



DANIEL FERRAGUD  
ARQUITECTO

COACV nº 14.756  
danielferragudarquitecto@gmail.com

# INFORME DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

DOS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

UBICACIÓN: CL MAESTRO JOSE SERRANO 6 PLANTA BAJA (VALENCIA)

PROMOTORES: MARIA CARMEN PALAFOX VIDAL

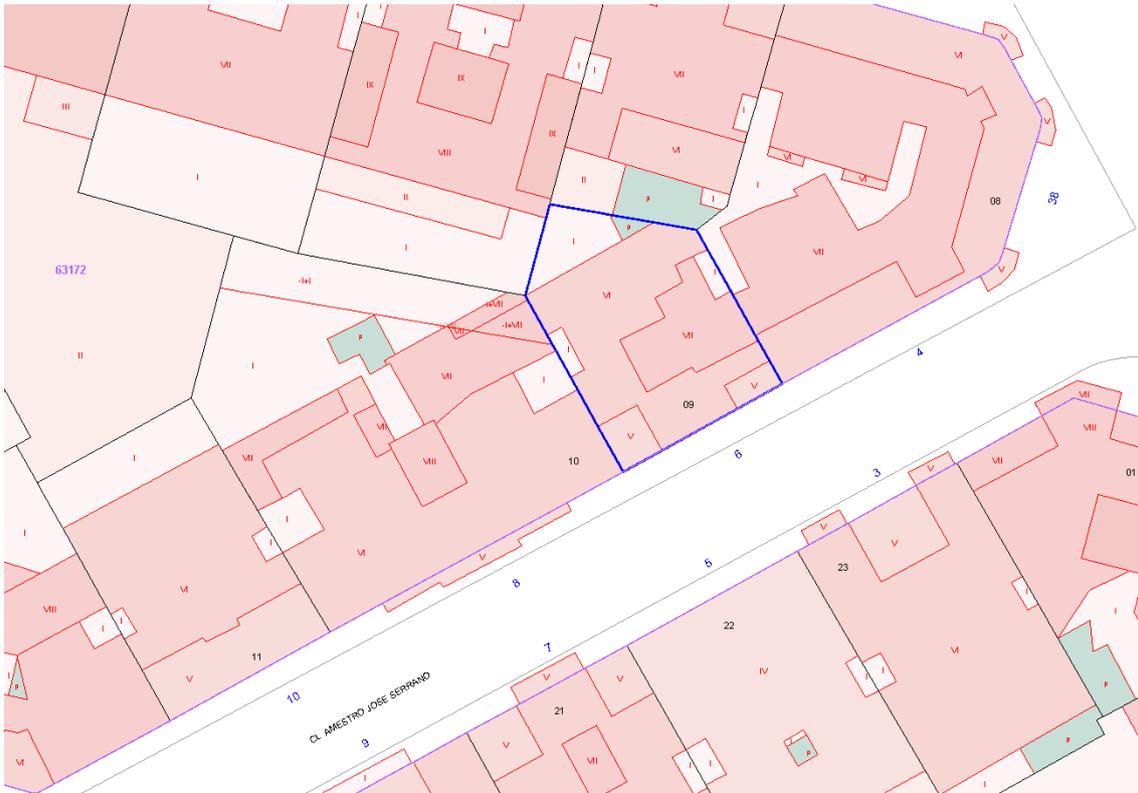
ARQUITECTO: DANIEL FERRAGUD NOGUERÓN

FECHA: MAYO 2024

## ÍNDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA
2. ANEXOS
3. PLANOS





### 1.2.3 ENTORNO FÍSICO Y LINDEROS

El edificio se sitúa en suelo urbano, en una parcela con fachada a la calle Maestro José Serrano. La parcela presenta una topografía principalmente plana.

FRENTE NORTE	CALLE MAESTRO JOSE SERRANO
FRENTE ESTE	MEDIANERA EDIFICIO (MAESTRO JOSE SERRANO 8)
FRENTE OESTE	MEDIANERA EDIFICIO (MAESTRO JOSE SERRANO 4)
FRENTE SUR	MEDIANERA EDIFICIO (REINO DE VALENCIA 32 Y 34)

### 1.2.4 SERVIDUMBRES

No existen.

### 1.2.5 SERVICIOS URBANOS

El inmueble descrito dispone actualmente de todos los servicios urbanísticos necesarios, por lo que es apto para desarrollar la nueva actividad.



### 1.3 DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

#### 1.3.1 DESCRIPCIÓN GENERAL Y USOS DEL EDIFICIO OBJETO

El edificio está compuesto por seis plantas sobre rasante, con la planta baja destinada a locales comerciales y zaguán, y las plantas superiores, destinadas a vivienda residencial.

La fecha de construcción catastral es de 1920.

#### 1.3.2 NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

**INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA**

**INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS**

**DATOS CATASTRALES**

Ref. Catastral	Ref. Plano	Calle	Número
6317209	YJ2761G	CARRER MESTRE JOSEP SERRANO	6

**PARTICIÓN URBANÍSTICA:**

Superficie edificada (m <sup>2</sup> )	Número de parcelas	Superf. subparcela (m <sup>2</sup> )	Habit(s) Serie C
179.92	1	179.92	40

**INFORMACIÓN URBANÍSTICA:**

**DOCUMENTO URBANÍSTICO:**

BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993 (PE1761) - PEP2 R.Sud RC27/11/06 BOP31/1/07 AP25/4/08 BOP27/5/09

**CLASIFICACIÓN:**

Clasificación del Suelo: (SU) Suelo Urbano Sistema General

**ZONA ESTRUCTURAL:**

(ENS-2) Ensanche Protegido

Uso: (Rpt.) Residencial plurifamiliar Art. 32 NNUU PEP-2

**CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:**

CONDICIONES DE PARCELA (Art. 30 NNUU PEP-2):

Superficie mínima: 100.0 m<sup>2</sup> Superficie máxima: 8.0 m<sup>2</sup> (8 x 10) Perímetro máximo: 80.0 m

CONDICIONES DE VOLUMEN (Art. 31 Ord. PEP-2):

Número Plantas: 5 Altura Planta Baja (m): 3.70 ≤ H ≤ 4.80 Altura cornisa máxima: Hc=4.80 + (3.20xNp)

**CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES (Art. 31.6 NNUU PEP-2):**

APARCAMIENTOS: 1 Pza. por viv. + las correspondientes a otros usos permitidos que se adopten

**OBSERVACIONES:**

Alícuos sólo en Edif. de hasta 8 plantas (Art. 31.2 NNUU PEP-2) Condiciones específicas sobre cambios de altura (Art. 31.8 NNUU PEP-2).

Fecha Emisión: 10 de mayo de 2024  
Página: 1

Esta información, sólo válida para la parcela requerida, es copia fiel de la Base de Datos Cartográfica Municipal, en la fecha de su emisión, y no tiene carácter vinculante para la Administración, salvo que fuese debidamente certificada.

#### Marco Normativo:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

#### Planeamiento de aplicación:

Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

#### Clasificación y calificación urbanística:

Urbano Consolidado, calificación (ENS-2) Ensanche Protegido.

#### Usos permitidos:

Art. 32 NNUU PEP-2: "El régimen de compatibilidad de usos en los edificios no catalogados estará a lo dispuesto en el artículo 6.17 de las Normas Urbanísticas del Plan General".



## INFORME DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA

Y como el Art. 6.17 del PGOU tiene la modificación del PGOU 13/06/2018:

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

h) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto. Si se ubican en edificio de uso mixto, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Con carácter general, se ubicarán siempre por debajo de las plantas destinadas a usos residenciales y por encima de las plantas destinadas al resto de usos no residenciales.
- Excepcionalmente podrán ubicarse en la misma planta donde se sitúen otros usos no residenciales si cuentan con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto del edificio.

Al ubicarse la nueva actividad en planta baja, por debajo de las plantas de vivienda residencial, y contando cada una con acceso diferenciado directo a la calle, **no existe incompatibilidad de uso.**

### 1.4 DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ACTIVIDAD

Como se ha indicado anteriormente, se pretende cambiar el uso de los locales comerciales en planta baja del edificio, que actualmente cuenta con dos locales comerciales y el zaguán del edificio.

#### 1.4.1 CUADROS DE SUPERFICIES

Estado actual:

SUPERFICIE PARCELA	185 m <sup>2</sup>
LOCAL 1	72 m <sup>2</sup>
LOCAL 2	87 m <sup>2</sup>
ELEMENTOS COMUNES (ZAGUÁN)	26 m <sup>2</sup>

Se prevé que las superficies de los locales reformados se modifiquen considerablemente, dotando de los almacenes actuales de los locales como un espacio de almacenaje comunicado directamente con el zaguán para el uso exclusivo de los vecinos del edificio.

Estado modificado:

SUPERFICIE PARCELA	185 m <sup>2</sup>
LOCAL 1	75 m <sup>2*</sup>
LOCAL 2	75 m <sup>2*</sup>
ELEMENTOS COMUNES (ZAGUÁN)	35 m <sup>2*</sup>

\*Estimación de superficie, no obstante, se pretende justificar la mayor superficie posible para así ampliar al máximo la ocupación.

### 1.4.2 PROGRAMA DE NECESIDADES

Al tratarse de viviendas con solo una fachada de ventilación, se proponen dos viviendas tipo estudio, de espacio diáfano y polivalente, que constan de un espacio principal destinado a salón-comedor-cocina-dormitorio y un cuarto de baño accesible.

### 1.4.3 AFORO

Según establece la sección SI 3: Evacuación de ocupantes del DB-SI, para calcular la ocupación deben tomarse los valores de densidad de ocupación que se indican en la tabla 2.1 en función de la superficie útil de cada zona, salvo que sea previsible una ocupación mayor o se exija una ocupación menor en aplicación de alguna disposición de obligado cumplimiento, como establecimientos hoteleros, docentes, hospitales, etc. En recintos o zonas no incluidos en la tabla se deben aplicar los valores que sean más asimilables.

*Residencial  
Público*

Zonas de alojamiento

20

Por tanto, teniendo en cuenta que se consideran 20 m<sup>2</sup> útiles por persona, cada una de las viviendas turísticas **tendrán una ocupación de entre 3 a 4 ocupantes**, siempre en función de los m<sup>2</sup> útiles que se puedan justificar para cada usuario.



DANIEL FERRAGUD  
ARQUITECTO

COACV nº 14.756  
danielferragudarquitecto@gmail.com

## INFORME DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA

### 1.5 REQUERIMIENTO DE LA INSTALACIÓN RESPECTO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES

Al tratarse de una zona consolidada y protegida, el inmueble cuenta con los servicios públicos esenciales y NO REQUIERE de la instalación de ninguno de ellos.

### 1.6 CONCLUSIÓN

Según la normativa vigente, el Decreto 10/2021 de 22 de enero del Consell de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat València y del Plan General de Ordenación Urbana de 1991 de Valencia:

Yo, arquitecto colegiado número 14.756 del COACV, acredito que los locales situados en planta baja del edificio Maestro José Serrano número 6 cumplen con los requisitos exigidos para proceder a su cambio de uso a vivienda de alojamiento turístico.

Valencia, mayo de 2024

Daniel Ferragud Noguero  
Arquitecto

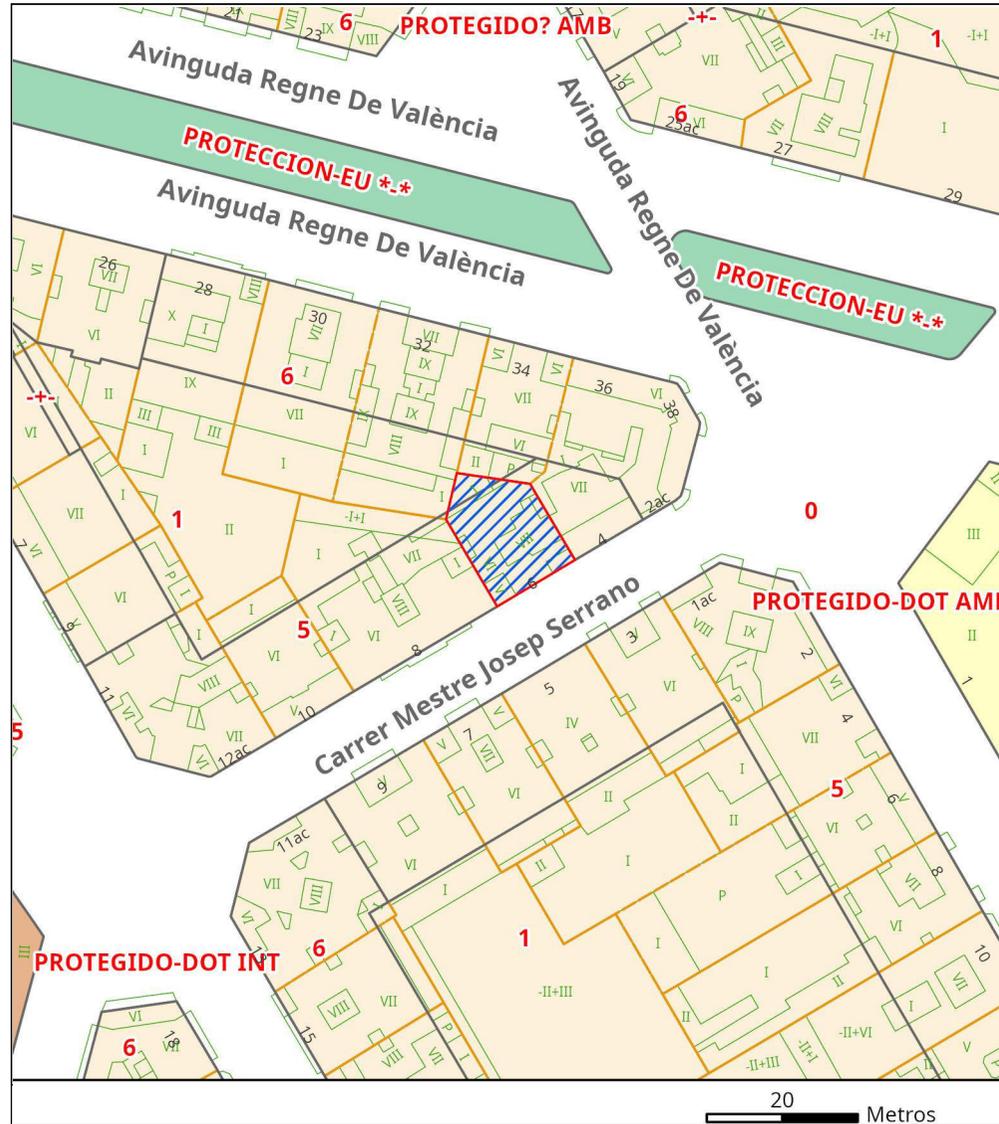




# INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
E rea de Desenvolupament Urbà i Habitatge  
Servici de Planejament

## INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA



## DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral	Ref. Plano	Calle	Número
6317209	YJ2761G	CARRER MESTRE JOSEP SERRANO	6

## PARTICIÓN URBANÍSTICA:

Superficie gráfica (m <sup>2</sup> )	Número de partes	Subparcela	Superf. subparcela (m <sup>2</sup> )	Hoja(s) Serie C
179.92	1	1	179.92	40

## INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

**DOCUMENTO URBANÍSTICO:**  
P.G.O.U. / C. Errores Instrumento de Desarrollo  
BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993 (PE1761) - PEP2 R.Sud RC27/11/06 BOP31/1/07 AP25/4/08 BOP27/5/09

**CLASIFICACIÓN:**  
Clasificación del Suelo Sistema General  
(SU)Suelo Urbano -----

**ZONA ESTRUCTURAL:**  
Calificación Urbanística  
**(ENS-2) Ensanche Protegido**

Uso Global o Dominante Usos Permitidos y Prohibidos Elementos Protegidos / Autorización de Cultura  
(Rpt.)Residencial plurifamiliar Art. 32 NNUU PEP-2 -----

**CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:**  
Uso Especifico Usos Permitidos y Prohibidos  
----- -----

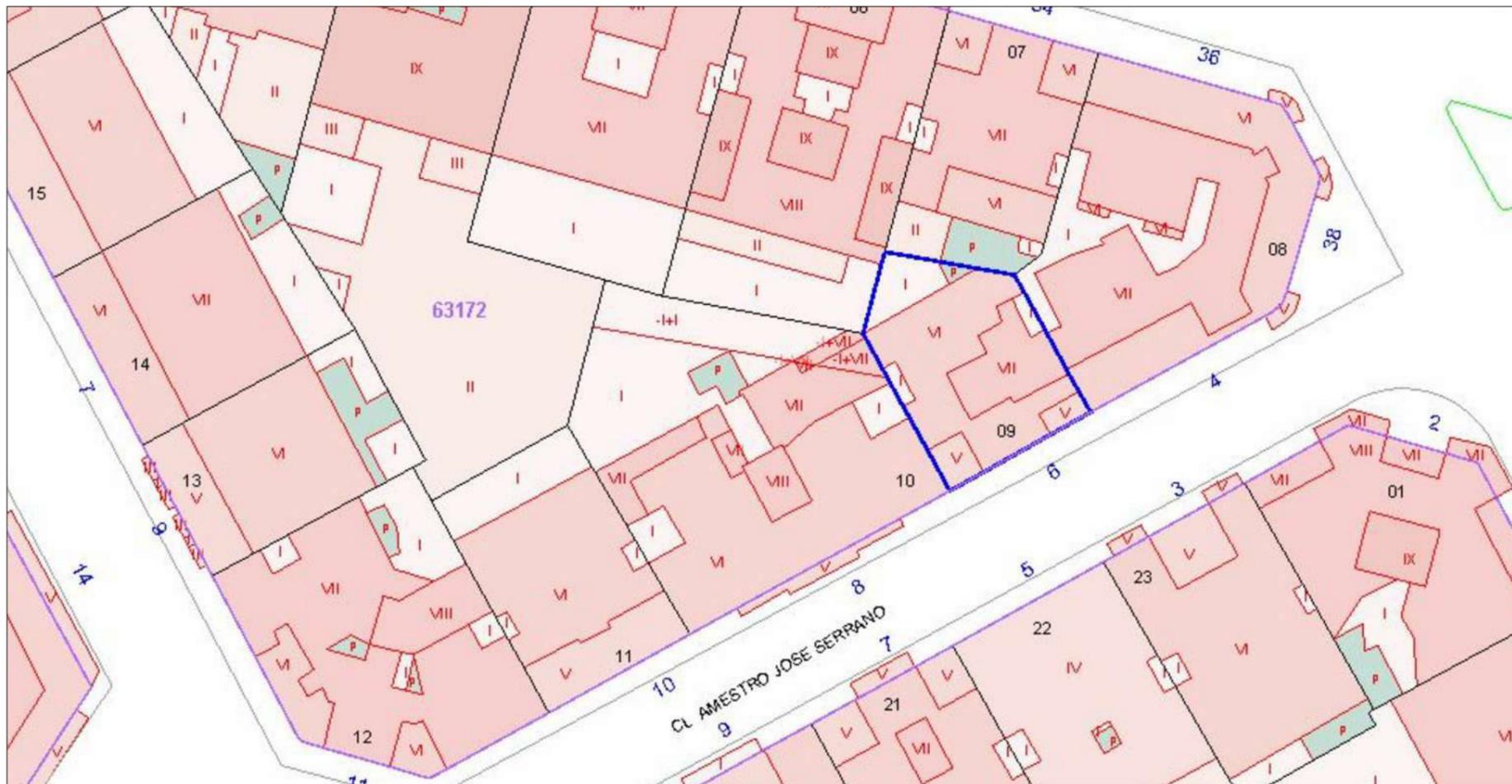
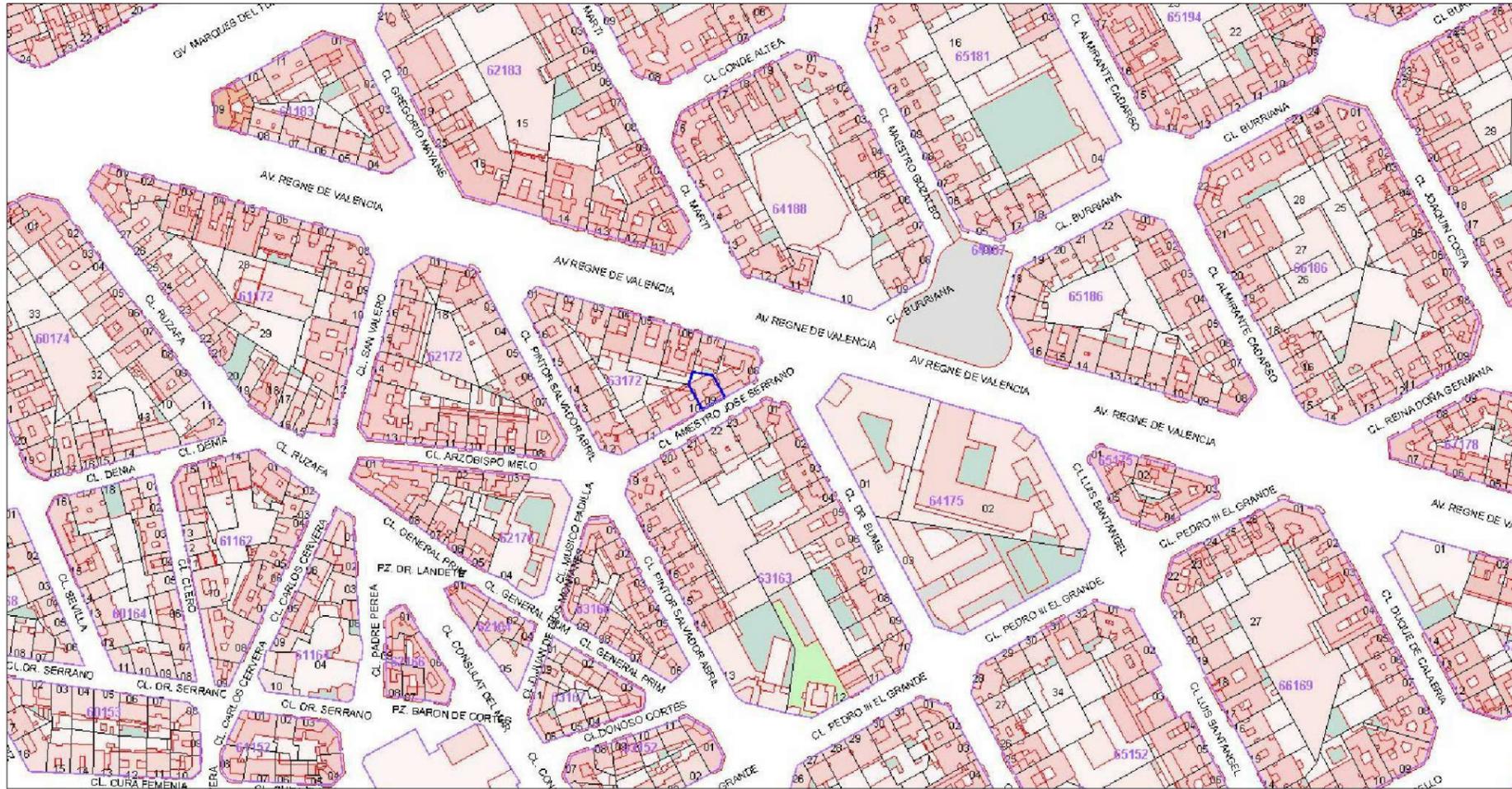
**CONDICIONES DE PARCELA (Art. 30 NNUU PEP-2):**  
Sup. Min (m<sup>2</sup>) Fach. Min (m) Rectángulo Inscrito (m) Ángulo Lindes (q. sexa) Ocupación Agregación Obligatoria Alineaciones y prof. edif.  
100.0 8.0 8 x 10 80.0 ----- Art. 5.7 NN.UU PGOU Informe Líneas  
Ud. ejecución / Área reparto  
NO

**CONDICIONES DE VOLUMEN (Art. 31 Ord. PEP-2):**  
Número Plantas Altura Cornisa (m) Altura Planta Baja (m) Altura cornisa máxima  
5 3.70 <= H <= 4.80 Hc=4.80 + (3.20xNp)  
1 Entrepantas Semisótano Sótano Coef. Edificabilidad Neta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s)  
SI SI SI -----  
Áticos Desvanes Pasajes  
SI No piezas Habitables -----

**CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES (Art. 31.6 NNUU PEP-2):**

**APARCAMIENTOS:** 1 Pza. por viv.+ las correspondientes a otros usos permitidos que se adopten

**OBSERVACIONES:**  
Áticos sólo en Edif. de hasta 8 plantas (Art. 31.2.NNUU PEP-2).Condiciones específicas sobre cambios de altura (Art. 31.8 NNUU PEP-2).



**INFORME DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA**

CL MAESTRO JOSE SERRANO 6 - VALENCIA CP: 46005  
 MARIA CARMEN PALAFOX VIDAL

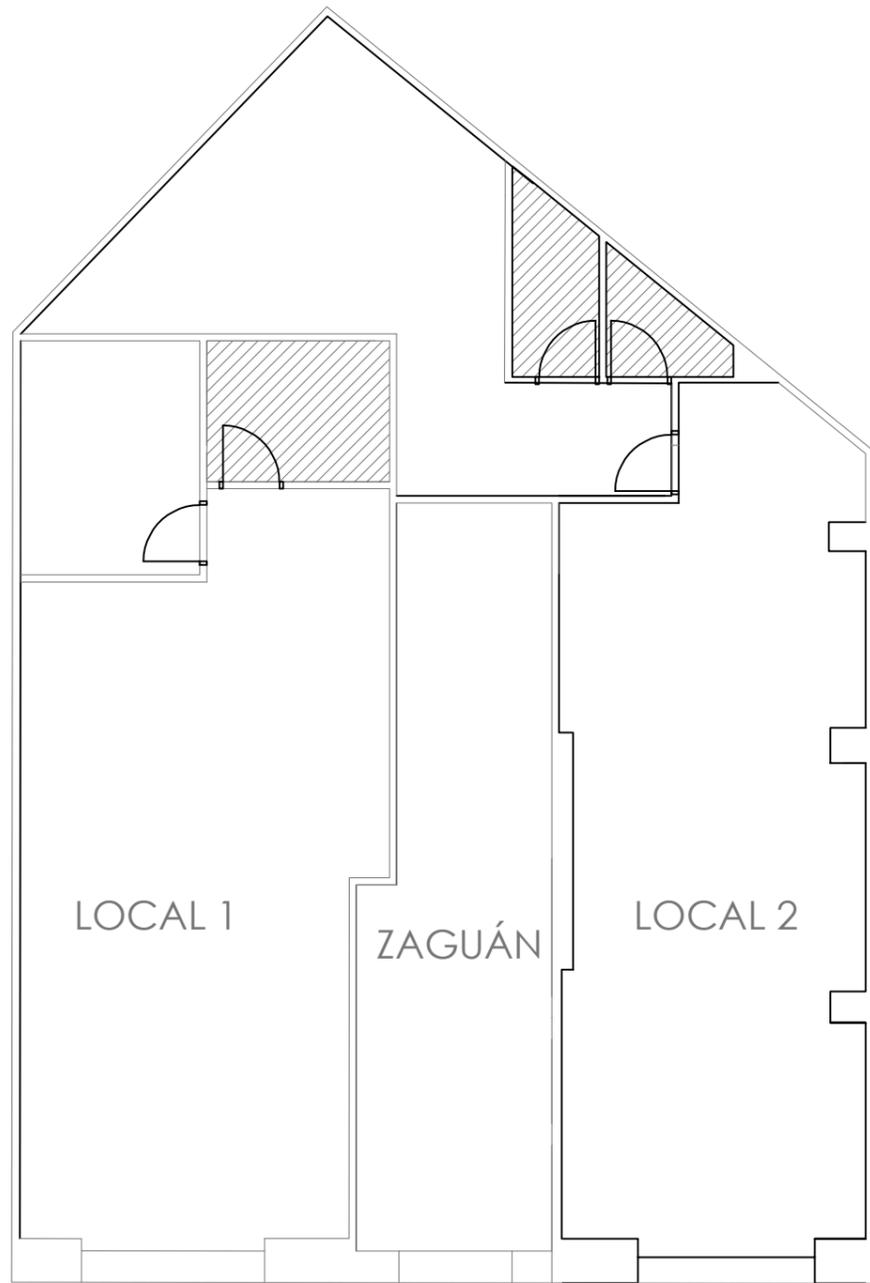
Fecha: MAYO 2024

**PLANO DE SITUACIÓN**

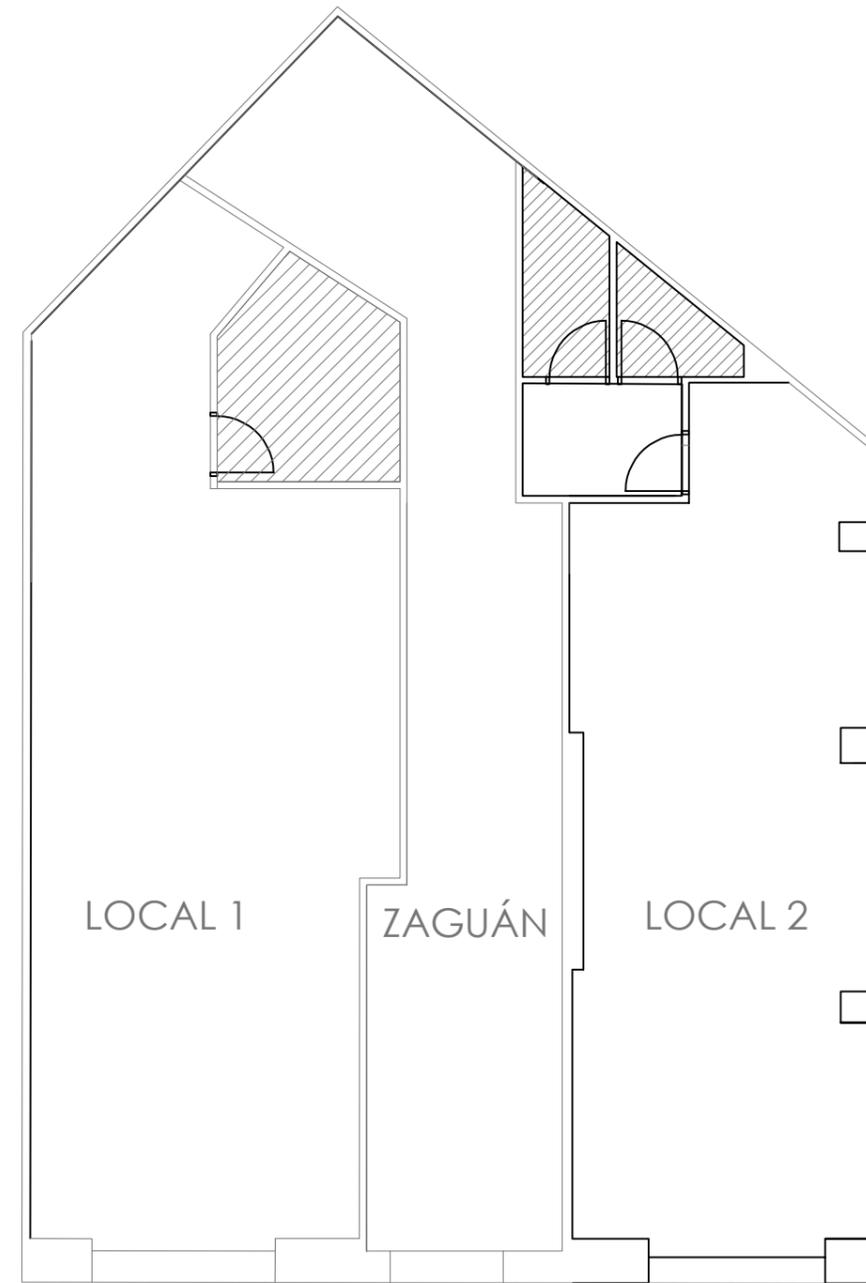
Nº plano	Grupo:	Fecha Modificación:	Escala
01	Urbanismo	--	

Firma:





CALLE JOSE MAESTRO SERRANO



CALLE JOSE MAESTRO SERRANO

**INFORME DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA**

CL MAESTRO JOSE SERRANO 6 - VALENCIA CP: 46005  
 MARIA CARMEN PALAFOX VIDAL

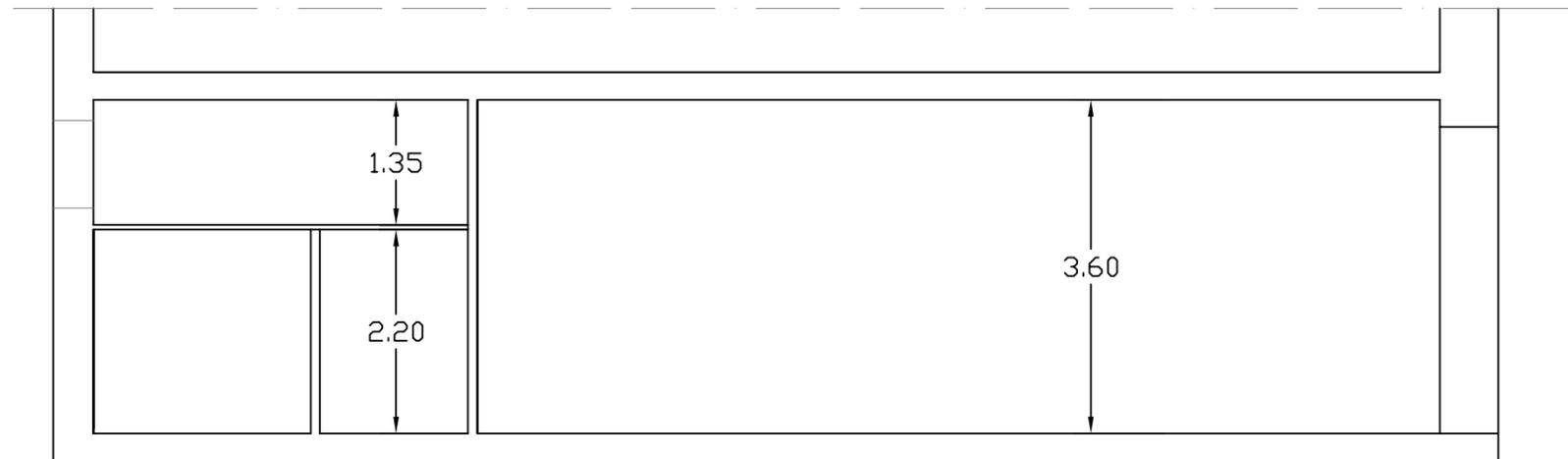
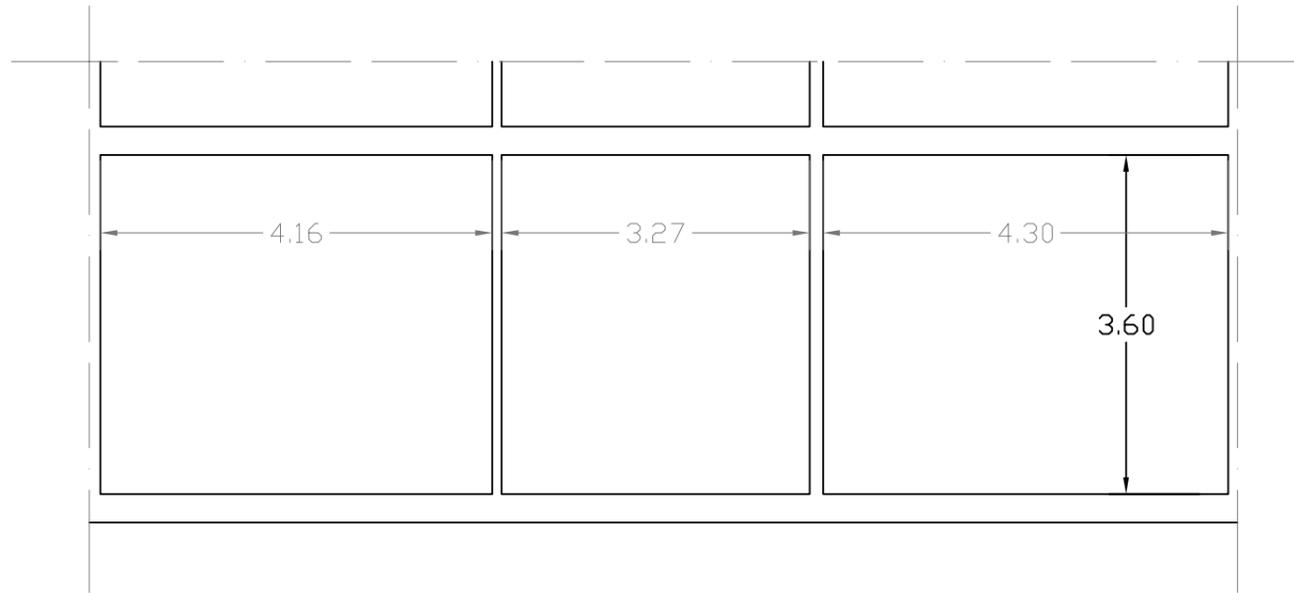
Fecha: MAYO 2024

**PLANTAS  
 ESTADO ACTUAL Y REFORMADO**

Nº plano	Grupo:	Fecha Modificación:	Escala
02	Arquitectura	--	1/100

Firma:





**INFORME DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA**

CL MAESTRO JOSE SERRANO 6 - VALENCIA CP: 46005  
 MARIA CARMEN PALAFOX VIDAL

Fecha: MAYO 2024

**SECCIÓN  
 ESTADO ACTUAL Y REFORMADO (no se modifican)**

Nº plano	Grupo:	Fecha Modificación:	Escala
03	Urbanismo	--	1/75

Firma:

