



Id. document: tRiB 8DhD GZov mZFu 2xDn SZ65 /8o=  
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**  
ÀREA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ I VIVENDA  
SERVICI DE PLANEJAMENT

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PORMENORIZADA DE PGOU PARA CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE SISTEMAS LOCALES:  
DE ESPACIOS LIBRES (SEL) Y RED VIARIA (SRV-4) A ESPACIOS LIBRES (SEL/SVA) E INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIO URBANO (SIS-1/SQI)  
EN CALLE JOAQUÍN MARÍN 35  
BARRIO DE BENIMÀMET, DISTRITO POBLATS DE L'OEST**



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA JOSE GASULL MARTINEZ	02/07/2019	ACCVCA-120	727216323687652212
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	02/07/2019	ACCVCA-120	5851069130758708562



**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**  
ÀREA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ I VIVENDA  
SERVICI DE PLANEJAMENT

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PGOU: CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE ZONA VERDE Y RED VIARIA A ZONA VERDE Y INFRAESTRUCTURAS-SERVICIO URBANO DE PARA ABASTECIMIENTO DE AGUA EN JOAQUÍN MARÍN 35**

**ÍNDICE**

**MEMORIA INFORMATIVA**

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

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

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

**NORMAS URBANÍSTICAS Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

**ANEXO 1: JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

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

**ANEXO 2: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

**PLANOS DE INFORMACIÓN**

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

**PLANOS DE ORDENACIÓN**

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

M P. DE PGOU PARA CAMBIO DE CALIFICACIÓN DOTACIONAL EN C/ JOAQUÍN MARÍN 35

2

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA JOSE GASULL MARTINEZ	02/07/2019	ACCVCA-120	7272163236876522212
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	02/07/2019	ACCVCA-120	5851069130758708562



## MEMORIA INFORMATIVA

### 1.- INTRODUCCIÓN

La moción impulsora suscrita por el concejal delegado del Ciclo Integral del Agua de fecha 13 de junio de 2019 considera acorde al interés municipal iniciar los trámites oportunos para el cambio de calificación de la parcela ubicada en la calle Joaquín Marín nº35 de Benimàmet donde "se ejecutó un nuevo pozo para el suministro de agua de origen subterráneo a la red de baja presión de la citada zona.

*(...) La Confederación Hidrográfica del Júcar el 27 de diciembre de 2018 otorgó al Ayuntamiento de Valencia la concesión del aprovechamiento de aguas subterráneas del referido pozo con destino a abastecimiento (riego de jardines zonas verdes, limpieza de calles y puntualmente agua potable para el consumo humano).*

*Con el fin de aprovechar al máximo los recursos hidráulicos disponibles y garantizar el suministro de agua potable a la pedanía de Benimàmet, resulta imprescindible instalar en el pozo el equipo necesario para el tratamiento de agua, (...), la ejecución del cual, debido a su innegable interés público, está prevista en el Plan de Inversiones en la Red de Distribución de Agua del ejercicio 2019, aprobado por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno mediante un acuerdo adoptado en sesión ordinaria celebrada el 20 de diciembre del 2018."*

En consecuencia, se encarga al Servicio de Planeamiento que inicie la tramitación de la Modificación Puntual del PGOU de Valencia a efectos de realizar el cambio de uso dotacional en la parcela afectada, actualmente Sistema local de Espacios públicos (SEL) a Sistema Local de infraestructuras Básicas y de Servicio (SIS), en concreto de abastecimiento de agua (SIS-1)

En concreto, se procede a cambiar la calificación de dicha parcela en consonancia con el uso de abastecimiento de agua señalado manteniendo el equilibrio dotacional, al tratarse igualmente de una parcela de suelo dotacional público de la red secundaria.

### 2.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de esta Modificación, está ubicado entre las calles Joaquín Marín, calle Cullera y calle Ave María en el barrio de Benimàmet, distrito de Poblats de l'Oest, y tiene una **superficie total de 1.528,92 m2s**, según medición realizada por esta Oficina Técnica sobre las líneas cartográficas oficiales emitidas por la Sección de Cartografía Informatizada el 2 de julio de 2019.

La parcela que se necesita dedicar a abastecimiento de agua ubicada en calle Joaquín Marín 35 y con referencia catastral 1559107YJ2715H00011L, es propiedad del Ayuntamiento y tiene una superficie de **334,60 m2s**.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA JOSE GASULL MARTINEZ	02/07/2019	ACCVCA-120	727216323687652212
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	02/07/2019	ACCVCA-120	5851069130758708562



### 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 Edificación Abierta (EDA).

La calificación pomenorizada es de **Sistema Local de Espacios Libres (SEL)** en una superficie de **1.194,32 m2s** y **Sistema Local Red Viaria, Vía urbana (SRV-4)** en una superficie de **334,60 m2s**. Sus normas urbanísticas respectivas se regulan en el título sexto: ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística, Capítulo decimoprimer: art. 6.72 y siguientes del PGOU. En concreto sus condiciones específicas se regulan en el art. 6.76.

*"1. Serán de aplicación, en su caso, las establecidas para los Sistemas Generales, con las precisiones que se establecen a continuación.*

*2. Los suelos que integran el Sistema Local de Espacios Libres se destinarán a jardines públicos. En los jardines de más de 1.000 m2 se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc.) con una superficie construida máxima de 20 m2 por unidad y con una unidad como máximo por cada 1.000 m2 de jardín o fracción superior a 500 m2. Asimismo en los jardines de más de 10.000 m2 se admitirá la ubicación de instalaciones deportivas al aire libre hasta en un 70% de su superficie, permitiéndose construcciones en planta baja de hasta 200 m2 construidos por cada 10.000 m2 de jardín o fracción superior a 5.000 m2, con destino al mantenimiento y utilización de aquellas.*

*En las porciones de contacto entre los jardines y la edificación se preverá una franja de 5 metros de ancho cuyo tratamiento permita el acceso ocasional de vehículos de urgencia a las edificaciones, con las condiciones de entorno mínimas que se establecen en la Normativa vigente de protección de incendios."*

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1.- CAUSAS

La elaboración de esta Modificación Puntual surge por la moción del Concejal Delegado del Ciclo Integral del Agua de fecha 13 de junio de 2019, que considera acorde al interés municipal iniciar los trámites oportunos para el cambio de calificación de la parcela ubicada en la calle Joaquín Marín nº35 de Benimàmet para permitir el abastecimiento de agua se *ejecutó un nuevo pozo para el suministro de agua de origen subterráneo a la red de baja presión de la citada zona.*

Antes de proceder a la tramitación se ha recabado informe de la Consellería y Servicio Municipal competente en materia de Educación para poder proceder a la eliminación de dicha dotación escolar, así como del Servicio Municipal de Bienestar Social e Integración para que justifique la necesidad de dicho Centro para mayores, de la idoneidad de la ubicación y de la superficie necesaria para la correcta implantación de este uso.

M P DE PGOU PARA CAMBIO DE CALIFICACIÓN DOTACIONAL EN C/ JOAQUÍN MARÍN 35

4

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	MARIA JOSE GASULL MARTINEZ	02/07/2019	ACCVCA-120	7272163236876522212
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	02/07/2019	ACCVCA-120	5851069130758708562



## 2.- ORDENACIÓN PROPUESTA

El ámbito objeto de modificación mantiene la clasificación de suelo urbano y la zona estructural de calificación urbanística de Ensanche (ENS-1), cambiando la calificación pormenorizada.

Se propone reordenar unas parcelas de Sistema Local de Espacios Libres (SEL) y Sistema Local Red Viaria, Vía urbana (SRV-4) a **Sistema Local de Espacios Libres (SEL)** y a **Sistema local de Infraestructuras Básicas y de Servicios, Abastecimiento de agua (SIS-1)** según nomenclatura del Plan General, y Dotación Pública de la Red Secundaria con la categoría de **Zonas verdes y espacios libres, Áreas de juego (SVA)** y **Equipamiento Infraestructura-servicio urbano (SQI)** según nomenclatura de la LOTUP.

De este modo la ordenación propuesta quedaría configurada por una parcela de **SEL/SVA de 1.194,24 m2s** y **SIS-1/ SQI de 334,68 m2s**.

## 3.- SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

Se incluye la siguiente tabla de superficies y edificabilidades en la que puede observarse la comparativa del planeamiento vigente del PGOU y de la propuesta, medida sobre la base cartográfica municipal SIGESPA.

MODIFICACIÓN PUNTUAL	PLAN GENERAL	PROPUESTA	DIFERENCIA
<b>Dominio público Sistema Local</b>	<b>Superficie (m2s)</b>	<b>Superficie (m2s)</b>	<b>Superficie (m2s)</b>
<b>Espacio libre (SEL)</b>	1.194,32	1.194,24	-0,08
<b>Red Viaria (SRV-4)</b>	334,60	0	-334,60
<b>Infraestructuras Básicas y Servicios (SIS-1)</b>	0	334,68	334,68
<b>Total</b>	<b>1.528,92</b>	<b>1.528,95</b>	<b>0</b>

A la vista de las mediciones, puede observarse que se mantiene la superficie de zona verde, sustituyendo red viaria por Infraestructura de abastecimiento de agua, en cumplimiento del interés municipal anteriormente señalado.

Aunque la superficie de zona verde se mantiene, se cambia su ubicación, lo que conlleva en cumplimiento del Artículo 57.d) de la LOTUP dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

*d) (...) Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA JOSE GASULL MARTINEZ	02/07/2019	ACCVCA-120	7272163236876522212
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	02/07/2019	ACCVCA-120	5851069130758708562



#### 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.

Todo el suelo incluido en la Modificación es suelo público, de modo que únicamente se le está cambiando su destino, quedando así justificado el mantenimiento del equilibrio dotacional exigido en el art. 63.3 de la LOTUP y atendiendo a la moción del concejal delegado del Ciclo Integral del Agua, que considera acorde al interés municipal iniciar los trámites oportunos para el cambio de calificación de la citada parcela con el objeto de dotar al barrio de este nuevo abastecimiento de agua.

Con esta modificación se mantiene la superficie de zona verde, manteniendo el índice dotacional del barrio, ya que todo el suelo es dotacional, pasando una superficie de red viaria a Infraestructura para abastecimiento de agua.

#### NORMAS URBANÍSTICAS Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Será de aplicación para la calificación **SEL/SVA** y **SIS-1/ SQI** las Normas Urbanísticas del PGOU y las determinaciones que establece la LOTUP.

Sus normas urbanísticas se regulan en el título sexto: ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística, Capítulo decimoprimer: art. 6.72 y siguientes del PGOU. En concreto sus condiciones específicas se regulan en el art. 6.76. del PGOU.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA JOSE GASULL MARTINEZ	02/07/2019	ACCVCA-120	7272163236876522212
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	02/07/2019	ACCVCA-120	5851069130758708562



## 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 en la que todo el suelo de la actuación es público, (art. 22, apartado 5 del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana), no derivándose de la presente MP ninguna alteración de edificabilidad lucrativa susceptible de valoración económica.

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

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

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

### 2. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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

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

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

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	MARIA JOSE GASULL MARTINEZ	02/07/2019	ACCVCA-120	7272163236876522212
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	02/07/2019	ACCVCA-120	5851069130758708562



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

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

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

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

## ANEXO 2: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

### PLANOS DE INFORMACIÓN

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

### PLANOS DE ORDENACIÓN

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

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA JOSE GASULL MARTINEZ	02/07/2019	ACCVCA-120	7272163236876522212
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	02/07/2019	ACCVCA-120	5851069130758708562