

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA
PARA CAMBIO DE USO A TERCIARIO
EDIFICIO SITO EN LA CALLE ANTIGUA SENDA DE SENENT Nº 4.
Valencia**

Julio 2016

Índice

DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

A) MEMORIA INFORMATIVA-

- 1.- PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
- 2.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE
- 3.- REGIMEN JURÍDICO. Competencia y documentación
- 4- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
- 5.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
- 6.- CONDICIONES FÍSICAS E INSTITUCIONALES

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.- PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- 2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
- 3.- ALCANCE DE LA PROPUESTA FORMULADA
- 4.- TRAMITACIÓN
- 5.- CONDICIONES QUE DEBE SATISFACER LA MODIFICACIÓN
 - 5.1. Mantenimiento del equilibrio dotacional respecto del planeamiento vigente. Determinación de la reserva dotacional
 - 5.2. Determinación del porcentaje público de plusvalías y la superficie edificable derivada del mismo.
 - 5.3 Determinación de la Compensación Económica
 - 5.3.1. Valoración económica de los suelos dotacionales
 - 5.3.2. Valoración económica de la carga de cesión
 - 5.4. Compensación mediante superficie edificada a integrar en el Complejo Inmobiliario para uso público

DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

PLANOS

Plano de información:

Planeamiento vigente- Plano C-35

Plano de la propuesta

Planeamiento vigente- Plano C-35 modificado uso parcela

ANEXO 1.- Estudio cambio uso- propuesta cesión local planta baja

ANEXO 2.- Tasación

A) MEMORIA INFORMATIVA-

1.- PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

El presente documento, de iniciativa privada, es promovido por la mercantil CRESOLAMB, S.L., que encarga su redacción a AIC EQUIP, por medio de sus profesionales

Se redacta como propuesta de planeamiento, con el objeto modificar el uso pormenorizado de la parcela de la calle Antigua Senda de Senent nº 4 actualmente edificada.

2.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

La legislación urbanística aplicable para la Modificación Puntual del Plan General de Valencia es la siguiente:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo, y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (L-3R)
- Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.
- Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 26 de abril de 1999 (marco orientativo, disposición legal no obligatoria).
- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de fecha aprobación 28 de diciembre de 1988 (BOE 14/1/1989 y DOCV de 16/1/89, así como sus posteriores modificaciones.

3.- REGIMEN JURÍDICO. Competencia y Documentación

La modificación de los planes está prevista en el artículo 63 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de Comunidad Valenciana, Ley 5/2014, de 25 de julio (en adelante, "LOTUP"), que establece que la modificación de los planes se realizará por el procedimiento establecido para su aprobación.

La modificación objeto de este documento consiste en el cambio de uso del actual SP- Dotacional Privado **al uso Terciario** en una manzana de suelo urbano, consolidada por la urbanización y sobre la que actualmente existe una edificación ejecutada en la calle Antigua Senda de Senent nº 4, amparada en la Licencia de Obra Mayor expediente 696/03-B1..

Po tanto, la modificación propuesta-tiene un contenido de alcance de ordenación muy limitado, dentro de los establecidos en el artículo 35 de la LOTUP, sobre "determinaciones de la ordenación pormenorizada.

Tratándose de una modificación de índole menor, que no afecta a la ordenación estructural, por lo que **la competencia para su aprobación corresponde al Ayuntamiento** según el artículo 44.5 de la LOTUP, que establece que los ayuntamientos son competentes para la formulación y

tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada.

Respecto a la documentación, la presente modificación puntual se ajusta a los documentos establecidos en el artículo 39 de la LOTUP sobre documentación del plan de ordenación pormenorizada (documentos informativos y justificativos y documentos con eficacia normativa), si bien únicamente en lo que resulta de aplicación en función del contenido de la modificación que se pretende, dado el objeto tan limitado y específico.

Por tanto, considerando que las modificaciones de los planes se rigen por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), modificada por la Ley 10/2015, de 29 de diciembre, que exige la elaboración de un documento inicial estratégico para la evaluación ambiental y territorial estratégica del plan y de la propia modificación del planeamiento con carácter de borrador, iniciando el procedimiento de evaluación, que en este caso, atendido el contenido de las modificaciones propuestas, se considera de carácter menor, se incorpora la documentación justificativa correspondiente, debiendo tramitarse por el procedimiento simplificado previsto en su artículo 51, apartados 2.b) y 7, para continuar su tramitación conforme al artículo 57 de dicha ley.

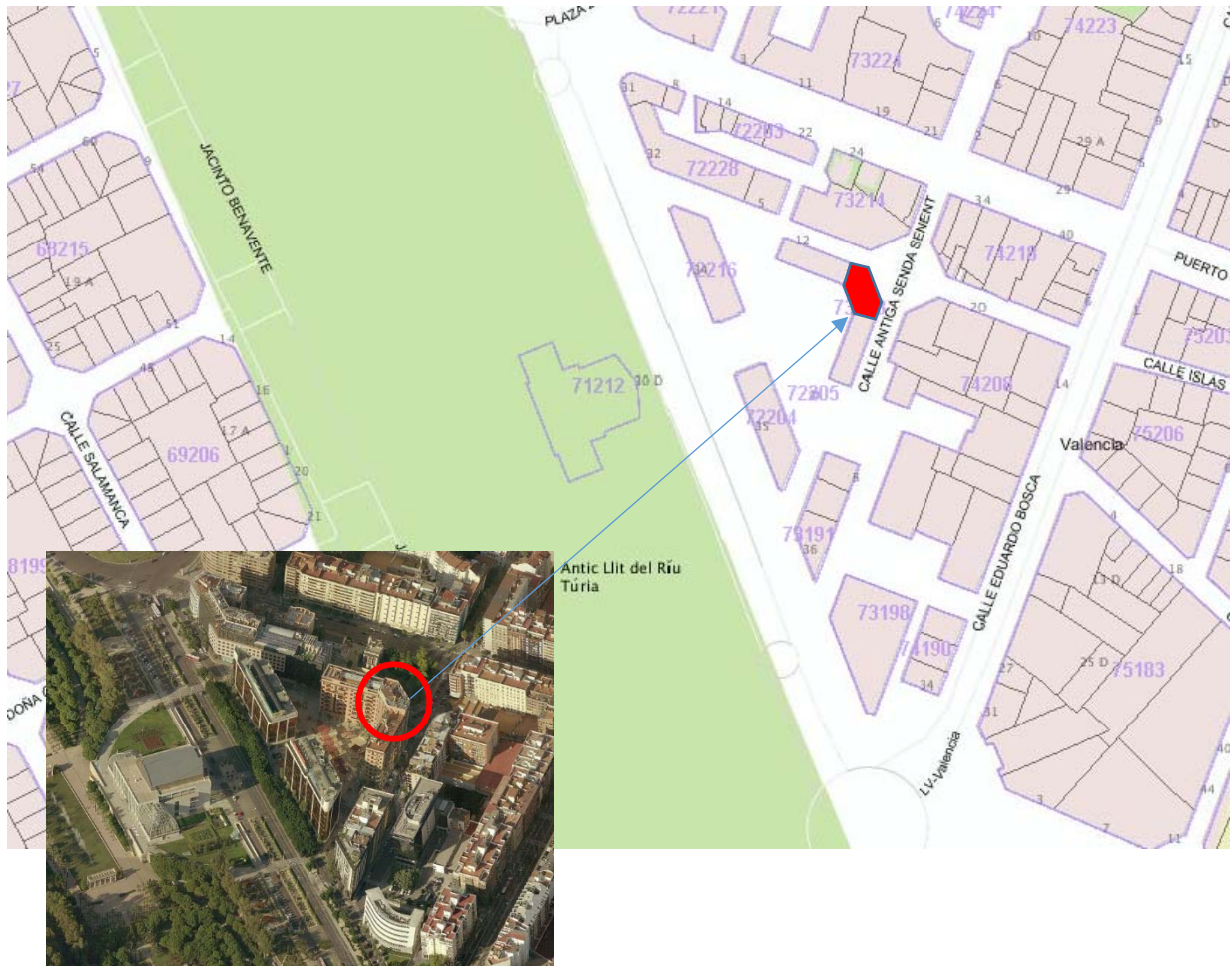
Por otro lado, se deberá seguir el procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Simplificado, según lo establecido en el Capítulo III del Título III del Libro I de la LOTUP, tal y como se justifica en el Documento inicial estratégico al que acompaña esta modificación, en su apartado "Justificación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica", al cual se remite.

El Ayuntamiento de Valencia actuará como órgano ambiental y territorial en el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica, de conformidad con la reforma introducida en la Ley 5/2014, de 25 de julio, por la Ley 10/2015, de 29 de diciembre.

Además el instrumento de planeamiento que se tramita no se encuentra incluido en la relación de documentos que precisa el Estudio de Integración Paisajística. El mantenimiento de los parámetros edificatorios de la Zona y su nula incidencia sobre el paisaje hacen innecesaria la incorporación de este documento al presente.

4- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito afectado por la modificación que se pretende se limita a una única parcela de suelo urbano sobre la que se encuentra una edificación ya completamente ejecutada en la calle Antigua Senda de Senent nº 4, en su cruce chaflán con la calle Islas Canarias, en una zona totalmente gestionada, urbanizada, consolidada y terminada de la ciudad desde hace más de veinte años.



5.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Se limita al cambio del uso pormenorizado del actual DOTACIONAL PRIVADO a USO TERCIARIO en una manzana de suelo urbano, consolidada por la urbanización y sobre la que actualmente existe una edificación ejecutada en la calle Antigua Senda de Senent nº 4, amparada en la Licencia de Obra Mayor expediente 696/03-B1-A

Como iremos analizando a lo largo del presente documento, el uso actual del edificio existente, Dotacional Asistencial Privado (DAS), Residencia Tercera Edad, vivienda tutelada, no ha resultado viable, lo que ha motivado plantear la presente modificación de uso, considerándose el TERCIARIO el idóneo para esta parcela.

Dentro de los usos terciarios admitidos por el Plan General, el uso hotelero, apartamento turístico (Tho1) ha sido analizado como viable para la parcela ámbito de esta modificación.

6.- CONDICIONES FÍSICAS E INSTITUCIONALES

6.1. Características físicas

Como se ha comentado, el suelo de la actuación lo compone la parcela situada en la Calle Antigua Senda de Senent nº 4. Esta parcela pertenece al Suelo Urbano, ámbito de zonificación EDA.

En relación a las infraestructuras de servicios, el ámbito se encuentra dotado de todas las infraestructuras de servicios urbanos necesarias, lo que permite plantear conexiones directas a las redes existentes (energía eléctrica, agua potable, red de saneamiento, telefonía, red de gas etc...), la red viaria inmediata se encuentra completamente ejecutada. La parcela tiene condición de solar.

6.2. Condiciones Institucionales

6.2.1. Planeamiento vigente

La parcela objeto del presente trámite ostentaba en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de fecha aprobación 28 de diciembre de 1988 (BOE 14/1/1989 y DOCV de 16/1/89) el uso específico de (SP) Sistema Local Servicios Públicos.

Esta parcela estaba incluida en el **ámbito de suelo urbano que constituye la Unidad de Actuación 35-1 Prolongación calle Islas Canarias** (coincidente con la antigua Unidad H del PERI 14).

Dicha UA en suelo urbano se desarrolló, tal y como preveía el Plan General por el sistema de Cooperación.

En el mismo año 1989, esta Unidad de Actuación inició su gestión mediante el sistema de cooperación, por Reparcelación que, tras la oportuna tramitación, fue objeto de aprobación definitiva por el Ayuntamiento el 14/03/1991 (BOP 04/05/1991) e inscrita en el Registro de la Propiedad, hace ahora más de 25 años.

La referida Unidad de Actuación fue totalmente ejecutada, realizadas las cesiones al dominio público municipal y consolidado el aprovechamiento lucrativo de la misma, encontrándose actualmente urbanizada y consolidada, integrada en la malla urbana y con todos sus solares resultantes edificados, incluido, el solar ámbito de la presente modificación

| | | |
|---|----------------------|----------------------|
| - | Sistema de actuación | Cooperación. |
| - | Superficie total | 8.070,00 m2s. |
| - | Cesiones: | |
| | Zona verde | 1.220,00 m2s. |
| | Escolar | 1.277,61 m2s. |
| | Viarío | <u>3.912,39 m2s.</u> |

| | |
|--|----------------------|
| Total cesiones | 6.410,00 m2s. |
| - Aprovechamiento lucrativo residencial y comercial: | |
| Superficie, ocupación en planta | 1.156,00 m2s. |
| Techo residencial | 7.740,00 m2t. |
| Techo comercial | <u>1.156,00 m2t.</u> |
| Total techo residencial y terciario | 8.896,00 m2t. |
| - Aprovechamiento lucrativo dotacional privado SP: | |
| Superficie, ocupación en planta | 504,00 m2s. |
| Techo SP privado | 4.032,00 m2t. |
| - Edificabilidad total (8.896,00 + 4.032,00) | 12.928,00 m2t. |
| - Índices: | |
| Número de viviendas | 50 |
| Densidad Viv/Ha | 62 |

Como consecuencia de la gestión de la Unidad de Actuación, la reparcelación adjudicó una parcela con los siguientes parámetros

- Aprovechamiento lucrativo dotacional privado SP:
- Superficie, ocupación en planta 504,00 m2s.
- Techo SP privado 4.032,00 m2t.

Actualmente esta parcela, como se ha indicado, está edificada de conformidad con la Licencia municipal de obra mayor nº 696/03-B1-A, otorgada por Resolución de la Alcaldía nº U-2710, de fecha 26 de abril de 2005

El uso actual del edificio ejecutado sobre la parcela objeto de la presente modificación, es de Dotacional **Asistencial Privado (DAS), Residencia Tercera Edad, vivienda tutelada.**

6.2.2 Condiciones impuestas por la legislación urbanística

La presente propuesta de Modificación Puntual del Plan General se efectúa al amparo de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP).

En primer lugar y para concretar el alcance y trámite a seguir hay que analizar la modificación propuesta a la luz de los artículos 21 y 35 de la LOTUP a los efectos de establecer su carácter de ordenación estructural o pormenorizada.

En base a ello, y dado que los artículos 21 y 35 de la LOTUP establecen que:

“Artículo 21 Determinaciones de la ordenación estructural

1. Integran la ordenación estructural las siguientes determinaciones:

- a) Objetivos e indicadores de sostenibilidad y de capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto.*
 - b) Delimitación y caracterización de la infraestructura verde.*
 - c) Red primaria.*
 - d) Delimitación de zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal.*
 - e) Delimitación de perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial.*
 - f) Clasificación del suelo.*
 - g) Ordenación del suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo.*
 - h) Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.*
 - i) Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico.*
 - j) Criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo.*
 - k) Política pública de suelo y vivienda.*
- 2. El plan general estructural debe expresar cuáles son los instrumentos de ordenación pormenorizada previstos para su desarrollo, ya sea asumiendo los anteriormente vigentes o remitiendo a otros de futura elaboración, para cada una de las zonas que en él se delimiten.”*

“Artículo 35 Determinaciones de la ordenación pormenorizada

- 1. La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones:*
- a) La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.*
 - b) La red secundaria de dotaciones públicas.*
 - c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.*
 - d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable, y de las actuaciones aisladas a las que el planteamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento. En el suelo no urbanizable, establece las condiciones tipológicas de los edificios y construcciones permitidas y las características de los vallados. Asimismo, determina normas técnicas concretas para la reposición de arbolado, ampliación de caminos, limpieza de los predios, depuración de residuos y vertidos, así como otras normas de análoga finalidad.*
 - e) La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.*
 - f) La fijación de alineaciones y rasantes.*
 - g) El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.*
 - h) La delimitación de unidades de ejecución, continuas*
 - i) La delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere el artículo 72 de esta ley y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*
- 2. (...)”*

La presente modificación puntual no tiene entre sus objetivos la modificación de elementos pertenecientes a la ordenación estructural, sino a la pormenorizada, siendo por tanto la competencia para su aprobación del Ayuntamiento.

6.2.2 Afecciones sectoriales

La presente modificación puntual, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la LOTUP, está sometida a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada.

No existen afecciones impuestas por legislación sectorial

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente Modificación de planeamiento tiene como finalidad los objetivos descritos en el apartado 5 de la memoria Informativa.

Se modifican, para cumplir los objetivos de esta modificación puntual, algunas determinaciones de la ordenación pormenorizada del Plan General vigente.

Por tanto, en cuanto a su contenido, este documento de modificación puntual es el idóneo y se ajusta perfectamente a las especificaciones legales.

2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Actualmente la parcela ámbito de la presente modificación está edificada de conformidad con la Licencia municipal de obra mayor nº 696/03-B1-A, otorgada por Resolución de la Alcaldía nº U-2710, de fecha 26 de abril de 2005

El uso actual del edificio ejecutado sobre la parcela objeto de la presente modificación, es de **Dotacional Asistencial Privado (DAS), Residencia Tercera Edad, vivienda tutelada**, no ha llegado a ser utilizado para el uso para el que se concibió, encontrándose desde su construcción, hace ya más de 10 años cerrado, poniéndose patente la inviabilidad del uso asignado.

La motivación para este cambio de uso es la utilización de dicho edificio para **uso Terciario**.

En concreto, de los estudios realizados, se ha planteado el uso hotelero, apartamento turístico (Tho1), como idóneo para esta parcela y viable a corto plazo.

Por tanto, una vez aprobado el cambio de uso pretendido a TERCARIO se procederá a la adecuación de la edificación existente en la parcela a los requerimientos funcionales para su nuevo uso.

Este uso no se encuentra asignado a ninguna parcela privada no residencial de las dimensiones y características de la que nos ocupa, y con un edificio actualmente sin uso y cuya adaptación funcional al nuevo uso es viable. Con esta modificación se posibilita que se reactive el uso del edificio y se ofrezca un producto inexistente en la oferta de la zona

3.- ALCANCE DE LA PROPUESTA FORMULADA

En efecto, la propuesta de una Modificación puntual a un Plan General vigente, promovida a instancia del propietario, persigue la recalificación de la parcela-solar mediante un cambio de uso y se encuentra motivada, obviamente, en una doble finalidad:

- una mejora en la rentabilidad económica que presumiblemente producirá para su titular
- una mejor adecuación a la demanda por parte del nuevo producto propuesto que, presuntamente, lo hará más atractivo para el mercado inmobiliario existente.

La Modificación Puntual propuesta posibilita la intervención en suelo urbano a través de una Actuación de Dotación (artículos 14 y 16 del Texto Refundido 2/08 de la Ley del Suelo)

Artículo 14 Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias

1. A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

- a) ..
- b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Artículo 14 redactado por el apartado ocho de la disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas («B.O.E.» 27 junio). Vigencia: 28 junio 2013

Artículo 16 Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias

1. ..
2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 14.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

- a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.
- b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 17.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Artículo 16 redactado por el apartado diez de la disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas («B.O.E.» 27 junio). Vigencia: 28 junio 2013

Esta sobrevenida propuesta de Modificación puntual presenta una dificultad para proceder a su desarrollo, dificultad que no es otra que la normal ausencia de parcelas previamente calificadas para uso Dotacional que compensen el incremento de aprovechamiento que se propone y que iremos analizando en la presente memoria justificativa y que encuentran su justificación en el artículo 16-2-b) de la L-3R y el 76-4 de la LOTUP que nos da la posibilidad (cuando resulta imposible la satisfacción de la cesión de suelo en la propia parcela), al prever la posibilidad de

sustituir la entrega del mismo por la Compensación Económica equivalente o la **constitución de un concreto Complejo Inmobiliario en dicha parcela** (todo ello previo cumplimiento de unas condiciones).

Pues bien, en esta parcela

- Aprovechamiento lucrativo dotacional privado SP Asistencial Privado (DAS), Residencia Tercera Edad, vivienda tutelada :

- Superficie, ocupación en planta 504,00 m2s.
- Techo SP privado 4.032,00 m2t.

Actualmente, como se ha indicado, la parcela se encuentra edificada de conformidad con la Licencia municipal de obra mayor nº 696/03-B1-A, otorgada por Resolución de la Alcaldía nº U-2710, de fecha 26 de abril de 2005

Se propone su cambio de uso, tras analizarse su compatibilidad funcional y arquitectónica, de lo que resultará un complejo inmobiliario en el que las plantas bajas se destinarán a locales de uso público (388,12 m² incluido altillo) a entregar al Ayuntamiento de Valencia y las plantas altas del edificio a **Terciario**. Planteándose entre los usos del terciario como factible para la compatibilidad funcional del edificio existente el uso hotelero, apartamento turístico (Tho1)

4.- TRAMITACIÓN

La tramitación de la presente modificación puntual del Plan General se realiza de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57 de la LOTUP:

“Artículo 57 Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica

1. *Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, se seguirán los siguientes trámites:*

a) *Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando ,cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de esta ley. El plazo mínimo será de 20 días cuando se trate de estudios de detalle.*

b) *Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de 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. La Consellería competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, a través de la dirección general correspondiente, ejercerá las funciones de coordinación necesarias en relación con la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realicen a los órganos de la Generalitat en esta fase del procedimiento.*

c) *Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a los interesados se harán conforme al artículo 53 de esta ley. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios*

propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan o programa que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental y territorial un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la Consellería competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.”

5.- CONDICIONES QUE DEBE SATISFACER LA MODIFICACIÓN

Según el apartado 3 del artículo 63 de la LOTUP, las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, las red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad según el Anexo IV de la LOTUP.

5.1. Mantenimiento del equilibrio dotacional respecto del planeamiento vigente. Determinación de la reserva dotacional

Como se ha dicho, el único objeto de esta actuación es realizar un cambio de uso sobre la edificabilidad ya existente, que además está materializada y patrimonializada.

El cambio de uso propuesto para la parcela no altera el equilibrio de las dotaciones públicas ni incrementa el aprovechamiento del Plan. Con esta modificación no se incrementa en nada la edificabilidad existente ni tampoco, en consecuencia, el nivel de colmatación edificatoria del ámbito. La actuación no afecta por tanto a ningún parámetro de ordenación estructural, no incide en la densidad poblacional y no requiere ninguna dotación complementaria de infraestructuras ni de servicios.

Es decir:

- La modificación propuesta no varía la superficie del suelo clasificado como urbanizable o no urbanizable común.
- La modificación propuesta no conlleva diferente calificación urbanística de zonas verdes o espacios libres.
- La modificación propuesta no afecta la calificación de las parcelas de uso dotacional docente o sanitario.

- La nueva ordenación propuesta no pretende legalizar actuaciones urbanísticas irregulares.
- La nueva ordenación no aumenta el consumo del suelo.
- La nueva ordenación no varía el volumen atribuido a las parcelas.
- No se aumenta la edificabilidad
- No se trata de nueva urbanización o remodelación global por reforma interior, por lo que no es de aplicación la observancia de los estándares exigibles para los planes parciales.

No obstante, tal y como indica el artículo 63 de la LOTUP debemos analizar el cumplimiento de estándares a los que se refiere el Anexo IV de la LOTUP *“Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas”*

En concreto en su Apartado III los *“Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas punto 4 se regulan las “Reservas de suelo dotacional de la Red Secundaria en actuaciones de uso dominante residencial”* como es el caso que nos ocupa y, en concreto el punto 4.5 establece, para el estándar aplicable a la edificabilidad terciaria en ámbitos de uso predominante residencial:

“A la edificabilidad de otros usos no residenciales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso, con las siguientes particularidades:

a) La reserva de zonas verdes públicas derivada de la edificabilidad terciaria e industrial será de 4 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad de dichos uso...”

El déficit dotacional lo obtendremos como diferencia entre la superficie total de zona verde resultante del citado Plan y la superficie de zona verde que hubiera resultado teniendo en cuenta el nuevo suelo de uso terciario y el actual estándar dotacional citado, obteniéndose el siguiente resultado:

Estándar dotacional máximo

- Edificabilidad **uso terciario** propuesto: 4.032 m²t

Estándar en suelo terciario: Apartado III.4.5.a del Anexo IV de la LOTUP: 0,04 m²s ZV/m²t Ter

Por tanto, cesión dotacional correspondiente a la nueva edificabilidad terciaria= (4.032,00 m²t Ter x 0,04)= **161,28 m²s ZV**

- Edificabilidad **uso comercial**: 1.156 m²t

Estándar en suelo terciario: Apartado III.4.5.a del Anexo IV de la LOTUP: 0,04 m²s ZV/m²t Com

Por tanto, cesión dotacional correspondiente a la edificabilidad comercial= (1.156 m²t com x 0,04) **46,24 m²s ZV.**

- Edificabilidad **uso residencial**: 7.740 m²t

Estándar en suelo residencial: Apartado III.4.2.a del Anexo IV de la LOTUP: 0,15 m²s ZV/m²t residencial

Por tanto, cesión dotacional correspondiente a la edificabilidad residencial= (7.740 m²t res x 0,15) **1.161 m²s ZV.**

Total estándar dotacional máximo= 161,28+46.24+1161=1.368,52 m²sZV
Déficit dotacional = 1220- 1368,52 =-148,52 m²sZV

5.2. Determinación del porcentaje público de plusvalías y la superficie edificable derivada del mismo

En la Reparcelación en su día ejecutada, en ejecución del Plan en vigor, y como se ha expresado en el apartado 6.2.1 de la memoria informativa se practicó la equidistribución urbanística en el ámbito de la Unidad, con los siguientes parámetros:

| | | |
|---|-------------------|-----------------------------|
| | Techo residencial | 7.740,00 m ² t. |
| | Techo comercial | 1.156,00 m ² t |
| - | SP | 4.032,00 m ² t. |
| - | Total | 12.928,00 m ² t. |

Y se aplicó la siguiente equivalencia o coeficiente de relación entre la edificabilidad de los usos residencial y terciario y del uso SP:

1,00 m²t SP = 0,60 m²t Res y Ter.

De conformidad con el objeto de esta actuación, consistente en el cambio de uso de SP a terciario, de la anterior equivalencia resulta lo siguiente:

4.032,00 m²t SP = 2.419,32 m²t Terciario.

Dado que en la modificación que se propone se mantiene la edificabilidad ya patrimonializada y materializada en un edificio con 4.032,00 m²t de uso terciario, la presente modificación como consecuencia del cambio de uso propuesto supone $4.032,00 - 2.419,32 = 1.612,68$ m²t de terciario.

Por tanto de conformidad con el artículo 16.2., y respecto a dicho incremento, corresponderá (tratándose de suelo urbano), el deber de entregar al Ayuntamiento de Valencia el suelo libre de cargas de urbanización un 5% de dicho incremento, es decir **80,64 m²t terciario**.

Por tanto para poder adquirir el derecho a patrimonializar en el uso Terciario, uso hotelero, apartamento turístico (Tho1) la superficie de 4.032 m²t y por tanto la edificabilidad adicional atribuida, se requerirá la determinación del % de aprovechamiento público que le corresponde asumir al propietario como "carga de cesión" al Ayuntamiento para poder patrimonializar el incremento de aprovechamiento atribuido

Esto es:

| | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| Carga de cesión = | 80,64 m²t terciario |
| Aprovechamiento público | |

5.3 Determinación de la Compensación Económica.

La cesión tanto de suelo Dotacional como del porcentaje de aprovechamiento público, en virtud de lo establecido en el artículo 16-2-b) de la L-3R y el 76-4 de la LOTUP para el caso de imposibilidad física de materializar las cesiones de suelo en el ámbito espacial correspondiente, podrán sustituirse por una Compensación Económica de valor equivalente, valor determinable aplicando los criterios de valoración que establece la Ley estatal para el suelo Urbanizado. Esta compensación deberá integrarse en el Patrimonio Municipal de Suelo y destinarse, de conformidad con el art 76-4 de la LOTUP, exclusivamente, a la obtención-expropiación de los suelos Dotacionales o a la construcción de VPP que sustituyen, si bien, de acuerdo al artículo 16-2-b) de la L-3R, la Compensación correspondiente al suelo para VPP también se destinará a Actuaciones de Rehabilitación, Regeneración o Renovación urbanas.

5.3.1 Valoración económica de los suelos dotacionales

Para obtener el equivalente económico obtenemos la relación entre edificabilidad expresada en ua y la superficie total del ámbito

| | | | |
|---|--|----------------------|--------------------|
| - | Superficie total | | 8.070,00 m2s. |
| - | Cesiones: | | |
| | Zona verde | 1.220,00 m2s. | |
| | Escolar | 1.277,61 m2s. | |
| | Viaro | <u>3.912,39 m2s.</u> | |
| | Total cesiones | 6.410,00 m2s. | |
| - | Aprovechamiento lucrativo residencial y comercial: | | |
| | . | | |
| | Techo residencial | 7.740,00 m2t. | 7.740,00 ua |
| | Techo comercial | <u>1.156,00 m2t.</u> | <u>1.156,00 ua</u> |
| | Total techo residencial y terciario | 8.896,00 m2t. | 8.896,00 ua |
| - | Aprovechamiento lucrativo dotacional privado SP: | | |
| | Techo SP privado | 4.032,00 m2t. | 2.419,2 ua |
| - | Edificabilidad total (8.896,00 + 4.032,00) = | 12.928,00 m2t. | 11.315,2 ua |

La relación de uas total por m2s total es de 1'402 uas/m2s. De este modo resulta, a los únicos efectos de valoración que 148,52 m2sZV son equivalentes a 208,22 uas .

Por tanto, teniendo en cuenta que el valor de la unidad de aprovechamiento resulta ser el mismo que el Valor de Repercusión medio del uso característico (residencial EDA), que de conformidad con la tasación adjunta asciende a **547,15 €**, resulta:

Compensación económica alternativa a la cesión de suelo dotacional asciende a:
 $1,402 \text{ uas/m}^2\text{s} * 148,52 \text{ m}^2\text{sdotac} * 547,15 \text{ €/ua} = 113.930,33 \text{ €}$

Además deberemos tener en cuenta que las cesiones de suelo deberán entregarse urbanizadas, por lo que a tal efecto hemos considerado una ratio de urbanización de zona verde equivalente a $30 \text{ €/m}^2\text{s}$, de lo que resulta un coste adicional de urbanización de :

Coste adicional de urbanización = $148,52 * 30 = 4.455,6 \text{ €}$

Por consiguiente, la Compensación Económica total sustitutoria de la cesión de suelo dotacional asciende a : **118.385,93 €**

5.3.2 Valoración económica de la carga de cesión

$80,64 \text{ m}^2\text{t Ter} * 547,15 \text{ €/m}^2\text{t} = 44.122,18 \text{ euros.}$

5.3.3 Compensación económica total

$CE = 118.385,93 + 44.122,18 = \mathbf{162.508,10 \text{ €}}$

5.4 Compensación mediante superficie edificada a integrar en el Complejo Inmobiliario para uso público

Asimismo, para el caso de la existencia de los mismos requisitos establecidos anteriormente, la cesión de suelo también puede **sustituirse por la entrega de superficie edificada de valor equivalente al suelo de la Dotación pública e integrada en la edificación a ejecutar en régimen de Complejo Inmobiliario en los términos establecidos en el artículo 17-4 del T. Rdo. 2/ 08 y en el artículo 101 de la LOTUP.**

La carga podrá realizarse mediante compensación de Superficie edificada con destino a uso de equipamiento público (a determinar por el Ayuntamiento) de valor equivalente.

Estableciendo un coste de contrata medio de la edificación en planta baja para un uso público tipo de $550 \text{ €/m}^2\text{t}$, la superficie edificada a entregar al Ayuntamiento en compensación de las cargas ascendería a:

$$\text{Superficie edificada a ceder} = \frac{\text{Compensación económica}}{\text{Coste medio de contrata}} = \frac{162.508,10}{550}$$

Superficie edificada mínima a ceder = **295,47 m²t de equipamiento construido.**

Dicha superficie se corresponderá con las plantas bajas de edificio (ver plano ANEXO 2) actualmente existente, que tras su adaptación funcional y arquitectónica, resultará un complejo inmobiliario en el que las plantas bajas se destinarán a locales de uso público (**388,12 m² incluido altillo**) a entregar al Ayuntamiento de Valencia, destinándose las plantas altas del edificio a Terciario, planteándose como uso posible el hotelero, apartamento turístico (Tho1)

Las plantas bajas de edificio destinadas a locales no son divisibles por lo que se cederá la superficie total de las mismas.

De conformidad con lo expuesto se entregará al Ayuntamiento de Valencia, tras la adaptación funcional y técnica del edificio existente y el otorgamiento de la correspondiente División Horizontal los locales comerciales ubicados en la planta baja del edificio (Anexo 2), quedando condicionada la cesión al presente cambio de uso a TERCARIO

DOCUMENTO CON EFICACIA NORMATIVA

La presente modificación, tan solo afecta al USO PORMENORIZADO del actual Dotacional Privado a TERCARIO.

El uso asignado actualmente al edificio es el de Asistencial Privado (DAS), Residencia Tercera Edad, vivienda tutelada, proponiéndose en la presente modificación su cambio a uso TERCARIO, para el que se podría plantear como se ha expuesto el uso hotelero, apartamento turístico (Tho1), todo ello en una manzana de suelo urbano, consolidada por la urbanización y sobre la que actualmente existe una edificación ejecutada en la calle Antigua Senda de Senent nº 4, amparada en la Licencia de Obra Mayor expediente 696/03-B1-A

El artículo 7.1 y siguientes de las NN.UU del Plan General define los distintos usos previstos por el Plan, definiendo el Uso Terciario (T) distinguiendo los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.

En concreto el uso Hotelero (Tho) se define como “aquél que comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realiza en establecimientos, sujetos a la legislación específica” y dentro de este define el Tho1 el destinado a hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Tal y como aclara la nota interior 59/12 Delegado de Área Urbanismo, Vivienda y Calidad urbana en referencia a la regulación del uso apartamento turístico en las normas urbanísticas del PGOU en relación al alquiler turístico de viviendas, las viviendas turísticas no pueden calificarse como de uso residencial, sino que tienen un uso terciario y en concreto el uso hotelero (Tho1), *al generar una actividad destinada a satisfacer el alojamiento temporal e identificarse con apartamentos en régimen de explotación hotelera.*

La parcela objeto del cambio de uso propuesto se encuentra en un ámbito de zonificación EDA, para el que según el PGOU de Valencia se admite el uso THO1 en:

- en edificios de uso exclusivo hotelero.
- o bien en edificio de usos mixtos (residencial y hotelero) con las siguientes condiciones: los usos deben ser siempre por plantas completas, en la parte superior los usos residenciales, por debajo de ellos los residenciales comunitarios, por debajo los usos hoteleros, por debajo las oficinas, y por debajo el resto de usos no residenciales”. En este caso, el uso específico hotelero (Tho) “vivienda de alquiler turístico” se encontraría por debajo del uso residencial y por encima del resto de usos. Es decir, dentro de un edificio residencial, en una misma planta no pueden concurrir viviendas de uso residencial junto con apartamentos turísticos, deben estar en plantas diferentes, y ubicadas por debajo de las de uso residencial.

Por tanto la modificación de uso propuesta no afecta a la zonificación. La modificación no afecta a las Normas Urbanísticas del Plan General Vigente.

En consecuencia a lo expuesto se da por reproducido el contenido de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U y en concreto las referidas al uso TERCARIO

El único cambio normativo con objeto de la presente modificación Puntual del PG es el plano de **Ordenación Serie C- Pagina 35**

Valencia, 1 de julio 2016

Por AIC EQUIP
EL ARQUITECTO

Por la PROPIEDAD
CRESOLAMB, S.L.

José Ramón Tormo Illanes
Colegiado nº 3836

Juan Valero

PLANOS

Plano de información:

Planeamiento vigente- Plano C-35

Plano de la propuesta

Planeamiento vigente- Plano C-35 modificado uso parcela

ANEXO 1.-
Estudio cambio uso- propuesta cesión local planta baja

ANEXO 2.- Tasación