modificación propuesta supera ninguno de los parámetros urbanístico previstos por el P.G.O.U. de Valencia.

### 3.4 NORMAS URBANISTICAS

Las Normas Urbanísticas de aplicación que corresponden a la calificación del suelo no se ven alteradas por la modificación propuesta, siendo estas las referidas en los artículos 6.76.4 Condiciones específicas y 6.78 suelo dotacional de dominio y uso privado de las NN.UU. del P.G.O.U. de Valencia y cuyo contenido se muestra en el punto 2.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE de la presente memoria.

En Valencia, abril de 2018  
El arquitecto



Mateo Pérez Palmer

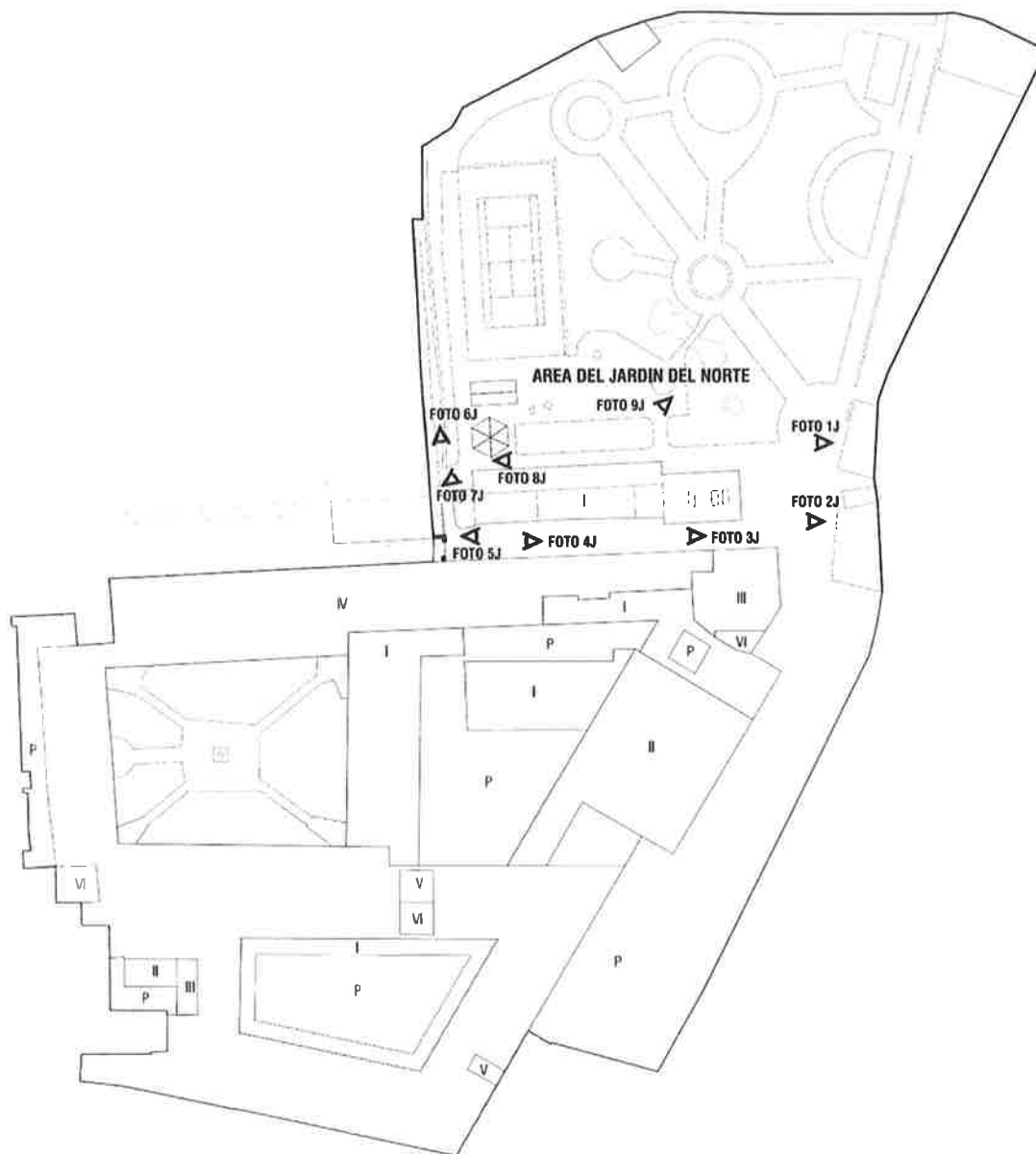
# 4

**anexos**



## 4.1 DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

### PLANO DE SITUACION DE LAS CÁMARAS:



**AREA DEL JARDIN NORTE [EL\*]**



FOTO 1J · AREA DEL JARDIN NORTE · VISTA GENERAL DEL ENTORNO



FOTO 2J · AREA DEL JARDIN NORTE · VISTA CALLE INTERIOR Y EDIFICIO DE ALMACEN

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VALENCIA  
EN EL ÁREA DOTACIONAL PRIVADA OCUPADA POR  
LA RESIDENCIA HOGAR SANTA TERESA DE JORNET.**



**FOTO 3J · AREA DEL JARDIN NORTE · VISTA CALLE INTERIOR Y EDIFICIO DE ALMACEN**



**FOTO 4J · AREA DEL JARDIN NORTE · ACCESO A LA CALLE MAÑA**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VALENCIA  
EN EL ÁREA DOTACIONAL PRIVADA OCUPADA POR  
LA RESIDENCIA HOGAR SANTA TERESA DE JORNET.**



**FOTO 5J · AREA DEL JARDIN NORTE · VISTA CALLE INTERIOR DESDE ACCESO CALLE MAÑA**



**FOTO 6J · AREA DEL JARDIN NORTE · VISTA EDIFICIO RESIDENCIA Y MURO PERIMETRAL**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VALENCIA  
EN EL ÁREA DOTACIONAL PRIVADA OCUPADA POR  
LA RESIDENCIA HOGAR SANTA TERESA DE JORNET.**



**FOTO 7J · AREA DEL JARDIN NORTE · EDIFICIO HEXAGONAL (BARBACOA) AFECTADO**



**FOTO 8J · AREA DEL JARDIN NORTE · PARTERRE DE PEQUEÑO ARBOLADO (LIMONEROS)**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VALENCIA  
EN EL ÁREA DOTACIONAL PRIVADA OCUPADA POR  
LA RESIDENCIA HOGAR SANTA TERESA DE JORNET.**



FOTO 9J · AREA DEL JARDIN NORTE · PARTERRE DE PEQUEÑO ARBOLADO (LIMONEROS)

En Valencia, abril de 2018

El arquitecto

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long horizontal line followed by a stylized 'P' and a dot.

Mateo Pérez Palmer

## 4.2 DATOS CATASTRALES DE LA PARCELA PRIVADA AFECTADA

El ámbito afectado por la Modificación Puntual se encuentra integrada en la parcela catastral 5938501YJ2763G0001UL, propiedad de la Congregación de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados.

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
5938501YJ2763G0001UL

**DATOS DEL INMUEBLE**

CLUB INMUEBLES  
**CL MADRE TERESA JORNET 3**  
**46000 VALENCIA [VALENCIA]**

USO DESTINADO: **Sanidad y Beneficencia**      Año de Construcción: **1880**

VALOR INTRINSECO: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA: **30,151**

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

CLUB INMUEBLES  
**CL MADRE TERESA JORNET 3**  
**VALENCIA [VALENCIA]**

PREVENCION ANTIRRADIACION: **30,151**      SUPERFICIE PARCELA(S): **22,933**      TIPO DE FINCA: **Parcela con un unico inmueble**

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso:	Espesor	Puerta	Pav. la	Superficie m <sup>2</sup>
SANIDAD	00	00	00	29,536
ALMACEN	-1	00	00	615

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
 Municipio de VALENCIA Provincia de VALENCIA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

726.000    Coordenadas U.T.M. Huro 30 ETRS89    Sábado, 23 de Marzo de 2013

En Valencia, abril de 2018

El arquitecto

Mateo Pérez Palmer

## 4.3 EVOLUCION HISTÓRICA DEL HOGAR MADRE TERESA DE JESUS JORNET FICHA CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

### 4.3.1 CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO.

#### GRADO DE PROTECCIÓN

El conjunto del asilo Hogar Madre Teresa de Jornet, se encuentra catalogado como bien de relevancia local (BRL). Ver Ficha de Catalogo al final de este Anexo.

La Ley de Patrimonio Cultural Valenciano (Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat; modificada por Ley 7/2004, de 19 de octubre y por Ley 5/2007, de 9 de febrero), en la Sección Primera, artículo 50.2 Régimen de Protección, referida a los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, en lo referente a los BRL establecen la Protección Integral, Nivel 1, monumental.

El grado de Protección anterior como así se especifica en la actual ficha era Protección Básica, nivel 2, estructural (Artículo 3.66 de las NN.UU. del Plan General) si bien esta protección ha correspondido de forma habitual a la parte antigua recayente a la C/ Teresa de Jornet, al denominado edificio histórico.


REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
Ordenación Estructural  
HOGAR MADRE TERESA DE JESUS JORNET

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA  
INSTITUT D'ESTUDIS I INVESTIGACIONS D'URBANISME I MOBILITAT  
Avinguda de l'Artista Dionís Galdà  
46100 BURJASSOT (València)  
Tel: 96 354 20 00 - Fax: 96 354 20 07

SITUACIÓN: CALLE MADRE TERESA JORNET, 1	<b>BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)</b>
BARRIO: 2-MORVEDRE	
DISTRITO: 5-LA SAIDA	
CODIGO: BRL 05_02_06	
CATEGORIA: MONUMENTO DE INTERES LOCAL	


**1. PARCELA:**

REF. CATASTRAL: 02/001  
Catastro: 522554  
Módulo: 8136  
Parcela: 9147  
DISTR. CATASTRAL: 45-111-12  
IMP. ANOTACION: SEGUNDA  
FORMA: Regular  
SINIFICADO:



**2. EDIFICACIÓN:**


NÚMERO DE FRENOS: 1  
NÚMERO DE PLANTAS: 3  
OCUPACION: PARCIAL  
CONSERVACION: REGULAR



Parcela Municipal 2018-025A

**3. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES VICENTES:**

PLAN GENERAL: POU 1964-1969  
TIPO PLAN GENERAL: 2º  
CLASE DE SUELO: RU  
CATEGORÍA: POU 1 (Reservado)  
SINIFICADO: SP (Reservado Privado)  
PROTECCION ANTERIOR: 2º  
OTROS: Clasificado como DOU 648-199



Plan General de Ordenación Urbana 1969

1/4

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA  
CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
Ordenación Estructural  
HOGAR MADRE TERESA DE JESUS JORNET

**4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS:**

En 1910, Sr. Ceferino de San Lorenzo funda un convento de Agustinos Descalzos, bajo la advocación de Santa María, en la calle de la Creación de los Compañeros, situada en el conchón del barrio de Morvedre. El templo, en la fachada, exhibe en la puerta. Sobre el arco se levanta un alero con el antiguo escudo de armas de la Orden de San Agustín, a principios del siglo XX, la Casa Ancha de los Hermanos de los Agustinos Descalzos, fundada por Santa Teresa de Jesús y San Agustín, por el doctor edicto de Felipe IV, en 1604, como se ve en el plano, realizado con anterioridad a esta fecha, que figura en el libro. El actual Asilo responde al modelo de convento, con una planta de planta cuadrada, con un elemento de elevación relativa en su parte superior, la parte superior es la capilla, construida en 1718 en estilo barroco y con una sala para el coro, de los cuales hoy corresponden al coro y hoy al presbiterio. La capilla es un ejemplo notable de barroco, sobre la capilla, a las arcadas con torres, sobre los muros de la capilla.



Carpeta No. Municipal 1906-1545



Catálogo C.G.C.C.T. 1990

2/4



#### 4.3.2 ANTECEDENTES

Las Hermanitas de los Ancianos Desamparados es una Congregación Religiosa de Derecho Pontificio, con la sede principal en Valencia desde el año 1876, desarrollando una importante y muchas veces imprescindible labor social.

En complejo donde se encuentra la actuación, conocido como Casa Generalicia, está en el interior de una gran manzana, definida por las calles Madre Teresa Jornet, al sur; Calle Santa Rita y Almazora al este, Prolongación de la Calle Maña al norte y Calle Sagunto al Oeste, con espacios libres y varios edificios, destinados a los objetivos de la Congregación.

El área afectada por la Modificación Puntual se sitúa en la zona norte del edificio de la Residencia recayente al jardín situado al norte y en continuidad con la calle Maña.

La nueva área propuesta se encuentra fuera del **Entorno de Protección** del Bien de Relevancia Local (BRL), como se deriva de la ficha del **Catálogo de Bienes y espacios Protegidos**.



El sombreado rojo indica el elemento protegido  
La línea roja continua delimita el entorno de protección  
La línea a puntos azul delimita la zona afectada por la M.Puntual

En la ficha aportada encontramos una somera Descripción y Referencia Histórica del edificio, que si bien nos sitúa el siglo de su ejecución, siglo XVII, no aclara su posterior desarrollo a lo largo del tiempo, sobre todo en los últimos siglos, a saber:

#### **Descripción y Referencia Histórica**

*En 1603, fray Gerónimo de San Lorenzo funda un convento de Agustinos Descalzos, bajo la advocación de Santa Mónica, sobre el solar de la casa-palacio de los Berenguer, situada en el comienzo del camino de Murviedro o Morvedre (hoy calle Sagunto), extramuros de la ciudad.*

*Sobre el solar resultante del derribo parcial del antiguo convento, el arquitecto José Camaña Laymón construye, a principios del siglo XX, la Casa Asilo de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados, fundada por Santa Teresa Jornet e Ibars. No obstante, en el nuevo edificio se integrarán elementos del antiguo convento, como los dos claustros, realizados con arquerías de medio punto, que todavía subsisten. El actual Asilo responde al modelo tradicional, con numerosos vanos rectangulares decorados con elementos medievalizantes realizados en serie, buscando la mayor economía posible. La parte más decorada es la capilla, construida en 1915 en estilo neogótico y con una sola nave de diez tramos, de los cuales tres corresponden al coro y tres al presbiterio. La cubierta se resuelve mediante bóvedas de crucería. Sobre las capillas laterales, unas arcadas con celosías hacen las veces de triforio.*

Como quiera que el complejo está formado por múltiples edificios, algunos de los cuales de relativamente nueva ejecución parece razonable que coexistan partes del conjunto protegido en su origen por su relevante interés, con aquellas otras intervenciones que a lo largo de los años recientes y junto con el crecimiento y necesidades de la propia Congregación se han ido ejecutando y que posiblemente no gocen del mismo carácter de protección que si tendrían aquellas partes originales y de valor histórico-artístico.

Parece por tanto pertinente hacer una breve reseña histórica, desde el siglo XIX, XX y XXI de forma que podamos determinar aquellas partes del conjunto histórico que forman parte del conjunto protegido frente a aquellas otras zonas de relativa nueva construcción, que si bien se han integrado en el conjunto con sutileza no presenten el mismo interés histórico-artístico.

Hemos de tener en cuenta que además en referencia a la determinación de los Bienes de Relevancia Local, con la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano y de cara a dotar de un nuevo impulso a esta figura legal, tanto mediante la concreción de un sistema extraordinario de declaración por parte de la Conselleria, como a través del reconocimiento, por ministerio de la ley, de determinadas categorías de elementos de contrastado interés cultural, dentro de estos elementos se encuentra la **Arquitectura Religiosa anterior al año 1940**. Corroborado por el actual decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los Bienes de Relevancia Local y que en su artículo 3: Clases de bienes inmuebles de relevancia local, determina como tales, entre otros:

*1. Los bienes inmuebles de relevancia local serán inscritos en la Sección Segunda del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, atendiendo a la siguiente calificación:*

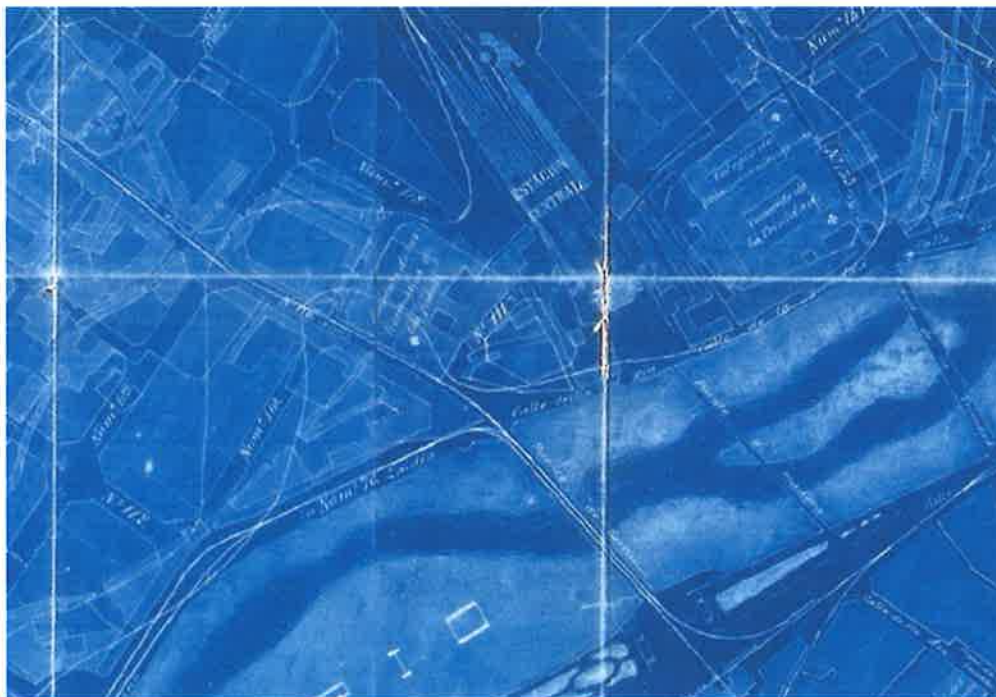
*a) Monumentos de interés local. Son inmuebles y edificaciones que constituyen realizaciones arquitectónicas, escultóricas o de ingeniería de importancia local, comarcal o provincial. Tienen esta consideración, con carácter general, los siguientes elementos a los que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano: las iglesias, conventos, santuarios, ermitas y ermitorios, calvarios y monasterios, anteriores a 1940, las lonjas y las salas comunales anteriores al siglo XIX.*

Por tanto se entiende que bajo este marco legal, aquellas zonas anteriores a 1940, tienen la categoría de BRL por si mismas, deduciéndose que aquellas intervenciones posteriores que forman parte de este conjunto pueden ser sometidas a un análisis más detallado que determine su interés histórico-artístico.

#### 4.3.3. BREVE RESEÑA HISTÓRICA SIGLOS XIX-XX-XXI

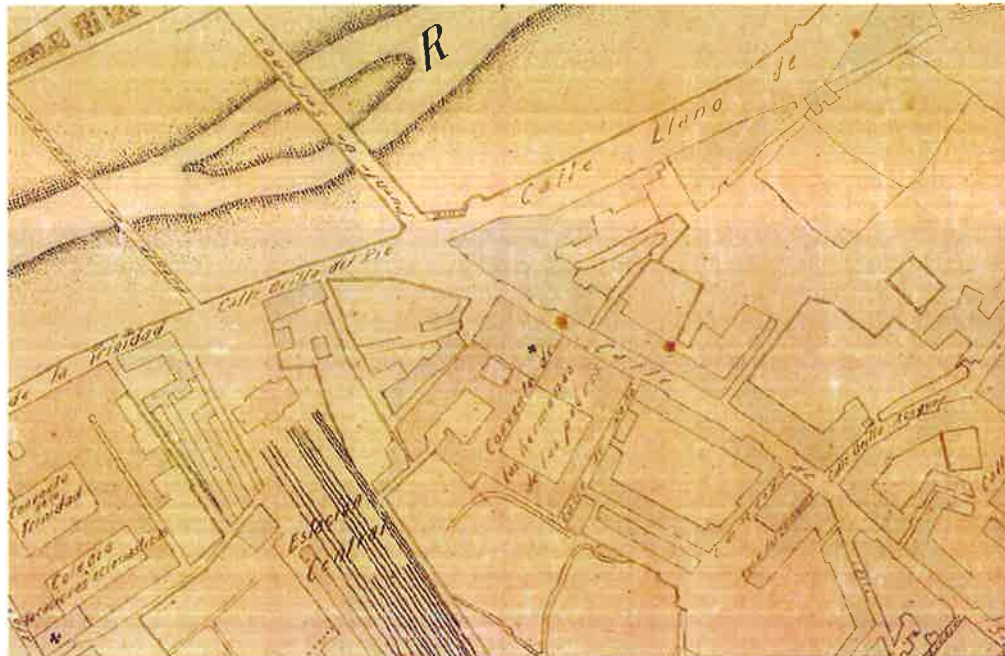
De los estudios realizados en el Archivo Histórico Municipal del Ayuntamiento de Valencia, encontramos el primer proyecto documentado de finales del siglo XIX con fecha del año 1882. [A.H.M.V. PU 1882-caja 140 bis expediente 112 – nº de Registro General 2358] realizado por el arquitecto D. José Camaña Laymón posiblemente biznieto de D. José Camaña Pañella, autor del proyecto original del siglo XVII (al igual que de la Iglesia de Santa Mónica) . En este proyecto se contempla la ejecución del volumen recayente a la calle Maña, este volumen llegaba hasta el actual límite Este de dicha calle, si bien originalmente era de tres plantas, a las que posteriormente se les añadiría otra planta más y algunas sobreelevaciones.

Así en el plano de 1907 de Francisco de mora Berenger "Proyecto de Ensanche de valencia y Ampliación del actual" se puede ver como no existía el mencionado volumen y como este aparece ya grafiado en el plano cartográfico de Federico Aymami Faura " Reforma Interior de Valencia" de 1910. En este último plano podemos ver con cierta claridad las partes ejecutadas hasta principio de siglo XX, así en el mismo Archivo Histórico encontramos con fecha 1909 [[A.H.M.V. PU 1909-caja 9 expediente 34 – nº de Registro General 1858] un proyecto del mismo arquitecto D. José Camaña Laymón, que si bien se trata de la ejecución de una tapia para cerrar el recinto de la congregación por el lado este, aporta un documento grafico muy interesante en donde se ve claramente las partes ejecutadas hasta la fecha y que concuerdan con las grafiadas en el mencionado Plano cartográfico de Federico Aymami.

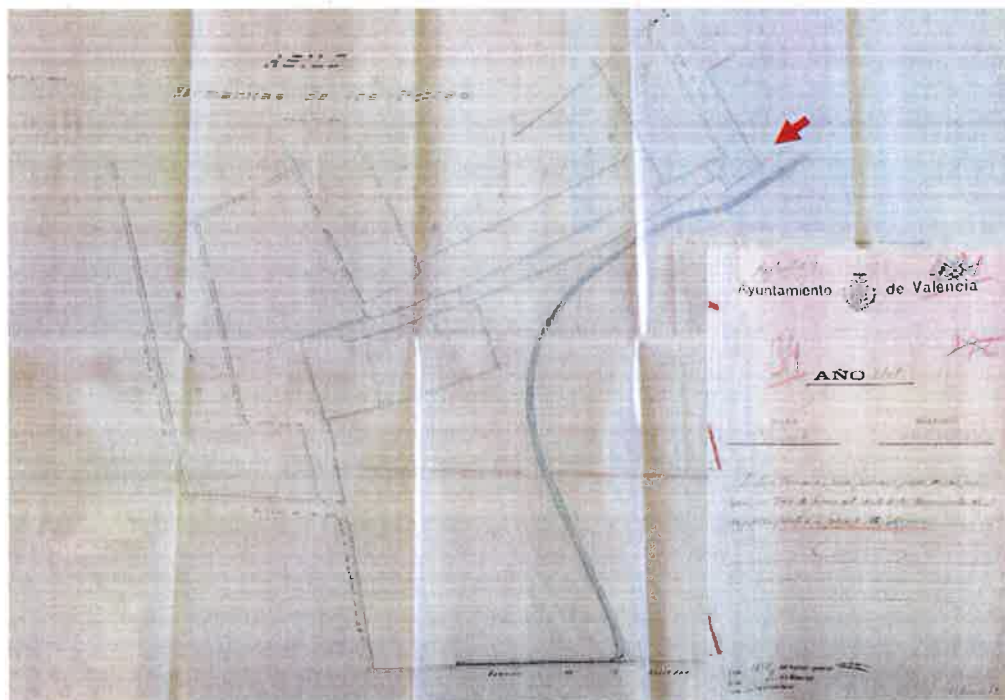


"Proyecto de Ensanche de valencia y Ampliación del actual" 1907 · Francisco de mora Berenger

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VALENCIA  
EN EL ÁREA DOTACIONAL PRIVADA OCUPADA POR  
LA RESIDENCIA HOGAR SANTA TERESA DE JORNET.**



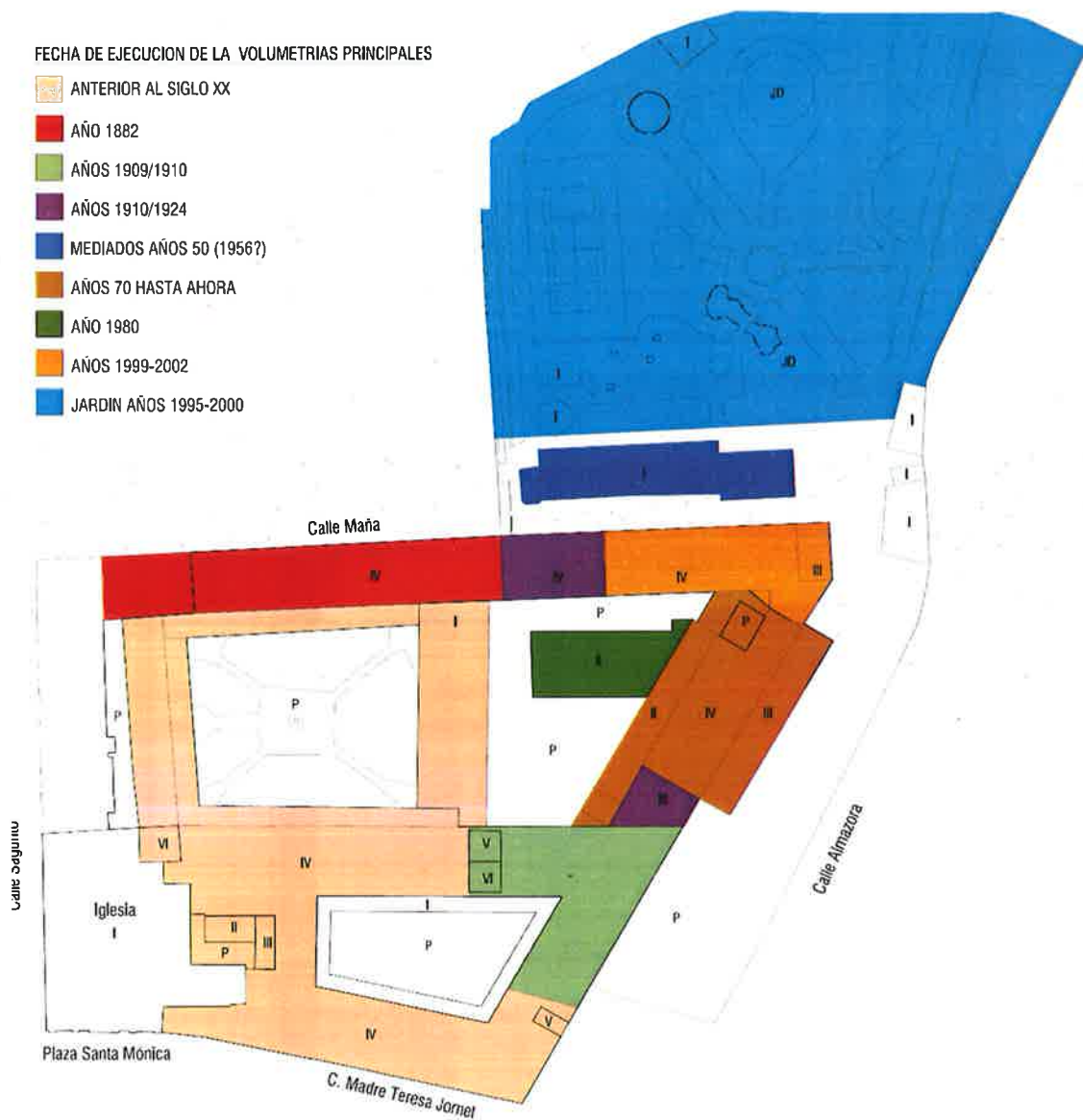
Detalle de Plano: " Reforma Interior de Valencia" de 1910 · Federico Aymami Faura



Plano de 1905 · La flecha señala la Calle Maña, su límite actual [A.H.M.V. PU 1909-caja 9 expediente 34 nº de Registro General 1858]

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VALENCIA  
EN EL ÁREA DOTACIONAL PRIVADA OCUPADA POR  
LA RESIDENCIA HOGAR SANTA TERESA DE JORNET.**

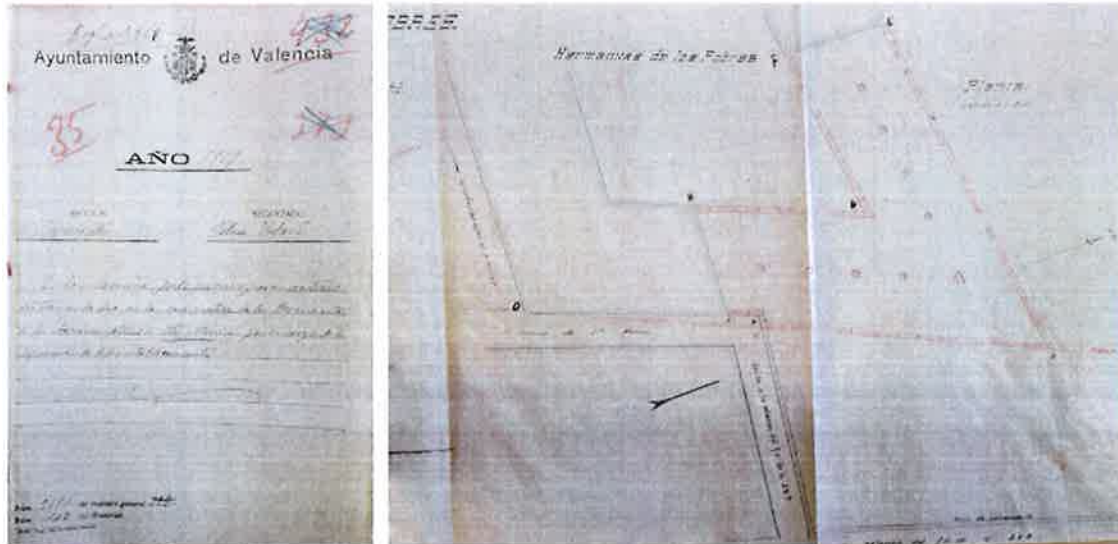
Por tanto del análisis de los documento mencionados conjuntamente con otras cartografías históricas documentadas se concluye que las zonas ejecutadas anteriores al siglo XX, son la grafiadas en el **Esquema de Evolución Histórica**, representado bajo, en color beige y que de una forma esquemática se refiere a la ejecución de las volumetrías principales que definen de forma determinante la morfología final de las partes del edificio ejecutadas hasta la fecha.



**ESQUEMA DE EVOLUCIÓN HISTÓRICA**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VALENCIA  
EN EL ÁREA DOTACIONAL PRIVADA OCUPADA POR  
LA RESIDENCIA HOGAR SANTA TERESA DE JORNET.**

En 1909 se presenta también a cargo de D. José Camaña Laymón [A.H.M.V. PU 1909-caja 9 expediente 35 – nº de Registro General 5310] el proyecto de *“la ejecución de dos tramos de obra de la casa matriz de las Hermanitas de los Ancianos, por encargo de la superiora de dicho establecimiento”*, tal y como se describe en la hoja de presentación de la Licencia Municipal. Se refieren al triángulo que cerró y configuró en su día el claustro del Sagrado corazón. Esta zona ejecutada aparece grafiada en verde claro en el **Esquema de Evolución Histórica**.



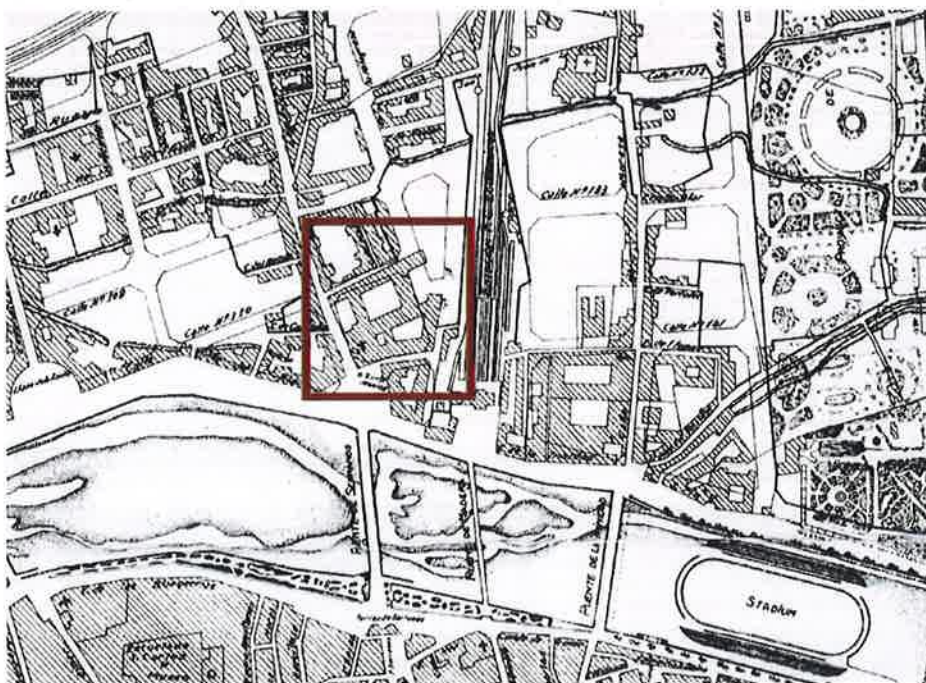
Entre los años 1910 y 1925 se ejecuta la ampliación de un tramo del volumen recayente a la calle Maña, en mimesis con la ejecutada con anterioridad en 1882 por D. José Camaña Laymón, antes mencionado. Este tramo conjuntamente con una pequeña prolongación de menor altura del tramo ejecutado en el proyecto de cierre del actual Claustro del Sagrado Corazón, descrito en el párrafo anterior, constituyen las dos únicas obras relevantes en este periodo y así queda reflejado en los dos planos cartográficos existentes de esa época, el *“Plano de Ensanche de la ciudad de Valencia”* de 1924 de Francisco Mora Berenger y el *“Plano General de Valencia”*, anónimo y posiblemente del mismo arquitecto antes mencionado, del año 1925.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VALENCIA  
EN EL ÁREA DOTACIONAL PRIVADA OCUPADA POR  
LA RESIDENCIA HOGAR SANTA TERESA DE JORNET.**

**Planos Cartográficos Históricos (1924-1925)**



Detalle de "Plano de Ensanche de la ciudad de Valencia" de 1924 de Francisco Mora Berenger



Detalle de "Plano General de Valencia", anónimo · año 1925.

Posteriormente entre los años 1927 y 1939 se producen intervenciones de reforma y sobreelevación de la volumetría existente no aumentando la superficie de ocupación en planta de la Residencia, hasta ese año el espacio ocupado por la residencia coincide con la grafiada en los planos Generales de 1924 y 1925, mostrados anteriormente y en el "Plano de Valencia de 1939 de Javier Goerlich Lleó que es una ampliación y actualización del ejecutado en 1929 por el mismo arquitecto.

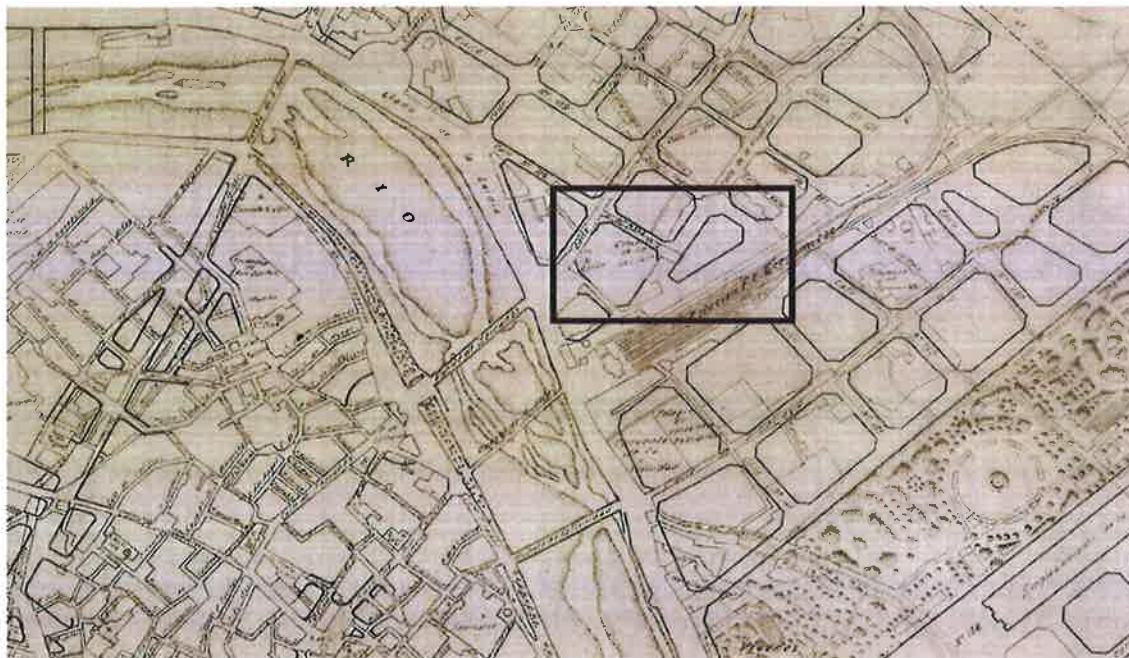
Estos proyectos aparecen reseñados en el Archivo Histórico de Valencia como

- [A.H.M.V. ENS 1927-caja 6 expediente 11109]
- [A.H.M.V. ENS 1928-caja 5 expediente 7313]
- [A.H.M.V. ENS 1930-caja 5 bis expediente H195]
- [A.H.M.V. ENS 1930-caja 5 bis expediente H65]
- [A.H.M.V. ENS 1939-caja 4 bis expediente H64]

Estos últimos referidos a intervenciones en una antigua vivienda propiedad de la congregación que existía en la calle Sagunto nº 6 y por tanto fuera del ámbito acometido.

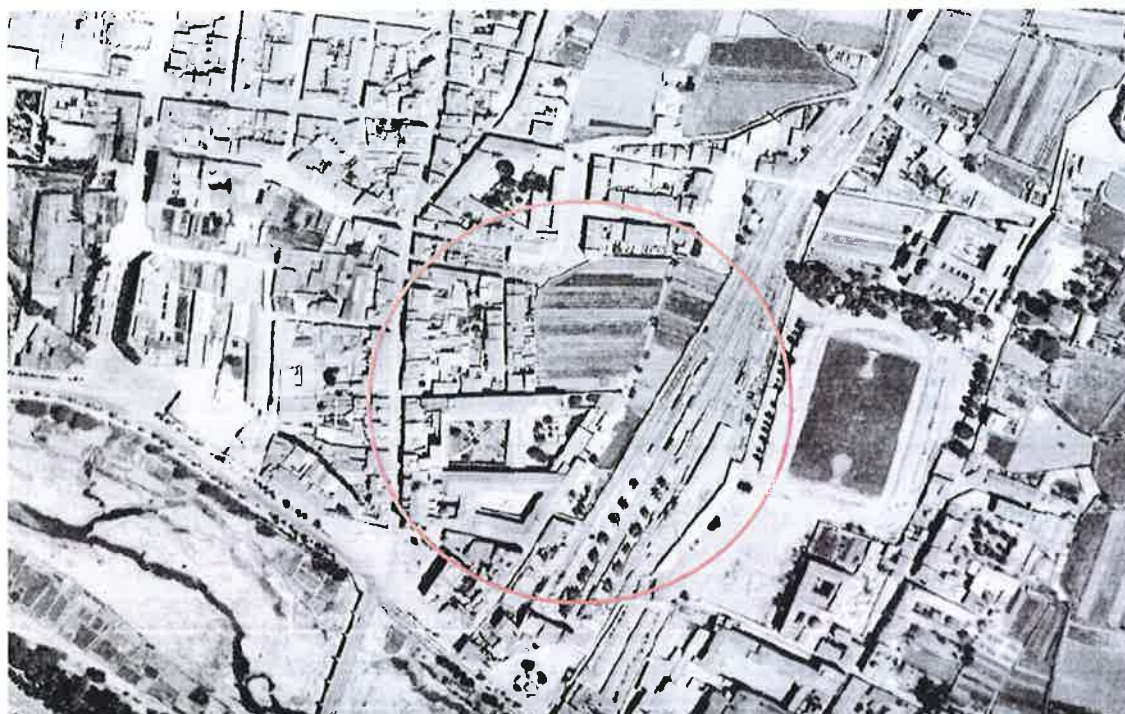
El Jardín posterior es, en esta época y lo será hasta bien entrado el siglo XX, una zona de huerta para el abastecimiento de la propia Residencia.

Hasta el año 1944 no se localiza otro documento escrito y grafico donde se pueda ver de forma clara la evolución de la Residencia, es a través de la FOTOPLANO DE VALENCIA. dentro del Proyecto de Reforma Ferroviaria y Urbanística de 1944, de la compañía Española de Trabajos Fotogramétricos Aéreos, CETFA, donde se observa la ejecución del cierre perimetral de la zona noroeste de la Residencia mediante vallados y pequeñas construcciones, que configurarían en un futuro el actual Patio de San José.



Detalle del "Plano de Valencia" de 1939 de Javier Goerlich Lleó





Detalle de Fotoplano de Valencia de 1944.

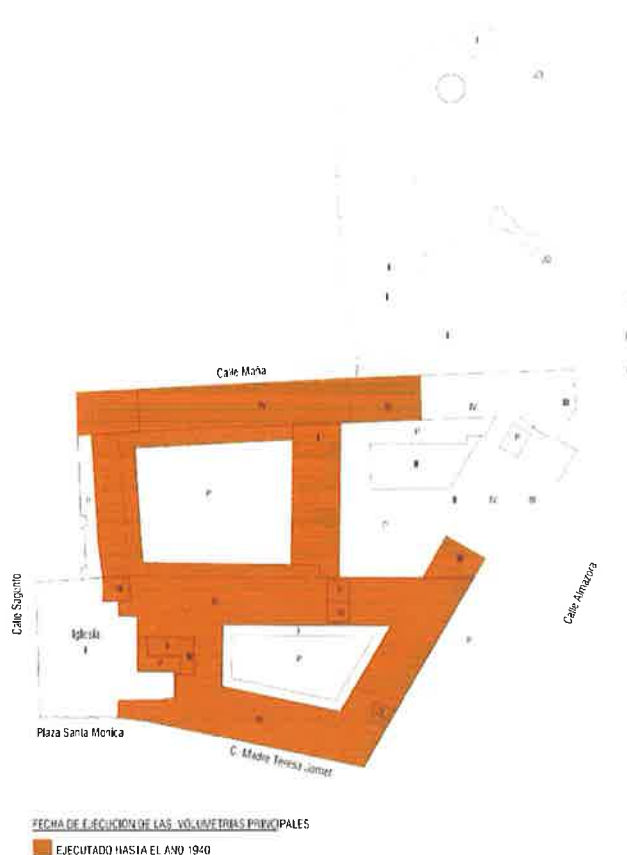
Por tanto hasta el año 1944 es decir, posterior a 1940, la Residencia Hogar santa Teresa de Jornet, presentaba una volumetría similar a la del año 1924.

Durante el periodo que va desde 1944 hasta 1970, en donde contamos con el Plano Parcelario 6M y 7I, del Ministerio de Hacienda: Servicio de Valoración Urbana, Escala 1:5000, vemos que apenas ha habido evolución de la Residencia en su volumetría general, ampliándose una única altura una parte de la zona Noroeste antes mencionada.

En el esquema que a continuación se muestra se puede ver la ejecución de las volumetrías principales hasta el año 1940, que como veíamos en el caso del Esquema de Evolución Histórica se referían a aquellas partes del edificio que de manera determinante configuraban el volumen final del edificio ejecutado hasta la fecha.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VALENCIA  
EN EL ÁREA DOTACIONAL PRIVADA OCUPADA POR  
LA RESIDENCIA HOGAR SANTA TERESA DE JORNET.**

**EJECUCION DE LA RESIDENCIA HASTA 1940**



Cabe reseñar que en este tiempo, concretamente a mediados de los años 50 (1956?), se construye en la zona de huerta y paralelo a la calle Maña el edificio de Almacenes y talleres que ocupara parte del espacio propuesto por la Modificación Puntual.

Es a partir de los años 80, cuando se ejecutan los volúmenes actuales de la zona noroeste de la residencia, siendo esta zona del edificio la que estará más vinculada y en relación con la Modificación Puntual propuesta y concretamente el volumen de continuación del recayente a la calle Maña, grafiado en el **Esquema de Evolución Histórica** en color naranja y ejecutado entre los años 1999-2002, por tanto este se finalizo ya en el inicio del siglo XXI. Un análisis Estratigráfico "in situ" de la fábrica de ladrillo de la fachada permite ver claramente las diferentes épocas de ejecución de estos volúmenes, cuya ejecución se ha materializado siempre en continuidad con el construido en el siglo XIX.

El último proyecto ejecutado en la Residencia, que haya supuesto un aumento de volumen reseñable es el ejecutado en el año 2009, se refiere al proyecto de Ampliación y Reforma de Edificio, del Arquitecto Don Joan Miquel García i Pérez, con fecha de visado 17/10/2008. El 6/04/2009, y concesión de licencia Urbanística según resolución de 11/06/2009. Si bien este afecta al ala este de la Residencia.

#### 4.3.4. CONCLUSION

Por tanto y en la medida que volumen propuesto en la presente Modificación Puntual pudiera injerir en el edificio protegido podemos concluir:

- Que como hemos aclarado en los primeros párrafos, el nuevo volumen propuesta se encuentra fuera del Entorno de Protección del Bien de Relevancia Local (BRL), como se deriva de la ficha del Catalogo de Bienes y espacios Protegidos.
- Que el área que ocupa la Modificación Puntual y por ende el futuro volumen propuesto (zona noroeste) se enclava en la zona de la residencia de ejecución más tardía y por ende de menor relevancia histórica.
- Que el tramo de la calle Maña, que en su día (1882) cerró el claustro del Corazón de María queda fuera del ámbito de la Modificación Puntual y que el pequeño tramo añadido posteriormente, en el primer cuarto del siglo XX, en mimesis con el proyectado de 1882, no parece tener el mismo valor histórico que el ejecutado con anterioridad.
- Terminar diciendo que el resto de tramo de la residencia que va paralela al volumen propuesto por la Modificación Puntual, y que por tanto de una forma objetiva se verá más afectado por la futura ejecución de la ampliación, es de finales del siglo XX, principios del XXI, como hemos aclarado en párrafos anteriores y por tanto carente, al menos actualmente, del interés Histórico Artístico que tiene las partes más antiguas y relevantes del conjunto. Que de forma general ocupan el lado opuesto de la Modificación Puntual.

En Valencia, abril de 2018

El arquitecto



Mateo Pérez Palmer

## 4.4 AFECCIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE

### ANTECEDENTES Y OBJETO:

En el punto 2.4 ESTADO ACTUAL de la Memoria, se describe el estado actual de la zona afectadas por la Modificación Puntual, a saber:

*El área objeto de la modificación puntual se sitúa junto a la zona norte del edificio de la residencia recayente al jardín situado al norte y en continuidad con la calle Maña. Esta área está ocupada, actualmente por un viario privado asfaltado de acceso desde la calle Maña a la Residencia, de unos 6 m de ancho, que acompaña a un edificio de almacenamiento de escaso valor arquitectónico, ejecutado a mediados de los años 50, así como un pequeño edificio hexagonal como dotación de la zona de recreo del jardín. Esta zona de Espacio Libre privado esta mayoritariamente ocupada por construcciones y viario.*

No obstante el área afectaría también a una hilera de limoneros y pequeño arbolado que actualmente está frente al edificio de almacenamiento. El presente anexo trata, concretamente, de la identificación de las especies arbóreas afectadas por la ejecución de la Modificación Puntual y a partir de esta identificación proponer las posibles actuaciones pertinentes previstas para este arbolado.

### RESEÑA NORMATIVA

El jardín afectado no se encuentra incluido en el **Catálogo de Jardines y Arbolado del P.G.O.U.** de Valencia, ninguno de los arboles afectados presenta grado alguno de protección y alto valor ornamental como árbol singular de la ciudad, ni presenta de forma genérica las condiciones del artículo 4 de la **LEY 4/2006, de 19 de mayo, de la Generalitat, de Patrimonio Arbóreo Monumental de la Comunitat Valenciana [2006/6142]**, para su protección, al contrario se trata de especies ornamentales comunes y de pequeño porte, como se puede deducir de la descripción de estas y del documento fotográfico que se acompaña.

## DESCRIPCIÓN DEL ARBOLADO

Se trata sobre todo de un conjunto de limoneros, cinco en total, de porte medio que ocupan un parterre paralelo al edificio de almacenamiento, compartido este con otras especies arbóreas de pequeño porte en la zona cercana a la construcción hexagonal del jardín.

El ámbito de la Modificación Puntual también afecta a una serie de palmeras, cinco en total, cuatro de la especie *washingtonia filifera* o Robusta, de muy pequeño porte, apenas superan la más grande los 3 m de altura y una *Veitchia Merrillii* denominada Palma de Navidad, esta si bien es de mayor tamaño, su altura es inferior a los 7 m.

A continuación se contempla las especies afectadas y su ubicación en la zona de la Modificación Puntual (ver plano ARB.01 Afección Arbolado Existente): a saber:

- 1 Citrusxlimon · Limonero
- 2 *Chorisia speciosa* · Palo borracho, palo rosado
- 3 *Morus Alba Kagayamae* "Morera Platanifolia"
- 4 *Tipuana tipu* · Tipuana
- 5 *Washingtonia [filifera-robusta]* · Palmera Washingtonia
- 6 *Veitchia merrillii* · Palma de Navidad
- 7 *Eucalyptus* · Eucaliptus
- 8 *Ficus religiosa* · Higuera Sagrada



1-Parterre con la hilera de limoneros afectados.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VALENCIA  
EN EL ÁREA DOTACIONAL PRIVADA OCUPADA POR  
LA RESIDENCIA HOGAR SANTA TERESA DE JORNET.**



**2-Grupo arbóreo diverso al final del parterre afectado**



**3-Palmeras washingtonianas afectadas, detrás la Palma de Navidad mencionada.**



4-Dos de las Palmera washingtonianas afectadas, al lado el pequeño ficus Religiosa

## **CONCLUSION · ACTUACIONES**

Se prevé por parte de la propiedad, de forma general, la restitución de las especies arbóreas afectadas por idénticas dentro del mismo Jardín del Norte.

Se trasplantarán, en concreto, por profesionales cualificados y mediante técnicas, métodos y medios adecuados, que garanticen su supervivencia, el grupo de tres palmeras que queda al este de la actuación y que se reflejan en la foto 3 de este anexo.

Las mencionadas actuaciones se documentarán y llevarán a cabo en el Proyecto Técnico que desarrolle el futuro edificio.

En Valencia, abril de 2018

El arquitecto

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long horizontal line followed by a stylized 'P' and a small mark.

**Mateo Pérez Palmer**

## **4.5 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VALENCIA EN EL ÁREA DOTACIONAL PRIVADA OCUPADA POR LA RESIDENCIA HOGAR SANTA TERESA DE JORNET.**



## ÍNDICE

1. ANTECEDENTES
2. PARTICULARIDADES DE LA ACTUACIÓN Y DEL PROMOTOR
3. COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN DEL VIARIO
4. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS.
  - 4.1 IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
  - 4.2 MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS
    - 4.2.1 Infraestructura Viaria
    - 4.2.2 Infraestructura de saneamiento
    - 4.2.3 Infraestructura suministro eléctrico
    - 4.2.4 Infraestructura de abastecimiento de agua
    - 4.2.4 Infraestructura de telefonía
  - 4.3 PRESTACIÓN DE SERVICIOS
    - 4.3.1 Recogida de residuos sólidos urbanos
  - 4.4 BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN
  - 4.5 ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.
  - 4.6 CONCLUSIONES

## 1. ANTECEDENTES

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRS), determina las bases del régimen del suelo, entre los que se incluyen la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

Esta norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán realizar un informe o memoria de sostenibilidad económica.

Así el artículo 22.4 del TRLRS determina:

Artículo 22.4. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano

*La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

La Memoria de sostenibilidad económica por tanto justifica la viabilidad de la actuación para las arcas públicas ad futurum, es decir, con posterioridad a su ejecución.

## 2. PARTICULARIDADES DE LA ACTUACIÓN Y DEL PROMOTOR

La presente modificación puntual tiene por finalidad transformar una porción de suelo dotacional de espacios libres de destino privado (EL\*) en un suelo dotacional privado (SP\*) de carácter asistencial.

Esta surge por la necesidad de ampliación del Centro para Personas Mayores, Residencia Hogar Santa Teresa de Jornet de Valencia. Modificación que tiene su origen en la necesidad de adaptación de las instalaciones actuales de la Residencia a las nuevas normativas sectoriales específicas, más exigentes en materia de superficie y al hecho de que las necesarias ampliaciones no pueden desarrollarse en el ámbito del edificio protegido, residencia actual (Bien de Relevancia Local) de volumetría limitada para el fin necesario.

Así pues, la Modificación permitirá la creación de un nuevo edificio dotacional en el interior de la propia parcela privada que dé respuesta a las necesidades de adecuación de las instalaciones a los requisitos actuales.

El instrumento a través del cual se gestiona la Modificación Puntual Propuesta es la que la ley estatal contempla como **Actuaciones de Dotación** (art. 7.1.b del RDL

7/2015 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Regeneración Urbana) y en cuanto a los deberes exigibles por la Administración en este tipo de actuaciones, se establecen en el art. 18.1 del mismo texto legal y específicamente en el art. 18.2 de este mismo texto.

De cara al cumplimiento de los deberes exigibles por la Administración en este tipo de actuaciones la congregación hace entrega a la administración de 642,37 m<sup>2</sup> de suelo con destino a viario público localizado este en la zona norte del espacio libre privado. Dicha superficie comporta también el espacio de reserva destinado al nuevo centro de transformación que con motivo de los procesos urbanísticos se ha de desplazar.

Con la aprobación de la presente modificación puntual la Congregación de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados procederá a:

- Ceder al Ayuntamiento de Valencia, libre de cargas, la superficie necesaria para la futura ejecución de la nueva calle en la zona norte de la parcela existente. Esta superficie se fija en 642,37 m<sup>2</sup>s y forma parte de los terrenos cedidos como dotaciones públicas.
- Ejecución, a cargo de la Congregación, de la urbanización de la nueva calle en la zona norte de la parcela existente, el ancho medio previsto de esta será de 6 m y su tipología la de calle peatonal.
- Ejecución, a cargo de la Congregación del derribo y reposición del muro exterior del cerramiento del complejo edilicio asistencial con idénticas características morfológicas al existente, este se ejecutará dentro del ámbito privado de la Congregación y límite con el nuevo vial.
- Ejecución, a cargo de la Congregación del derribo y reposición del actual centro de transformación, en la nueva ubicación prevista en la presente modificación puntual.

La Congregación de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados es una entidad sin ánimo de lucro con más de 144 años de labor, que presta su servicio en el cuidado de los ancianos más pobres o con escasos recursos económicos, la propia política de admisión está basada en criterios de aceptación de las rentas (pensiones) más bajas, con escasos recursos económicos o inexistentes. Se trata por tanto de entidad con una incuestionable labor social, siendo un uso no lucrativo, que si bien produce externalidades positivas, no ofrece atractivo directo a la promoción inmobiliaria.

### **3. COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN DEL VIARIO**

Como se ha expresado claramente en el párrafo anterior tanto las obras de urbanización de la calle, de reposición de los elementos afectados (centro de transformación y muro exterior de cerramiento) así como las infraestructuras necesarias no supondrán coste alguno para la administración, siendo la Congregación la que asuma estos, comprometiéndose a entregar la urbanización del viario libre de cargas.

### **4. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS.**

Se analizan los gastos que va a suponer para la administración la ejecución, el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados; como el mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria.

#### **4.1 IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS**

Como se ha explicado anteriormente en esta memoria, la implantación y ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de la actuación, no supone coste para la administración.

#### **4.2 MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS**

##### **4.2.1 Infraestructura Viaria**

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Se considera un valor de 1,00 €/m<sup>2</sup> anuales de mantenimiento del viario.

Por tanto el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de red viaria asciende a: **604.37 €/año**

#### **4.2.2 Infraestructura de saneamiento**

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de la cuota de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora, por esta razón no le supone ninguna carga para la Hacienda Pública

#### **4.2.3 Infraestructura suministro eléctrico**

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se le carga directamente a los usuarios.

#### **4.2.4 Infraestructura de abastecimiento de agua**

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para la administración.

#### **4.2.4 Infraestructura de telefonía**

Las infraestructuras de la red de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se le carga directamente a los usuarios.

### **4.3 PRESTACIÓN DE SERVICIOS**

#### **4.3.1 Recogida de residuos sólidos urbanos**

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación de servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el administración.

#### 4.4 INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA

Se refiere a los ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos, tomamos en este caso los impuestos de vehículos de tracción mecánica (IVTM)

En el caso de la Congregación vemos que actualmente ingresan por ese concepto en el Ayuntamiento de Valencia la cantidad de 1.077,31 euros/anuales.

No obstante el alcance de esta actuación va mas allá de la propia Hacienda Local y en la medida que esta se nutre, además de los tributo propios, también lo hace de las particiones reconocida del estado y la comunidad autónoma (art. 105 de la LRL), parece razonable la impronta que de forma indirecta puede dejar en esta primera una actuación como la presente.

Parece razonable por tanto, reseñar también la valoración de los ingresos de la actuación para la hacienda pública, a partir de un enfoque más amplio, aquel que pone en valor el ahorro que supone para las instituciones públicas la gestión de plazas para ancianos por parte de la Congregación de las Hermanitas de Ancianos Desamparados.

El centro para Personas Mayores, Residencia Hogar Santa Teresa de Jornet de Valencia, representa el sector no lucrativo y solidario en la atención de los ancianos más desfavorecidos, cuenta con financiación propia y por tanto su aportación al conjunto de las plazas de la Comunidad Valenciana y en concreto a las de Valencia no supone gasto alguno para las entidades públicas vinculadas.

Se trata por tanto de un uso privado con una incuestionable labor social, cuyo alcance de servicio tiene un notable significado en el ámbito de la atención de personas mayores, concretamente del sector más desfavorecido, ancianos con rentas (pensiones) más bajas, con escasos recursos económicos o inexistentes.

La presente ampliación de la residencia supone no solo la adecuación de la plazas ya existentes a los nuevos estándares normativos<sup>1</sup>, que como se especifica en la modificación puntual requieren de mayores requisitos superficiales, si no que reportará la creación de al menos veinte nuevas plazas sobre las ya existentes.<sup>2</sup>

El coste actual de una plaza de ancianos para la hacienda pública Valenciana es según la convocatoria de plazas concertadas de la Generalitat Valenciana de 53,3 € por plaza y día, para el año 2018, lo que arroja un coste mensual de 1.621 €/mes estimado por la propia administración.

<sup>1</sup> Orden 4 de febrero de 2005, de la Conselleria de Bienestar Social ANEXO II y ANEXO III (Donde se regula el régimen de autorización y funcionamiento de los centros de servicios sociales especializados para la atención de personas mayores (D.O.G.V. 4945 de 14/02/05))

<sup>2</sup> Fruto de la adaptación de las actuales plazas de ancianos de la residencia, en la medida que se requieren mayores exigencias superficiales se producirá una merma de estas dando como resultante final de la totalidad de la operación la aparición de 20 nuevas plazas.

En el caso de la Congregación el coste medio de una plaza es el 80% de la pensión mínima, así para un anciano sin cónyuge es de 639,30 euros/mes<sup>3</sup>, muy próxima a los 620 €/mes de media estimada por la propia Congregación.

Así por tanto el coste para un anciana/o medio por plaza y mes en la residencia de las Hermanitas del los Ancianos Desamparados sería de 511,44 €/mes (80% de 639,30 €/mes)

En la hipótesis de que la administración obtuviese de los ancianos la misma renta de los que van a la Residencia de la Congregación, los 511,44 € anteriores, el coste directo de la plaza para la administración sería de 1.109,56 €/mes (1.621 €/mes-511,44 €/mes), o lo que es lo mismo el ahorro neto que le supone a la administración la gestión de una plaza de ancianos por parte de la Congregación durante un año sería de 13.314,72 € (1.109,56 €/mes x 12 meses)

Como quiera que la actuación prevista supondrá 20 nuevas plazas, el coste de estas para la Administración serían de 266.294,4 €/año, dinero este que dejaría de tener que ingresar motivada por la presente actuación.

#### **4.4 BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN**

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos producidos a la administración por la nueva actuación, los derivados de la calle y el ahorro que supone para esta la creación de las nuevas plazas, vemos el impacto sobre la Hacienda Pública, obteniendo el saldo resultante del incremento de los gastos, frente al ahorro de costes.

##### **GASTOS:**

**MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS VIARIAS = 604.37 €/año**

##### **INGRESOS DIRECTOS**

**IVTM = 1.077,31 €/año**

##### **INGRESOS INDIRECTOS: AHORRO DE COSTES**

**CREACIÓN DE 20 PLAZAS DE ANCIANOS EN VALENCIA = 266.294,4 €/año**

Solo teniendo en cuenta los ingresos directos el Balance es positivo para la Hacienda Pública.

<sup>3</sup> Fuente Ministerio de Empleo y Seguridad Social, cuantías mínimas jubilación, año 2018.

#### 4.5 ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en la actuación, están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En este caso, no se producen cambios en los usos establecidos por el Plan General manteniéndose el uso de dotacional privado (SP\*) de carácter asistencial, por lo que se entiende que no ha lugar el desarrollo de este apartado.

#### 4.6 CONCLUSIONES

El análisis sobre la sostenibilidad económica de la Modificación Puntual del PGOU de Valencia en el área dotacional privada ocupada por la Residencia Hogar Santa Teresa de Jornet es favorable ya que el balance económico es positivo pues los ingresos superan a los gastos, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos.

Además la creación y adecuación de las plazas para ancianos tendrá una clara repercusión positiva, no solo en la Hacienda Pública, sino en el conjunto de la ciudad de Valenciana.

En Valencia, abril de 2018

El arquitecto



Mateo Pérez Palmer



## 4.6 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

La Congregación de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados es una organización sin ánimo de lucro con un claro fin social. En ese sentido la presente modificación de planeamiento se propone precisamente para el cumplimiento de sus fines, que es la atención y el cuidado de las personas mayores, concretamente al sector más desfavorecido, ancianos con rentas (pensiones) bajas, con escasos recursos económicos o inexistentes, contribuyendo con esa labor a hacer una ciudad más equilibrada en el aspecto social.

Puesto que la rentabilidad se mide en otro términos, no es necesario el cálculo de un estudio de viabilidad económico financiera en términos de rentabilidad económica para garantizar el desarrollo del ámbito de actuación.

En Valencia, abril de 2018

El arquitecto



Mateo Pérez Palmer

## 4.7 DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

De cara a la verificación de algunas de las afirmaciones expresadas en la memoria de la Modificación Puntual, se adjuntan continuación los siguientes documentos, a saber:

- Certificado emitido por la Agencia Tributaria acreditativo de ser la Congregación de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados una entidad sin ánimo de lucro.



Departamento de Gestión

Unidad de Certificados  
CL INFANTA MERCEDES, 49  
28020 MADRID (MADRID)  
Tel. 915838969  
Fax. 915838894

Nº de Remesa: 00990370200



Nº Comunicación: 0996011412834

HERMANITAS DE LOS ANCIANOS DESAMPARADOS CURIA GENERAL  
CALLE MADRE TERESA JORNET, 1  
46009 VALENCIA  
VALENCIA

### CERTIFICADO PARA LA IGLESIA CATÓLICA Y OTRAS IGLESIAS, CONFESIONES Y COMUNIDADES RELIGIOSAS

Nº REFERENCIA: 20090551013

#### SOLICITANTE

N.I.F.: R4600010E RAZÓN SOCIAL: HERMANITAS DE LOS ANCIANOS DESAMPARADOS  
DOMICILIO: CL MADRE TERESA JORNET, 1  
46009 VALENCIA

El Jefe de la Oficina Nacional de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria,

#### CERTIFICA:

Que mediante certificación de la inscripción de la entidad emitida por el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia, se ha acreditado que la entidad arriba identificada está incluida en el apartado 1 de la Disposición adicional novena de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, y que la misma ha decidido aplicar el régimen fiscal especial previsto en los artículos 5 a 15 de dicha Ley.

Para que conste, a petición del interesado para acreditar que la entidad ha decidido aplicar dicho régimen fiscal ante quienes le satisfagan o abonen rentas exentas en virtud de la Ley 49/2002, a efectos de que no se practique retención o ingreso a cuenta de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la mencionada Ley. La presente certificación será válida desde la fecha de su emisión y tendrá vigencia indefinida, conforme a lo dispuesto en la Disposición adicional única del Real Decreto 1270/2003, de 10 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 49/2002.

Y para que conste a los efectos oportunos,

Expedido en MADRID, 4 de FEBRERO de 2009

El Jefe de la Oficina Nacional de Gestión Tributaria

José Mª Pérez Martínez

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VALENCIA  
EN EL ÁREA DOTACIONAL PRIVADA OCUPADA POR  
LA RESIDENCIA HOGAR SANTA TERESA DE JORNET.

- Certificado emitido por el Ministerio de Educación, Política Social y Deporte (actual Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad) acreditativo de ser la Congregación de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados una Institución Religiosa de carácter benéfico particular.



MINISTERIO  
DE EDUCACIÓN,  
POLÍTICA SOCIAL Y DEPORTE

SECRETARÍA DE ESTADO DE POLÍTICA SOCIAL,  
FAMILIAS Y ATENCIÓN A LA DEPENDENCIA Y  
A LA DISCAPACIDAD

DIRECCIÓN GENERAL DE COORDINACIÓN DE  
POLÍTICAS SECTORIALES SOBRE LA  
DISCAPACIDAD

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PARTICIPACIÓN,  
FUNDACIONES Y ENTIDADES TUTELADAS

MARIA JESÚS NAVARRO RUIZ, JEFA DEL AREA DE FUNDACIONES DE LA  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PARTICIPACIÓN, FUNDACIONES Y ENTIDADES  
TUTELADAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COORDINACIÓN DE POLÍTICAS  
SECTORIALES SOBRE LA DISCAPACIDAD.

CERTIFICA:

Que en el Archivo Registro del Protectorado de Fundaciones asistenciales del Ministerio de Educación, Política Social y Deporte figura el expediente con el N° 48-0028-000 la Institución Religiosa denominada Instituto de Hermanitas de Ancianos Desamparados (HERANDES), domiciliada en Valencia y, entre sus documentos, aparece la Real Orden de once de abril de mil novecientos ocho, en virtud de la cual fue clasificada con el carácter de benéfico particular, haciéndose extensiva tal declaración a todas las Casas legítimamente establecidas y que cumplan los fines señalados al dicho Instituto de Hermanitas de los Ancianos Desamparados, mediante Orden fechada el trece de noviembre de mil novecientos cuarenta y uno, entre las que se encuentra la Casa VALENCIA: CASA MADRE, dependiente de este Instituto con el número 48-0028-001 y domiciliada en C/ MADRE TERESA JORNET, 1 de VALENCIA, haciendo constar, asimismo, que el carácter benéfico particular que se le atribuyó mediante las resoluciones citadas, lo mantienen en el día de la fecha.

Y para que conste, a efectos de su acreditación donde proceda, se expide y firma el presente certificado en Madrid a ocho de mayo de dos mil ocho.



P. CASTELLANA, 11, 1º  
28011 MADRID  
TEL: 91 363 71 03  
FAX: 91 363 72 30

En Valencia, abril de 2018

El arquitecto

Mateo Pérez Palmer