



<b>ÒRGAN</b> PLE		
<b>DATA</b> 27/07/2017	<b>CARÀCTER SESSIÓ</b> ORDINÀRIA	<b>NÚM. ORDE</b> 14
<b>UNITAT</b> 03001 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO		
<b>EXPEDIENT</b> E-03001-2009-000157-00		<b>PROPOSTA NÚM.</b> 4
<b>ASSUMPTE</b> DESENVOLUPAMENT URBÀ, VIVENDA I MOBILITAT. Proposa aprovar provisionalment el Pla de Reforma Interior Modificatiu de la parcel·la delimitada pels carrers del Miniaturista Meseguer i de Rafael Tenes Escrich, de Benimàmet.		
<b>RESULTAT APROVAT</b>		<b>CODI</b> 00001-O-00014

"ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Con fecha 9 de septiembre de 2016 (NRE 001102016088215), por los representantes legales de la mercantil Inmobiliaria Teruel-Valencia, 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 Valencia 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 GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



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 nº 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 m<sup>2</sup> de espacio libre público, único espacio de cesión posible en el ámbito del Plan correspondiente al 50 % de un aprovechamiento de 521,48 m<sup>2</sup>t.

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

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

$$\begin{aligned} \text{Equivalente económico} &= 3.8355,55 \text{ m}^2\text{t} \times \text{VRB actualizado (70,32 euros)} \times \text{Coef.} \\ &\text{proporcional entre MBC de 1997 y el actual (1,7891)} \times 0,50 \text{ (50\% por hacer vivienda protegida)} \\ &= 241.274,33 \text{ euros.} \end{aligned}$$

Además se comprometen 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 GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



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.'

QUINTO. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 28 de abril de 2017, acordó el inicio del proceso de consulta a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, así como el sometimiento a información pública del expediente y de la documentación correspondiente.

SEXTO. El 10 de mayo de 2017 se publica en el DOGV nº 8036 el anuncio de apertura del periodo de exposición al público del expediente, así como también se anuncia el mismo en el diario *La Razón* de 12 de mayo de 2017. Durante el plazo para presentar sugerencias o alegaciones, que transcurre del 11 de mayo de 2017 al 12 de julio del mismo año, no se ha presentado alegación o sugerencia al expediente.

SÉPTIMO. En el expediente consta informe favorable del Servicio de Jardinería, de 03/07/17, siempre que se tenga en cuenta lo siguiente:

- '- Los espacios ajardinados planteados en el plano O-3 se consideran correctos.
- En cuanto a los alcorques de la Calle Rafael Tenes Escrich grafiados en el plano O-3 en la acera recayente a la fachada del futuro edificio, se deberán ampliar en sentido longitudinal pasando del 1x1 al 2x1 metros.
- En la acera de la C/ Rafael Tenes Escrich contraria a la anterior, donde se sitúa el aparcamiento en cordón, se deberá intercalar en dicho aparcamiento alcorques de 2x2, según los criterios establecidos por el Servicio de Movilidad.'

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Resulta de aplicación el artículo 63 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP), que dispone que los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación.

En este caso, al afectar el PRI a determinaciones de carácter estructural como es la modificación de la zonificación de la parcela edificable, en virtud de los artículos 44.2.c) y 57.1.d) de la LOTUP, debe ser aprobado definitivamente por la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, correspondiendo al Ayuntamiento la aprobación provisional.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



SEGUNDO. Del informe emitido por el Servicio de Planeamiento, se concluye que la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento debe quedar condicionada al cumplimiento por parte del promotor de las obligaciones de ingresar en la tesorería municipal la cantidad de 241.274,33 euros, en concepto de participación pública en las plusvalías generadas por el cambio de uso, y de ejecutar la urbanización que permita la conexión con los suelos colindantes tal y como figura en los planos del PRIM, teniendo en cuenta que para la remisión del documento al órgano competente para su aprobación definitiva deberá previamente modificarse el Plano O-3 incorporando las indicaciones realizadas por el Servicio de Jardinería en su informe de 3 de julio de 2017.

Deberá darse cumplimiento a estas obligaciones:

a) En cuanto a la obligación de ingresar en la tesorería municipal la cantidad de 241.274,33 euros en concepto de participación pública en las plusvalías generadas por el cambio de uso, deberá cumplirse con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación del primer inmueble que vaya a construirse, sin cuyo cumplimiento no podrá expedirse el referido título habilitante.

b) Por lo que se refiere a la obligación de ejecutar la urbanización que permita la conexión con los suelos colindantes tal y como figura en los planos del PRIM, deberá cumplirse con carácter previo al título habilitante de la primera ocupación del primer inmueble construido, conforme a lo dispuesto en el art. 17.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, sin cuyo cumplimiento no podrá expedirse o reconocerse validez jurídica al referido título habilitante.

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, la competencia para la aprobación provisional corresponde al Pleno de la Corporación.

Según el artículo 123.2 de la misma Ley 7/1985, el acuerdo requerirá el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno.

CUARTO. Resulta de aplicación el artículo 57.2 de la LOTUP, en virtud del cual el acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicará para su entrada en vigor, en el Boletín Oficial de la Provincia.

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. Aprobar provisionalmente el Plan de Reforma Interior Modificativo de la parcela delimitada por la calle Miniaturista Meseguer y calle Rafael Tenes Escrich, de Benimàmet, con la

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797



condición de que, antes de la remisión del documento al órgano competente para su aprobación definitiva, el promotor:

- subsane el Plano O-3 incorporando las indicaciones realizadas por el Servicio de Jardinería en su informe de 3 de julio de 2017, e

- inscriba en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal, su compromiso de cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el punto siguiente, a las que se condiciona la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, dando cuenta de ello al Servicio de Planeamiento.

Segundo. La aprobación definitiva del instrumento de planeamiento quedará condicionada al cumplimiento por parte del promotor de las siguientes obligaciones:

a) Obligación de ingresar en la tesorería municipal la cantidad de 241.274,33 euros en concepto de participación pública en las plusvalías generadas por el cambio de uso, que deberá cumplirse con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación del primer inmueble que vaya a construirse, sin cuyo cumplimiento no podrá expedirse el referido título habilitante.

b) Obligación de ejecutar la urbanización que permita la conexión con los suelos colindantes tal y como figura en los planos del PRIM, que deberá cumplirse con carácter previo al título habilitante de la primera ocupación del primer inmueble construido, conforme a lo dispuesto en el art. 17.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, sin cuyo cumplimiento no podrá expedirse o reconocerse validez jurídica al referido título habilitante.

Tercero. Remitir las actuaciones a la Comisión Territorial de Urbanismo de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, a efectos de la aprobación definitiva del indicado Plan de Reforma Interior Modificativo.

Cuarto. Facultar al concejal delegado de Planificación y Gestión Urbana para la realización de cuantas actuaciones resulten necesarias para la plena efectividad del presente acuerdo, incluidas las subsanaciones o correcciones de carácter no sustancial que pudieran ser requeridas en fase de aprobación definitiva autonómica del instrumento de planeamiento.

Quinto. Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente y comunicarlo a los servicios municipales afectados."

Id. document: YV8t 4sMi pcy2 4gZV 8Lc1 DxI8 m4M=  
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	27/07/2017	ACCVCA-120	5348213462474800797