



ÒRGAN JUNTA DE GOVERN LOCAL		
DATA 28/04/2017	CARÀCTER SESSIÓ ORDINÀRIA	NÚM. ORDE 2
UNITAT 03001 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO		
EXPEDIENT E-03001-2009-000157-00		PROPOSTA NÚM. 3
ASSUMPTE DESENVOLUPAMENT URBÀ, VIVENDA I MOBILITAT. Proposa iniciar el procés de consulta i sotmetiment a informació pública del Pla de Reforma Interior de la parcel·la delimitada pels carrers del Miniaturista Messeguer i de Rafael Tenes Escrich.		
RESULTAT APROVAT		CODI 00002-O-00002

"ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Con fecha 9 de septiembre de 2016 (NRE 001102016088215), por los representantes legales de la mercantil 'Inmobiliaria Teruel-València, SA', se completa la documentación presentada en este Ayuntamiento el 12 de marzo de 2013, relativa a la solicitud de inicio de evaluación ambiental territorial y estratégica por el procedimiento simplificado de la modificación puntual de la ordenación pormenorizada del PGOU de València mediante un Plan de Reforma Interior Modificativo de la parcela catastral 2458603YJ2725G0001IF en Benimàmet, delimitada por los siguientes viales: por el Norte, c/ Miniaturista Meseguer; por el Sur, calle Rafael Tenes Escrich; por el Este, prolongación calle Rafael Tenes Escrich, suelo dotacional; y por el Oeste, calle en Proyecto, calle Rafael Tenes Escrich nº. 53, a la que se acompaña de un documento inicial estratégico, de un borrador del Plan de Reforma Interior modificativo, y de un estudio de integración paisajística.

Segundo. Por moción del concejal delegado de Planificación y Gestión Urbana de 13 de octubre de 2016, se solicita al órgano ambiental municipal el inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada de la modificación puntual de la ordenación pormenorizada del PGOU de València mediante un Plan de Reforma Interior Modificativo, de la parcela catastral 2458603YJ2725G0001IF en Benimàmet.

Tercero. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 24 de marzo de 2017, adoptó el acuerdo de resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la propuesta de Plan de Reforma Interior Modificativo (en adelante PRIM) de la parcela catastral 2458603YJ2725G0001IF en Benimàmet, acuerdo que fue publicado en el DOGV nº. 8014 de 4 de abril de 2017.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	28/04/2017	ACCVCA-120	7546964335395173391



Cuarto. El Servicio de Planeamiento, el 10/04/17, emite informe con el siguiente contenido:

...' El presente instrumento de planeamiento tiene por objeto mejorar la ordenación de la zona recalificando el suelo que dispone del uso Industrial –Ind-1- en el PGOU de la ciudad, pasándolo a uso residencial con el objeto de adaptarse a los usos existentes en la zona y de construir viviendas de protección oficial.

Para ello se cumple con la modificación del PGOU 'Criterios para la formulación de propuestas de modificación de planeamiento que tengan por objeto recalificación a uso residencial de enclaves terciarios o industriales en suelos urbanos' publicada en el DOGV n°. 4.762 de fecha 27 de mayo de 2004.

Como participación pública en las plusvalías generadas por el cambio de uso y en cumplimiento de la modificación indicada en el párrafo anterior, se prevé la cesión de 260,74 m² de espacio libre público, único espacio de cesión posible en el ámbito del Plan correspondiente al 50 % de un aprovechamiento de 521,48 m²t.

Para el resto de cesión obligatoria se compromete el promotor al pago en metálico de esta cesión restante con estos números:

$$\text{Aprov. objetivo residencial} = 4.357,03 \text{ m}^2\text{t} - 521,48 \text{ m}^2\text{t} = 3.835,55 \text{ m}^2\text{t}$$

$$\begin{aligned} \text{Equivalente económico} &= 3.835,55 \text{ m}^2\text{t} \times \text{VRB actualizado (70,32 euros)} \times \text{Coef.} \\ &\text{Proporcional entre MBC de 1997 y el actual (1,7891)} \times 0,50 \text{ (50 \% por hacer vivienda protegida)} \\ &= 241.274,33 \text{ euros.} \end{aligned}$$

Además se compromete a ejecutar la urbanización que permita la conexión con los suelos colindantes tal y como figura en los planos del Plan.

Las ordenanzas de la edificación corresponden a la tipología de EDA que establecen las normas urbanísticas del PGOU.

La ejecución del Plan se establece mediante una actuación aislada para la totalidad de los terrenos incluidos en el PRI, salvo que se justificara la innecesariedad por tratarse de un único propietario que dispusiera la titularidad de todos los terrenos.

Por otro lado este Plan de Reforma Interior ha superado la fase de evaluación ambiental estratégica disponiendo de informe favorable al trámite de evaluación ambiental estratégica por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de marzo de 2017, debiendo incorporarse las condiciones indicadas en dicho acuerdo en la tramitación urbanística.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	28/04/2017	ACCVCA-120	7546964335395173391



Conviene indicar que al modificarse la zonificación de la parcela edificable -de industrial a residencial- se trata de un planeamiento de competencia autonómica en su aprobación definitiva.

Con todo ello la documentación del presente Plan de Reforma Interior se considera susceptible de ser sometida al trámite de información pública'.

A los antecedentes de hecho descritos, le son aplicables los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La función y contenido de los planes de reforma interior se regulan en el artículo 40 de la LOTUP. Según el artículo 63 de esta misma ley estos planes pueden modificar determinaciones del Plan general estructural previa tramitación del procedimiento de evaluación ambiental oportuno, como ha sido el caso. Las nuevas soluciones propuestas deben mantener el equilibrio de planeamiento vigente entre dotaciones y aprovechamiento lucrativo.

Segundo. El objeto del PRIM consiste en la recalificación del suelo industrial a uso residencial, calificación EDA, con destino en su totalidad a la promoción de viviendas de protección pública, reduciendo la ocupación en planta y procediendo a crear un espacio libre público de una superficie de 260,74 m².

En el ámbito de la actuación aislada se incorporan aquellos tramos de calle que no están aperturados o que no están suficientemente urbanizados, con el fin de dar continuidad a la trama viaria y las infraestructuras del entorno. Se incluye como área complementaria de urbanización una porción de suelo de 44,12 m² de superficie, de propiedad municipal y destinada a dotacional, en el linde este de la actuación a fin de completar la urbanización del vial de prolongación de la c/ Rafael Tenes Escrich.

Tercero. En virtud del artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, 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 propuesta de PRIM de la parcela catastral 2458603YJ2725G0001IF en Benimámet es la Junta de Gobierno Local, debiendo notificar al Servicio Territorial de Urbanismo tal acuerdo para su conocimiento.

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, se acuerda:

Primero. Iniciar el proceso de consulta a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, sometiendo a información pública el Plan de Reforma Interior Modificativo de la parcela delimitada por las calles Miniaturista Meseguer y Rafael Tenes Escrich en Benimámet, 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, así como

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	28/04/2017	ACCVCA-120	7546964335395173391



poner a disposición del público la documentación tanto en las dependencias municipales como en la web municipal.

Segundo. Solicitar informe a los servicios municipales afectados por la actuación, a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas y a Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana.

Tercero. Notificar el presente acuerdo a los interesados, así como a la Asociación de Vecinos de Benimámet, al colegio público Benimámet y al AMPA del colegio público Benimámet.

Cuarto. Proceder a la inserción en la página web municipal www.valencia.es de la documentación sometida a información pública; asimismo, dicha documentación podrá ser examinada en la Oficina Municipal de Información Urbanística sita en la planta baja del edificio municipal de la antigua Fábrica de Tabacos ubicado en la c/ Amadeo de Saboya, nº. 11."

Id. document: Zop6 GK18 cdEY fDbY a1Dh oI9P C+0=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	28/04/2017	ACCVCA-120	7546964335395173391