



ÒRGAN PLE		
DATA 31/05/2018	CARÀCTER SESSIÓ ORDINÀRIA	NÚM. ORDE 6

UNITAT 03001 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO	
EXPEDIENT E-03001-2014-000075-00	PROPOSTA NÚM. 2
ASSUMPTE DESENVOLUPAMENT URBÀ, VIVENDA I MOBILITAT. Proposa iniciar el procés de consulta i sotmetiment a informació pública de la Modificació Puntual del PGOU en l'àrea dotacional privada ocupada per la Residència Llar Santa Teresa de Jornet.	

RESULTAT APROVAT	CODI 00001-O-00006
-------------------------	---------------------------

"ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El 19/02/15 (NRE 00113 2015 006617), la Congregación Herandes solicita la aprobación inicial de la Modificación Puntual en el área dotacional privada ocupada por la Residencia Hogar Santa Teresa de Jornet, adjuntando un Estudio de Integración Paisajística, Documento Inicial Estratégico (DIE), y borrador de la Modificación Puntual.

SEGUNDO. El 31/03/15 se remite a la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por ser el órgano competente para la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado en aquella fecha, la documentación al respecto junto con el informe del Servicio de Planeamiento de 26 de marzo de 2015, y la moción impulsora del primer peniente de alcalde, coordinador del área de Urbanismo, Calidad Urbana y Vivienda de 30 de marzo de 2015.

TERCERO. Mediante moción del concejal delegado de Planificación y Gestión Urbana de 21 de noviembre de 2017 se inició el procedimiento ambiental previsto en los artículo 50 y siguientes de la LOTUP.

CUARTO. El 12/06/15 la Comisión Ambiental emite Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual del PGOU de València en el área dotacional privada ocupada por la Residencia Hogar Santa Teresa de Jornet, no teniendo la misma efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme los criterios del anexo VIII de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), condicionada la misma a que previo a la aprobación definitiva se obtenga el informe de la Conselleria competente en materia de Cultura.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	31/05/2018	ACCVCA-120	1728428976571252575



QUINTO. El 02/05/18 (NRE: 00113 2018 013601) la Congregación Herandes presenta nueva documentación, que, según informe del Servicio de Planeamiento de 21 de mayo de 2018, mantiene la propuesta de generar un nuevo edificio para la residencia de ancianos con una superficie en planta de 800 m², en la parcela calificada como Espacio Libre Privado (EL*) que dispone de 10.747,02 m². Además, la Congregación cede a la Administración 642,37 m² en la parte norte de ese Espacio Libre Privado para la apertura de un vial peatonal de 6 mts de anchura que conectará la calle Almàsora con la calle Milagrosa mejorando ostensiblemente la accesibilidad del barrio hacia el mercado municipal de San Pedro Nolasco.

SEXTO. Con la aprobación de la modificación puntual, la Congregación procederá, una vez concedidas las licencias de obras y ambientales correspondientes, a:

- Ceder al Ayuntamiento de València, 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 m²s, 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, con un ancho de 6 m y una tipología 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, dentro del ámbito privado de la Congregación y limítrofe 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 modificación puntual.

SÉPTIMO. El ámbito objeto de la Modificación Puntual lo constituye el actual complejo edificio de la Residencia Hogar Santa Teresa de Jornet y sus jardines anexos. Este complejo viene siendo utilizado desde 1876 como Casa Generalicia de la Congregación, situada en el interior de una gran manzana, definida por las calles Madre Teresa Jornet, al sur; calle Almàsora y tramo de Santa Rita, al este; prolongación de la calle Mañá, al norte, y calle Sagunto, al oeste.

El ámbito de la modificación abarca una superficie de 22.154,68 m², de los cuales aprox. 11.072,13 m² pertenecen a la parcela destinada a Servicio Público Privado (SP*), donde se ubica la actual residencia-hogar y el resto a espacios libres privados (EL*), donde están la mayoría de los jardines y algunas construcciones auxiliares.

El área prevista para la nueva dotación asistencial se sitúa al norte de la actual Residencia, de forma paralela al edificio actual y contará con una superficie de ocupación en planta de 800 m² que se sumarán a los 11.072,13 m² de SP* ya existentes.

OCTAVO. La nueva edificación pretendida se configura mediante un bloque lineal con 14,55 m de profundidad y 55 m de longitud siguiendo su fachada principal la alineación

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	31/05/2018	ACCVCA-120	1728428976571252575



indicativa resultante de dar continuidad virtual a la alineación norte de la calle Mañá. Para comunicar este bloque con la edificación existente se prevén pasos elevados, cuya situación permita el paso de los vehículos de emergencias.

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 63,76 %, sobre el total de la parcela y por tanto inferior al 70,00% que se establece para los Servicios Públicos (SP)*. En el proceso de licencia de obras del edificio de nueva planta a construir la Congregación se obliga a urbanizar el conjunto de superficie de esa nueva calle generada y a derribar y reponer el Centro de Transformación actualmente situado en la esquina de la calle Milagrosa, junto a la valla del Espacio Libre Privado de la Residencia.

A los Antecedentes de Hecho descritos le son aplicables los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Al finalizar la evaluación ambiental de la Modificación Puntual en el área dotacional privada ocupada por la Residencia Hogar Santa Teresa de Jornet, por el procedimiento simplificado, la tramitación urbanística se sujetará a lo dispuesto en el art. 57 de la LOTUP.

SEGUNDO. El conjunto actual del Asilo Hogar Madre Teresa de Jornet se encuentra catalogado como Bien de Relevancia Local (BRL), en la categoría de Monumento de Interés Local (MIL), encontrándose la nueva área propuesta fuera del entorno de protección del BRL, encontrándose el área que ocupa la modificación puntual (zona noroeste) en la zona de la residencia de ejecución más tardía, y de menor relevancia histórica. Asimismo, el tramo de la calle Mañá que en 1882 cerró el claustro del Corazón de María queda fuera del ámbito de la modificación puntual, y el pequeño tramo añadido posteriormente (en el primer cuarto del siglo XX), no parece tener el mismo valor histórico que el ejecutado con anterioridad. El resto de tramo de la Residencia que va paralela al volumen propuesta en la modificación puntual y que se verá más afectado por la ampliación propuesta, es de finales del siglo XX y principios del XXI, por tanto, su interés histórico-artístico es menor al de las partes antiguas y relevantes del

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	31/05/2018	ACCVCA-120	1728428976571252575



conjunto, que se encuentran en el lado opuesto al de la modificación puntual propuesta. No obstante, la resolución ambiental emitida condiciona la aprobación definitiva de la actuación a la existencia de un informe previo de la Conselleria competente en materia de Cultura.

TERCERO. Por lo que respecta al arbolado existente en la actuación, el mismo no se encuentra incluido en el Catálogo de Jardines y Arbolado del PGOU de València, ni tampoco (según lo especificado en la documentación técnica) reúne las condiciones genéricas de protección establecidas en el artículo 4 de la Ley 4/2006, de 19 de mayo, de la Generalitat, de Patrimonio Arbóreo Monumental de la Comunitat Valenciana, al tratarse de especies ornamentales comunes y de pequeño porte; no obstante, se requerirá informe del Servicio de Jardinería por si considera que alguna especie pudiera ser objeto de la protección establecida en el apartado tercero del artículo citado anteriormente.

Asimismo, en virtud del artículo 57.1.a) de la LOTUP, superados los trámites ambientales previstos en los artículos 50 y 51 de la misma Ley, procede iniciar la fase de información pública, durante un periodo mínimo de 45 días, asegurando las medidas mínimas de publicidad previstas en el artículo 53.2, es decir, consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, así como publicación de anuncios en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, en prensa escrita de gran difusión y puesta a disposición del público del plan, indicando en los mismos la dirección electrónica para su consulta. De conformidad con lo dispuesto en el art. 57.1.b) de la LOTUP, se pedirán los informes exigibles conforme a la legislación sectorial así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas. La falta de emisión de dichos informes en el plazo de un mes permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones.

CUARTO. En virtud del artículo 57.1.a) de la LOTUP, superados los trámites ambientales previstos en los artículos 50 y 51 de la misma Ley, procede iniciar la fase de información pública, durante un periodo mínimo de 45 días, asegurando las medidas mínimas de publicidad previstas en el artículo 53.2, es decir, consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, así como publicación de anuncios en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, en prensa escrita de gran difusión y puesta a disposición del público del plan, indicando en los mismos la dirección electrónica para su consulta. De conformidad con lo dispuesto en el art. 57.1.b) de la LOTUP, se pedirán los informes exigibles conforme a la legislación sectorial así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas. La falta de emisión de dichos informes en el plazo de un mes permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones.

QUINTO. Al tratarse de una actuación de transformación urbanística en su modalidad de actuación de dotación, regulada en el artículo 7.1,b) del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR), aprobado por RDL 7/2015, de 30 de octubre, debe cumplir los deberes vinculados a dichas actuaciones establecidos en el artículo 18 del citado cuerpo legal, y,

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	31/05/2018	ACCVCA-120	1728428976571252575



en ese sentido, el documento establece los compromisos a los que se vincula la Congregación, que se llevará a efecto una vez concedidas las correspondientes licencias de obras y ambientales, y en ese sentido deberá establecerse dicho condicionante en la aprobación definitiva del documento. Asimismo, también contiene el informe o memoria de sostenibilidad económica establecida en el artículo 22.4 del TRLSRU, obteniéndose un balance positivo para la hacienda pública.

SEXTO. En virtud de lo dispuesto en el artículo 44.5 de la LOTUP corresponde a los Ayuntamientos la aprobación de aquellos planes que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada.

SÉPTIMO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, apartado 3, letra d), punto 7º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, el presente acuerdo precisa de la emisión de informe previo de Secretaría, por tratarse de la aprobación de un instrumento de planeamiento, informe que se entiende emitido en virtud de la conformidad prestada por Secretaría al informe con propuesta de acuerdo emitido por el Servicio gestor, en los términos previstos en el artículo 3, apartado 4 del citado Real Decreto.

OCTAVO. En virtud del artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, el órgano competente para someter a información pública la presente propuesta es el Pleno, requiriéndose el voto favorable de la mayoría simple de los miembros presentes, al tratarse la modificación de cuestiones de ordenación pormenorizada.

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, y con el dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Movilidad, el Ayuntamiento Pleno acuerda:

PRIMERO. Iniciar el proceso de Consulta a las Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas en la Modificación Puntual de Ordenación Pormenorizada en el área dotacional privada ocupada por la Residencia-Hogar Santa Teresa de Jornet, y someterla a Información Pública durante un plazo de 45 días, mediante los correspondientes anuncios en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión de la localidad. Los anuncios indicarán la dirección electrónica para su consulta.

SEGUNDO. Solicitar informe a OCOVAL al objeto que este último recabe, remita y coordine los informes preceptivos de las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectados, así como a la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte, y a los Servicios municipales de Jardinería, Patrimonio, y Gestión Urbanística.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	31/05/2018	ACCVCA-120	1728428976571252575



TERCERO. Comunicar el inicio de la fase de consulta a la Asociación de Vecinos Zaidía-Exposición, así como a los interesados en el expediente.

CUARTO. Proceder a la inserción en la página web municipal (www.valencia.es) de la documentación sometida a información pública, y ponerla a disposición del público en la Oficina Municipal de Información Urbanística, sita en la planta baja del edificio municipal de la antigua Fábrica de Tabacos, en la C/ Amadeo de Saboya nº 11."

Id. document: sY EY PYIf J2QE qTR9 Nsun fwCb 6N0=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	31/05/2018	ACCVCA-120	1728428976571252575