



**AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
OFICINA TÉCNICA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PORMENORIZADA DE PGOU PARA CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE SISTEMA LOCAL EDUCATIVO CULTURAL (EC) A SISTEMA LOCAL DE SERVICIO PÚBLICO SOCIO CULTURAL (SP-2) Y SANITARIO-ASISTENCIAL (SP-3) PARA CENTRO DE MAYORES Y SALAS POLIVALENTES EN CALLE PINTOR RICARDO VERDE 9 Y 11
BARRIO DE MESTALLA, DISTRITO EL PLA DEL REAL**





**AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
OFICINA TÉCNICA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PGOU: CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE UNA
DOTACIÓN DE LA RED SECUNDARIA DE "EC" A "SP-2, SP-3 / SQM" PARA
CONSTRUCCIÓN DE CENTRO DE MAYORES EN C/ PINTOR RICARDO VERDE**

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN
2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
3. PLANEAMIENTO VIGENTE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. CAUSAS
2. ORDENACIÓN PROPUESTA
3. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES
4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

**ANEXO 1: JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INFORME DE VIABILIDAD
ECONÓMICA Y ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

1. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
2. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO 2: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1. SITUACIÓN
- I.2. PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN
- I.3. PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA URBANA

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1. PLANEAMIENTO PROPUESTO. CALIFICACIÓN
- O.2. PLANEAMIENTO PROPUESTO. ESTRUCTURA URBANA

1.- INTRODUCCIÓN

Con Nota Interior de fecha 17 de enero de 2017, el Servicio de Proyectos Urbanos en relación con el expediente de contratación de los "Servicios de Redacción del Proyecto Básico y de Ejecución y Estudio Geotécnico para la construcción de un Centro Cívico y Cultural para personas mayores y Sala polivalente en C/ Pintor Ricardo Verde del Barrio de Mestalla", adjunta copia de la Moción del Delegado del Área de Desarrollo Urbano y Vivienda de fecha 27 de septiembre de 2016, con el fin de que se modifique la calificación pormenorizada de la parcela en C/Pintor Ricardo Verde, nº9 y 11, con el fin de posibilitar la construcción del Centro.

La moción impulsora suscrita por el concejal delegado del Área de Desarrollo Urbano y Vivienda, considera acorde al interés municipal iniciar los trámites oportunos para el cambio de calificación de la citada parcela con el objeto de dotar al barrio de este nuevo Centro de Mayores.

En consecuencia, se encarga al Servicio de Planeamiento que inicie la tramitación de la Modificación Puntual del PGOU de Valencia a efectos de realizar el cambio de uso dotacional en la parcela afectada.

En concreto, se procede a cambiar las calificaciones de la citada parcela, de Escolar a servicio público Asistencial para poder ubicar el centro de mayores solicitado manteniendo el equilibrio dotacional al tratarse igualmente de una parcela de suelo dotacional público de la red secundaria.

2.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de esta Modificación, está ubicado en el barrio de Mestalla, distrito de Pla del Real. El ámbito en la documentación gráfica, tiene una **superficie total de 388,93 m2s**, según medición realizada por esta Oficina Técnica sobre las líneas cartográficas oficiales emitidas por la Sección de Cartografía Informatizada el 10 de febrero de 2017.

Esta parcela escolar entre medianeras se ubica en la calle Pintor Ricardo Verde 9, 11.

3.- PLANEAMIENTO VIGENTE

La ordenación urbanística vigente en el citado ámbito viene determinada por el PGOU, que fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de fecha 28 de diciembre de 1.988.

Se encuentra en suelo clasificado como urbano y en zona estructural de calificación urbanística de Ensanche (ENS-1).

La calificación pormenorizada es de **Sistema Local Educativo-Cultural (EC)**. Sus normas urbanísticas se regulan en el título sexto: ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística, Capítulo decimoprimer: art. 6.72 y siguientes del PGOU. En concreto sus condiciones de edificabilidad se regulan en el art. 6.75.1.

"Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en los planos C. Caso de no señalarse en los planos C algunos de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificable, etc...), las condiciones de parcela, de volumen y forma **se adecuarán a su programa de necesidades y en su caso, como máximo, a las de las edificaciones colindantes de la manzana en que se inserten.** La edificación en interior de manzana o en planta baja interbloques tendrá las mismas limitaciones que la correspondiente a uso dominante residencial.

Caso de no adecuarse exactamente a los parámetros grafiados en el plano C, el límite permitido será el que correspondería a un estudio de detalle, aunque sin necesidad de su formulación. Las medianeras que quedarán al descubierto como consecuencia de ello, deberán ser tratadas convenientemente, por cuenta del promotor del proyecto de dicho sistema local."

La altura máxima es de 5 plantas.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- CAUSAS

La elaboración de esta Modificación Puntual surge por la moción del Delegado del Barrio del Área de Desarrollo Urbano y Vivienda de fecha 27 de septiembre de 2016, que considera que el barrio de Mestalla tiene carencia en cuanto a equipamientos, en especial destinados a personas mayores, proponiendo se estudie la implantación de un Centro Cívico y cultural para personas mayores en la parcela situada en la calle Pintor Ricardo Verde nº9 y 11, así como por la Nota Interior del Servicio de Proyectos Urbanos de fecha 17 de enero de 2017, en relación al expediente para la contratación de los Servicios de Redacción del Proyecto Básico y de Ejecución y Estudio Geotécnico para la construcción del citado Centro para personas mayores en esa dirección.

Antes de proceder a la tramitación se ha recabado informe de la Consellería y Servicio Municipal competente en materia de Educación para poder proceder a la eliminación de dicha dotación escolar, así como del Servicio Municipal de Bienestar Social e Integración para que justifique la necesidad de dicho Centro para mayores, de la idoneidad de la ubicación y de la superficie necesaria para la correcta implantación de este uso.

2.- ORDENACIÓN PROPUESTA

El ámbito objeto de modificación mantiene la clasificación de suelo urbano y la zona estructural de calificación urbanística de Ensanche (ENS-1), cambiando la calificación pormenorizada.

Se propone modificar una parcela de Sistema Local Educativo-cultural (EC) a Sistema Local de **Servicio Público Socio Cultural (SP-2) y Sanitario-Asistencial (SP-3)** según nomenclatura del Plan General y **Dotación Pública de la Red Secundaria con la categoría de Equipamiento Dotacional múltiple (SQM)** según nomenclatura de la LOTUP.

De este modo la ordenación propuesta quedaría configurada por una parcela de Servicio Público **SP-2, SP-3/SQM** de **388,93 m2s**.

3.- SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

Se incluye la siguiente tabla de superficies y edificabilidades en la que puede observarse la comparativa del planeamiento vigente del PGOU y de la propuesta, medida sobre la base cartográfica municipal SIGESPA.

MODIFICACIÓN PUNTUAL	PLAN GENERAL		PROPUESTA		DIFERENCIA
	Superficie (m2s)	Edificabilidad dotacional max. (m2t) * no lucrativo	Superficie (m2s)	Edificabilidad dotacional max. (m2t) * no lucrativo	Superficie (m2s)
Dominio público					
Sistema Local Educativo-cultural (EC)	388,93	1.944,65	0	0	
Servicio Público SP-2, SP-3/SQM	0	0	388,93	1.944,65	
Total	388,93	1.944,65	388,93	1.944,65	0

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Una vez analizadas las causas que motivan la presente modificación, y una vez descrita la ordenación urbanística propuesta cabe señalar las razones que justifican la modificación planteada, siempre desde la óptica de los beneficios para el interés público de la actuación.

Todo el suelo incluido en la Modificación es suelo público, de modo que únicamente se le está cambiando su destino, quedando así justificado el mantenimiento del equilibrio dotacional exigido en el art. 63.3 de la LOTUP y atendiendo a la moción del concejal delegado del Área de Desarrollo Urbano y Vivienda, que considera acorde al interés municipal iniciar los trámites oportunos para el cambio de calificación de la citada parcela con el objeto de dotar al barrio de este nuevo Centro de Mayores.

Con esta modificación se mantiene el índice dotacional del barrio, ya que todo el suelo es dotacional.

NORMAS URBANÍSTICAS Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Será de aplicación para la calificación **SP-2, SP-3/ SQM** las Normas Urbanísticas del PGOU y las determinaciones que establece la LOTUP.

Sus normas urbanísticas se regulan en el título sexto: ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística, Capítulo decimoprimer: art. 6.72 y siguientes del PGOU. En concreto sus condiciones de edificabilidad se regulan en el art. 6.75.1.

Se mantiene la altura máxima es de 5 plantas.

ANEXO 1: JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En el informe favorable Ambiental y Territorial Estratégico derivado de la Comisión de Evaluación Ambiental en sesión celebrada el 28 de abril de 2016, se recoge lo señalado por el Servicio Territorial de Urbanismo el 26 de abril de 2016, respecto a la necesidad de presentar el informe de sostenibilidad económica y viabilidad económica, tal como establece el RDL 7/2015, texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

1. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

En relación al Estudio de viabilidad económica, y a la vista de la legislación vigente, se entiende que no procede dicho informe en esta MP en la que todo el suelo de la actuación es público, (art. 22, apartado 5 del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana) por tratarse de un equipamiento escolar público, no derivándose de la presente MP ninguna alteración de edificabilidad lucrativa susceptible de valoración económica.

Como señala Sergio Fernández Monedero y Blanca Marín Ferreiro, en “Los Informes de Sostenibilidad Económica, Práctica urbanística (138/2016):

“El Informe de Viabilidad Económica, a diferencia de la Memoria de Sostenibilidad Económica, focaliza su atención en la inversión que realizan los operadores particulares durante el proceso de transformación urbana, acotando el análisis a la fase de ejecución y a los recursos privados (...)”

Lo que sitúa la modificación que se tramita fuera de los supuestos en los que resulta necesario su elaboración.

2. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Los informes/memorias de sostenibilidad económica tienen la doble finalidad de analizar cuál será el impacto de las **actuaciones de transformación urbanísticas** en las haciendas públicas afectadas –normalmente las municipales- por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, y de analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en los planes.

Según el artículo 22.4 de la Ley del suelo, RD Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, vigente en la actualidad, la exigencia del informe de sostenibilidad económica se prevé, literalmente, en relación con **las actuaciones de transformación urbanística**, las cuales, conforme al artículo 7.1 del citado texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana son las siguientes:

- 1) *Las actuaciones de urbanización, que incluyen:*
 - a) *Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*

- b) *Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.*
- 2) *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.*

La regulación de las determinaciones de los informes objeto de nuestro análisis se completa en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre. En el segundo párrafo del apartado primero del artículo 3 de dicha norma reglamentaria, se indica que para el examen del impacto en las haciendas locales de las **actuaciones de transformación urbanística** incluidas en los planes, se llevarán a cabo las siguientes actuaciones:

- 1) *Cuantificación de los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender **el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación.***
- 2) *Estimación del importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, **en función de la edificación y población potencial previstas,** evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.*

Así pues, conforme a la regulación vigente, los planes que incluyan estas actuaciones habrán de incluir necesariamente la respectiva memoria/informe de sostenibilidad económica con el contenido preceptivo. En este caso y al no tratarse de una actuación de transformación urbanística, ni de urbanización ni de dotación, no procede elaborar dicha memoria.

ANEXO 2: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1. SITUACIÓN
- I.2. PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN
- I.3. PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA URBANA

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1. PLANEAMIENTO PROPUESTO. CALIFICACIÓN
- O.2. PLANEAMIENTO PROPUESTO. ESTRUCTURA URBANA