

DOCUMENTO SIN EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

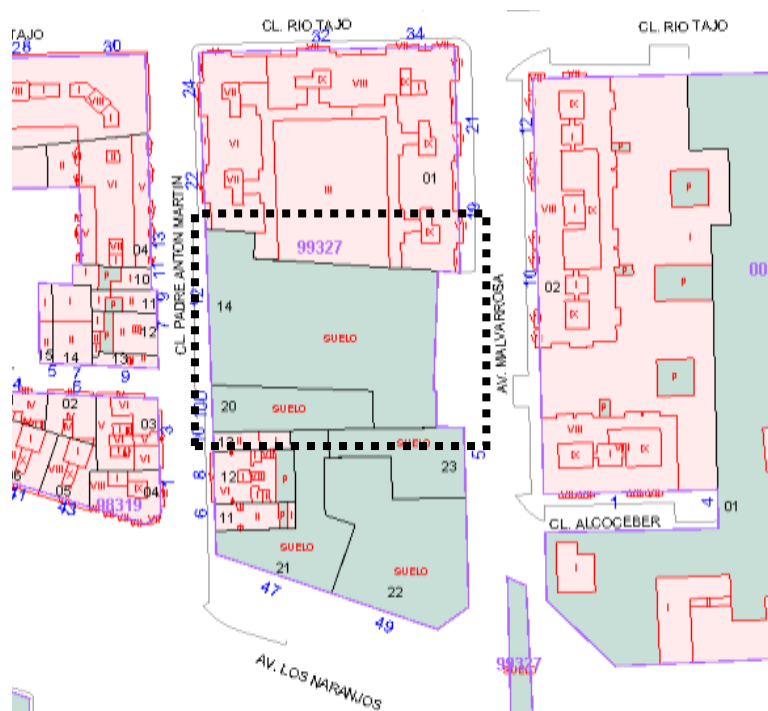
1.- OBJETO

El objeto de este documento es la modificación puntual de la ordenación pormenorizada del Plan General de Valencia, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 28 de diciembre de 1.988 (BOE y BOP 14-1-89; DOGV 16-1-89); Resolución de 28 de septiembre de 1.990 sobre subsanación de deficiencias (DOGV 29-10-90) y Resolución de 22 de diciembre de 1.992 (DOGV 3-5-93) sobre expediente de corrección de errores y texto refundido de documentos del PGOU para la obtención por parte del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, del suelo dotacional público del ámbito de la misma mediante la asignación de usos concretos tanto privados como públicos (zonas verdes y equipamientos públicos demandados por la población del barrio).

Así, se propone el cambio de los usos actuales (ENS-1-SP-4, ENS-1-SP-7 y S-JL) a ENS-1, ENS-1 SP-- y S-VA (área de juego)

2.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

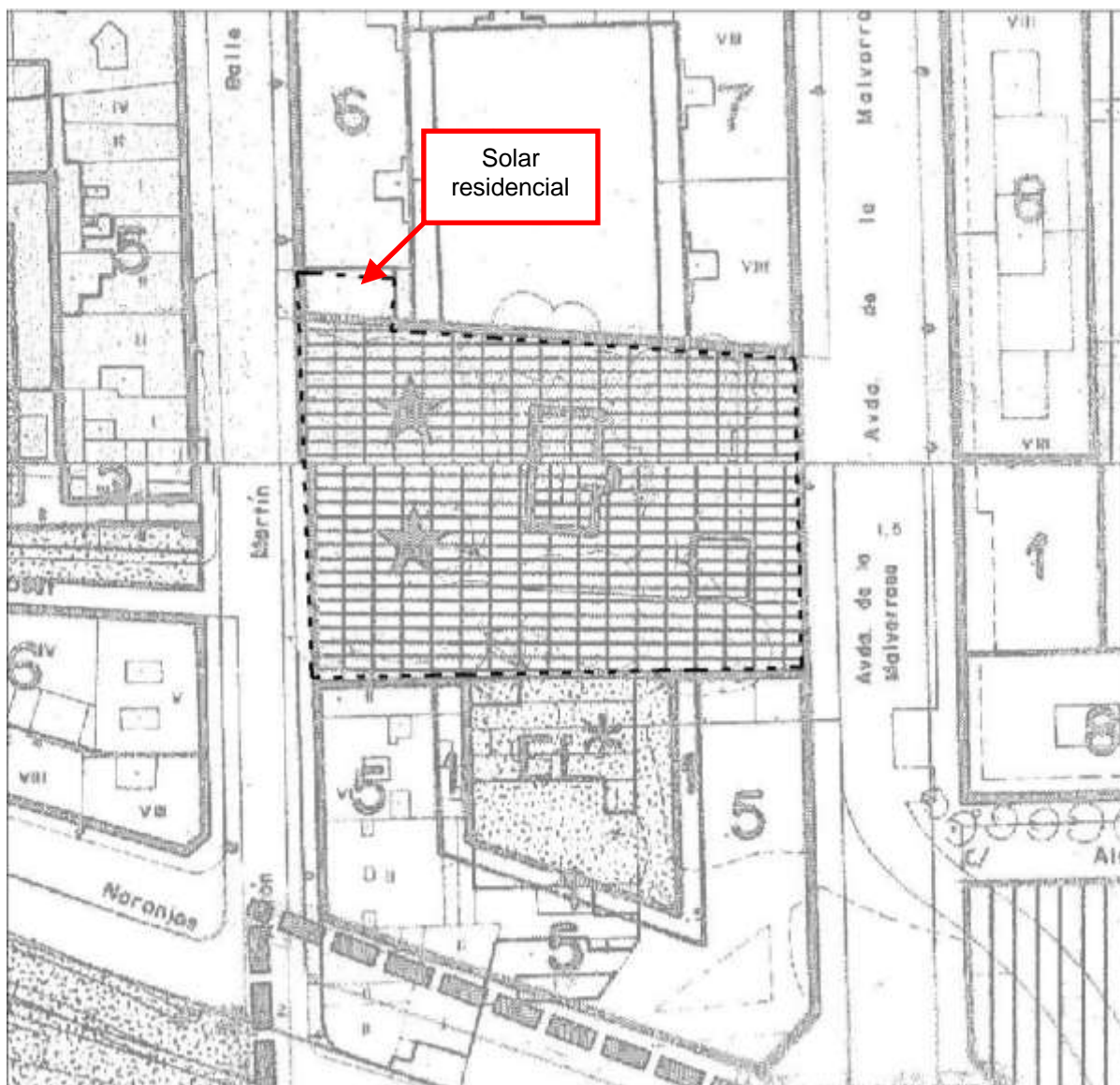
El ámbito de la presente Modificación es la manzana delimitada por las calles Río Tajo, Padre Antón Martín, Avenida de la Malvarrosa y Avenida de los Naranjos, con una superficie aproximada de 9.500 m² aunque sólo la zona central de la manzana (2.945,55 m²) se verá alterada por la presente modificación, la misma que fue objeto de Modificación en el año 2008.



3.- ANTECEDENTES

La empresa ORGANIZACIÓN y ASESORAMIENTO de NEGOCIOS INMOBILIARIOS, S.L.U. (en adelante ORASNEIN, S.L.U.), es propietaria de las parcelas con referencias catastrales 9932714YJ2793B0001SO y 9932720YJ2793B0001HO, colindantes entre sí (véase imagen anterior).

La calificación de estas parcelas, según el P.G.O.U. de Valencia de 1989, era dotacional ENS-1-SP-- respecto de unos 2.577 m²s y residencial ENS-1 respecto de unos 87 m²s. El solar con uso residencial dispuso en su día de licencia municipal¹ para la construcción de seis viviendas de renta libre, con una edificabilidad de 677,34 m²t, valorada en **797.237,81€**.



Calificación de los terrenos según el PGOU de 1989

En el año 2.007 el ORGANISMO AUTÓNOMO JEFATURA CENTRAL DE TRÁFICO del MINISTERIO del INTERIOR se mostró interesado en la adquisición de los terrenos propiedad de ORASNEIN, S.L.U. para la implantación de su Sede Provincial. A tal efecto, este organismo suscribió un convenio con el Ayuntamiento de Valencia por

¹ Expediente 419/03-3, resolución U-3252 de 21 de abril de 2006

el que éste último le cedía la porción de terreno de su propiedad, situada entre estas parcelas y la Avenida de la Malvarrosa.

En virtud de este convenio se aprobó una Modificación Puntual del P.G.O.U. de Valencia que consistió en reordenar y concretar los usos de esta zona central de la manzana para dar respuesta a las necesidades de la futura sede provincial de Tráfico.

Esta Modificación supuso la creación de unos volúmenes edificables, con un techo total de 9.318,13 m² de uso dotacional público de los cuales 7.883,66 m² de techo lo eran de Servicio Público Administrativo-Institucional (SP-4) para la implantación de la citada sede y 1.434,47 m² de techo de Servicio Público viviendas Asistenciales (SP-7)

Así mismo, esta modificación cambió el uso privativo residencial del solar de 87 m²s (677,34 m²t) a Servicio Público SP-7.

Finalmente, el Ministerio del Interior no cumplió con las obligaciones del convenio firmado con el Ayuntamiento, renunciando a la implantación de la nueva Sede de Tráfico ante la crisis económica que se estaba viviendo y los consiguientes recortes del gasto público, lo que supuso la anulación del convenio con el Ayuntamiento y la reversión del terreno cedido por el Ayuntamiento. Sin embargo, la Modificación Puntual nunca se anuló a pesar de que había sido redactada en virtud del citado convenio y como un "traje a medida" para la nueva sede de la Jefatura de Tráfico, estando a día todavía vigente:



Calificación de los terrenos según la Modificación Puntual aprobada en 2008, actualmente vigente.

Ante el incumplimiento de los deberes adquiridos por parte de la JEFATURA CENTRAL DE TRAFICO tanto con el Ayuntamiento de Valencia como con la mercantil ORASNEIN, S.L.U., el Ayuntamiento de Valencia instó a la devolución de la parcela que le cedió mediante el convenio y ORASNEIN, S.L.U. puso una reclamación patrimonial contra el ORGANISMO AUTÓNOMO, entre otros conceptos, por la pérdida de aprovechamiento urbanístico del solar residencial, valorado en **797.237,81€**.

En la correspondiente sentencia, de 22/04/2015, se dictó que la pérdida del uso residencial podía revertirse apoyándose en un informe que el propio Ayuntamiento de Valencia redactó en fecha 29/06/2012 para volver a la situación inicial (P.G.O.U. de 1988) de las parcelas.

Tras los fallidos intentos de encontrar una forma alternativa a la expropiación para la adquisición de estas dos parcelas por parte del Ayuntamiento, ORASNEIN, S.L.U. presenta Solicitud de Advertencia de Expropiación en fecha 29/09/2016.

En enero del año 2017 ORASNEIN, S.L.U. propone, como mecanismo alternativo a la expropiación rogada, la permuta de estas dos parcelas por ciertos solares de propiedad municipal en el barrio del Cabañal, en la prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez, para ser destinados a la construcción del nuevo campus universitario de la UNIVERSIDAD EUROPEA, que por aquel entonces estaba buscando una nueva y más apropiada ubicación para sus instalaciones. Esta propuesta no llegó a buen término al no valorarse positivamente por la regiduría de Patrimonio Municipal.

Llegados a este punto, el 25/7/2018, ORASNEIN, S.L.U. tras diversas conversaciones con diferentes responsables municipales, propone al Ayuntamiento de Valencia y en la línea de eludir el procedimiento expropiatorio, realizar una permuta de estas dos parcelas por un solar de propiedad municipal situado en la Avenida Brasil aportando para ello tasación del valor de los suelos por un importe de **6.039.169,95€**, retomándose esta posibilidad una vez pasadas las elecciones municipales y formada la nueva corporación.

Paralelamente, el Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento fue requerido para estudiar otra posibilidad de adquisición del suelo a través de una modificación de las condiciones urbanísticas de estos suelos con el objeto de dotarles de cierto aprovechamiento urbanístico como alternativa a la expropiación y la permuta, y el consiguiente consumo de recursos municipales.

Llegados a este punto y tras analizar las posibilidades de contar con cierto aprovechamiento urbanístico como alternativa a la expropiación, ORASNEIN, S.L.U. considera de interés la implantación de una Residencia de Estudiantes o un Hostel en estos terrenos, dado que la localización es idónea para este uso por su cercanía a los Campus de la UPV y del Campus de Tarongers. Dicha actividad (Residencia de estudiantes requiere de una superficie construida próxima a los 7500 m² para ser viable.

Resultado de reiterados contactos con el servicio de Planeamiento del Ayuntamiento se trabaja en la línea de plantear una modificación de planeamiento que dé cabida a este uso privativo como cierre de la mitad norte de la manzana, tapando las medianeras existentes, así como una franja de zona verde pasante entre la calle Padre Antón Marfín y la Avenida de la Malvarrosa y otro solar

destinado a equipamiento público municipal cerrando la mitad sur de la manzana, ocultando así las medianeras existentes.

Una vez se llegan a establecer las bases sobre las que sería viable tanto la cesión y correlativa adquisición del suelo dotacional de forma gratuita por parte del Ayuntamiento, al tiempo que la asignación de un aprovechamiento lucrativo proporcionado que facilite la implantación de una residencia de estudiantes, se procede a la redacción de la presente propuesta de Modificación Puntual del PGOU.

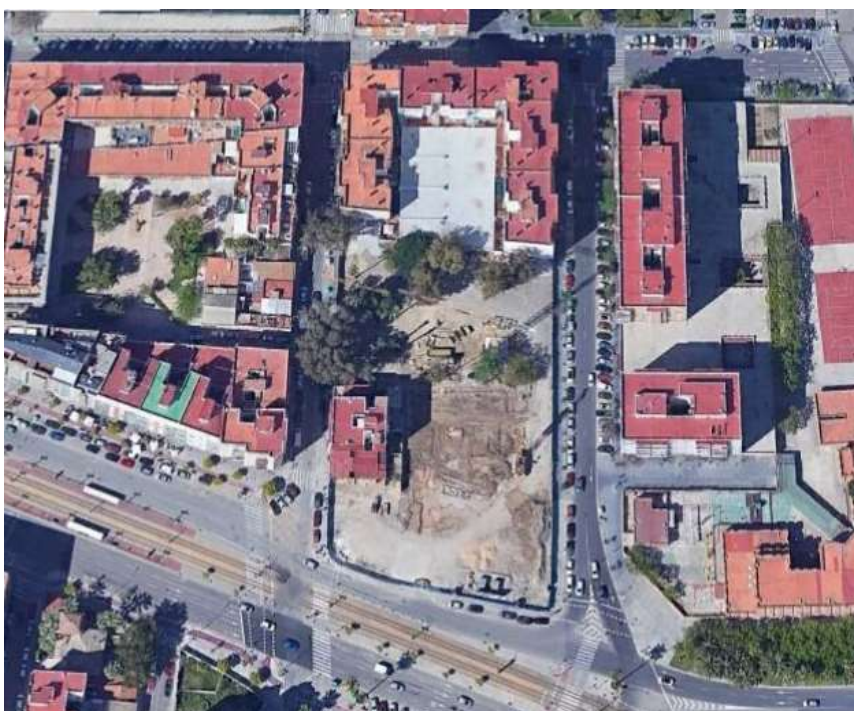
4.- ESTADO ACTUAL

La manzana está completamente urbanizada desde hace décadas en los frentes de las calles Río Tajo (norte), Padre Antón Martín (oeste) y Avenida Malvarrosa (este), quedando pendiente de finalizar la urbanización del frente a la Avenida de los Naranjos, urbanización que se está ejecutando de forma simultánea a la edificación de los solares correspondientes, que se encuentran actualmente en fase de construcción y cuya finalización se prevé para finales de este mismo año.

Los terrenos afectados por el cambio de uso de la presente Propuesta de Modificación Puntual se encuentran totalmente urbanizados, tanto en su frente a la Calle Padre Antón Martín como a la Avenida de la Malvarrosa.

Los terrenos propiedad de ORASNEIN, S.L.U. han sido temporalmente puestos al servicio de la empresa constructora de los solares contiguos para el acopio de materiales y maquinaria mientras sean necesarios para su construcción.

El terreno del Ayuntamiento de Valencia actualmente se encuentra sin uso ni aprovechamiento alguno, estando ambos vallados en su conjunto a lo largo de las alineaciones de la C/. Padre Antón Martín y Avenida de la Malvarrosa



Fotografía aérea del estado de la manzana obtenida de Google Earth (04/04/2019)



Vista del frente viario de la Avenida Malvarrosa



Vista del frente viario de la Avenida Malvarrosa (06/08/2020)



Vista del frente viario de la Calle Padre Antón Martín



Vista del frente viario de la Calle Padre Antón Marín



Vista del frente viario de la Calle Padre Antón Marín



Vista del estado de las obras del edificio recayente a la avenida de los Naranjos a 24/11/2020



Estado de las obras de urbanización a 24/11/2020




Estado de las obras de urbanización a 24/11/2020



Estado de las obras de urbanización a 24/11/2020

5.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

Como ya se ha adelantado en los antecedentes, el planeamiento vigente en la actualidad para estos terrenos es el PGOU de Valencia y la Modificación Puntual "Futura Sede de la Jefatura Provincial de Tráfico", aprobada por el Pleno del ayuntamiento el 25/07/2008 (B.O.P. 23/08/2008).



INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

1:1000

INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral	Ref. Plano	Calle	Alcance
99327 14	YJ27938	PAREANTON MARTIN	12

PARTICIÓN URBANÍSTICA:

Superficie parcelaria	Superficie de parcela	Superficie subterránea, m ²	Hojas del Libro C
2.196,42	4	3	1,012,23 / 31,31

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:

PGOU 7.º E. Extraordinario
 BOE 14/01/1988 - DOB 02/05/1988
 (GIA P177 CD - 2008)

CLASIFICACIÓN:
 (SU) Suelo Urbano

CALIFICACIÓN:
 (ENS-1) Estancia

USOS:
 (SU) Red Secundaria Jardín

CONDICIONES DE PARCELA:

CONDICIONES DE VOLUMEN:

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:

APARCAMIENTOS:

OBSERVACIONES:

Fecha Emisión: 2 de marzo de 2023 / Hoja: 1/4

Imagen 4.- Informe de circunstancias urbanísticas (zona verde)

Condiciones derivadas del planeamiento vigente

Por tratarse de un suelo destinado a Servicios Públicos y zonas verdes, le son de aplicación los artículos correspondientes de las normas Urbanísticas del P.G.O.U.

6.- PLANOS DE INFORMACIÓN

Como información gráfica se aportan las fichas urbanísticas, así como el certificado de alineaciones, que delimitan físicamente cada uso asignado por el Planeamiento Vigente actual.

Se adopta como plano de información de la presente propuesta el plano de ordenación de la Modificación Puntual de 2008, "O-1 ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU", puesto que el ámbito de la presente Modificación Puntual coincide con el de la Modificación Puntual del año 2008.

DOCUMENTO CON EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

El objeto del presente documento es la modificación puntual del PGOU de Valencia, consistente en la ordenación de los usos pormenorizados de la zona central de la manzana delimitada por las calles Padre Antón Martín, Río Tajo, Avenida Malvarrosa y Avenida de los Naranjos.

La modificación afecta exclusiva y sólo parcialmente a esta manzana, no afectando a las edificaciones consolidadas del norte de la manzana ni a los solares residenciales del sur de la manzana, actualmente en construcción.

El contenido de esta propuesta de Modificación Puntual se encuentra dentro de los parámetros de la Ordenación Pormenorizada y no afectan a la Ordenación Estructural.

El instrumento adecuado para proceder a la modificación propuesta es el de una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

2.- TRAMITACIÓN

Respecto de la iniciativa en la propuesta de modificación del Plan General, el artículo 48 de la LEY 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana, establece que:

Los planes y programas de iniciativa privada se tramitarán por el órgano promotor público competente.

Es decir, la tramitación de una modificación del Plan General puede iniciarse por iniciativa privada, aunque deberá ser tramitada por el órgano promotor público competente. Como se trata de una modificación puntual de la ordenación pormenorizada, el órgano promotor público competente es el Ayuntamiento de Valencia.

Por lo tanto, un particular, como es la mercantil ORASNEIN, S.L.U. propietaria de dos de las parcelas dentro del ámbito del presente documento, está habilitada legalmente para iniciar la tramitación de la presente Modificación Puntual.

Con respecto al procedimiento de aprobación de una Modificación Puntual de Plan General, resulta de aplicación el artículo 44 de la Ley 1/2019 en relación con el artículo 63 de la L.O.T.U.P.:

Artículo 63. Modificación de los planes y programas

1. Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en esta ley con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.

2. Los planes parciales, los planes especiales y los planes de reforma interior, con carácter general, no podrán modificar determinaciones del plan general estructural. De forma excepcional y debidamente justificada, se podrán establecer modificaciones puntuales que tengan por objeto ajustar estas determinaciones al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:

a) Si la modificación incide en la ordenación estructural y tiene, o puede tener, efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, porque así lo determine el órgano ambiental y territorial en la consulta preceptiva, se tramitarán conforme al precedente capítulo II.

b) Si no precisan evaluación ambiental o esta finaliza por el procedimiento simplificado con un informe ambiental y territorial, se tramitarán conforme al precedente capítulo III. No obstante, deberán cumplir las condiciones vinculantes que, en su caso, haya impuesto el informe ambiental y territorial.

3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.

En el caso que nos ocupa entendemos que no es preceptiva la evaluación ambiental; o a lo sumo que ésta se vehicule por el procedimiento simplificado, la presente modificación se tramitará conforme al Capítulo III del TÍTULO III de la Ley 1/2019

El artículo 57 (capítulo III) establece:

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 de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 53.4.

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.

Puesto que no se modifica la Ordenación Estructural, el órgano competente para la aprobación definitiva será el Ayuntamiento de Valencia.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente propuesta de Modificación Puntual consiste en la asignación de usos a los terrenos dotacionales del centro de la manzana, de manera que se genere un solar con aprovechamiento privativo a favor de ORASNEIN, S.L.U. y otro solar de equipamiento público, así como una zona verde.

Se plantea la modificación de forma que:

1. El nuevo solar con aprovechamiento lucrativo sea susceptible de acoger la implantación de una residencia de estudiantes (Uso residencial comunitario – ENS-1) y un pequeño establecimiento hotelero tipo “Hostel” (uso terciario – ENS-1), para ello, este solar se ubica en la parte norte de los terrenos afectados, dando cierre volumétrico a la parte residencial consolidada del norte de la manzana y una edificabilidad en torno a los 7.500 m² construidos con calificación ENS-1, como en el entorno. La propuesta establece un máximo del 70% de la edificabilidad neta destinado a uso residencial (residencial comunitario), estando destinado el resto a usos terciarios.
2. El solar destinado a equipamiento público se configure como cierre volumétrico de la zona residencial en construcción del sur de la manzana.
3. La zona verde ocupe la parte central de la manzana de forma transversal a esta, dividiéndola en dos y comunicando la C/. Padre Antón Martín con la Avenida Malvarrosa. Esta zona verde tendrá una superficie mayor de 1.000 m² pero no es posible la inscripción de un círculo de 25 m de

diámetro en su interior, por lo que será considerada Área de juego (VA) a los efectos del Anexo IV de la L.O.T.U.P..

4. El aprovechamiento lucrativo generado por la presente Modificación Puntual corresponderá a la mercantil ORASNEIN, S.L.U. y al Excmo. Ayuntamiento de Valencia en la proporción en la que ambos participan en la titularidad del suelo que conforma el ámbito de la misma. A estos efectos, las compensaciones a las que se dé lugar en la presente Modificación Puntual lo serán en la proporción que corresponda a cada propietario del suelo. Se estará a lo dispuesto en la memoria de viabilidad económica adjunta a la presente propuesta.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Con esta propuesta de modificación puntual se pretende desarrollar urbanísticamente esta bolsa de suelo mayoritariamente calificada como dotacional por el PGOU de 1989 y todavía pendiente de ejecución, permitiendo la adquisición por parte del Ayuntamiento de Valencia de la mayor parte del ámbito mediante cesión gratuita a través del instrumento reparcelatorio voluntario.

Asimismo, esta propuesta responde a las necesidades manifestadas en reiteradas ocasiones por las Asociaciones de Vecinos del Barrio que se concretan en la creación de una biblioteca, una zona verde, un Centro Cívico así como viviendas Asistenciales para jóvenes.

4.1.- Adecuación a la Ordenación Estructural

Las determinaciones que se verían afectadas por la presente propuesta corresponden exclusivamente a la ordenación pormenorizada del P.G.O.U., por lo que su regulación o modificación no forma parte de la ordenación estructural del Plan General.

No se afecta a la red primaria de dotaciones públicas y tampoco a las Normas Urbanísticas referidas a la ordenación estructural.

Como se ha indicado anteriormente la modificación afecta exclusivamente a la asignación de usos pormenorizados y las alineaciones correspondientes a dichos nuevos usos. Por lo tanto, no se ve afectada ninguna de las determinaciones de la ordenación estructural enumeradas en el artículo 21 de la L.O.T.U.P.

El aumento de aprovechamiento vendrá acompañado de las medidas compensatorias necesarias para el mantenimiento de los estándares dotacionales y del equilibrio entre aprovechamiento urbanístico y dotaciones del Área Funcional correspondiente definida en el Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana.

4.2.- Justificación de la ordenación pormenorizada

Esta propuesta es una Actuación de Dotación (art.7.1.b del RDL 7/2015) por lo que no requiere de reforma o renovación de la urbanización sino completar la urbanización ya existente en la zona (en este caso la zona verde de nueva creación)

La presente modificación puntual afecta a la red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana por cuanto incluye una reducción del suelo dotacional (igual a la nueva superficie de uso privativo) y a la vez un incremento de edificabilidad.

El artículo 36.4 de la LOTUP, modificado por la Ley 1/2019, estipula:

4. En suelo urbano, cuando la edificabilidad residencial media preexistente en la subzona de ordenación pormenorizada o en el área homogénea por usos y tipologías ya supere el metro cuadrado edificable por metro cuadrado de suelo, el nuevo planeamiento no podrá aumentar la edificabilidad residencial aplicable a cada parcela con respecto a las previsiones del planeamiento anterior.

No obstante, en actuaciones de dotación, rehabilitación, renovación o regeneración urbana, por razones justificadas en la memoria de viabilidad económica y siempre que sea compatible con la racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación urbana del ámbito en el que se planteen, podrá incrementarse la edificabilidad respecto al planeamiento anterior, en los siguientes términos:

- a) En unidades de ejecución, el índice de edificabilidad bruta residencial de la unidad de ejecución no podrá superar en más de un 50 % el índice de edificabilidad bruta residencial de la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente, sin que en ningún caso pueda superar el máximo de 2 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.*
- b) En parcelas urbanas o solares, el índice de edificabilidad neta residencial de la parcela no podrá superar en más de un 50 % el índice de edificabilidad neta residencial medio de las parcelas urbanas o solares ubicados en la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente.*
- c) En los supuestos previstos en las dos letras anteriores, la densidad de viviendas resultante no podrá superar en más de un 50 % la densidad de viviendas media del ámbito de referencia utilizado, con el límite del duplo de la establecida en el apartado 3 de este artículo.*
- d) El incremento de suelo dotacional público que exija un incremento de edificabilidad se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.3 de esta ley y en su anexo IV en lo relativo al cálculo del estándar dotacional global, y con carácter general se realizará en función de las necesidades del entorno con zonas verdes o equipamientos públicos en la proporción adecuada para atender las necesidades de la nueva ordenación.*

No obstante, cuando en el ámbito de referencia utilizado el estándar dotacional global, en su situación de origen, ya fuera superior a 15 metros cuadrados de suelo dotacional público por cada 100 metros cuadrados de techo, no será necesario el incremento de suelo dotacional público, siempre que se mantenga como mínimo el indicado estándar dotacional global.

El punto III.8 del anexo IV de la LOTUP estipula:

8.2. Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación. Esta exigencia no será aplicable en los supuestos a que se refiere el artículo 76 bis, apartado a.

8.3. Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga

ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.

El artículo 76 bis de la LOTUP (añadido por la Ley 1/2019) establece:

Artículo 76 bis. Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones aisladas e integradas en suelo urbano con incremento de aprovechamiento

Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas o integradas ubicadas en áreas homogéneas por usos y tipologías o en subzonas de ordenación pormenorizada en suelo urbano a los que el planeamiento, en virtud del resultado de la memoria de viabilidad económica, atribuya un incremento de aprovechamiento en los términos establecidos en el artículo 36 de esta ley, el plan establecerá el porcentaje público de aprovechamiento determinado en función del resultado de la memoria de viabilidad económica, en los términos establecidos en los apartados 1.b y 3 del artículo 77 de esta ley.

El artículo 77.1.b):

b) En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10 % de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 %, o incrementarse hasta el 20 % si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior.

Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación.

Atendiendo al Plan de Directrices de Calidad Urbana:

Superficie	2.115.571 m ² s
Edificabilidad residencial	2.364.820 m ² t
Superficie dotacional	320.920 m ² s

El estándar dotacional global sería de 0,1357 m²s/m²t (320.920/2.364.820).

El ámbito de la presente propuesta tiene un E.D.G. de 23,20² m²s dot./100 m²t, muy superior al del Área Funcional a la que pertenece (13,57 m²s dot./100 m²t)³ por lo que la propuesta cumple con la legislación vigente.

En cuanto al límite a la edificabilidad neta a la que se refiere el artículo 36.4.b) de la LOTUP, la Edificabilidad Neta sobre parcela en el Barrio de la Malvarrosa es de 4,0352 m²t/m²s según cálculos aportados por AUMSA, por lo que la edificabilidad máxima establecida en este artículo ascendería a 7.415,6484 m²t (1.225,16 x 4,0352 x 1,50). La edificabilidad definida por esta propuesta de Modificación Puntual es de 7.415 m²t por lo que la propuesta cumple con la legislación vigente.

En cuanto al estándar de zonas verdes, en el punto III.8.3 del anexo IV de la LOTUP se establece que se deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria cuando la modificación del planeamiento *incremente la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente* a razón de 5 m²s destinados a zonas verdes por nuevo habitante.

En el caso del uso terciario, este estándar dotacional sería a razón de 4 m²s por cada 100 m²t.

En este caso, adoptando la superficie destinada a uso residencial de 5.190,50 m²t (70% de 7415 m²t) y el resto, 2.224,50 m²t, destinado a uso terciario, la superficie mínima de dotación de nuevas zonas verdes ascendería a:

	Superficie techo	Superficie construida por vivienda	nº de viviendas	Habitantes por vivienda	Reserva dotación zona verde	RESERVA DOTACIÓN ZONA VERDE
Residencial	5.190,50	100 m ² t	52	1,9	5 m ² s/hab.	495 m ² s
Terciario	2.224,50				4 m ² s/m ² t	88,98 m ² s
TOTAL	7.415,00					586,98 m²s

En cuanto al cumplimiento de los artículos 76 bis y 77 de la LOTUP:

En aplicación del artículo 77.1.b), le corresponde a la administración el 10% del incremento del aprovechamiento, es decir, 741,50 m²t, o compensación económica de igual valor, es decir, 741,50 m²t multiplicado por el Valor de Repercusión de los usos correspondientes de la zona.

La cuantificación de las compensaciones económicas generadas por la presente actuación se realiza en la memoria de viabilidad económica adjunta.

La nueva ordenación de usos pormenorizados y de volúmenes edificatorios se refleja en el plano de ordenación adjunto.

No se modifica ninguna de las restantes condiciones, ordenanzas o normas urbanísticas vigentes.

² EDG del ámbito = 1073,74+646,63 x 100 / 7414,63 = 23,20 m²s/100m²t

³ Este EDG de 10,67 m²dot/100m²t se calcula sin tener en cuenta el viario. De incluir el viario del Barrio en el cálculo, el EDG superaría los 15 m²dot/100m²t.

Por todo ello, la presente propuesta de Modificación Puntual se considera completamente justificada.

5.- DETERMINACIONES NORMATIVAS MODIFICADAS

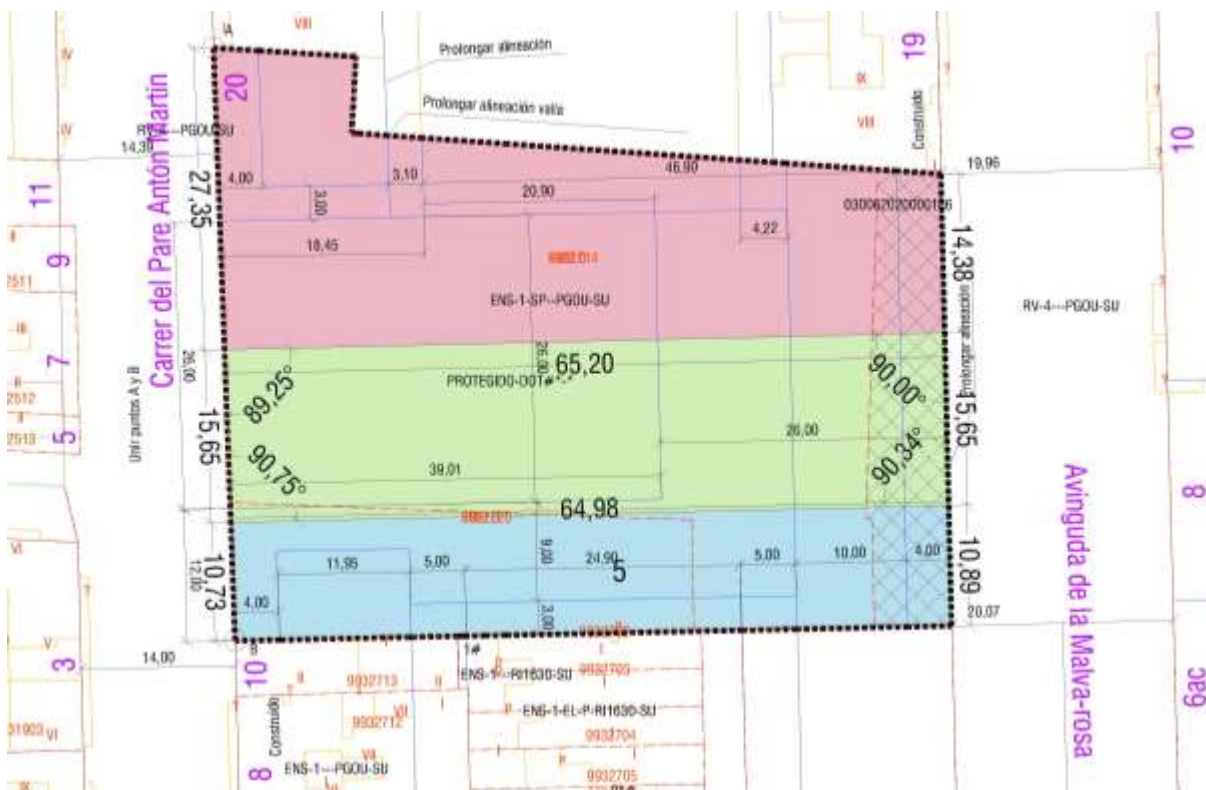
A efectos de Planeamiento municipal se verá modificada la ordenación pormenorizada de la manzana en cuanto a usos y alineaciones interiores, recogida en los planos de ordenación (Serie C).

6.- CUADROS DE SUPERFICIES

USO	P.G.O.U. (1.989)		M.P. (2.008)		PROPUESTA	
	Suelo (m ²)	Techo (m ²)	Suelo (m ²)	Techo (m ²)	Suelo (m ²)	Techo (m ²)
ENS-1	86,70	677,34	-	-	1.225,16	7.415,00
ENS-1-SP –	2.858,85	-	-	-	701,69	--
ENS-1-SP 7	-	-	234,84	1.434,47	-	-
ENS-1-SP 4	-	-	1.612,48	7.883,66	-	-
ENS-1-SP 4-EL	-	-	74,70	0	-	-
ZONA VERDE	-	-	1.018,63	0	1.018,70	0

7.- PLANOS DE ORDENACIÓN

Se adjunta plano de Ordenación en el que se refleja la modificación propuesta, del que se extraen las imágenes siguientes:

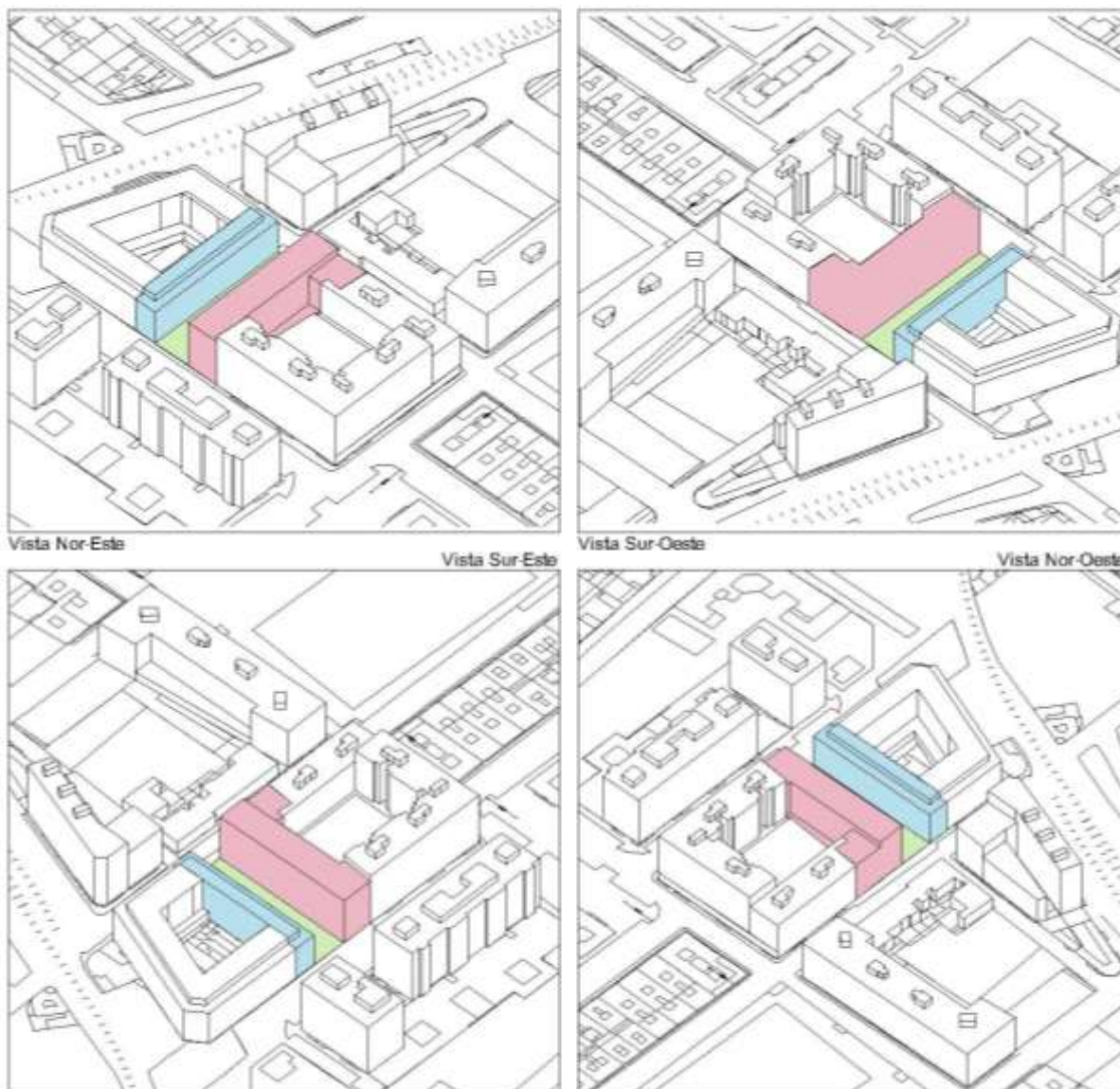


CUADRO DE SUPERFICIES		
	m ² s	m ² t
ENS-1	1.225,16	7.415,00
ENS-1-SP	701,69	--
S-JL	1.018,70	0
	2.945,55	7.415,00

 parcelario catastral
 suelo municipal
 alineaciones vigentes

8.- ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

Conforme a lo establecido en el artículo 39 de la L.O.T.U.P., es preceptiva la presentación de un estudio de integración paisajística, con el contenido establecido en el ANEXO II de la L.O.T.U.P. Dada la simplicidad de la presente modificación y de las características del entorno, se considera suficiente la aportación de las volumetrías que resultarían de esta Modificación Puntual.



A la vista de las anteriores imágenes, el resultado de la nueva ordenación supone una evidente mejora paisajística y de calidad urbana por cuanto los nuevos volúmenes se ajustan a los del entorno a la vez que se ocultan las medianeras que quedarían vistas con la ordenación actual.

Valencia, diciembre de 2020
EL ARQUITECTO

Francisco Javier Usero Caja

ESTUDIO DE VIABILIDAD Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.- PROCEDENCIA DEL DESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En la legislación urbanística valenciana, Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en adelante LOTUP, una de las condiciones establecidas a tenerse como de consideración preeminente en la labor de transformación del suelo e inclusión de los mismos en la labor urbanizadora, es la sostenibilidad económica que dichas actuaciones urbanizadoras puedan tener para con las Administraciones públicas municipales y/o supramunicipales que las promuevan, acepten o aprueben a propuesta de propietario/os o tercero/os.

El caso que nos ocupa, el de una Modificación Puntual del Plan General que sólo afecta a la Ordenación Pormenorizada, sería asimilable al de un Plan Parcial o de Reforma interior.

El artículo 63. 2 de la LOTUP determina que *“Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica”*. En relación con el mismo, el artículo 40.3 establece la documentación que los planes parciales deberán contener, con referencia a lo establecido en la sección II anterior; sección II esta que comprende el artículo 35 a 37 y que regula la Ordenación Pormenorizada, como es el caso de la presente modificación del PGOU, que únicamente regula y ampara ordenación pormenorizada.

Este artículo 40.3 de la LOTUP que regula la función y contenido de los planes parciales, en su punto tercero, a), quinto, determina que los planes parciales deberán contener, entre sus documentos sin eficacia normativa, un Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural, como es el caso. Este documento, a tenor de la tramitación pretendida, siendo que la documentación tiene que ser la análoga a un plan parcial ordinario, que regula la ordenación pormenorizada, es necesario que se acompañe pues en esta actuación propuesta, y se produce en el ámbito que nos ocupa, donde se pretende modificación del planeamiento.

En consecuencia, el presente documento modificativo de la ordenación pormenorizada, incorpora el presente ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, como parte de su documentación, cuyo objeto es, por un lado, la justificación inicial de que el desarrollo urbanístico puede asumir sin duda el coste de transformación de dicho suelo y asunción de las cargas urbanísticas que le son propias, siendo las mismas coherentes y, por otro, el análisis de la viabilidad económica y financiera del referido desarrollo urbanístico.

En definitiva, se trata de efectuar un análisis preliminar de las circunstancias de carácter económico en las que se plantea el desarrollo mayoritariamente residencial previsto en el ámbito de la modificación Puntual, a fin de establecer la viabilidad económica de la promoción y ejecución de sus previsiones de urbanización y edificación, así como el coste de implantación de nuevos servicios y/o suplemento de los mismos por el desarrollo urbano que se pretende.

2. CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO.

Expuesto cuanto antecede, donde hemos efectuado una breve exposición de la normativa de aplicación, así como de la justificación de la realización y trámites implícitos, hemos de determinar así pues el contenido del presente Estudio de viabilidad económica y Memoria de sostenibilidad económica, que se realiza, como ya hemos reiterado.

Como ya indicábamos previamente, la modificación puntual debe incluir una memoria de sostenibilidad económica en la que, de acuerdo con la legislación del suelo estatal ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos; Los planes parciales deberán contener, entre sus documentos un Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general, como es el caso.

4. DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.

La Actuación Urbanizadora es la actividad económica que consiste en la producción de suelo urbanizado. La transformación de un suelo jurídicamente susceptible de ser urbanizado, soporte de aprovechamiento urbanístico (parcelas urbanas no edificables en este caso) en suelo apto para edificar (solares).

La viabilidad de la actuación no deja de atender a una, a priori, sencilla ecuación, cual es que los ingresos por venta de solares sean mayores que los costes de producción.

Ingresos por venta de solares > Costes de producción

La diferencia de obras de urbanización (ejecución de la zona verde) en la modificación propuesta respecto del planeamiento existente son mínimas, y no afectan al alza ni incrementan la carga económica futura de mantenimiento de las infraestructuras a la Administración Pública Local.

La ejecución del planeamiento actual y vigente exigiría al Ayuntamiento la adquisición de las dos parcelas pertenecientes a ORASNEIN S.L., con una superficie total según datos catastrales de 2.664 m² y la ejecución por parte de esta administración de la zona verde prevista, de 1.018,63 m².

La actual propuesta, en su lugar, supone la adquisición gratuita del suelo calificado como dotacional público por la misma (S-VA de 1.018,70 m² y ENS 1-SP de

701,69 m²) así como la ejecución del espacio libre público a cargo del propietario del solar resultante con aprovechamiento, como su ámbito de vial de servicio.

5. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROPUESTO.

La actual propuesta de modificación no supone un aumento de los costes de urbanización puesto que se mantiene la superficie de zona verde que pasa de tener que ser costeada por el Ayuntamiento a serlo por el promotor del solar resultante con uso privativo.

Desde el punto de vista de la administración pública afectada (Ayuntamiento), es evidente que el desarrollo urbanístico propuesto es viable económicamente, puesto que se evita tanto la adquisición onerosa del suelo, en cumplimiento de la actual ordenación vigente, como la ejecución de las correspondientes obras de urbanización (ejecución de la zona verde).

Ahora bien, desde el punto de vista de la transformación de suelo, es decir, evaluación de la relación entre costes del desarrollo y valor de venta de los solares, se habrá de realizar la correspondiente justificación.

5.1. FICHA DE GESTIÓN

SUPERFICIE ÁMBITO		2.945,55 m ² s	ORASNEIN		Ayuntamiento	
			2.628,56	89,24 %	316,99	10,76 %
USOS PROPUESTOS			1.134,72 m ² s		90,40 m ² s	
ENS-1	1.225,16 m ² s		6.617,02 m ² t		797,98 m ² t	
	7.415,00 m ² t					
Espacio Libre Público (ENS-1-VA)	1.018,70 m ² s					
Equipamiento público (ENS-1-SP)	701,69 m ² s					
COMPENSACIONES y EQUILIBRIO DOTACIONAL			Residencial: 463,19 m ² t		Residencial: 55,86 m ² t	
Por incremento de aprovechamiento (art.77.1.b)	Res.: 519,05 m ² t		Terciario: 198,51 m ² t		Terciario: 23,94 m ² t	
	Ter.: 222,45 m ² t		total: 661,70 m ² t		total: 79,80 m ² t	
	Total: 741,50 m ² t					
Zonas verdes (punto III.8.3 del anexo IV)	Res.: 494,00 m ² s		Res.: 440,84 m ² s		Res.: 53,16 m ² s	
	Ter.: 88,98 m ² s		Ter.: 79,40 m ² s		Ter.: 9,58 m ² s	
	Total: 582,98 m ² s		Total: 520,24 m ² s		Total: 62,74 m ² s	

5.2. VALOR DEL SUELO

Dado que en la actualidad todo el suelo del ámbito es dotacional, su valoración debe realizarse a efectos expropiatorios. Se toma como referencia el valor de 825,64 €/m²s de la Hoja de Aprecio municipal en una reciente expropiación realizada en el mismo Área Urbanística Homogénea.

VALOR INICIAL DEL SUELO (2.945,55 x 825,64) **2.431.963,90€**

5.3. CARGAS DE URBANIZACIÓN

Como ya se ha justificado, no existen obras de urbanización a realizar en la presente transformación del suelo, ya que la ejecución de la zona verde se realizará a cargo del promotor del solar resultante. El coste de dichas obras de

ajardinamiento o urbanización deberán ser descontadas de la valoración del solar resultante.

En cambio, existen cargas urbanísticas consistentes en la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento y en la cesión de suelo por el incremento de zonas verdes requerido en la legislación. En ambos casos se opta por la solución de pago en metálico. Por tanto, los valores económicos a tener en cuenta para estas cargas serían:

- 10% del aprovechamiento, es decir, 741,50 m²t, de los cuales el 70% (519,05 m²t) lo son en uso residencial y el 30% (222,45 m²t) lo son en uso terciario. Adoptando valores de repercusión de 800€/m²t en uso residencial y de 400€/m²t en uso terciario, las cargas.

$$519,05 \times 800 + 222,45 \times 400 = \mathbf{415.240,00\text{€}}$$

- 582,98 m² de suelo a obtener para ser destinado al incremento de zonas verdes por el aumento de la edificabilidad. En este caso, una vez cuantificada la superficie necesaria de nuevas zonas verdes, se adoptará el valor utilizado a efectos expropiatorios, es decir, 825,64€/m²s.

$$582,98 \times 825,64 = \mathbf{481.331,61\text{€}}$$

De estas cantidades correspondería a cada uno de los propietarios afectados:

ORASNEIN, S.L.	(896.571,61 x 0,8924)	800.085,65€
AYUNTAMIENTO DE VALENCIA	(896.571,61 x 0,1076)	96.485,96€

La aprobación de la presente propuesta supondría que ORASNEIN, S.L. quedara como propietaria de una gran parte del suelo destinado a equipamiento público, suelo que quedaría por tanto fuera del ámbito de cesión gratuita por la edificación del solar resultante. El valor de esta porción de suelo sería:

$$624,78 \text{ m}^2\text{s} \times 825,64\text{€/m}^2\text{s} = \mathbf{515.843,36\text{€}}$$

ORASNEIN propone la entrega de este suelo como pago en especies parcial de la cantidad resultante anterior, de modo que la compensación a realizar se haría mediante un pago en metálico de **284.242,29€** y la entrega al Ayuntamiento de los **624,78 m²s** destinados a equipamiento público en aplicación de la presente modificación Puntual.

5.4. VALOR DEL APROVECHAMIENTO RESULTANTE

Se estima, a falta de una tasación actualizada, los siguientes valores de repercusión según uso:

Residencial **V_{rs} = 800 €/m²t**

Terciario **V_{rs} = 400 €/m²t**

El valor de la edificabilidad resultante de la presente Modificación Puntual sería:

$$5.190,50 \text{ m}^2\text{t (RES)} \times 800 \text{ €/m}^2\text{t} + 2.224,50 \text{ m}^2\text{t (TER)} \times 400 \text{ €/m}^2\text{t} = \mathbf{5.042.200,00 \text{ €}}$$

A este valor cabría descontar el coste de ejecución de la zona verde que, aplicando el Módulo de Urbanización del I.V.E. para el caso de una plaza ajardinada, ascendería a 43€/m²s, es decir, un PEM de 46.179,42 € (1073,94 m²s x 43 €/m²s).

$$\text{El P.E.C. ascendería a } 54.953,51\text{€ (46.179,42 x 1,19)}$$

Así mismo, también cabría descontar todos los gastos de gestión para la generación del solar edificable, como serían los generados por la adquisición de la porción de suelo propiedad del Ayuntamiento y su agrupación con la porción propiedad de ORASNEIN, SL. No obstante, se ha prescindido su cuantificación por la poca relevancia que tiene a los efectos de esta evaluación.

Por lo tanto, se adopta como valor resultante del aprovechamiento generado por la presente Modificación Puntual la cantidad de **4.987.246,49 €**

5.5. COMPROBACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN

Una vez conocidos el valor del suelo aportado, las cargas de urbanización para el desarrollo de la actuación urbanística, y el valor resultante de la venta del suelo, se puede determinar si la actuación resulta viable.

Costes de la actuación:

Valor inicial del suelo	2.431.963,90 €
Cargas de urbanización (compensaciones)	896.571,61 €

Total costes de la actuación	3.328 535,51 €
Valor del solar resultante	4.987.246,49€

Por regla general, como cuantificación agregada de los factores mencionados en la realización de análisis económicos normalizados suelo aplicarse el coeficiente contemplado en el artº 22 del R.D. 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, tendrá con carácter general un valor de 1,40, pero puede ser reducido hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, como es el presente caso.

Con ello la expresión anterior quedaría formulada de la siguiente manera:

1,2 x (Valor inicial del suelo + cargas de urbanización) < valor de los solares resultantes.

Aplicando los datos obtenidos se obtiene:

$$1,2 \times 3.328.535,51 = 3.994.242,61 < 4.987.246,49$$

6. CONCLUSIÓN AL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

Con los datos obtenidos en el punto anterior podemos concluir que el desarrollo urbanístico previsto resulta viable en términos económicos. El beneficio resultante de la presente actuación asciende a 1.658.710,98€ (223,70 €/m²)

7. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Hemos de recordar que:

- No se ven afectados los costes de mantenimiento de los servicios públicos respecto de los previstos por el planeamiento vigente actual, pues se mantiene la superficie y destino de la zona verde.

- De la presente modificación puntual no se derivan costes de la actividad urbanística, o derivados de esta, imputables a cualquier administración pública.

- De esta Modificación Puntual resulta:

a) la obtención de suelo dotacional público.

b) el ingreso en las arcas públicas de **284.242,29 €** como pago en metálico por participación en el incremento de aprovechamiento,

c) la futura venta de la porción de suelo municipal que soportará aprovechamiento lucrativo valorado según los criterios utilizados en el presente documento en: $797,98 \text{ m}^2 \times 0,7 \times 800 \text{ €/ m}^2 + 797,98 \text{ m}^2 \times 0,3 \times 400 \text{ €/ m}^2 =$ **414.947,99 €**

Valencia, diciembre de 2020
EL ARQUITECTO

Francisco Javier Usero Caja