



ÒRGAN PLE		
DATA 22/12/2016	CARÀCTER SESSIÓ ORDINÀRIA	NÚM. ORDE 9

UNITAT 03001 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO	
EXPEDIENT E-03001-2016-000159-00	PROPOSTA NÚM. 3
ASSUMPTE DESENVOLUPAMENT URBÀ, VIVENDA I MOBILITAT. Proposa iniciar el procés de consultes i sotmetre a informació pública la modificació puntual del PGOU relativa al canvi d'ús de l'edifici situat en l'Antiga Senda de Senent, 4.	

RESULTAT APROVAT	CODI 00001-O-00009
-------------------------	---------------------------

"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, el 14 de octubre de 2016, acordó la admisión a trámite de la documentación presentada y el sometimiento de la misma a consultas de aquellos servicios municipales, organismos y personas interesadas que consideró procedentes.

Cuarto. 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.

Quinto. El Servicio de Planeamiento, en fecha 12/12/16, emite Informe con el siguiente tenor literal:

'La documentación propone el cambio de uso que pasaría de dotacional a terciario, entendiéndose que desde que se edificó con licencia municipal de obras para residencia de la

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	22/12/2016	ACCVCA-120	5348213462474800797



tercera edad con viviendas tuteladas en el año 2005, el edificio está 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 –apartamentos turísticos-.

Esta posibilidad hace necesaria la correspondiente compensación a la Administración de las plusvalías generadas en dos conceptos, de una parte en el incremento de rendimiento que supone el nuevo uso respecto del dotacional que siempre dispone de una menor valoración y la previsión de las nuevas dotaciones necesarias para la nueva edificabilidad terciaria generada.

En fecha 7 de diciembre de 2016 por este Servicio de Planeamiento se emitió informe solicitando subsanación relativa a la cesión de dotaciones públicas compensatorias por la pérdida de suelo dotacional correspondiente a la parcela en cuestión.

Con fecha 12 de diciembre de 2016 tiene entrada en el Registro Municipal escrito de la propiedad de la parcela –anexo a la memoria justificativa-, indicando su compromiso de realizar un incremento en la cesión propuesta en el documento inicial, hasta el equivalente económico de la totalidad de la superficie de la parcela objeto del cambio de uso -504 m²s- mediante la equivalencia económica del suelo restante hasta alcanzar dicha superficie (97,26 m²).

La documentación de la Modificación Puntual del PGOU presentada consta de:

- Memoria Informativa y Justificativa, Planos de Información y de Ordenación.
- Anexo 1. Propuesta de cesión de local en planta baja; Anexo 2. Tasación. A esto habría que añadir el Anexo presentado de compromiso de pago en metálico del equivalente económico correspondiente a 97,26 m², que es la diferencia entre los 407,74 m² de local cedido, hasta los 504 m² de superficie que disponía la parcela dotacional inicial.
- Además se incluye el Documento Inicial Estratégico con el que se tramitó la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de la Modificación Puntual.

Así pues, teniendo en cuenta que con la modificación se viabiliza un edificio existente construido con licencia municipal concedida en el año 2005 y que desde entonces permanece cerrado al uso público y que con el cambio de uso solicitado se genera la cesión a la Administración de la totalidad de los locales en planta baja y entresuelo del edificio, que pasarán a ser de propiedad municipal pudiendo emplearse como equipamientos públicos al servicio de los ciudadanos, además de una compensación económica que supone la equivalencia económica hasta alcanzar el total de la superficie de la parcela original, y que la documentación se considera de acuerdo con lo exigido por la legislación urbanística autonómica aplicable, procede la exposición pública de la modificación puntual objeto de este informe, iniciando así la tramitación urbanística”.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	22/12/2016	ACCVCA-120	5348213462474800797



Sexto. 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

PRIMERO. Al finalizar la evaluación ambiental de la modificación puntual del PGOU por el procedimiento simplificado, la tramitación urbanística se sujetará a lo dispuesto en el art. 57 de la LOTUP.

SEGUNDO. 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.

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.

TERCERO. 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.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	22/12/2016	ACCVCA-120	5348213462474800797



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 del PGOU relativa al Cambio de uso del edificio sito en la C/ Antigua Senda de Senent, nº. 4, en Valencia, 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 los servicios municipales de Patrimonio, Gestión Urbanística, Actividades, así como 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.

Tercero. Comunicar el inicio de la fase de consulta a la Federación de Asociaciones de Vecinos de Valencia, 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."

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	22/12/2016	ACCVCA-120	5348213462474800797