



ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUIÑONES

Modificación Puntual del PGOU y Plan Especial de Usos

Mislata - Valencia

Marzo 2018

DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA



MIGUEL ÁNGEL MONTERO PAU
ARQUITECTO 12 591 COACV

COLABORADORES

CARMEN CLAVIJO LÓPEZ ARQUITECTA 12 071 COACV

ANTONIO GARCÍA BLAY ARQUITECTO 6983 COACV

JOSÉ ANTONIO RUIZ SUAÑA ARQUITECTO 12 813 COACV



DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

ÍNDICE

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | MEMORIA INFORMATIVA..... | 3 |
| 1.1. | OBJETO DE LA MODIFICACIÓN | 3 |
| 1.2. | AGENTES INTERVINIENTES | 4 |
| 1.2.1. | Promotor | 4 |
| 1.2.2. | Redactor del proyecto y colaboradores | 4 |
| 1.3. | LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE INTERVENCIÓN | 4 |
| 1.4. | ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE..... | 4 |
| 1.5. | SITUACIÓN ACTUAL. ANTECEDENTES | 5 |
| 1.6. | NORMATIVA LEGAL APLICABLE | 5 |
| 2. | MEMORIA JUSTIFICATIVA..... | 7 |
| 2.1. | FINES DE LA MODIFICACIÓN..... | 7 |
| 2.2. | DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA..... | 8 |
| 2.3. | JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA | 8 |
| 2.4. | INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO..... | 8 |
| 2.4.1. | Vegetación | 8 |
| 2.4.2. | Construcciones preexistentes | 10 |
| 2.4.3. | Aparcamientos de la bolsa de la C/ San Antonio | 10 |
| 2.5. | CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE | 12 |
| 2.5.1. | Justificación cumplimiento Art. 63.3 Ley 5/2014 de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje | 12 |
| 2.5.2. | Justificación cumplimiento Art. 70.ter de la Ley reguladora de bases de régimen local | 12 |
| 2.6. | DOCUMENTACIÓN | 13 |
| 2.7. | TRAMITACIÓN | 13 |
| 3. | ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA | 15 |
| 3.1. | OBJETO Y NORMATIVA | 15 |
| 3.1.1. | Objeto | 15 |
| 3.1.2. | Normativa | 16 |
| 3.2. | EVALUACIÓN DE LA ACTUACIÓN | 17 |
| 3.2.1. | Beneficios sociales | 17 |
| 3.2.2. | Beneficios económicos | 18 |
| 3.3. | DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE LA ACTUACIÓN | 18 |
| 3.3.1. | Obras correspondientes al ámbito terciario | 19 |
| 3.3.2. | Obras correspondientes al ámbito dotacional | 22 |
| 3.4. | CONCLUSIÓN: VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN | 22 |

| | | |
|--------|--|----|
| 4. | MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD..... | 23 |
| 4.1. | OBJETO Y NORMATIVA | 23 |
| 4.1.1. | Objeto | 23 |
| 4.1.2. | Normativa | 24 |
| 4.2. | ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN, MANTENIMIENTO O NUEVOS SERVICIOS | 25 |
| 4.3. | INGRESOS MUNICIPALES | 26 |
| 4.3.1. | Impuestos o tasas coyunturales..... | 26 |
| 4.3.1. | Impuestos o tasas corrientes..... | 26 |
| 4.4. | GASTOS MUNICIPALES | 29 |
| 4.4.1. | Actuaciones sin coste para el ayuntamiento..... | 29 |
| 4.4.2. | Costes a soportar por el ayuntamiento..... | 29 |
| 4.5. | CONCLUSIONES | 29 |
| 5. | ANEXOS..... | 30 |
| | ANEXO I - DATOS CATASTRALES..... | 31 |
| | ANEXO II - RÉGIMEN URBANÍSTICO ACTUAL | 33 |
| | ANEXO III - DESAFECTACIÓN Y ALIENABILIDAD | 36 |
| | ANEXO IV - DOTACIONAL MUNICIPAL | 37 |
| | ANEXO V - INFORME AESA..... | 40 |
| | ANEXO VI - REPORTAJE FOTOGRÁFICO | 41 |
| | ANEXO VII - VEGETACIÓN CONSERVABLE | 49 |

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento se redacta con la finalidad de dar inicio al cumplimiento del convenio suscrito entre el INSTITUTO DE VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA y el EXMO. AYUNTAMIENTO DE MISLATA, en relación con la superficie de 17 115,8 m² del acuartelamiento Vigil de Quiñones dentro del término municipal de Mislata, según el cual se acuerda proceder a la recalificación y segmentación en dos ámbitos la superficie citada.

Por otra parte, se define la ordenación de los usos de dichos ámbitos, siendo desarrollada la gestión y ejecución de las zonas públicas por el Ministerio de Defensa.

Con carácter formal, y conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la LEY 52-014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en adelante LOTUP, se considera que el documento queda homologado a efectos de la LOTUP en el ámbito afectado por la modificación.

1.2. AGENTES INTERVINIENTES

1.2.1. Promotor

La realización del presente documento se lleva a cabo por encargo del actual propietario de los terrenos y promotor: MINISTERIO DE DEFENSA, INSTITUTO DE VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA, (INVIED), con CIF Q2801824J y domicilio social en C/ Isaac Peral 32, 28015, Madrid.

1.2.2. Redactor del proyecto y colaboradores

MIGUEL ÁNGEL MONTERO PAU, arquitecto colegiado COACV 12 591, ha sido designado por el INVIED como redactor del presente documento.

CARMEN CLAVIJO LÓPEZ, arquitecta colaboradora, 12 071 COACV.

ANTONIO GARCÍA BLAY arquitecto colaborador, 6983 COACV.

JOSÉ ANTONIO RUIZ SUAÑA, arquitecto colaborador, 12 813 COACV.

1.3. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

La intervención se localiza en el término municipal de Mislata (Valencia), superficie de 17 115,8 m² del acuartelamiento Vigil de Quiñones, anexo al Hospital Militar, actualmente sin uso, parcela inscrita a favor del Estado-Defensa como Finca Registral 34 078 y que linda:

- Norte: Con la finca de la que se segrega en alineación recta de 115,21 metros.
- Sur: Con calle San Antonio, mediante línea recta de 115,56 metros.
- Este: Con calle Dolores Ibárruri, en alineación recta de 148,21 metros.
- Oeste: Con finca segregada y terrenos del Hospital Militar, en Quart de Poblet, según línea recta de 148,31 metros.

Actualmente, y atendiendo a la información catastral disponible, corresponde a la finca con referencia catastral 1633201YJ2713S0001AQ (véase ANEXO I).

1.4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

La ordenación urbanística vigente en el ámbito de actuación del presente estudio es la siguiente:

Plan General de Ordenación Urbana de Mislata, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, según acuerdo adoptado el 29 de marzo de 1988.

Este plan determina para estos terrenos una calificación como suelo dotacional de uso hospitalario militar.

Atendiendo a su clasificación vigente, el ámbito de actuación es suelo urbano (véase ANEXO II), pues según el Art. 28 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, que en su punto 3 dicta:

Son suelo urbano los solares y los terrenos que el plan general estructural zonifique como zonas urbanizadas, de acuerdo con el artículo 25.2.b de esta ley.

Atendiendo a su situación real y jurídica el ámbito de actuación se encuentra en situación básica de suelo urbanizado, conforme a lo previsto en el 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, TRLSRU [a los efectos

de los artículos 25.2.b) y 28 de la LOTUP], concretamente por cumplir la condición b) del Artículo 21 Situaciones básicas del suelo, apartado 3:

Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

1.5. SITUACIÓN ACTUAL. ANTECEDENTES

Inicialmente la superficie de titularidad del Estado, Ramo de Defensa, estaba edificada, y con uso Hospitalario Militar definida así en el Plan General, por lo que no se preveía ninguna actuación para su desarrollo. Actualmente el ámbito de modificación se ajusta a una parcela que se encuentra edificada sin uso.

El 9 de junio de 2014 la propiedad de 17 117,42 (17 115,8 m² según topográfico) fue desafectada, declarada alienable y puesta a disposición del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED) por Resolución del Secretario de Estado de Defensa. Por lo que esa propiedad dejó de ser útil para el Ministerio (véase ANEXO III).

El 17 de enero de 2015, en atención a su naturaleza de Administraciones Públicas y con la intención de colaborar a los fines de interés recíproco, el Ministerio de Defensa y el Exmo. Ayuntamiento de Mislata suscriben un convenio que atiende a las necesidades de ambas partes y al interés general por ellas representado.

En mayo de 2016, tras un levantamiento topográfico pormenorizado y un estudio del ámbito de actuación, se realiza una adenda al convenio en virtud de la cual se fijan las futuras zonas en virtud de un mejor aprovechamiento del área.

El objeto del presente documento es la formalización del citado convenio a nivel de normativa urbanística, realizándose las modificaciones pertinentes en el Plan General de Ordenación Urbana del Exmo. Ayuntamiento de Mislata.

1.6. NORMATIVA LEGAL APLICABLE

Según lo establecido en el artículo 43 de la LOTUP, la Modificación Puntual del PGOU contendrá la siguiente documentación:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1º. Documentación informativa gráfica y escrita.

2º. Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios.

- 3º. Estudio ambiental y territorial estratégico y estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en los anexos I y II de esta ley.
- 4º. Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si fueren necesarios a la luz de los realizados en el plan general estructural.

b) Documentos con eficacia normativa:

- 1º. Ordenanzas.
- 2º. Catálogo, cuando sea preciso.
- 3º. Planos de ordenación.

Por otra parte, no se va a proceder a ningún cambio sustancial que afecte a valores medioambientales ni de la estructura del territorio. Por lo tanto, según el artículo 46 a), se va a realizar una modificación menor del PGOU y debido a la sencillez y escasa entidad de la modificación presentada, se considera oportuno la realización de la misma por el procedimiento simplificado.

En este sentido, el 27 de julio de 2017, la Comisión de Evaluación, emitió un Informe Ambiental y territorial Estratégico FAVORABLE a la continuación del proceso de modificación del Plan siguiendo el procedimiento simplificado, atendiendo a la consideración del órgano promotor según la que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por estar contemplado en el supuesto a) del artículo 46.3 de la LOTUP, a saber "Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1."

De este modo según el artículo 45 de la LOTUP, se elaborarán "siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 50 y 51 de esta ley y en el capítulo III del presente título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico".

Respondiendo a lo previsto en el art. 50.1 de la LOTUP, el contenido de la justificación debe de incluir los siguientes apartados, desarrollados de modo sucinto, preliminar y esquemático:

- a. Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
- b. El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- c. El desarrollo previsible del plan o programa.
- d. Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- e. Sus efectos previsibles en el medio sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- f. Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

Valencia, a 27 de marzo de 2018

Firmado: Miguel Ángel Montero Pau

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. FINES DE LA MODIFICACIÓN

Esta modificación puntual del plan general tiene por objeto un cambio de ordenación estructural sin modificación de uso dominante, según un Plan Especial en el que los suelos de vial y zona verde se obtienen mediante el convenio firmado por el Ministerio de Defensa y el Exmo. Ayuntamiento de Mislata, con urbanización a cargo del Ministerio de Defensa, el cual a su vez podrá derivar la urbanización y sus costes al comprador del terreno terciario.

Según se cita en la documentación del convenio se pretende:

- “Por parte del Ayuntamiento de Mislata, la obtención de suelo con destino a uso dotacional de carácter público.
- Por parte del Ministerio de Defensa, la obtención de recursos económicos que permitan financiar los planes de inversión de las Fuerzas Armadas.”

En el acuerdo se establece:

- La cesión de parte de este suelo a la titularidad del Ayuntamiento de Mislata, “para la generación de espacios públicos dotacionales, en zonas deficitarias de estos usos”.
- La calificación de la parte restante, que permanece bajo la titularidad del Estado, Ramo de Defensa, como “suelo con usos permitidos de terciario y comercial”.

La problemática sobre la que se actúa es la de dar uso a una parcela que actualmente el Ministerio de Defensa no utiliza. Se pretende mejorar la oferta de la zona de esta manera:

- Aumentando el suelo dotacional público de Mislata en una zona periférica del municipio donde ya se aglutinan algunos servicios de equipamiento urbano como es el Pabellón polideportivo “El Quint”.
- Vinculando estos equipamientos con otros usos de tipo terciario y comercial aumentando la oferta comercial y de ocio existente en la zona.

Este cambio permitirá la accesibilidad de una mayor cantidad de público a los servicios que se ofrecen, mediante edificios de uso exclusivo y facilitando el acceso rodado y peatonal.

Será esta modificación la que delimite los lindes de las futuras zonas, establezca las alineaciones en las mismas, fije las edificabilidades y ponga en valor la configuración arquitectónica y vegetal actual. También resolverá la relación entre las edificaciones existentes y las nuevas permitidas, así como los accesos a las nuevas parcelas que de esta nueva zonificación se deriven y las nuevas circulaciones que genere, todo ello bajo el completo cumplimiento de las exigencias y las limitaciones establecidas por la legislación vigente.

2.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta consiste en dividir el ámbito de actuación en dos zonas con usos diferenciados:

- El área definida como ÁMBITO A destinada al Ayuntamiento de Mislata para aumentar su oferta de dotaciones públicas tipo Sanitario-Asistencial de la red primaria (PQS).
- El área definida como ÁMBITO B, destinada al el Ministerio de Defensa para suelo de uso terciario y comercial de la red secundaria (ZUR-TR-VIGIL).

Se propone, además, por parte del Ayuntamiento de Mislata, el cuidado y mantenimiento, y en definitiva la puesta en valor, de la vegetación al haber alcanzado los árboles existentes una entidad tal que aumenta significativamente la calidad del espacio urbano.

2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta que aquí se plantea pondría en valor una superficie y unos edificios actualmente sin uso, permitiendo al Ayuntamiento aumentar el número de equipamientos, aumentar el espacio destinado a zonas verdes y espacio libre público y permitiendo al Ministerio de Defensa enajenar una superficie que actualmente ni usa ni tiene previsto usar en el futuro, además de aumentar el uso terciario de la zona.

Además, dotar de un nuevo uso a los edificios que no van a ser demolidos, implica su restauración y la correcta conservación de los mismos, deteniendo su deterioro por falta de uso.

Por contra, la no actuación, lo que supondría mantener la titularidad de este suelo a beneficio del Ministerio de Defensa, implicaría que este seguiría haciéndose cargo de los costes de mantenimiento de los edificios, que permanecerían sin uso, y que ni el Ayuntamiento ni los ciudadanos podrían disfrutar de los beneficios que implica la propuesta presentada.

2.4. INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

La zona objeto de la modificación puntual del PGOU se encuentra separada de los viarios y zonas colindantes mediante un muro perimetral. La zona se caracteriza por la presencia de un espacio libre central con un arbolado perimetral rodeado de edificaciones. En el interior destacan cuatro edificios, actualmente sin uso, organizados como edificación abierta.

Con el derribo de los muros perimetrales se aumentará la presencia de este arbolado en la imagen de la ciudad. Además, la edificación abierta propuesta para el ÁMBITO A es continuista con el tipo de edificación existente no suponiendo una densificación sustancial de la zona.

2.4.1. Vegetación

El arbolado existente destaca por encima de los edificios y el muro perimetral, cuya presencia aporta la principal imagen urbana del ámbito de modificación del mismo modo que en las zonas contiguas del Hospital Militar.

Se ha realizado una selección de la vegetación a conservar junto con expertos de la empresa pública de titularidad municipal NEMASA, encargada del cuidado y mantenimiento de la vegetación de Mislata.

Esta vegetación, en su mayoría pinos autóctonos, es de entidad tal, digna de ser estudiada e integrada en el medio ambiente del municipio, con el consiguiente disfrute de la población de Mislata. Además, existe otra vegetación de especies no autóctonas que ha arraigado y se ha desarrollado correctamente en el área. Finalmente, existen ejemplares de especies autóctonas trasplantables dignos de conservación pero que pueden resultar dañados o entorpecer el desarrollo de los equipamientos que se pretenden implantar. Estos últimos han sido marcados en la documentación con una "t" de "trasplantable".

Los criterios de selección de cada espécimen han sido varios. Entre ellos destacan: tipo, edad, volumen, que sea autóctono o foráneo, posibilidad de tratamiento de las enfermedades presentes y desarrollos correctos (actual y previsto).

Los criterios para la no inclusión de la vegetación entre los especímenes conservables han sido:

- Mal desarrollo o crecimiento que entrañe peligrosidad futura para los viandantes e instalaciones (por ejemplo, pinos con derivaciones en V, o especies que se desarrollan provocando daños importantes en las instalaciones subterráneas).
- Enfermedades de difícil tratamiento.
- Aglomeración de especímenes que impida el correcto crecimiento de los mejor desarrollados.
- Invasión en parcelas colindantes, que dificulta su observación y cuidado, aumentando por lo tanto el peligro de roturas inesperadas.
- Proximidad a nuevos viales o edificaciones que irremediablemente impliquen posibles daños importantes en la radicación. (Los pinos desarrollan sus raíces en extensión de manera superficial, de modo que, en la ejecución de viales o construcciones próximas pueden ser dañadas lo suficiente como para provocar la inestabilidad del árbol y por lo tanto dejarlo en situación de peligrosidad para los viandantes, resto de vegetación e instalaciones cercanas.)
- Escaso o nulo valor medioambiental de la especie.

Nótese que la no inclusión de un ejemplar entre la vegetación conservable no implica que deba ser retirado necesariamente.

El cuidado y mantenimiento de la vegetación se realizará por la empresa pública de titularidad municipal NEMASA, la cual comprobará que al finalizar las obras la vegetación marcada se ha conservado sin daños apreciables.

Quedará a criterio de técnicos cualificados competentes en la materia (ingenieros agrónomos o agrícolas), establecer la necesidad de retirado de cualquiera de los ejemplares marcados como conservables en esta documentación, si por cuestiones de salud o peligro de derrumbamiento fuese necesario, así como definir cómo proceder en cada caso.

Además, según se recoge en el artículo 56.3 de la LOTUP, *"el órgano promotor, en colaboración con el órgano ambiental y territorial, deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente y el territorio derivados de la aplicación del plan o programa, para la pronta detección de efectos adversos no previstos en él. En el caso de los planes urbanísticos y territoriales, con ese fin el órgano promotor elevará al órgano ambiental y territorial informes de seguimiento con la periodicidad mínima prevista en la declaración ambiental y territorial estratégica. Tratándose de planes municipales, los informes de seguimiento tendrán una periodicidad mínima cuatrienal o una vez por mandato corporativo, para verificar el cumplimiento de sus previsiones y objetivos, de acuerdo con los indicadores*

recogidos en el plan. No se podrán promover modificaciones de dichos planes sin el cumplimiento del citado requisito”.

En el ANEXO VII a este documento se han inventariado los especímenes mediante un plano con su localización, un plano y una fotografía de cada uno.

2.4.2. Construcciones preexistentes

Las construcciones preexistentes corresponden a la configuración de cuartel, compuestas por cuatro edificaciones de mayor entidad. También se encuentran otras construcciones auxiliares (garita, almacenes, porches para vehículos...).

No se considera que haya construcciones dignas de conservación o protección ambiental por su valor arquitectónico o histórico.

Aun así, en el ÁMBITO A, se pretende rehabilitar y reconvertir al menos dos de las construcciones (barracones de oficiales y de tropa) en un edificio único mediante un volumen nuevo que los una, para la ubicación del sanitario-asistencial previsto. Siempre será menos contaminante y más económica esta opción que derribar dichas construcciones para realizar una nueva construcción.

Dichas construcciones se encuentran marcadas en la ficha correspondiente del ÁMBITO A y en los planos, pero no gozarán de ningún grado de protección.

2.4.3. Aparcamientos de la bolsa de la C/ San Antonio

Es inherente al uso previsto del ÁMBITO A (dotacional-asistencial) la generación de un tránsito de vehículos privados.

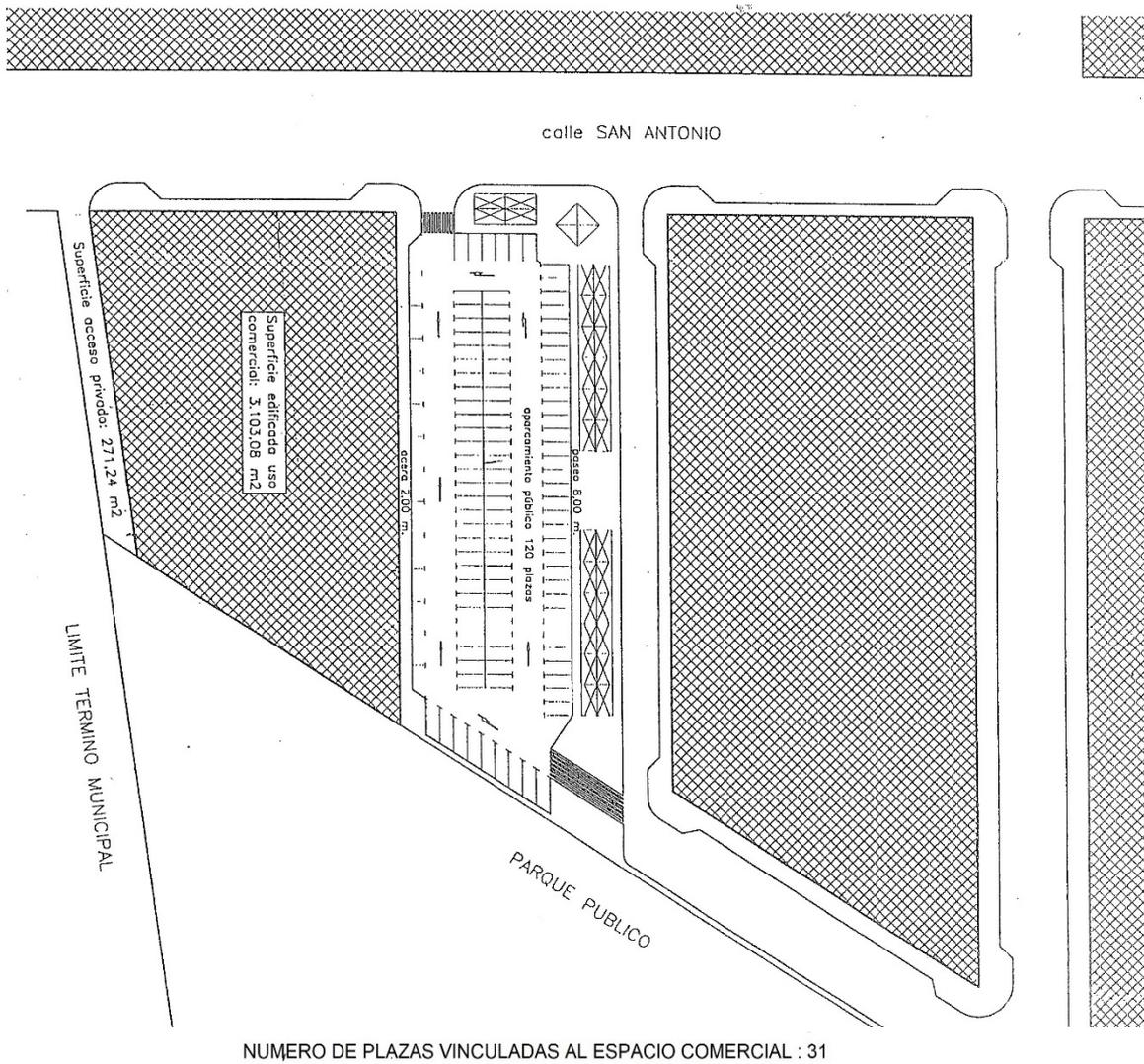
El aparcamiento público asociado a estos desplazamientos generados, se pretende ubicar en una bolsa de aparcamiento ejecutada anteriormente, anexa a un edificio terciario, justo enfrente, cruzando la calle San Antonio.

En esa bolsa se asoció en su día al terciario citado 31 plazas de aparcamiento, de las 120 que se preveía construir.

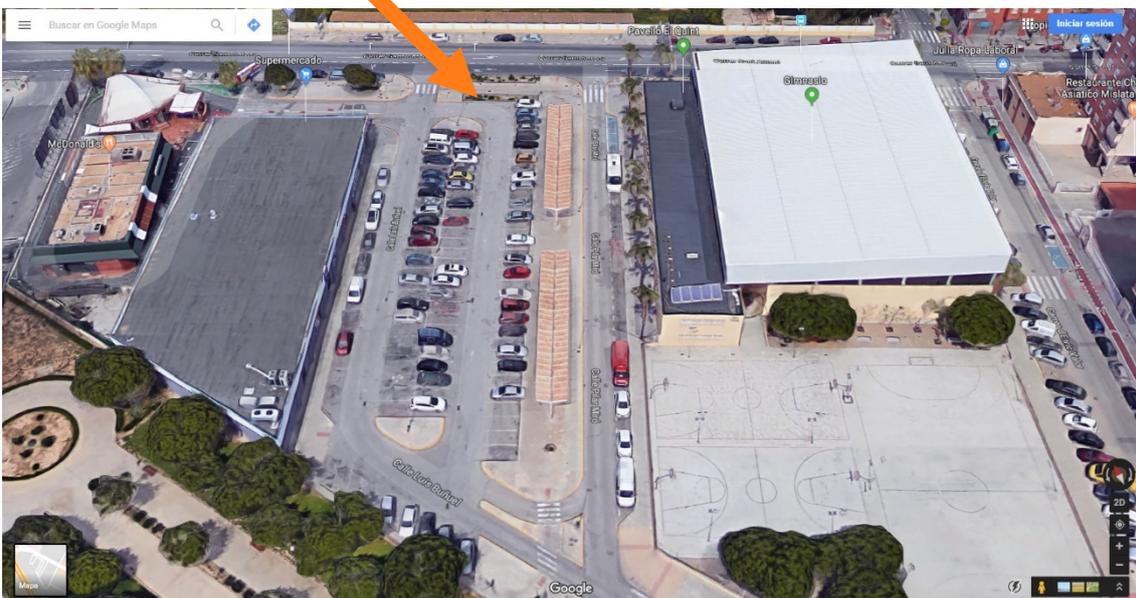
Habiendo en la actualidad 105 plazas, siendo que 31 están asociadas al comercial, quedan 74 no asignadas en esa bolsa de aparcamiento.

Se considera que 74 plazas son suficientes para responder a la demanda de aparcamiento que generen las dotaciones del ÁMBITO A.

Por otra parte, dado que se encuentra al otro lado de la calle San Antonio, se implantará un paso para viandantes que conecte dicha bolsa con el ÁMBITO A.



En la siguiente fotografía se puede observar que parte de las plazas proyectadas no existen:



2.5. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

2.5.1. Justificación cumplimiento Art. 63.3 Ley 5/2014 de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje

La Ley 5/2014, LOTUP, establece en su Artículo 63.3, sobre modificación de los planes o programas:

“Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el Anexo IV de esta Ley “.

En este aspecto, de vital importancia en la legislación urbanística, se considera que la modificación propuesta no supone merma alguna de las dotaciones públicas existentes en uso, ya que, la generación de suelo terciario a partir de suelo dotacional (propiedad del Ministerio de Defensa) no produce una merma en las dotaciones públicas en uso del ejército al haber sido desafectado (véase ANEXO III), ni supone una merma en las necesidades de suelo dotacional del municipio, pues ha ido incrementándolo paulatinamente sobre los estándares normativos en diversas modificaciones del PGOU de Mislata (véase ANEXO IV).

Se debe notar también que la generación del equipamiento dotacional-asistencial previsto en el ÁMBITO A, supone el incremento de la red primaria de las dotaciones municipales y que la urbanización prevista en el ÁMBITO B, supone el incremento de la red secundaria de viales y zonas verdes municipales, cumpliendo con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en la LOTUP.

Así pues, la modificación prevista, supone en la práctica establecer nuevas zonas de uso dotacional público municipal, con carácter no lucrativo, que no existían con anterioridad, y modificar la calificación actual a “Uso Terciario y Comercial”, de una superficie de suelo de 8557,9 m² correspondiente al denominado ÁMBITO B.

Por otra parte, tal como se indica en el punto 5.1. del apartado III del Anexo IV de la LOTUP, se destina a zonas verdes públicas una superficie del 10 por ciento de la superficie del ÁMBITO B, considerándose como reserva de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante terciario.

De esta forma queda de manifiesto el cumplimiento de lo exigido tanto por el Art. 63.3 LOTUP como por el Anexo IV de la misma, desde el momento que el estándar global de dotacional de titularidad municipal posterior a la modificación, será en todo caso superior al de la ordenación urbanística vigente.

2.5.2. Justificación cumplimiento Art. 70.ter de la Ley reguladora de bases de régimen local

Establece el Art. 70.ter de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, según redacción de la D. A. Novena del Texto Refundido de la Ley de Suelo, RDL 2/2008:

“Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años

anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.”

De esta forma, por el presente instrumento de ordenación modificativo, resulta afectada la finca catastral con referencia que se muestran a continuación (véase ANEXO I):

Inmueble con Referencia catastral: 1633201YJ2713S0001AQ.

2.6. DOCUMENTACIÓN

El Artículo 39 LOTUP señala los documentos necesarios para definir la ordenación, en este caso modificación, de la ordenación pormenorizada del plan, siempre teniendo en cuenta el tipo, escala, alcance de la actuación y posible incidencia sobre el paisaje.

Por otra parte, establece el Artículo 50.1 de la Ley 5/2014 LOTUP:

“El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico (...)”.

Así, una vez iniciado el procedimiento y solicitado a la Conselleria competente en ordenación del territorio y medio ambiente la correspondiente evaluación ambiental y estratégica, se obtuvo Informe Ambiental y Territorial Estratégico de carácter favorable (en fecha 27 de julio de 2017). Por lo tanto, se considera que la presente Modificación Puntual de Plan General “no tiene efectos significativos en el medio ambiente”.

Una vez cumplimentados todos los trámites anteriores, se considera que la documentación presentada y la Resolución del órgano ambiental y territorial constituyen documentación suficiente para la tramitación de la Modificación de Plan.

2.7. TRAMITACIÓN

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalidad Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, dicta en su Art. 46.3:

“El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa podrá ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.*
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.”*

En este sentido, el 27 de julio de 2017, la Comisión de Evaluación, emitió un Informe Ambiental y territorial Estratégico FAVORABLE a la consecución del proceso de modificación del Plan siguiendo el procedimiento simplificado.

Así, según las condiciones que establece el Artículo 46.3 LOTUP, en sus apartados a) y b), se considera que procede la tramitación de esta Modificación por el procedimiento simplificado establecido en el Capítulo III del Título III de la Ley, por lo que una vez solicitado el inicio de evaluación y realizadas las

consultas a las administraciones públicas afectadas (Arts. 50 y 51 LOTUP), y emitido el Informe Ambiental y Territorial Estratégico, de carácter favorable, procederán las siguientes actuaciones:

- Información pública por un periodo mínimo de 45 días.
- Consulta a los organismos afectados y petición de informes exigibles conforme a la legislación sectorial.
- Informe de las alegaciones y consultas realizadas, en su caso, durante el periodo de información pública.
- Aprobación definitiva por parte del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia.

Por otra parte, caso de incluirse modificaciones sustanciales con motivo de informes o alegaciones presentadas, se realizará una nueva información pública por un periodo de 20 días y se realizarán las actuaciones establecidas en el Art. 57. c) de la Ley 5/2014, LOTUP.

Una vez concluidas las anteriores actuaciones, la Modificación Puntual de Plan propuesta entrará plenamente en vigor desde el momento de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva, en los términos del Art. 57.2 de la LOTUP.

Valencia, a 27 de marzo de 2018

Firmado: Miguel Ángel Montero Pau

3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

3.1. OBJETO Y NORMATIVA

3.1.1. Objeto

Este estudio de viabilidad económica definirá los costes derivados del desarrollo de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE MISLATA ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUIÑONES Y PLAN ESPECIAL DE USOS.

Se trata de efectuar un análisis preliminar de las circunstancias de carácter económico en las que se plantea el desarrollo dotacional y terciario previsto para el ámbito de actuación, a fin de establecer la viabilidad económica de la modificación del plan y ejecución de sus previsiones de urbanización y edificación, así como el coste de implantación de nuevos servicios o suplemento de los mismos por el desarrollo urbano que se pretende, para justificar que el propósito es viable económicamente siendo que el desarrollo urbanístico puede asumir el coste de transformación del suelo y las cargas urbanísticas que le son propias.

3.1.2. Normativa

Según la legislación urbanística valenciana, en la 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 viabilidad económica que dichas actuaciones urbanizadoras puedan tener para con las administraciones públicas municipales o supramunicipales que las promuevan, acepten o aprueben a propuesta de propietarios o terceros.

- Según lo estipulado en la LOTUP:

Artículo 30 Contenidos económicos del plan general estructural

1. El plan general estructural establecerá los criterios de equidistribución que hayan de regir su desarrollo, ponderando la viabilidad económica que permita garantizar la ejecución de sus previsiones de gestión urbanística.

- Según lo establecido en el artículo 43 de la LOTUP, la Modificación Puntual del PGOU contendrá la siguiente documentación:

a) *Documentos sin eficacia normativa:*

1º. Documentación informativa gráfica y escrita.

2º. Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios.

3º. Estudio ambiental y territorial estratégico y estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en los anexos I y II de esta ley.

4º. Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si fueren necesarios a la luz de los realizados en el plan general estructural.

- Según el 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 (en adelante TRLSRU):

Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias

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

a) *Las actuaciones de urbanización, que incluyen:*

1) 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.

2) 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.

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 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

(...)

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, (...).

En consecuencia, se incorpora el presente **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA**, como parte de la documentación sin eficacia normativa para la MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE MISLATA ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUIÑONES Y PLAN ESPECIAL DE USOS.

3.2. EVALUACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Como se expone a continuación, la actuación propuesta supone unos beneficios sociales y económicos para las administraciones públicas, aumentando en el municipio de Mislata la oferta dotacional y terciaria, y permitiendo al Ministerio de Defensa capitalizar unos terrenos en desuso.

3.2.1. Beneficios sociales

Los beneficios de la actuación son fundamentalmente no cuantificables económicamente ya que, para las instituciones públicas (Ayuntamiento de Mislata, Diputación y Generalitat valencianas) la finalidad es conseguir un beneficio social:

Los ingresos, en este caso, no son fáciles de determinar, ya que el beneficio obtenido por el municipio no es tangible o fácilmente cuantificable (como lo sería la obtención del precio de un solar, ya que en este caso no está destinado a la venta, ni tiene un uso asignado de vivienda) y contiene edificaciones susceptibles de ser aprovechadas para la implantación de un equipamiento urbano con función social.

Por otra parte, para la población de Mislata, se aumenta la oferta dotacional y terciaria aprovechando un suelo y unos edificios que, aunque integrados físicamente en el municipio, estaban en total desuso.

Además, también supone la integración de nuevos espacios libres, plazas y zonas verdes en el municipio (facilitando el disfrute por la población de unos árboles existentes de gran entidad), derivadas tanto de la recalificación y cambio de titularidad de los terrenos, como del suelo destinado a viales públicos y zonas verdes correspondientes a la actuación terciaria, lo que mejora, indudablemente la calidad urbana del municipio.

Finalmente, los nuevos usos del suelo no suponen un incremento de suelo residencial, ni la colmatación del espacio mediante construcciones de este carácter, en un municipio que cuenta con una alta densidad de población.

| CUADRO DE CESIONES AL MUNICIPIO | |
|--|------------------------|
| Parcela de dotacional-asistencial | 8557,90 m ² |
| Zonas verdes cedidas por uso terciario | 855,79 m ² |
| Red viaria secundaria, incluyendo aparcamiento | 3418,61 m ² |
| Plazas de aparcamiento público por uso terciario | 86 plazas |

3.2.2. Beneficios económicos

Para el Ayuntamiento de Mislata el beneficio económico es evidente, ya que es sumamente ventajosa la obtención de suelo dotacional de titularidad municipal, así como las edificaciones en él existentes, a costa de suelo dotacional de titularidad ministerial, a cambio tan solo de la recalificación de los terrenos. Es decir, el coste de adecuación de la urbanización de la parcela y adecuación de las edificaciones existentes es en cualquier caso menor que el de la compra de un solar urbano de similares dimensiones y edificación de nueva planta de los edificios. La actuación faculta al municipio de ampliar su mejor oferta de servicios públicos, y de una futura mejora económica derivada de los impuestos que de la nueva parcela de uso terciario se generen, así como incentivar el desarrollo económico de iniciativa privada.

Para el Ministerio de Defensa el beneficio económico derivará de la venta de un suelo terciario que en todo caso resultará en un balance positivo, derivado del ingreso por la venta y al dejar de soportar las cargas y costes de mantenimiento de una instalación en desuso.

3.3. DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE LA ACTUACIÓN

Con la recalificación del suelo y el cambio de titularidad de parte del mismo del ámbito de actuación se genera una nueva situación urbanística que requerirá la adaptación del suelo urbano a la nueva situación derivada de sus nuevos usos.

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 de suelo urbanizable o unidades de actuación-ejecución en suelo urbano) en suelo apto para edificar (solares).

La actividad urbanizadora en el caso particular que nos ocupa, responde al convenio suscrito con el Ministerio de Defensa, en virtud del cual se recalifican los terrenos del antiguo Acuartelamiento Vigil de Quiñones, inicialmente titularidad del Ministerio de Defensa, tal que el Ayuntamiento de Mislata pasará a ser titular de una parcela de uso dotacional-asistencial y los edificios que la misma contiene para ser aprovechados por la entidad municipal y dotar al municipio de nuevos equipamientos que cumplan una labor social, y el Ministerio de Defensa pasará a ser propietario de una parcela con destino de uso terciario alienable.

También tenemos que, para la urbanización propuesta en la modificación del plan, los costes no se pueden comparar a la transformación de un suelo rural en urbano, ya que la zona que nos ocupa ya pertenece a suelo urbano y está totalmente urbanizada. Se trata de un cambio de uso, con las modificaciones urbanísticas específicas que la nueva situación requiera, con la urbanización mínima necesaria para tal fin, en ningún caso comparable al coste de urbanización de un suelo que no sea urbano.

Para la determinación de cargas de las actuaciones, dado que serán a cargo de promotores distintos separaremos en:

- Obras correspondientes al ámbito terciario
- Obras correspondientes al ámbito dotacional

3.3.1. Obras correspondientes al ámbito terciario

Las obras a realizar serán las de urbanización necesarias por el nuevo uso terciario según lo definido en la LOTUP:

- VIALES que contendrán el aparcamiento público a razón de 1 plaza cada 100 m² de edificabilidad terciaria del ÁMBITO B.
- ZONAS VERDES con una superficie mínima de 10 % de la superficie del ÁMBITO B.

Sufragar los costes de esta urbanización corresponderá al propietario del terreno terciario, el Ministerio de Defensa, que derivará dichos costes al comprador del terreno. Por lo tanto, esta actuación no supone coste alguno a las arcas públicas.

Para estimar los costes de ejecución se recurre al módulo de urbanización de viales del Instituto Valenciano de la Edificación (<http://www.five.es/productos/herramientas-on-line/modulo-de-urbanizacion/>).

En esta herramienta pública, se dice:

El Módulo de urbanización es un instrumento para determinar el coste de ejecución de las actuaciones más habituales en entornos urbanos, cumpliendo con los requisitos normativos y con los necesarios y suficientes niveles de calidad de los acabados. A partir de unos mínimos datos de entrada, y en función de las dotaciones que comprende, ofrece un avance del PEM de la actuación.

Para cada tipología considerada se propone un Módulo de referencia que se complementa con un Módulo para actuaciones singulares destinado a intervenciones en cascos históricos o Bienes de Interés Cultural que contempla soluciones de acabados por encima de las estrictamente necesarios y suficientes.

El Módulo de urbanización se alimenta de los Precios unitarios de Urbanización publicados en la Base de Datos editada por el IVE.

A continuación se estima el valor de ejecución de cada una de las partes por separado, seguido del cálculo del total:

VIALES

Se estima que se va a realizar **219,5 m (a eje) de viales de 16 m**, en una superficie de 3418,6 m².

No se incluye “semaforización” porque no se considera necesario, ni “jardinería” porque el ancho de las aceras previstas no lo exige según la LOTUP y además ya existe arbolado en el ámbito que pudiese ser incorporado a los viales.

A continuación, se presenta la estimación de los costes de su ejecución a 17 de febrero de 2018:

Módulo de urbanización de viales

Viales

Sección del vial Sv = m

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcatarillado
- Alumbrado público
- Red de baja y media tensión
- Abastecimiento de agua
- Red de riego
- Semaforización
- Distribución de gas
- Telecomunicaciones
- Mobiliario urbano
- Jardinería

Módulo de urbanización:

Vial de 16 m de sección = 1772,98 €/m

(*) Módulo para actuación singular = 2405,79 €/m

(*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

Entonces:

219,5 m de vial de 16 m de sección, a 1772,98 €/m, supone un Presupuesto de Ejecución Material, PEM VIALES = 389 169,11 €.

A dicha cuantía debe sumarse el correspondiente porcentaje de Gastos Generales (13%), Beneficio Industrial (6%), e IVA. Con lo cual la cuantía que obtendríamos total sería:

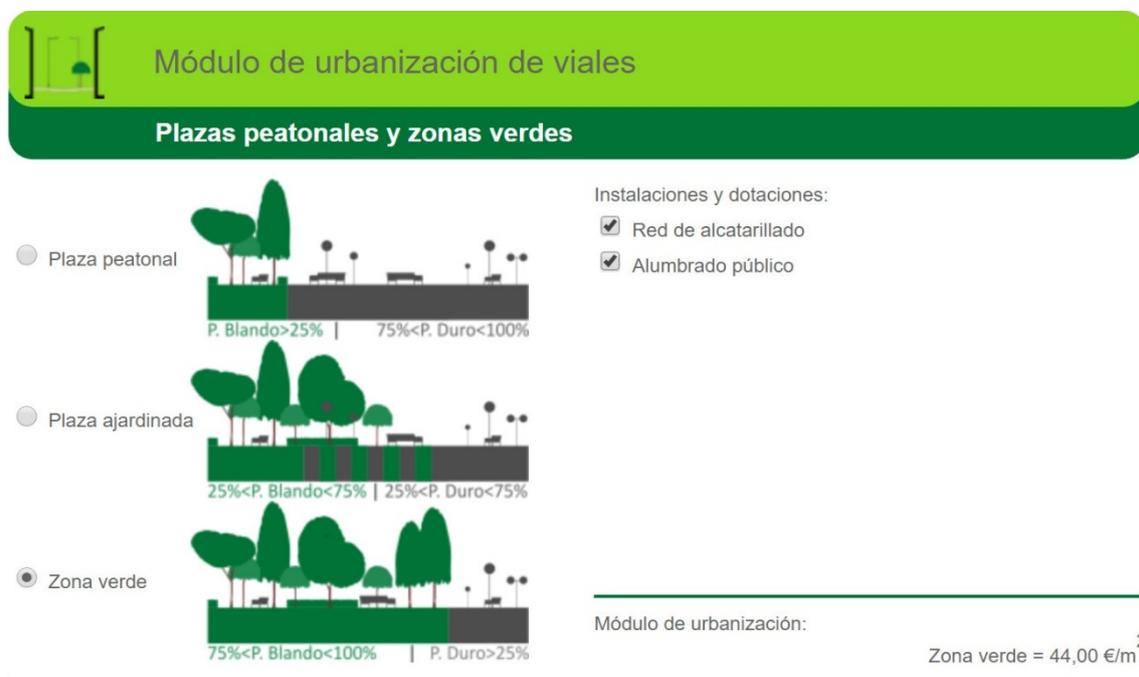
| | |
|---------------------------|---------------------|
| PEM VIALES | 389 169,11 € |
| GASTOS GENERALES (13%) | 50 591,98 € |
| BENEFICIO INDUSTRIAL (6%) | 23 350,15 € |
| IVA (21%) | 81 725,51 € |
| TOTAL | 544 836,75 € |

ZONA VERDE

La Zona Verde a ejecutar presenta **855,79 m²**.

Según la LOTUP en esa superficie solo puede realizarse un área de juego.

A continuación, se presenta la estimación de los costes de su ejecución a 17 de febrero de 2018:



Entonces:

855,79 m² de zona verde, a 44 €/m², supone un Presupuesto de Ejecución Material, PEM ZONA VERDE = 389 169,11 €.

A dicha cuantía debe sumarse el correspondiente porcentaje de Gastos Generales (13%), Beneficio Industrial (6%), e IVA. Con lo cual la cuantía que obtendríamos total sería:

| | |
|---------------------------|--------------------|
| PEM ZONA VERDE | 37 654,76 € |
| GASTOS GENERALES (13%) | 4 895,12 € |
| BENEFICIO INDUSTRIAL (6%) | 2 259,29 € |
| IVA (21%) | 7 907,50 € |
| TOTAL | 52 716,66 € |

COSTE TOTAL ESTIMADO DE URBANIZACIÓN CORRESPONDIENTES AL ÁMBITO TERCIARIO

En conclusión, se estima que los costes de urbanización correspondientes al ámbito terciario son:

| | |
|---------------------------|---------------------|
| PEM VIALES | 389 169,11 € |
| PEM ZONA VERDE | 37 654,76 € |
| PEM TOTAL | 426 823,87 € |
| GASTOS GENERALES (13%) | 55 487,10 € |
| BENEFICIO INDUSTRIAL (6%) | 25 609,43 € |
| IVA (21%) | 89 633,01 € |
| TOTAL | 597 553,42 € |

Como se ha dicho previamente, sufragar los costes de esta urbanización corresponderá al propietario del terreno terciario, el Ministerio de Defensa, que derivará dichos costes al comprador del terreno. Por lo tanto, esta actuación no supone coste alguno a las arcas públicas.

3.3.2. Obras correspondientes al ámbito dotacional

Las obras a realizar serán las necesarias por el nuevo uso dotacional-asistencial se estiman en:

- Adaptación del tramo de la calle San Antonio con la implantación de carril bici y conversión de los aparcamientos de cordón a batería.
- Adecuación de los espacios abiertos públicos.
- Intervención en los edificios existentes.

La implantación de la residencia y centro de día para personas mayores, incluyendo la adecuación de su entorno, será costeado en su conjunto a través de un convenio suscrito por la Conselleria de Sanitat, la Diputación de Valencia y el Ayuntamiento de Mislata, para lo cual ya existen las consignaciones presupuestarias necesarias.

3.4. CONCLUSIÓN: VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

La actuación será a priori viable si los ingresos previstos son mayores que los costes de producción.

En este caso no se puede aplicar esta ecuación directamente por el carácter especialmente social de la actuación, tanto por la dotación de equipamientos, viales y espacios libres, como por el aumento de la oferta de suelo terciario evitando así aumentar la densidad de población del municipio. Y además la aportación económica privada que sufrague los gastos de urbanización se producirá tras la venta del suelo terciario por el Ministerio de Defensa.

A la vista de los bajos costes de transformación del suelo, respecto de los beneficios obtenidos, se desprende la conclusión de éstos permiten asumir los costes de transformación del mismo, lo que resulta totalmente acorde con su viabilidad económica.

En consecuencia, la ejecución y promoción del desarrollo urbanístico proyectado **resultan viables económicamente y beneficiosas para las administraciones públicas intervinientes** en aras de, un beneficio económico que se derivará de la venta del nuevo solar terciario y nuevos ingresos para el municipio por recaudación de tasas e impuestos además de los beneficios sociales previamente expuestos.

Valencia, a 27 de marzo de 2018

Firmado: Miguel Ángel Montero Pau

4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD

4.1. OBJETO Y NORMATIVA

4.1.1. Objeto

Esta memoria de sostenibilidad económica 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; como parte de la documentación técnica para la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE MISLATA ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUIÑONES Y PLAN ESPECIAL DE USOS.

4.1.2. Normativa

Según la legislación urbanística valenciana, en la 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 o supramunicipales que las promuevan, acepten o aprueben a propuesta de propietarios o terceros.

- Según lo estipulado en la LOTUP:

Artículo 30 Contenidos económicos del plan general estructural

2. El plan debe incluir una memoria de sostenibilidad económica en la que, de acuerdo con la legislación de suelo del Estado, se 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.

- Según lo establecido en el artículo 43 de la LOTUP, la Modificación Puntual del PGOU contendrá la siguiente documentación:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1º. Documentación informativa gráfica y escrita.

2º. Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios.

3º. Estudio ambiental y territorial estratégico y estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en los anexos I y II de esta ley.

4º. Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si fueren necesarios a la luz de los realizados en el plan general estructural.

- Según el 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 (en adelante TRLSRU):

Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias

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

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) 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.

2) 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.

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 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

(...)

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o **memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En consecuencia, se incorpora la presente **MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**, como parte de la documentación técnica para la MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE MISLATA ACUARTELAMIENTO VIGIL DE QUIÑONES Y PLAN ESPECIAL DE USOS.

4.2. ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN, MANTENIMIENTO O NUEVOS SERVICIOS

El TRLSRU focaliza el análisis de sostenibilidad en el sector público, exigiendo la evaluación del impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas, sin tener en cuenta los recursos privados que fueran necesarios para la ejecución urbanizadora. En este sentido, centraremos el análisis económico en el nivel territorial de la administración local municipal, por ser la administración que asumirá costes de implantación y mantenimiento de servicios públicos en este ámbito.

El Exmo. Ayuntamiento de Mislata, pasa a ser titular de:

- 8557,9 m² de suelo de uso dotacional-asistencial, cedido por el Ministerio de Defensa.
- Edificios en los que intervenir y espacios abiertos públicos incluidos en el suelo citado.
- 855,79 m² de zonas verdes (área de juego), cedidos por uso terciario.
- 219,5 m (a eje) de viales de 16 m, en una superficie de 3418,6 m².

Por lo tanto, tendrá que gestionar mediante terceros o hacerse cargo de la intervención y mantenimiento de los inmuebles y espacios públicos tanto existentes como nuevos en ese suelo cedido.

La implantación de la residencia y centro de día para personas mayores, incluyendo la adecuación de su entorno, será costeado en su conjunto a través de un convenio suscrito por la Conselleria de Sanitat, la Diputación de Valencia y el Ayuntamiento de Mislata, para lo cual ya existen las consignaciones presupuestarias necesarias.

La gestión de la residencia y centro de día para personas mayores, será realizada directamente por la Conselleria de Sanitat.

En definitiva, no se produce un incremento de las obligaciones del ayuntamiento por el deber de costear infraestructuras o servicios, a excepción del mantenimiento de 4274,39 m² adicionales (3418,6 m² de viales, 855,79 m² de zonas verdes) de los nuevos espacios públicos.

4.3. INGRESOS MUNICIPALES

4.3.1. Impuestos o tasas coyunturales

El Ayuntamiento va a percibir en concepto de impuestos o tasas coyunturales:

- ICIO sobre las obras de edificación.
- Tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas.
- Tasas por ocupación de vía pública por obras.
- Plusvalías.

Dada su naturaleza puntual, estos ingresos no pueden ser tenidos en cuenta para el mantenimiento de las actuaciones previstas.

4.3.1. Impuestos o tasas corrientes

Los ingresos a percibir por el Ayuntamiento en concepto de impuestos o tasas corrientes (anuales y de forma permanente) derivan de:

- IBI de la edificación terciaria;
- IAE de las actividades terciarias (en su caso);
- Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica;
- Tasas por suministro de agua y saneamiento.

No existen en la actualidad otras tasas aplicables en el ámbito de la modificación.

IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)

El Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante LRHL), regula en su Subsección 2 Impuesto sobre Bienes Inmuebles (artículos 60 a 77).

En la LRHL, Artículo 72 Tipo de gravamen. Recargo por inmuebles urbanos de uso residencial desocupados con carácter permanente, se dicta:

1. El tipo de gravamen mínimo y supletorio será el 0,4 por ciento cuando se trate de bienes inmuebles urbanos y el 0,3 por ciento cuando se trate de bienes inmuebles rústicos, y el máximo será el 1,10 por ciento para los urbanos y 0,90 por ciento para los rústicos.
2. (...)

En la LRHL, Artículo 77 Gestión tributaria del impuesto, se dicta:

1. La liquidación y recaudación, así como la revisión de los actos dictados en vía de gestión tributaria de este impuesto, serán competencia exclusiva de los ayuntamientos y comprenderán las funciones de reconocimiento y denegación de exenciones y bonificaciones, realización de las liquidaciones conducentes a la determinación de las deudas tributarias, emisión de los documentos de cobro, resolución de los expedientes de devolución de ingresos indebidos, resolución de los recursos que se interpongan contra dichos actos y actuaciones para la asistencia e información al contribuyente referidas a las materias comprendidas en este apartado.

2. (...)

En la Ordenanza Fiscal Reguladora Del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles, del Exmo. Ayuntamiento de Mislata, en adelante OFIBI, artículo 2º, se dicta:

El tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles queda fijado, en aplicación del apartado primero del artº. 72 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de las Haciendas Locales, en los siguientes porcentajes:

- *Bienes de naturaleza urbana: 0'497%*
- *Bienes de naturaleza rústica: 0'576%.*

En la LRHL, Artículo 9 Beneficios fiscales, régimen y compensación, se dicta:

1. *No podrán reconocerse otros beneficios fiscales en los tributos locales que los expresamente previstos en las normas con rango de ley o los derivados de la aplicación de los tratados internacionales.*

No obstante, también podrán reconocerse los beneficios fiscales que las entidades locales establezcan en sus ordenanzas fiscales en los supuestos expresamente previstos por la ley. En particular, y en las condiciones que puedan prever dichas ordenanzas, éstas podrán establecer una bonificación de hasta el cinco por ciento de la cuota a favor de los sujetos pasivos que domicilien sus deudas de vencimiento periódico en una entidad financiera, anticipen pagos o realicen actuaciones que impliquen colaboración en la recaudación de ingresos.

En la OFIBI, artículo 4º, se dicta:

1.- De conformidad con lo previsto en el artículo 9.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de las Haciendas Locales, se establece una bonificación del 2% en la cuota del impuesto cobrada por recibo, a favor de aquellos contribuyentes que domicilien el pago del mismo en una Entidad Financiera.

(...)

Según el principio de mejor y mayor uso, se parte de la premisa de que el propietario del suelo urbano terciario querrá obtener el máximo beneficio económico posible al suelo y que, por lo tanto:

- agotará la edificabilidad permitida construyendo 8557,9 m²t;
- que el mejor uso posible para ese suelo es el comercial;
- que se domiciliará el recibo para disfrutar del 2% de descuento en el impuesto.

Por lo tanto y atendiendo a lo dispuesto en la normativa, el importe del IBI derivará de la Base Liquidable en función de la valoración catastral del edificio terciario-comercial de 8557,9 m²t y, el tipo de gravamen a esa base liquidable aplicar será de 0,487% (descontando el 2% por domiciliación del 0'497%).

Teniendo en cuenta estas consideraciones, se estima que para un edificio de las características y uso descritos la cuantía a percibir por el ayuntamiento derivada del IBI será de 4,025 €/m²t.

Por lo tanto: 8557,9 m²t x 4,025 €/m²t año → IBI = 34 445,55 €/año

IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE)

La LRHL, regula este impuesto en su Subsección 3 Impuesto sobre Actividades Económicas (artículos 78 a 91). En el Artículo 82 Exenciones, recoge dentro de los que están exentos de este impuesto a:

c) *Los siguientes sujetos pasivos:*

Las personas físicas.

Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, las sociedades civiles y las entidades del artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros.

En cuanto a los contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes, la exención sólo alcanzará a los que operen en España mediante establecimiento permanente, siempre que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros.

Dado que no es posible determinar qué terciario será implantado, ni el importe neto de la cifra de negocios (en su caso), no se puede cuantificar de manera estimada los ingresos derivados de este impuesto.

Por lo tanto, no se tendrá en cuenta este impuesto.

IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (IVTM)

La LRHL, regula este impuesto en su Subsección 4, Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (artículos 92 a 99). Este impuesto, se percibirá solo en el caso de que el sujeto pasivo sea de Mislata.

Además, el pago de esta tasa no deriva directamente del ámbito de actuación exclusivamente.

Siendo que no es posible determinar de dónde procederá cada sujeto pasivo, la proporción a percibir por este impuesto afectada al ámbito de la modificación no es cuantificable.

Por lo tanto, no se tendrá en cuenta este impuesto.

TASAS POR SUMINISTRO DE AGUA Y SANEAMIENTO

El Ayuntamiento de Mislata tiene un convenio de alcantarillado con Aguas de Valencia. De esta forma, el Ayuntamiento no percibe ingresos en concepto de suministro de agua y saneamiento de manera directa, pues la cobra Aguas de Valencia. Se perciben a tenor del convenio globalmente para todo el municipio.

Dada la complejidad de la estimación de la parte repercutida de este ingreso a la zona afecta, no se tendrá en cuenta esta tasa.

Por todo lo expuesto, se estima que los ingresos anuales cuantificables de manera directa para el mantenimiento de los espacios públicos (viales y zonas verdes) del ámbito de la modificación obtenidos por el municipio serán los derivados únicamente del cobro del IBI del terciario:

| | |
|---------------|-----------------|
| IBI Terciario | 34 445,55 €/año |
| TOTAL | 34 445,55 €/año |

4.4. GASTOS PÚBLICOS

4.4.1. Actuaciones de coste coyuntural para las administraciones públicas

Como se ha expuesto previamente, la implantación de la residencia y centro de día para personas mayores, incluyendo la adecuación de su entorno, será costeado en su conjunto a través de un convenio suscrito por la Conselleria de Sanitat, la Diputación de Valencia y el Ayuntamiento de Mislata, para lo cual ya existen las consignaciones presupuestarias necesarias.

4.4.2. Actuaciones sin coste para el ayuntamiento

Las obras de urbanización del ámbito terciario se efectuarán a cargo del propietario del suelo terciario.

Los gastos de mantenimiento del nuevo equipamiento dotacional-asistencial serán gestionados directamente por la Conselleria de Sanitat.

4.4.3. Costes corrientes a soportar por el ayuntamiento

Los gastos municipales derivarán del mantenimiento de los nuevos espacios públicos previstos:

- PLAZAS Y JARDINES - 6465 m² a 4,93 €/m² año, total 4219,05 €/año.
- VIALES - 3418,62 m² a 3,38 €/m² año, total 11 554,94 €/año.

El mantenimiento de los viales se puede desglosar en, limpieza 2,68 €/m² año, mantenimiento aceras 0,34 €/m² año y alumbrado 0,36 €/m² año. No se contempla agua y saneamiento por ser parte del Convenio de Alcantarillado suscrito con Aguas de Valencia.

Por tanto, el incremento de coste para el ayuntamiento es de: 15 773,99 €/año.

4.5. CONCLUSIONES

El ayuntamiento recibirá unos ingresos coyunturales del ÁMBITO B derivados del ICIO, tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas, tasas por ocupación de vía pública por obras y plusvalías.

Los ingresos corrientes representan del orden de 34 445 €/año, más otros derivados del ÁMBITO B, de difícil determinación (IBI, IAE, IVTM, tasas por suministro de agua y saneamiento).

El gasto corriente representa tan solo un incremento de 15 773,99 €/año.

No existen obligaciones económicas adicionales que no tengan cobertura en aportación del promotor.

La propuesta tiene impacto positivo y se mejora la superficie de techo destinado a actividades económicas.

Por lo tanto, la actuación propuesta es sostenible para las administraciones públicas.

Valencia, a 27 de marzo de 2018

Firmado: Miguel Ángel Montero Pau

5. ANEXOS

ANEXO I - DATOS CATASTRALES

ANEXO II - RÉGIMEN URBANÍSTICO ACTUAL

ANEXO III - DESAFECTACIÓN Y ALIENABILIDAD

ANEXO IV - DOTACIONAL MUNICIPAL

ANEXO V - INFORME AESA

ANEXO VI - REPORTAJE FOTOGRÁFICO

ANEXO VII - VEGETACIÓN CONSERVABLE

ANEXO I - DATOS CATASTRALES

8/1/2016 <https://www1.sedecatastro.gob.es/CYCBienInmueble/SECImprimirDatos.aspx?RefC=1633201YJ2713S0001AQ&del=46&mun=171&UrbRus=U&final=>



Fecha y hora

Fecha 8/1/2016

Hora 14:46:30

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 1633201YJ2713S0001AQ

Localización CL SAN ANTONIO 148
46920 MISLATA (VALENCIA)

Clase Urbano

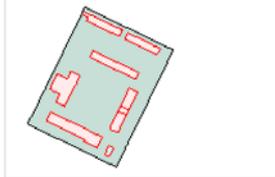
Superficie (*) 5,238 m²

Coefficiente de participación 100,000000 %

Uso Edif. Singular

Año construcción local principal 1950

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble



Localización CL SAN ANTONIO 148
MISLATA (VALENCIA)

Superficie construida 5,238 m²

Superficie suelo 17.755 m²

Tipo Finca Parcela construida sin división horizontal

Elementos Construidos del Bien Inmueble

| Uso | Escalera | Planta | Puerta | Superficie catastral (m ²) | Tipo Reforma | Fecha Reforma |
|---------|----------|--------|--------|--|-----------------|---------------|
| SANIDAD | 1 | 00 | 01 | 2,622 | E Reforma media | 1,984 |
| ALMACEN | 1 | 00 | 01 | 857 | E Reforma media | 1,984 |
| ALMACEN | 1 | 00 | 01 | 288 | E Reforma media | 1,984 |
| SANIDAD | 1 | 01 | 01 | 1,471 | E Reforma media | 1,984 |

<https://www1.sedecatastro.gob.es/CYCBienInmueble/SECImprimirDatos.aspx?RefC=1633201YJ2713S0001AQ&del=46&mun=171&UrbRus=U&final=>

1/1

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
 Municipio de MISLATA Provincia de VALENCIA

INFORMACIÓN GRÁFICA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 1633201YJ2713S0001AQ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
 CL SAN ANTONIO 148
 46920 MISLATA [VALENCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL
 Edif. Singular

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
 100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
 1960

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²)
 5.238

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
 CL SAN ANTONIO 148
 MISLATA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²)
 5.238

SUPERFICIE SUELO (m²)
 17.765

TIPO DE FINCA
 Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

| Uso | Escalera | Planta | Puerta | Superficie m ² |
|---------|----------|--------|--------|---------------------------|
| SANIDAD | 1 | 00 | 01 | 2.622 |
| ALMACEN | 1 | 00 | 01 | 857 |
| ALMACEN | 1 | 00 | 01 | 288 |
| SANIDAD | 1 | 01 | 01 | 1.471 |

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

721,600 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
721,600 Límite de Manzana
721,600 Límite de Parcela
721,600 Límite de Construcciones
721,600 Mobiliario y aceras
721,600 Límite zona verde
721,600 Hidrografía

Miércoles , 13 de Abril de 2016

ANEXO II - RÉGIMEN URBANÍSTICO ACTUAL

Ajuntament
de Mislata

4.3 Oficina Técnica

Exp. 2232/2014/DEC

Fecha: 08/08/2014 14:16 Nº Reg. Salida: 2014006811



MINISTERIO DE DEFENSA - Delegación Comunidad

Valenciana
S2830001J
Paseo de la Alameda, 28
46010 VALENCIA
VALENCIA

Por la presente le notifico que la Alcaldía en fecha 7 de agosto de 2014 ha dictado la siguiente resolución nº 2492/2014:

"Asunto: **SOLICITUD DE INFORME URBANISTICO C/ SAN ANTONIO 148**

En relación con la solicitud de INFORME URBANÍSTICO, y documentación complementaria aportada de la parcela situada en la calle San Antonio núm. 148 de esta población, promovida por el MINISTERIO DE DEFENSA.

Visto el informe urbanístico emitido al respecto por el Arquitecto Municipal, de fecha 7 de agosto del actual, que dice:

"En relación con la consulta urbanística solicitada, al amparo de lo previsto en el art. 4 del RDL 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y de acuerdo con el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Mislata aprobado definitivamente por la CTU en marzo de 1988, el técnico que suscribe emite el siguiente informe:

Régimen Urbanístico aplicable a la finca o sector, que se grafia al dorso, en la fecha del presente informe:

| | |
|---|---|
| ♦ Uso | Equipamiento |
| ♦ Clasificación del suelo | Urbano |
| ♦ Calificación | Dotacional hospitalario militar |
| ♦ Servicios que dispone la parcela. | Agua, energía eléctrica, alcantarillado, acceso rodado y pavimentación de aceras y calzada. |
| ♦ Número máximo de plantas. | * |
| ♦ Profundidad edificable | * |
| ♦ Voladizos ¹ | * |
| ♦ Altura máxima a cornisa | * |
| ♦ Diámetro mínimo del patio de luces ² | 0,30 H si abren dormitorios. Se fija un mínimo para luces rectas de 3 m y 12 m ² para la superficie. |
| ♦ Altura mínima de planta de pisos | 2,50 m |
| ♦ Altura libre de planta baja | mínimo de 3,00 m y máximo de 4,60 m |
| ♦ Altura semisótano | el nivel inferior del forjado sobre la acera no rebasará los 1,20 m |
| ♦ Altura sótano | mínimo 2,40 m (s/D. 07.12.09 en desarrollo del d. 151/2009 del sell) |
| ♦ Altura voladizos | mínimo 3,50 m libre |
| ♦ Cesiones | No procede por cuanto se trata de un equipamiento. |

*Edificabilidad vinculada a las condiciones tipológicas relativas al uso sanitario hospitalario.



Identificador: nzzM VjeW PhAI 8jXA JKMA iycg AcA=

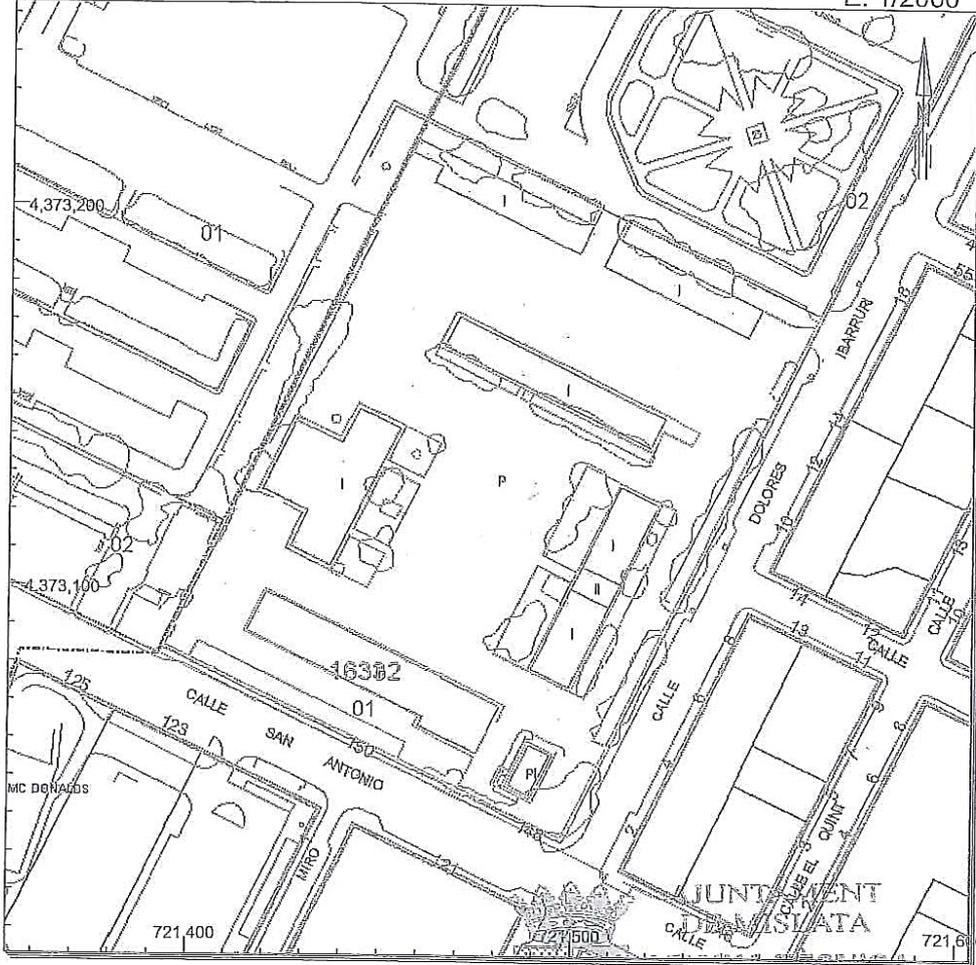
AJUNTAMENT DE MISLATA
PLAÇA CONSTITUCIÓ, 8
46920 MISLATA (VALENCIA)
WWW.MISLATA.ES

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de MISLATA Provincia de VALENCIA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

- 721,600 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- ▬ Limite de Manzana
- ▬ Limite de Parcela
- ▬ Limite de Construcciones
- ▬ Mobiliario y aceras
- ▬ Limite zona verde
- ▬ Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

[Handwritten signature]

CSV: BHTR3JM6SK28FCXX (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)



Ajuntament
de Mislata

4.3 Oficina Técnica

1) El derecho de superficie de voladizos se establece en el 75 % del producto de la longitud de fachada por el voladizo permitido, por el número de plantas. En el caso de adoptarse en los vuelos el máximo permitido, la superficie de voladizo en forma de mirador podrá alcanzar el 65% de la superficie de voladizo permitida. 2) Los patios situados en las medianeras de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndolo hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan a edificios colindantes.

Por todo ello, la Alcaldía-Presidencia RESUELVE:

- **APROBAR** el informe urbanístico de referencia y que se dé traslado del mismo al interesado, advirtiéndole que, de conformidad con el carácter informativo de la consulta el informe transcrito no es vinculante para el Ayuntamiento, en el caso de otorgamiento de la licencia de edificación correspondiente al solar o terreno objeto de la consulta. "

Contra la presente resolución podrá interponerse potestativamente recurso de

reposición ante la Alcaldía, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación. La desestimación presunta del recurso de reposición se producirá por el transcurso de un mes desde su interposición, y contra ella podrá interponerse, en el plazo de seis meses contados desde el día siguiente a aquel en que se produzca el acto presunto, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Valencia. El recurso contencioso-administrativo podrá también interponerse directamente ante el Juzgado citado, sin necesidad de previo recurso de reposición y siempre que no se haya interpuesto éste, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación de esta resolución.

SECRETARIA
Fecha firma: 08/08/2014
sello electrónico
AYUNTAMIENTO DE MISLATA



Identificador: nzzM VjeW PhAl 8jXA jKMA iycg AcA=

AJUNTAMENT DE MISLATA
PLAÇA CONSTITUCIÓ, 8
46920 MISLATA (VALÈNCIA)
WWW.MISLATA.ES

ANEXO III - DESAFECTACIÓN Y ALIENABILIDAD

26. JUN. 2014 14:05

ECOM T-3000 8363196 933433196
CT. IGE T-3000 RETAH

NO. 858 P. 3

MINISTERIO
DE DEFENSAEl Secretario de Estado
de Defensa

340/PAT/UP3/46-507-001-0001

En virtud de lo dispuesto en el artículo 71 seis de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social; de acuerdo con los artículos único del Real Decreto 1286/201 O, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Estatuto del organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, 1, 2, 2 y 32.1 del citado estatuto, y a propuesta del Director General de Infraestructura, vengo en declarar la desafectación al fin público y su alienabilidad del siguiente bien inmueble:

"Finca con una superficie de 17.117,42 m², denominada "Agrupación de Sanidad" (AGRUSAN) en el término municipal de Mislata (Valencia). Finca registra 34078".

Quedando a disposición del mencionado Organismo Autónomo a los fines que le son propios.

Madrid, a 9 de junio de 2014

EL MINISTRO DE DEFENSA

(ORDEN DEF/ 2424/2004, de 20 de julio)

EL SECRETARIO DE ESTADO DE DEFENSA



Pedro Argüelles Salaverría

3/7

ANEXO IV - DOTACIONAL MUNICIPAL



Ajuntament
de Mislata

URBANISME
CR/SA

CARLOS REVERT GARCÍA, LICENCIADO EN DERECHO, JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO, OBRAS, INDUSTRIA Y MEDIO AMBIENTE, DEL AYUNTAMIENTO DE MISLATA, CERTIFICO:

En relación con la modificación puntual del PGOU del Acuartelamiento Vigil de Quiñones y a la vista de la documentación obrante en dependencias municipales, los siguientes extremos:

- A.- Por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 10 de Mayo de 1994, se aprobó la modificación puntual nº 2 del PGOU.

La modificación consistía en la ampliación del equipamiento docente, cercano al hospital militar.

Esta aprobación incrementaba la superficie dotacional escolar en 4.788 m² ya que la superficie prevista en el PGOU era de 6.212 m² y la establecida, tras la modificación puntual, era y es de 11.000 m². Se crea un vial de la misma superficie (4.788 m²) al oeste del terreno dotacional.

- B.- Por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de Mayo de 2001, se aprobó la modificación puntual nº 10 del PGOU, la modificación consistía en establecer una reserva dotacional de 8.374 m², junto a la zona escolar anterior.

Esta aprobación incrementaba la superficie dotacional (ya que en el PGOU no estaba prevista) en 8.374 m².

- C.- Por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 15 de noviembre de 2006 se aprobó definitivamente la Homologación y Plan de Reforma Interior de Mejora de las Calles Marqués de Villores, San Antonio, Avda. Carlos Marx y Avda. Gregorio Gea.

Esta aprobación además de incrementar la superficie dotacional en más de 25.000 m², destinó (en el PGOU no estaba previsto) 1.924,31 m² suelo a equipamiento no viario con una edificabilidad de 7.404,67 m²t.

- D.- Por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 28 de febrero de 2007 se rectifica, parcialmente, el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 30 de junio de 2006 que aprobaba, definitivamente, la Homologación y Plan de Reforma Interior de Mejora del Polígono T.

AJUNTAMENT DE MISLATA

TLF.: 96 399 11 22

FAX: 96 399 11 60

WWW.MISLATA.ES

Esta aprobación además de incrementar la superficie dotacional en más de 11.400 m²s, destinó (en el PGOU no está previsto) 4.919,50 m²s a equipamiento no viario, sin fijar edificabilidad específica.

- E.- Asimismo, por resolución de 20 de abril de 2007, la Directora General de Ordenación del Territorio, manifestó que se habían subsanado las deficiencias a que se refiere el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 28 de febrero de 2007, y se declaró, definitivamente aprobada, la Homologación y el Plan Parcial de Mejora del Sector "Quint II" de Mislata.

Tanto el Plan Parcial de Mejora del Sector Quint II como la Unidad de Ejecución "Conresa" colindan con los terrenos sobre los que se asientan el cuartel Vigil de Quiñones, el primero en la parte norte y la segunda en la parte sur.

En el citado acuerdo, publicado en el B.O.P. nº. 104 de 3 de mayo de 2007, en relación al cumplimiento de estándares dotacionales se establece el siguiente cuadro:

| | Minimo según la LRAU, RPCV y L4/2004 | Plan Parcial |
|---|---|--|
| R. P. Parque Público | 15.000 m ² s | 20.300,42 m ² (no computable), la que computa se sitúa en CONRESA |
| Zonas Verdes y Parques Públicos | 29.628,50 m ² s 15,30% | 45.779,09 m ² 23,64% |
| Reserva suelo dotacional público no viario | 27.111,05 m ² 14% | 94.419,19 48,76% |
| Red Secundaria Espacios Libres (15 m ² x 100 m ²) | 11.619,02 m ² 6% | 25.478,67 m ² s 13,16% |
| Red Secundaria Espacios Libres (art. 4 anexo RPCV) | 19.365,03 m ² 10% | |
| Red Secundaria Espacios Libres (10% superficie computable del sector) | 19.365,03 m ² 10% | |
| Red Secundaria Equipamientos | 7.746,01 m ² 4% | 68.940,52 m ² 35,60% |
| EQ- Docente (recomendaciones Consellería Cultura) | Primaria: 2.500-5.500 m ² Secundaria: 7.000-10.000 m ² | |
| Suelo Dotacional Público Viario | 44.539,58 m ² 23% | 54.820,51 m ² 28,31% |
| Reserva total dotacional público Red Secundaria | 71.650,63 m ² 37% | 149.239,70 m ² 77,07% |
| Reserva dotacional uso público | 183.967,82 m ² 95% | |
| Reserva mínima de aparcamientos | 543 plazas | 564 plazas |



Ajuntament
de Mislata

URBANISME
CR/SA

Dado que la modificación supone la supresión de 8.558,71 metros cuadrados de equipamiento hospitalario militar (aún cuando este subsiste ya que lo que se modifica era la zona dedicada a cuarteles y no a equipamiento hospitalario propiamente dicho), se mantiene el equilibrio del planeamiento vigente de las dotaciones públicas.

Nunca se ha producido ninguna modificación puntual del PGOU que suponga supresión o reducción de terrenos dotacionales.

Y para que conste y surta sus efectos expido el presente certificado con el visto bueno del Alcalde – Presidente, en Mislata a veintitrés de febrero de 2018.

VºBº,
El Alcalde – Presidente



Fdo.: Carlos Fernández Bielsa

AJUNTAMENT DE MISLATA
TLF.: 96 399 11 22
FAX: 96 399 11 60
WWW.MISLATA.ES

ANEXO V - INFORME AESA



FECHA: 23 junio 2016

A.E.S.A.
Registro Presencial
SALIDA
Nº de Registro: 2016029081
Fecha: 27/06/2016 11:22



Información en materia de Servidumbres Aeronáuticas. Expediente E16-1038

Con fecha de entrada 26 de mayo de 2016, se ha recibido en la Agencia Estatal de Seguridad Aérea escrito de solicitud del Miguel Ángel Montero Pau, para informar en materia de servidumbres aeronáuticas de la construcción de un **edificio**, en el término municipal de Mislata (Valencia), en la siguiente ubicación:

| Id. | Uso | Dirección | Municipio | Cota* (msnm) | Altura (m) | Elevación (msnm) |
|-----|-------------|---------------------------|-----------|-----------------|---------------|---------------------|
| 1 | Edificación | Calle San Antonio, nº 148 | Mislata | 28,00 | 9,00 | 37,00 |

*Valor de la cota del terreno proporcionado por el sistema de modelización del terreno de AESA.

Le comunico que la construcción proyectada no se encuentra afectada por ninguna de las servidumbres aeronáuticas civiles establecidas. Por tanto, no existe inconveniente para su construcción de acuerdo a la altura y en el lugar indicados en los documentos que acompañaban a la solicitud.

Fernando Faura Palao

Puede comprobar la autenticidad de este documento en:
<https://sede.seguridadeaerea.gob.es/CID/FrontController>,
con el siguiente ID: AESASRVAAISA0000GEK0LMCTD5VVDA

Cód. de Barras Identificador electrónico:



Página 1

Avenida del General Perón, 40
Edificio Mapfre
28020, Madrid
Tel: 91 396 83 20
Fax: 91 770 54 57
www.seguridadeaerea.es

ANEXO VI - REPORTAJE FOTOGRÁFICO









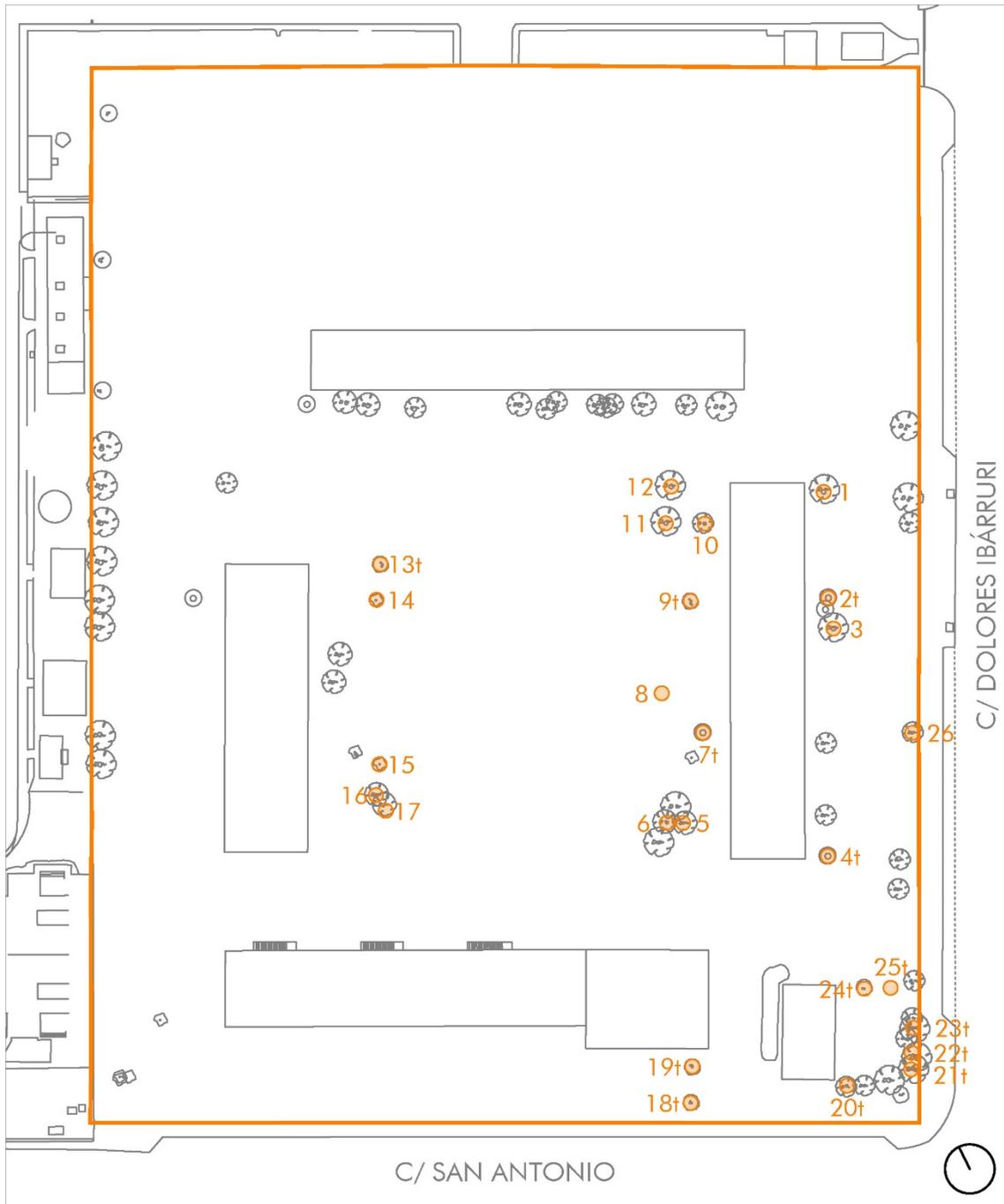








ANEXO VII - VEGETACIÓN CONSERVABLE



ESPECIES AUTÓCTONAS:

Pinus halepensis (1 3 5 6 8 11 12 16 17 26)
Trachycarpus (2t)
Phoenix canariensis (7t)
Citrus x limon (9t 13t 18t 19t 24t)
Celtis australis (20t 21t 22t 23t)

Citrus x sinensis (25t)

ESPECIES FORÁNEAS:

Washingtonia (4t)
Cedrus spp. (10)
Pittosporum (14 15)

NOTA: Los marcados con una "t" son trasplantables.



PINUS HALEPENSIS – 1



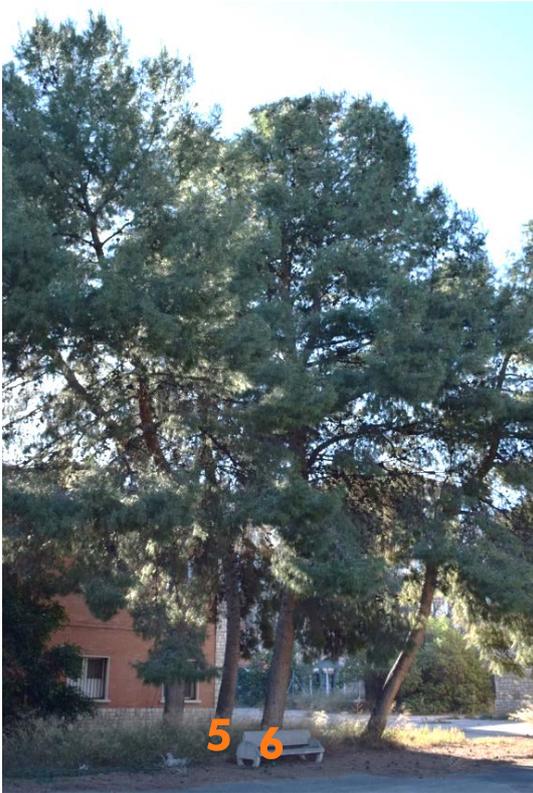
TRACHYCARPUS – 2t (trasplantable)



PINUS HALEPENSIS – 3



WASHINGTONIA – 4t (trasplantable)



PINUS HALEPENSIS – 5 – 6



PHOENIX CANARIENSIS 7t (trasplantable)



PINUS HALEPENSIS – 8



CITRUS X LIMON – 9t (trasplantable)



CEDRUS SPP. – 10



PINUS HALEPENSIS – 11 – 12



CITRUS X LIMON – 13t (trasplantable)



PITTIOSPORUM – 14



PITTOSPORUM – 15
PINUS HALEPENSIS – 16 – 17



CELTIS AUSTRALIS – 20t (trasplantable)



CITRUS X LIMON – 18t (trasplantable)



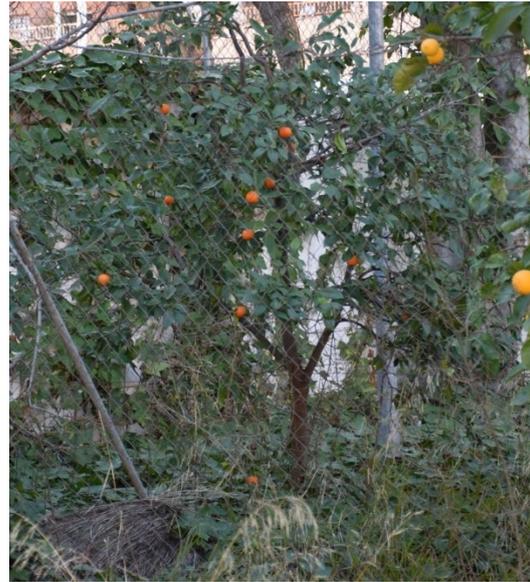
CELTIS AUSTRALIS – 21t – 22t – 23t
(trasplantables)



CITRUS X LIMON – 19t (trasplantable)



CITRUS X LIMON – 24t (trasplantable)



CITRUS X SINENSIS – 25t (trasplantable)



PINUS HALEPENSIS – 26

Valencia, a 27 de marzo de 2018

Firmado: Miguel Ángel Montero Pau