



Id. document: MVWp /i19 dcsx UhEa GIZD n7jk YZA =  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**  
SERVICI DE PLANEJAMENT  
OFICINA TÈCNICA DE ORDENACIÓ URBANÍSTICA

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGOU PARA CAMBIO DE CALIFICACIÓ PORMENORIZADA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA (UFA-2) A VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA TIPO CASES DE POBLE (UFA-1) DEL GRUPO DE VIVIENDAS "SAN JERÓNIMO" SITAS EN PLAZA SALVADOR ALLENDE DE VALENCIA**



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	13/01/2020	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	13/01/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



**M.P. DE PGOU PARA CAMBIO (UFA-2) A (UFA-1) DEL GRUPO DE VIVIENDAS  
"SAN JERÓNIMO" DE VALENCIA**

**ÍNDICE**

**MEMORIA INFORMATIVA (SIN EFICACIA NORMATIVA)**

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

**MEMORIA JUSTIFICATIVA (CON EFICACIA NORMATIVA)**

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

**NORMAS URBANÍSTICAS Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN (CON EFICACIA NORMATIVA)**

**ANEXO 1: JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (SIN EFICACIA NORMATIVA)**

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

**ANEXO 2: PLANOS**

**PLANOS DE INFORMACIÓN (SIN EFICACIA NORMATIVA)**

- I.1. SITUACIÓN
- I.2. PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN DE SUELO. SERIE B
- I.3. PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA URBANA. SERIE C

**PLANOS DE ORDENACIÓN (CON EFICACIA NORMATIVA)**

- O.1. PLANEAMIENTO PROPUESTO. CALIFICACIÓN DE SUELO. SERIE B
- O.2. PLANEAMIENTO PROPUESTO. ESTRUCTURA URBANA. SERIE C

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	13/01/2020	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	13/01/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



## MEMORIA INFORMATIVA

### 1.- INTRODUCCIÓN

Con fecha 16 de diciembre de 2019, la Concejala Delegada de Igualdad, Políticas de Género y LGTBI, realiza una moción en la que expone literalmente:

*“Mitjançant acord de la Junta de Govern Local de data 01 de febrer de 2019, es va adscriure a la Delegació d'Igualtat i Polítiques Inclusives l'immoble situat en la plaça Salvador Allende, núm. 5, planta baixa, porta dreta, inventariat amb el codi 1.E5.15.404, en l'Inventari de Béns Municipal, amb referència cadastral número 5951202YJ2755B i amb una superfície total construïda de 70,70 m<sup>2</sup>, a l'efecte de destinar-ho a una futura Unitat d'Igualtat en els barris de Torrefiel-Oriols, El Servei de Planejament informa que el citat immoble està qualificat com sòl urbà UFA-2, l'ús dotacional del qual seria compatible amb l'ús residencial si es tractara d'un edifici d'ús exclusiu per a l'ús dotacional. Però, l'immoble en qüestió que es pretén destinar a una Unitat d'Igualtat en el barri de Torrefiel-Oriols és una planta baixa, per la qual cosa no tot l'edifici es destina en exclusivitat a un sol ús dotacional, i per tant no compliria amb les determinacions establides en l'article 6.28.4, h) D "Dotacionals" de les Normes Urbanístiques del PGOU de 1988 de València quant la compatibilitat. Tanmateix, l'immoble adscrit a la Delegació d'Igualtat, en tractar-se d'una planta baixa i estar situat enfront d'una plaça pública, reuneix els condicionaments necessaris per a aquest Servei Públic, contribueix a la millora d'atenció a la ciutadania des d'un punt de l'accessibilitat o inexistència de barreres, físiques o d'un altre tipus, per a la percepció de les prestacions públiques, així com de visibilitat facilitant la localització d'aquest recurs en igualtat al barri. En definitiva cal esta nova unitat d'igualtat en el barri descrit en el lloc idoni per les seues característiques. En tot cas sí que caldria la prèvia gestió de compatibilitzar els usos. Per altra banda, al Pla Marc d'Igualtat entre dones i homes de la ciutat de València, aprovat per acord plenari en sessió celebrada el dia 27 de setembre de 2018, dins de l'Àrea de Violència de Gènere i Masclista, apareix clarament el paper fonamental que han de realitzar les Unitats d'Igualtat cap a la prevenció de la violència de gènere i fonamentalment en el suport a les dones víctimes i a les seues filles i fills. La nova Unitat d'Igualtat seria així una dependència municipal que acostaria les polítiques d'igualtat a la ciutadania dels barris de Torrefiel i Oriols, amb un servei d'assessorament i informació a les dones sobre els seus drets i amb oferta d'activitats formatives i de suport. Les activitats que es programen durant l'any, aniran dirigides especialment a dones amb necessitats de suport emocional, psicològic, social, jurídic i cultural i a components d'associacions de dones o associacions d'un altre tipus,*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÉCNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	13/01/2020	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	13/01/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



que treballen els principis d'igualtat entre dones i homes. Tot i això, en general, l'immoble on es pretén implantar aquesta nova Unitat d'Igualtat presenta un estat bastant deteriorat impropri per a la prestació d'un servei públic. D'altra banda, la distribució interior i accessos requereixen una intervenció a fi d'augmentar la disponibilitat i millorar el funcionament de les activitats. Per la qual cosa i en l'àmbit de les competències que té atribuïdes aquesta Regidoria, en compliment de les accions establides en el Pla Marc d'Igualtat entre dones i homes a la ciutat de València, es proposa que per la Delegació d'Urbanisme s'inicien les actuacions tendents a modificar el planejament vigent en orde a la compatibilitat de l'ús de l'immoble municipal situat en la plaça Salvador Allende, núm. 5, planta baixa, porta dreta, inventariat al codi 1.E5.15.404, en l'Inventari de Béns Municipal, amb referència cadastral número 5951202YJ2755B, para l'execució del projecte i reforma del espai i la implantació de la nova Unitat d'Igualtat del barri de Torrefiel-Oriols

Vista la moción de la Concejala de Igualdad y políticas de género y LGTBI, se da traslado de la misma al Servicio de Planeamiento al objeto de que se inicien las actuaciones tendentes a la modificación solicitada.

Con fecha 20 de Diciembre de 2019 el Servicio de Planeamiento emite informe, en el que se expresa:

*“Vista la moción de la Concejala delegada de Igualdad y Políticas Inclusivas y LGTBI, de 16 de diciembre de 2019, por la que pone en conocimiento la adscripción realizada por el Servicio de Patrimonio a esa Delegación de un inmueble sito en la plaza Salvador Allende, nº. 5, planta baja, puerta derecha, inventariado al código 1.E5.15.404 en el Inventario de Bienes Municipal, con referencia catastral número 5951202YJ2755B, y con una superficie total construida de 70,70 m, a los efectos de proceder a destinarlo a una futura Unidad de Igualdad en el barrio de Oriols, estudiado el ámbito de actuación se observa que por las características y tipología de los inmuebles de la manzana donde se sitúa la citada planta baja, éstos deberían calificarse como UFA-1 “vivienda unifamiliar agrupada del tipo Casas de Poble”, en vez de UFA-2 “Vivienda unifamiliar en hilera”, que es como se encuentran en la actualidad, por lo que, debería instarse la modificación de planeamiento referida a las subzonas indicadas. ”*

En la misma fecha, mediante Moción, la Concejala Delegada de Planificación y Gestión Urbana, dice literalmente:

*“Vista la moción de la Concejala delegada de Igualdad y Políticas Inclusivas y LGTBI, de 16 de diciembre de 2019, por la que pone en conocimiento la adscripción realizada por el Servicio de Patrimonio a esa Delegación de un inmueble sito en la plaza*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGU	13/01/2020	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	13/01/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Salvador Allende, nº. 5, planta baja, puerta derecha, inventariado al código 1.E5.15.404 en el Inventario de Bienes Municipal, con referencia catastral número 5951202YJ2755B, y con una superficie total construida de 70,70 m, a los efectos de proceder a destinarlo a una futura Unidad de Igualdad en el barrio de Orriols, y visto el informe del Servicio de Planeamiento de fecha 18 de diciembre de 2019, que concluye que dadas las características y tipología de los inmuebles de la manzana donde se sitúa la citada planta baja, éstos deberían calificarse como UFA-1 "vivienda unifamiliar agrupada del tipo Cases de Poble", en vez de UFA-2 "Vivienda unifamiliar en hilera", que es como se encuentran en la actualidad, **por la presente Moción se encarga al Servicio de Planeamiento la redacción de la modificación puntual de planeamiento según propuesta del Servicio de Planeamiento.**

Asimismo, y una vez elaborados los documentos preceptivos para iniciar la modificación puntual de planeamiento, y teniendo en cuenta la atribución, por modificación del artículo 48.c) la Ley de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (en adelante LOTUP) de competencias en materia de Evaluación Ambiental a los Ayuntamientos afectados, se proceda a iniciar el correspondiente procedimiento ambiental previsto en los artículos 50 y siguientes de la LOTUP."

Por lo que es la citada redacción de la Modificación Puntual de P.G.O.U., para lo que se realiza el presente documento.

## 2.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de esta Modificación se encuentra en el distrito de "Rascanya", barrio de "Torrefiel". El ámbito abarca todo el grupo de viviendas "San Jerónimo" sitas en la Plaza Salvador Allende de Valencia y en la documentación gráfica, tiene una **superficie total de 3.704,12 m2s.**

## 3.- PLANEAMIENTO VIGENTE

La ordenación urbanística vigente en el citado ámbito viene determinada por el PGOU, que fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de fecha 28 de diciembre de 1.988.

Se encuentra en suelo clasificado como urbano y en zona estructural de calificación urbanística de Vivienda Unifamiliar (UFA).

La calificación pormenorizada es Vivienda Unifamiliar en Hilera (UFA-2). Todo el grupo de Viviendas se encuentra protegido con un nivel de protección 2.

---

M. P. PORMENORIZADA P.G.O.U del grupo de viviendas "San Jerónimo"

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGU	13/01/2020	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	13/01/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1.- CAUSAS

La elaboración de esta Modificación Puntual surge por la moción impulsora suscrita por la Concejala Delegada de Planificación y Gestión Urbana, con fecha 20 de diciembre de 2019, que pretende dar solución a los problemas derivados de la actual calificación como UFA-2 del grupo de viviendas "San Jerónimo", recogiendo la propuesta de la moción de fecha 16 de diciembre de 2019, de la Concejala Delegada de Igualdad, Políticas de Género y LGTBI.

Se justifica esta Modificación en la imposibilidad de realizar el centro dotacional propuesto en planta baja, con la actual calificación de UFA-2, al ser este uso únicamente compatible siempre y cuando se realice en edificio de uso exclusivo para el uso dotacional.

Por ello no se cumpliría con lo establecido en el artículo 6.28.4, h) "Dotaciones" de la Normas Urbanísticas de PGOU de 1988 de Valencia, requiriéndose la redacción de la presente modificación.

Además en este caso el grupo de viviendas "San Jerónimo" dispone de unas características constructivas y formales más propias de la tipología UFA-1 que de la tipología UFA-2, incluso por su edad de construcción que data del año 1943.

Para la calificación UFA-1 sí se admiten usos dotacionales en planta baja de los edificios siempre y cuando sean independientes de las posibles vivienda/s que se ubiquen en la planta superior, como es el caso que nos ocupa.

### 2.- ORDENACIÓN PROPUESTA

El ámbito objeto de modificación mantiene la clasificación de suelo urbano y cambia la zona pormenorizada de calificación urbanística de Vivienda unifamiliar en hilera UFA-2 a UFA-1 "Vivienda unifamiliar agrupada del tipo Casos de Poble".

De este modo la ordenación propuesta quedaría configurada por un grupo de viviendas UFA-1 "Vivienda unifamiliar agrupada del tipo Casos de Poble" de **3.704,12 m2s**.

---

M. P. PORMENORIZADA P.G.O.U del grupo de viviendas "San Jerónimo"

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	13/01/2020	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	13/01/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



### 3.- SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

No se modifica ni la superficie, ni las edificabilidades del grupo de viviendas, sólo cambia la calificación pormenorizada.

### 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.

Únicamente se le está cambiando la calificación pormenorizada, quedando así justificado el mantenimiento del equilibrio dotacional exigido en el art. 63.3 de la LOTUP y atendiendo a la moción de la Concejala Delegada de Planificación y Gestión Urbana, con fecha 20 de diciembre de 2019, que considera acorde al interés municipal iniciar los trámites oportunos para el cambio de calificación del citado grupo de viviendas.

Con esta modificación se mantiene el índice dotacional del barrio, ya que la modificación no afecta a suelo dotacional.

## NORMAS URBANÍSTICAS Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**Artículo 1.-** Con carácter general, será de aplicación para la calificación **UFA-1**, las Normas Urbanísticas del PGOU, Título sexto, capítulo quinto, sección tercera y cuarta y el artículo 6.28 h) D. "Dotación".

## ANEXO 1: 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 (art. 22, apartado 5 del 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) por tratarse de un cambio de calificación de

---

M. P. PORMENORIZADA P.G.O.U del grupo de viviendas "San Jerónimo"

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	13/01/2020	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	13/01/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



UFA-2 a UFA-1, no derivándose de la presente MP ninguna alteración de edificabilidad lucrativa susceptible de valoración económica.

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.*

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.*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGU	13/01/2020	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	13/01/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353





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 2: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

### PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1. SITUACIÓN
- I.2. PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN DE SUELO. SERIE B
- I.3. PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA URBANA SERIE C

### PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1. PLANEAMIENTO PROPUESTO CALIFICACIÓN DE SUELO SERIE B
- O.2. PLANEAMIENTO PROPUESTO. ESTRUCTURA URBANA SERIE C

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	13/01/2020	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	13/01/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: MVWp /i19 dcsx UhEa GIZD n7jk YZA=  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

---

M. P. PORMENORIZADA P.G.O.U del grupo de viviendas "San Jerónimo"

10

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AE - SERV. DE PLANEJAMENT	JOSE FERNANDO SAEZ GALLEGO	13/01/2020	ACCVCA-120	545487258970249198
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	13/01/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353