



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
OFICINA TÉCNICA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL PORMENORIZADA DE PGOU PARA REUBICACIÓN DE EQUIPAMIENTO PARA CENTRO DE SALUD EN CARRERA DE MALILLA Y ZONA VERDE EN CALLE ESLIDA, BARRIO DE MALILLA, DISTRITO QUATRE CARRERES



Id. document: lvvB EUw4 gPxs lW/p yB/k jloh 2Uw =
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA JOSE GASULL MARTINEZ	07/04/2016	ACCVCA-120	5989839850197920673
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGONA TOMAS MALLEN	07/04/2016	ACCVCA-120	7157325304917770784



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
OFICINA TÉCNICA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PGOU: CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE
DOTACIONES DE LA RED SECUNDARIA DE "EL" A "SP-3, SQS" PARA
CONSTRUCCIÓN CENTRO DE SALUD Y DE "SP" A "SEL, SVJ" EN MALILLA**

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: 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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PGOU PARA INTERCAMBIO CALIFICACIONES DOTACIONALES EN MALILLA 2

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA JOSE GASULL MARTINEZ	07/04/2016	ACCVCA-120	5989839850197920673
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGONA TOMAS MALLEN	07/04/2016	ACCVCA-120	7157325304917770784



MEMORIA INFORMATIVA

1.- INTRODUCCIÓN

Con fecha 25 de noviembre de 2015, Antonio Colomer Fernández en representación de la Asociación de Vecinos de Malilla, solicita el cambio de calificación de una parcela dotacional actualmente calificada como Espacio Libre que pasaría a disponer de la calificación de Servicio Público Sanitario Asistencial, entre las calles Bernat Descoll y Carrera de Malilla para la construcción de un Centro de Salud para el barrio.

De conformidad con la moción impulsora suscrita por el concejal delegado del Área de Desarrollo Urbano y Vivienda, que atendiendo a dicha solicitud y teniendo en cuenta la existencia de otra parcela calificada de equipamiento "Servicio Público" en el mismo barrio, comprendida entre las calles Eslida, Juan Ramón Jiménez, Avda. Ausias March y resto de manzana de Servicio Público, considera acorde al interés municipal iniciar los trámites oportunos para el cambio de calificación de ambas parcelas, atendiendo a las reivindicaciones de la Asociación vecinal por considerar que la ubicación en la parcela en la calle Bernat Descoll es más idónea para la mayoría de los vecinos.

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 entre las dos parcelas afectadas, manteniendo las superficies de zonas verdes en el Barrio de Malilla.

En concreto, se procede a cambiar las calificaciones de las citadas parcelas, en el caso de la primera -"Ámbito 1"-, de zona verde pasaría a servicio público para poder ubicar el centro de salud solicitado, y en la segunda -"Ámbito 2"-, la actual calificación de servicio público pasaría a zona verde, con la superficie equivalente a la primera parcela, con el fin de mantener la dotación de zonas verdes, ya que el equilibrio dotacional queda garantizado al tratarse las dos parcelas de suelo dotacional público.

2.- ÁMBITOS DE LA MODIFICACIÓN

Los dos ámbitos de esta Modificación, están ubicados en el barrio de Malilla, distrito de Quatre Carreres. El llamado "Ámbito 1" en la documentación gráfica, tiene una **superficie total de 4.130,16 m2s**, según medición realizada por esta Oficina Técnica sobre las líneas cartográficas oficiales emitidas por la Sección de Cartografía Informatizada el 10 de diciembre de 2015.

Esta parcela de zona verde linda al norte y sur con la calle Bernat Descoll, y al este con la carrera de Malilla.

El llamado "Ámbito 2" tiene la misma **superficie total de 4.130,16 m2s**, según medición realizada por esta Oficina Técnica sobre las líneas cartográficas oficiales emitidas por la Sección de Cartografía Informatizada el 10 de diciembre de 2015. Forma parte de una parcela mayor de Servicio Público de 8.967,70 m2s,

Esta parcela dotacional de Servicio público que se quiere modificar, linda al norte con el resto de servicio público, al sur con la calle Eslida, al este con la Avda. Ausias March y al oeste con la calle Juan Ramón Jiménez.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PGOU PARA INTERCAMBIO CALIFICACIONES DOTACIONALES EN MALILLA 3

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	MARIA JOSE GASULL MARTINEZ	07/04/2016	ACCVCA-120	5989839850197920673
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	CRISTINA BEGONA TOMAS MALLÉN	07/04/2016	ACCVCA-120	7157325304917770784



3.- PLANEAMIENTO VIGENTE

La ordenación urbanística vigente en el "Ámbito 1" 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.

En el "Ámbito 2", la ordenación urbanística vigente viene determinada por el Plan Parcial del sector R-6 "Malilla Norte" aprobado definitivamente mediante Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de fecha 11 de noviembre de 2004.

Los dos ámbitos objeto de modificación se encuentran en suelo clasificado como urbano y en zona estructural de calificación urbanística de Edificación Abierta (EDA).

La calificación pormenorizada del primero es de **Sistema Local de Espacios Libres (EL)** y la del segundo es **Sistema Local de Servicios Públicos (SP)**. 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.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PGOU PARA INTERCAMBIO CALIFICACIONES DOTACIONALES EN MALILLA 4

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA JOSE GASULL MARTINEZ	07/04/2016	ACCVCA-120	5989839850197920673
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGONA TOMAS MALLÉN	07/04/2016	ACCVCA-120	7157325304917770784



MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- CAUSAS

La elaboración de esta Modificación Puntual surge por la voluntad de la Asociación de vecinos de Malilla de construir un Centro de Salud en la parcela descrita anteriormente como "Ámbito 1", por considerar que esta ubicación es más idónea que la del "Ámbito 2" para la mayoría de los vecinos. Esta solicitud es considerada acorde al interés municipal por la Concejalía del Área de Desarrollo Urbano y Vivienda, quien solicita se inicien los trámites oportunos para el cambio de calificación de ambas parcelas.

Antes de proceder a la tramitación deberá recabarse informe de la Consellería competente en materia de Sanidad que justifique la idoneidad de dicha modificación, de la mejora de la ubicación, así como de la necesidad de superficie necesaria para la correcta implantación de este uso, así como del Consejo Jurídico Consultivo por el cambio de ubicación de la zona verde (art. 55.7 Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, en adelante LOTUP).

"Cuando se produzca una modificación en la planificación urbanística que tenga por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas, se requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con carácter previo a la aprobación del plan."

2.- ORDENACIÓN PROPUESTA

Los dos ámbitos objeto de modificación mantienen la clasificación de suelo urbano y la zona estructural de calificación urbanística de Edificación Abierta (EDA), intercambiando entre sí la calificación pormenorizada.

Se propone modificar una parcela de Sistema Local de Espacio Libre (EL) "Ámbito 1", a Sistema Local de **Servicio Público Sanitario-Asistencial (SP-3)** según nomenclatura del Plan General y **Dotación Pública de la Red Secundaria con la categoría de Equipamiento Sanitario-asistencial (SQS)** según nomenclatura de la LOTUP.

Se suplementará la previsión de reserva mínima de plazas de aparcamiento dentro de la parcela destinada a Centro de Salud, asimilando sus necesidades a las que puede generar la implantación de un "uso terciario" por lo que deberá preverse una plaza por cada 100 metros construidos, todo ello de conformidad con el Anexo IV, punto 5.3 que indica:

"ANEXO IV: ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y NORMALIZACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS (...)

III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas

(...) 5. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante terciario.

5.3 La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad terciaria..."

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PGOU PARA INTERCAMBIO CALIFICACIONES DOTACIONALES EN MALILLA 5

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA JOSE GASULL MARTINEZ	07/04/2016	ACCVCA-120	5989839850197920673
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGONA TOMAS MALLÉN	07/04/2016	ACCVCA-120	7157325304917770784



Por otra parte se propone modificar la calificación de parte de una parcela actualmente calificada de Sistema Local de Servicio Público (SP) "**Ámbito 2**", pasando a calificarse como Sistema Local de **Espacios Libres (EL)**, según nomenclatura del Plan General y **Dotación Pública de la Red Secundaria con la categoría de Zona Verde Jardines (SVJ)**, según nomenclatura de la LOTUP.

De este modo la ordenación propuesta quedaría configurada por una parcela **SP-3/SQS** de **4.130,16 m2s** en el "**Ámbito 1**", y una parcela de **EL/ SVJ** también de **4.130,16 m2s**, en el "**Ámbito 2**", dentro de una parcela global de 8.967,70 m2 de superficie, donde el resto, es decir 4.837,54 m2, continuarán estando calificados como Servicio Público.

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
	Superficie (m2s)		Superficie (m2s)		
Dominio público	Ámbito 1	Ámbito 2	Ámbito 1	Ámbito 2	
Espacios Libres EL/ SVJ	4.130,16	0	0	4.130,16	0
Servicio Público SP/SP-3/SQS	0	4.130,16	4.130,16	0	0
Total dominio público	4.130,16	4.130,16	4.130,16	4.130,16	0
ÁMBITO MODIFICACIÓN	8.260,32		8.260,32		0

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 las reivindicaciones de la Asociación vecinal por considerar que la ubicación en la parcela en la calle Bernat Descoll es más idónea para la mayoría de los vecinos.

Con esta modificación se mantiene el índice dotacional del barrio, ya que todo el suelo es dotacional y se mantiene la superficie de zonas verdes existente.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PGOU PARA INTERCAMBIO CALIFICACIONES DOTACIONALES EN MALILLA 6

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	MARIA JOSE GASULL MARTINEZ	07/04/2016	ACCVCA-120	5989839850197920673
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	CRISTINA BEGONA TOMAS MALLÉN	07/04/2016	ACCVCA-120	7157325304917770784



NORMAS URBANÍSTICAS Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Será de aplicación para la calificación **SP-3/ SQS** y **EL/ SVJ** las Normas Urbanísticas del PGOU y las determinaciones que establece la LOTUP.

En el trámite urbanístico se solicitará informe al Servicio municipal de Jardines para que informe en el marco de sus competencias.

Igualmente se tendrá en cuenta lo que Informe la Consellería competente en Sanidad en relación a la necesidad de superficie para Centro de Salud y de la idoneidad de su traslado al ámbito 1. También se solicitará informe al Consejo Jurídico Consultivo, en relación a la zona verde.

ANEXO 1: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

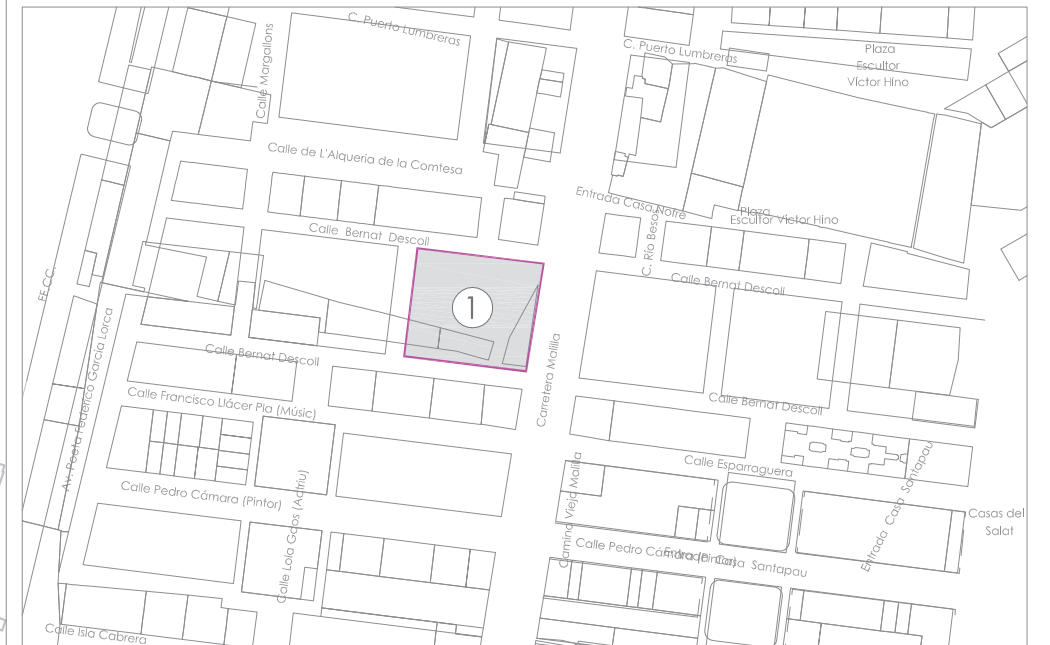
- I.1. SITUACIÓN
- I.2. PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN
- I.3. PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA URBANA

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	07/04/2016	ACCVCA-120	5989839850197920673
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGONA TOMAS MALLÉN	07/04/2016	ACCVCA-120	7157325304917770784



① Superficie 4.130,16 m²



② Superficie 4.130,16 m²



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
OFICINA TÉCNICA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

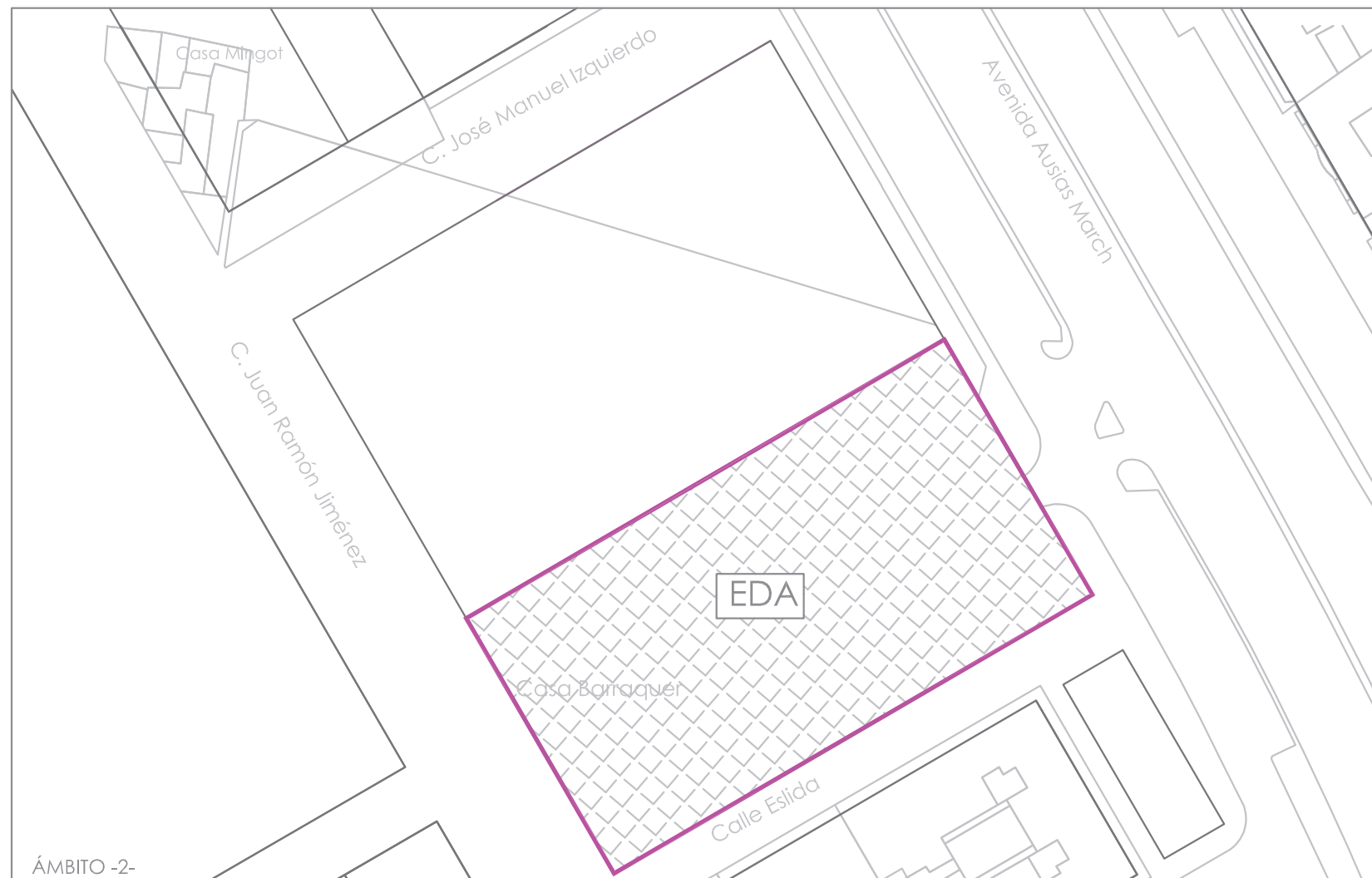
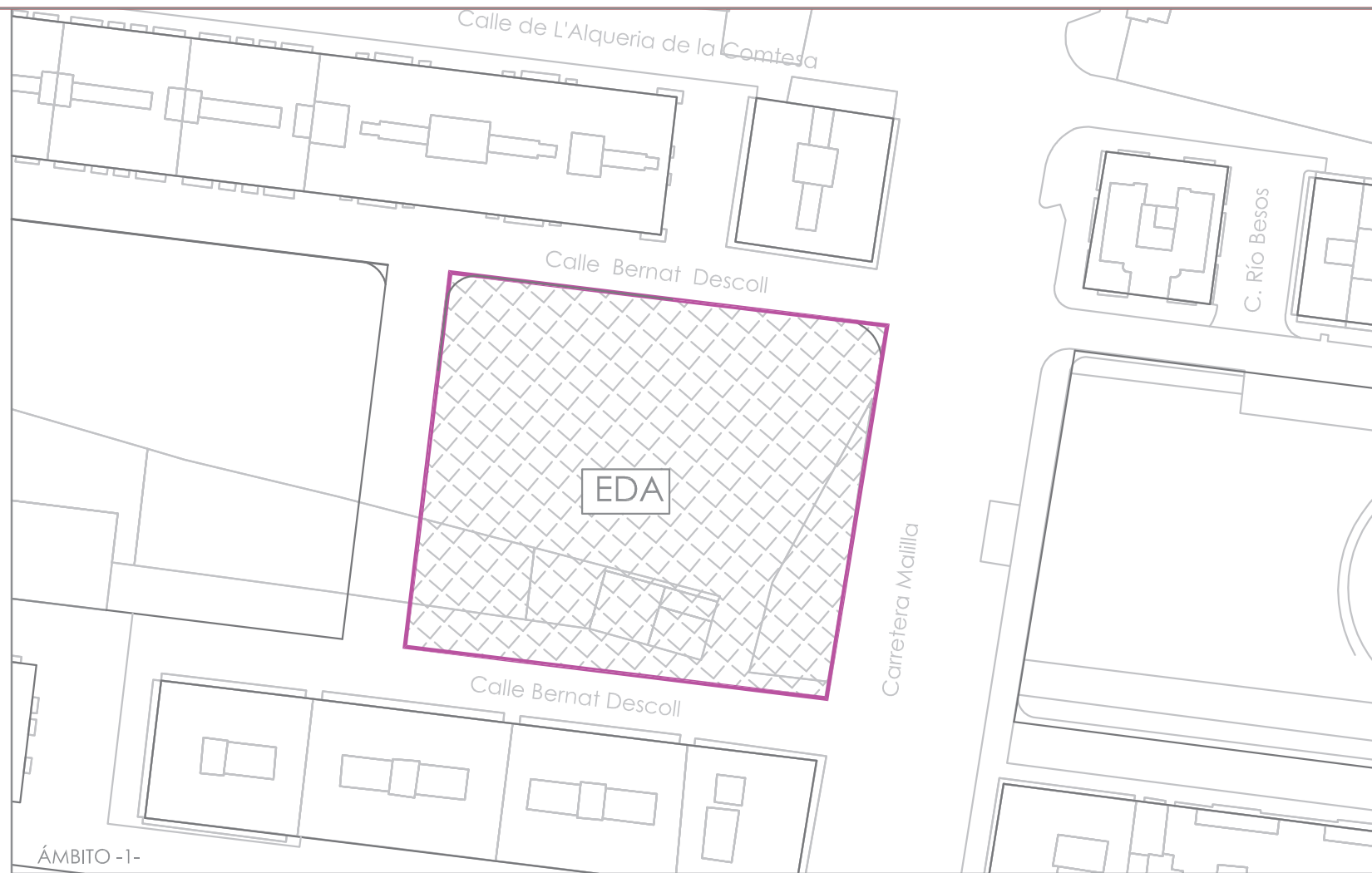
I-1
información
E: 1/ 25.000
abril 2016

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU CAMBIO CALIFICACIONES
DOTACIONALES EN MALILLA**

SITUACIÓN 

ÁMBITO-1-. C/CARRERA DE MALILLA, BERNAT DESCOLL

ÁMBITO-2-. AVENIDA AUSIAS MARCH, ESLIDA y JUAN RAMÓN JIMÉNEZ



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO
 OFICINA TÉCNICA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

I-2
 información
 E: 1/1000
 abril 2016

MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU CAMBIO CALIFICACIONES DOTACIONALES EN MALILLA

**PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN DEL SUELO. SERIE B
 ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**

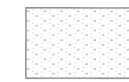
ÁMBITO -1-. C/ CARRERA MALILLA, BERNAT DESCOLL. Sup 4.130,16 m2s
 ÁMBITO -2-. AVENIDA AUSIAS MARCH, ESLIDA Y JUAN RAMÓN JIMÉNEZ Sup 4.130,16 m2s

— Ámbito modificación  Edificación abierta (EDA)



ESTRUCTURA URBANA.

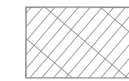
ÁMBITO-1-



Sistema Local de Espacios Libres(EL)

Sup. 4.130,16 m2s

ÁMBITO-2-



Sistema Local de Servicios Públicos. (SP)

Sup. 4.130,16 m2s



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO
OFICINA TÉCNICA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU CAMBIO CALIFICACIONES DOTACIONALES
EN MALILLA**

PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA URBANA. SERIE C

ÁMBITO -1-. C/ CARRERA MALILLA, BERNAT DESCOLL.

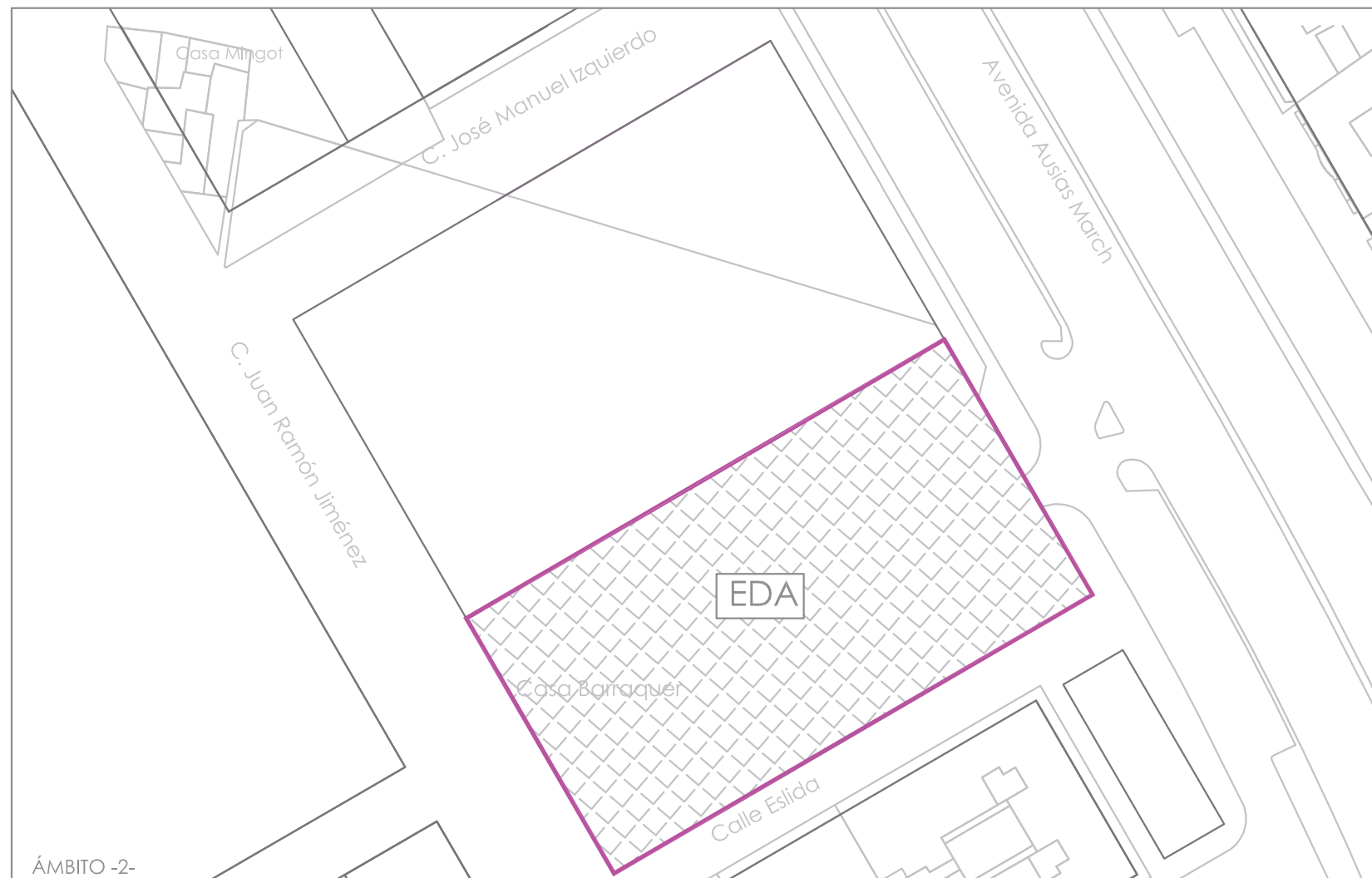
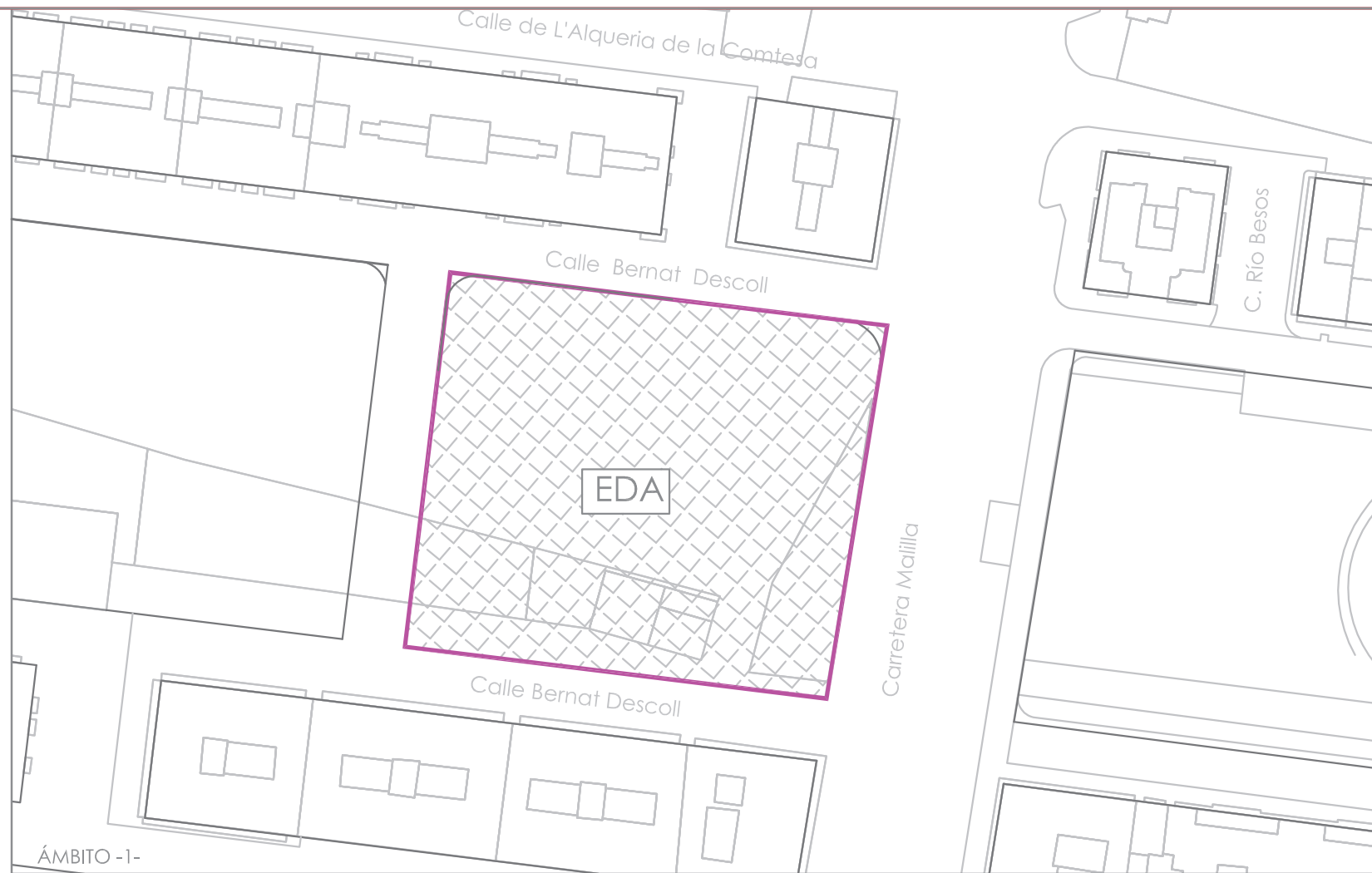
Sup 4.130,16 m2s

ÁMBITO -2-. AVENIDA AUSIAS MARCH, ESLIDA y JUAN RAMÓN
JIMÉNEZ

Sup 4.130,16 m2s

— Ámbito modificación

I-3
información
E: 1/1000
abril 2016



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO
OFICINA TÉCNICA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

O-1
ordenación
E: 1/1000
abril 2016

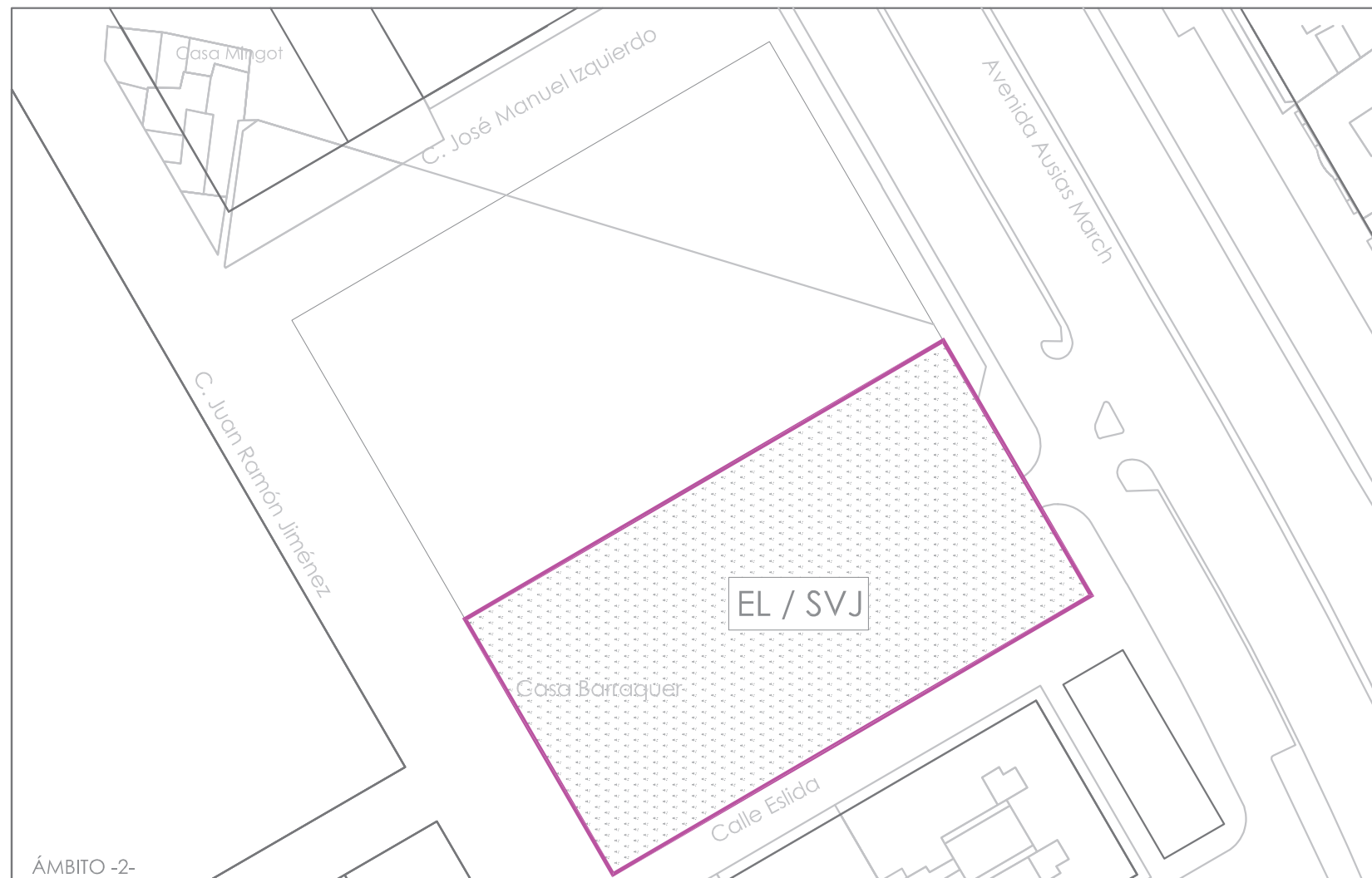
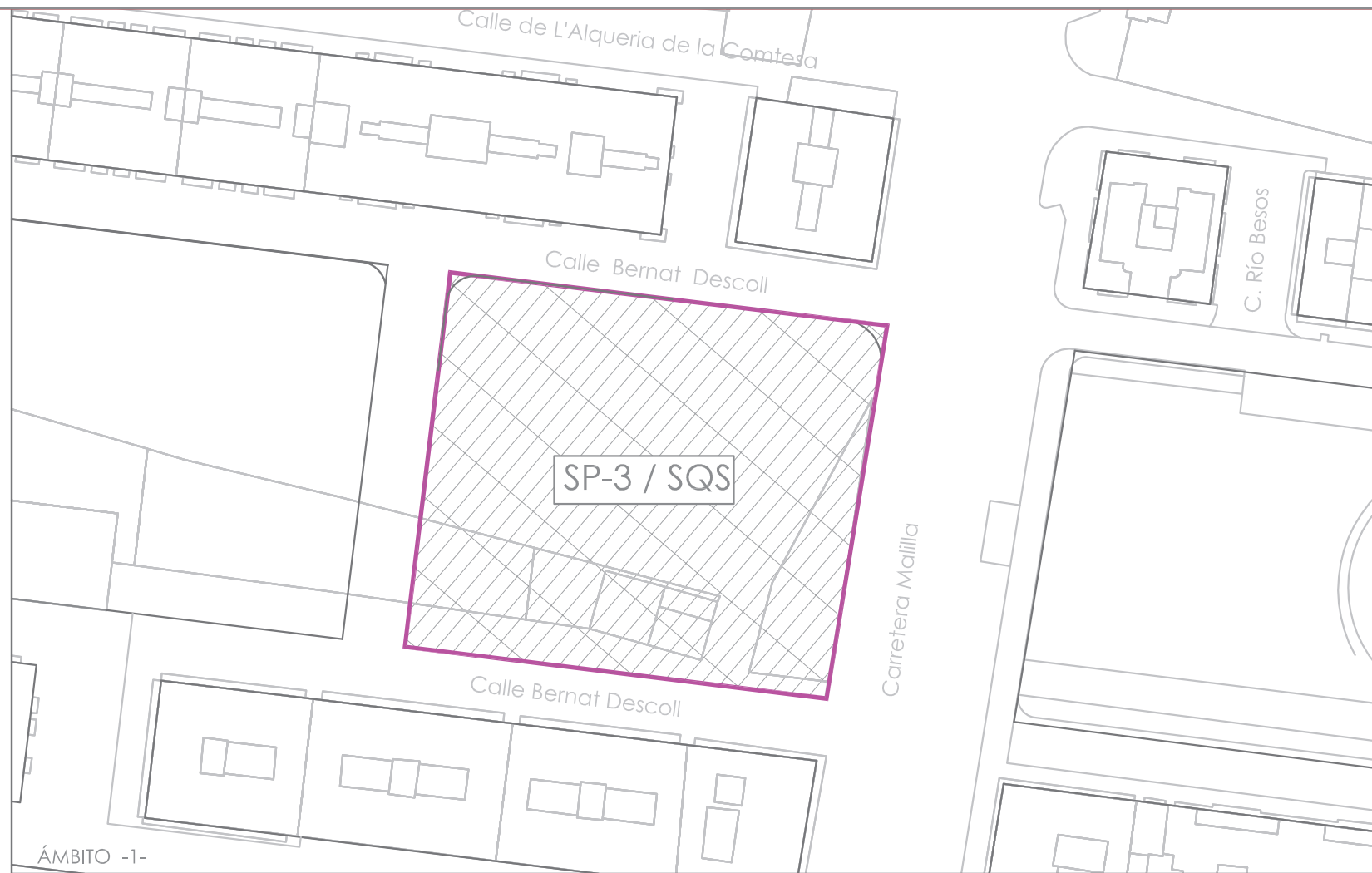
MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU CAMBIO CALIFICACIONES DOTACIONALES EN MALILLA

PLANEAMIENTO PROPUESTO. CALIFICACIÓN DEL SUELO. SERIE B ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

ÁMBITO -1-. C/ CARRERA MALILLA, BERNAT DESCOLL. Sup 4.130,16 m2s

ÁMBITO -2-. AVENIDA AUSIAS MARCH, ESLIDA y JUAN RAMÓN JIMÉNEZ Sup 4.130,16 m2s

— Ámbito modificación Edificación abierta (EDA)



ESTRUCTURA URBANA.

ÁMBITO-1-

 Sistema Local Servicios Públicos. Sanitario-asistencial (SP-3)
 Dotación Pública de la Red Secundaria. Equipamientos. Sanitario-asistencial (SQS)
 Sup 4.130,16 m2s

ÁMBITO-2-

 Sistema Local de Espacios Libres (EL)
 Dotación Pública de la Red Secundaria. Zonas verdes. Jardines. (SVJ)
 Sup 4.130,16 m2s



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO
 OFICINA TÉCNICA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

O-2
 ordenación
 E: 1/1000
 abril 2016

MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU CAMBIO CALIFICACIONES DOTACIONALES EN MALILLA
PLANEAMIENTO PROPUESTO. ESTRUCTURA URBANA. SERIE C.

ÁMBITO -1-. C/ CARRERA MALILLA, BERNAT DESCOLL. Sup 4.130,16 m2s

ÁMBITO -2-. AVENIDA AUSIAS MARCH, ESLIDA y JUAN RAMÓN JIMÉNEZ Sup 4.130,16 m2s

 Ámbito modificación