



ÒRGAN PLE		
DATA 27/04/2017	CARÀCTER SESSIÓ ORDINÀRIA	NÚM. ORDE 6

UNITAT 03001 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO	
EXPEDIENT E-03001-2016-000159-00	PROPOSTA NÚM. 4

ASSUMPTE DESENVOLUPAMENT URBÀ, VIVENDA I MOBILITAT. Proposa aprovar definitivament la Modificació Puntual del PGOU de València relativa al canvi d'ús de l'edifici situat en el carrer de l'Antiga Senda d'en Senent, núm. 4.

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

"ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Con fecha 21/07/16, NRE 001132016025997, por el representante legal de la mercantil CRESOLAMB, SL, se presentó solicitud de inicio de evaluación ambiental territorial y estratégica por el procedimiento simplificado de la modificación puntual del PGOU relativa al cambio de uso del edificio sito en la C/ Antigua Senda de Senent, nº. 4 en Valencia, acompañada del documento inicial estratégico (en adelante, DIE) y del borrador de la citada modificación puntual.

Segundo. Mediante moción del concejal delegado de Planificación y Gestión Urbana de 25 de julio de 2016, se resuelve iniciar la evaluación ambiental territorial y estratégica, por el procedimiento simplificado, en virtud de lo dispuesto en el art. 48.c) de la LOTUP.

Tercero. La Junta de Gobierno Local, en sesión de 18 de noviembre de 2016, acordó resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la propuesta de Modificación puntual del Plan General Cambio de uso del edificio, sito en la C/ Antigua Senda de Senent, nº 4 de Valencia, designando como alternativa más idónea medioambientalmente en esta actuación la alternativa 2.

Cuarto. Por acuerdo plenario de 22/12/16 se acordó el sometimiento a información pública del expediente así como el proceso de consulta a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas en el procedimiento.

Quinto. Los informes emitidos en el procedimiento son los siguientes:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/04/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



- Informe de Gas Natural (CEGAS) de 07/03/17, indicando que el edificio dispone de acometida de gas natural y que cualquier modificación –retirada o similar- de la misma se les deberá de solicitar.

- Informe de Iberdrola Distribución Eléctrica, de 27/01/17, indicando que la actuación propuesta no afecta a instalaciones de esa sociedad.

- Informe del Servicio de Patrimonio, de 20/01/17, señalando lo siguiente:

a) '...Se propone un nuevo uso en el ámbito de actuación que sería el de SP-7, viviendas asistenciales, que se destinaría a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores y jóvenes, que podría incluir alquiler a jóvenes de Erasmus durante el curso universitario.

b) Se aprecia una contradicción en cuanto a la superficie de los locales de planta baja donde en las páginas 14 y 20 de la memoria se habla de 388,12 m² incluido altillo y en el plano correspondiente la superficie que aparece es de 407,74 m².

c) Consideran que no deberían considerarse la superficie de los altillos con la misma valoración que la superficie de planta baja ya que los altillos o entreplantas no computan a efectos de edificabilidad y sus condiciones dimensionales son más reducidas.

d) Señalan que las cesiones de los locales comerciales y entreplantas se realizará cuando se apruebe la modificación y tras la adaptación funcional y técnica del edificio con la separación de los locales respecto del espacio del zaguán, en tiempo previo o concurrente a la licencia de ocupación, aunque se tarde más en poner en uso las plantas superiores, siendo de cargo del interesado los gastos, IVA y tasas de escritura e inscripción registral.

e) Debe tenerse en cuenta el IVA que conllevará la cesión de bienes a fin de incluirlo con cargo al cedente, sin que resulte una carga sobrevenida ni para el cedente ni para el Ayuntamiento.'

- El Servicio de Planeamiento, el 10/04/17, emite informe en el que resumidamente señala lo siguiente respecto a las consideraciones realizadas al documento por el Servicio de Patrimonio-Sección Técnica el 20/01/17:

1. '...Con carácter general y previo muestra su disconformidad con los términos del informe que sirve de base al acuerdo municipal al entender que hubiera sido más conveniente mantener un uso en el edificio de SP-7 (viviendas en alquiler para mayores y jóvenes menores de 35 años) que podrían incluir alquiler a jóvenes de Erasmus durante los meses del curso universitario, todo ello para evitar la pérdida de un edificio dotacional aun cuando sea de carácter privado.

Id. document: qy4h MMv6 0NOr ndvr 7EPu 9E33 QUI=
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	28/04/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



Ante este comentario conviene recordar que el uso SP-7 que comenta el informante se incluyó en la normativa urbanística de la ciudad mediante la Modificación Puntual del PGOU aprobada definitivamente por Resolución del conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha 15 de enero de 2008.

En esa modificación este uso se incluyó como GSP-7 Sistema General, Vivienda asistencial.

Tras su incorporación, en el desarrollo urbanístico de la ciudad nunca se ha admitido la utilización de SP-7 con carácter privado porque supondría la generación de un uso residencial encubierto en uno dotacional, no viniendo obligado a cumplir ningún tipo de estándar de dotación pública para la población que se incluyera en esas viviendas.

Por tanto la propuesta indicada por el informante no procede, teniendo en cuenta los antecedentes normativos y los criterios urbanísticos que se vienen utilizando para la ciudad.

Por tanto, se desestima la propuesta de la Sección Técnica del Servicio de Patrimonio.

2. Se aprecia una contradicción en cuanto a la superficie de los locales de planta baja donde en las páginas 14 y 20 de la memoria se habla de 388,12 m² incluido altillo y en el plano correspondiente la superficie que aparece es de 407,74 m².

Se toma nota debiendo exigir a los redactores la subsanación de esta cuestión de forma que los documentos –memoria y planos- sean coincidentes en cuanto a las superficies de los locales y entreplantas.

3. Se considera que no deberían considerarse la superficie de los altillos con la misma valoración que la superficie de planta baja ya que los altillos o entreplantas no computan a efectos de edificabilidad y sus condiciones dimensionales son más reducidas.

En este sentido hay que indicar que no se ha realizado una valoración de estos metros cuadrados sino que se trata de una compensación global donde se exige por parte de la Administración una superficie igual a la del 100 % de la parcela original -504 m²s-.

Dado que en locales comerciales y entreplanta no se conseguía el 100 % de esa superficie, se debe complementar con una aportación económica por el valor equivalente a la superficie restante hasta los 504 m² –en este caso concreto faltaban 97,26 m² exigiéndose el abono de su equivalente económico-.

Hay que hacer ver que en este caso el conseguir la cesión de locales comerciales –sea en planta baja o entreplanta- ya construidos supone una mejora/ventaja importante respecto de obtener el suelo sin edificar ya que eso supondría para la Administración entrar en un coste de

Id. document: qy4h MMv6 ONOr ndvr 7EPu 9E33 QJUI=
CÓPIA 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	28/04/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



edificación necesario para poder en funcionamiento unos locales para dar un servicio público a la población.

Por todo ello se desestima la petición.

4. Las cesiones de los locales comerciales y entreplantas se realizará cuando se apruebe la modificación y tras la adaptación funcional y técnica del edificio con la separación de los locales respecto del espacio del zaguán, en tiempo previo o concurrente a la licencia de ocupación, aunque se tarde más en poner en uso las plantas superiores, siendo de cargo del interesado los gastos, IVA y tasas de escritura e inscripción registral.

Se toma nota de estas cuestiones y se incluirá en el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación la obligatoriedad de realizar las obras de habilitación de los locales de cesión, los gastos que ello conlleve y las tasas correspondientes de escritura e inscripción registral en su caso.

5. Debe tenerse en cuenta el IVA que conllevará la cesión de bienes a fin de incluirlo con cargo al cedente, sin que resulte una carga sobrevenida ni para el cedente ni para el Ayuntamiento.

Se toma nota de esta cuestión y se incluirá en el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación la obligatoriedad de correr con los gastos relativos al IVA de la cesión de los bienes, por parte del cedente.'

Sexto. Según certificado emitido por la Secretaría del Área 1 en fecha 30/03/17, tras finalizar el plazo de información pública del expediente, computado desde el 17/01/17 (día siguiente al de la publicación en el DOGV de 16/01/17 del anuncio de información pública) hasta el 21 de marzo del año en curso, no se han presentado alegaciones.

Séptimo. El objeto de la Modificación Puntual del PGOU, Cambio de Uso del edificio sito en la C/ Antigua Senda de Senent nº 4 de Valencia, consiste en modificar el uso dotacional existente en la parcela sustituyéndolo por el uso terciario, teniendo en cuenta que la justificación de la misma tiene que ver con que tras la construcción del edificio, a raíz de la licencia municipal concedida en el año 2005, éste se quedó sin utilización y continua cerrado, no permitiendo, la propia configuración de edificio, desarrollar otros usos que no sean los relacionados con un residencial comunitario o con el uso hotelero, planteándose un pago por las plusvalías generadas, así como por las dotaciones públicas que legalmente se generan con el uso terciario. En este caso, se busca la equivalencia entre el pago económico y la cesión libre de cargas de los locales existentes en la planta baja del edificio.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/04/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



Primero. En virtud de lo dispuesto en los artículos 44.5 y 57.1.c) de la LOTUP corresponde a los ayuntamientos la formulación, tramitación de los planes de ámbito municipal y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada.

Segundo. La competencia para aprobar definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Valencia relativa al cambio de uso del edificio sito en la C/ Antigua Senda de Senent, nº. 4, es municipal, puesto que sus objetivos regulan determinaciones propias de la ordenación pormenorizada.

Tercero. A tenor de lo dispuesto en el art. 57.1.d) de la LOTUP, en relación con los artículos 123.1.i de la LRBRL, la competencia para la aprobación definitiva relativa al cambio de uso del edificio sito en la C/ Antigua Senda de Senent, nº. 4, corresponde al Pleno de la corporación.

Cuarto. Resulta de aplicación el artículo 57.2 de la LOTUP, en virtud del cual, el acuerdo de aprobación habrá de publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia, remitiéndose previamente una copia digital del plan a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Quinto. De los informes emitidos por el Servicio de Patrimonio y por el Servicio de Planeamiento, se concluye que la aprobación del instrumento de planeamiento debe quedar condicionada al cumplimiento de las siguientes obligaciones por parte de la mercantil Cresolamb, SL; promotor de la actuación, o por la persona física o jurídica que se subrogue en el cumplimiento de las mismas en caso de una futura transmisión del inmueble:

a) Realizar a su cargo las obras de habilitación de los locales de cesión gratuita al Ayuntamiento de Valencia en planta baja y entreplanta.

b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Valencia los locales en planta baja y entreplanta completamente ejecutados, y en condiciones de ser destinados al uso que les es propio, tras la adaptación funcional y técnica del edificio a su nuevo uso, con separación de los locales respecto del espacio del zaguán.

c) Hacerse cargo de los gastos que conlleve la inscripción registral de tales locales a favor del Ayuntamiento de Valencia, incluidos los impuestos, tasas y otros arbitrios, así como los gastos notariales y registrales.

d) Hacerse cargo de los gastos relativos al IVA que pueda gravar la cesión gratuita de tales locales al Ayuntamiento de Valencia.

Id. document: qy4h MMv6 ONOr ndvr 7EPu 9E33 QUI=
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	28/04/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



e) Ingresar la cantidad de 74.608,56 €, en concepto de compensación sustitutoria de la cesión de suelo dotacional, cantidad que quedará afecta a la obtención de suelo dotacional.

Deberá darse cumplimiento a estas obligaciones, con carácter previo, al título habilitante de la primera ocupación o puesta en funcionamiento del inmueble conforme a lo dispuesto en el art. 14 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, sin cuyo cumplimiento no podrá expedirse o reconocerse validez jurídica al referido título habilitante.

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

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Valencia relativa al cambio de uso del edificio sito en la C/ Antigua Senda de Senent, nº 4, condicionada al cumplimiento de las obligaciones relacionadas en el fundamento de derecho quinto del presente acuerdo por parte de Cresolamb, SL, promotor de la actuación, o por la persona física o jurídica que se subroge en el cumplimiento de las mismas en caso de una futura transmisión del inmueble.

Segundo. Requerir al interesado para que proceda a la inscripción de las cargas y obligaciones a las que se condiciona la presente aprobación definitiva en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal, dando cuenta de ello al Servicio de Planeamiento, así como que proceda a la subsanación de la documentación relativa a la contradicción entre la memoria y los planos en cuanto a la superficie de los locales en planta baja, quedando suspendida la publicación y entrada en vigor de esta Modificación Puntual hasta la acreditación por parte del interesado de la indicada inscripción.

Tercero. Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, previa comunicación y remisión del proyecto diligenciado a la Comisión Territorial de Urbanismo, así como en la web del Ayuntamiento de Valencia.

Cuarto. Comunicar el presente acuerdo a los servicios municipales cuyas competencias puedan resultar afectadas y notificarla a los interesados."

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	28/04/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



Id. document: 3GqQ uFaR 3Vff oCVe Zund Yeqs reY=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

DECRETO

DEL OCTAVO TENIENTE ALCALDE, COORDINADOR DEL ÁREA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

En relación al expediente de Modificación Puntual del PGOU de València, de cambio de uso del edificio situado en la C/ Antigua Senda de Senent nº 4, a la vista de los requerimientos efectuados por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de 27 de abril de 2017, y del informe favorable del Servicio de Planeamiento, de 16 de junio de 2017, en cuanto a la documentación subsanatoria y complementaria presentada por el interesado, se presta la conformidad por la presente a efectos de proseguir la tramitación según lo previsto en los apartados tercero y cuarto del citado acuerdo plenario.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
COORDINADOR/A GENERAL D ÀREA - ÀREA DE DESENVOLUPAMENT URBA I VIVENDA	VICENT MANUEL SARRIA MORELL	21/06/2017	ACCVCA-120	992101551013894893