



ÒRGAN JUNTA DE GOVERN LOCAL		
DATA 18/11/2022	CARÀCTER SESSIÓ ORDINÀRIA	NÚM. ORDE 18

UNITAT 03001 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO	
EXPEDIENT E-03001-2021-000111-00	PROPOSTA NÚM. 4
ASSUMPTE SERVICI DE PLANEJAMENT. Proposa un nou pronunciament ambiental sobre la nova documentació presentada de la modificació puntual del PGOU per a canvi d'ús de la parcel·la dotacional GIS-5 a ús dotacional privat a l'avinguda del Port.	

RESULTAT APROVAT	CODI 00002-O-00018
-------------------------	---------------------------

"ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El 30 de marzo de 2021 la mercantil Barreira, Arte y Diseño, SL, presentó ante el Ayuntamiento de València documentación para la tramitación de una Modificación Puntual del PGOU para cambio de uso de la parcela dotacional GIS-5 sita en la avda. del Puerto n.º 269 a un uso dotacional privado (terciario especial). Dicha solicitud fue admitida a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 16 de julio de 2021, dando inicio al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada según el artículo 53 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP) aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

SEGUNDO. La Junta de Gobierno Local en sesión de 10 de septiembre de 2021 resolvió favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la propuesta, designando como alternativa más idónea medioambientalmente en la actuación la alternativa 1 descrita en Borrador de la Modificación Puntual. Partiendo de los resultados de esta fase de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez completada ésta, se procedió a elaborar la Versión preliminar de la propuesta de modificación que integró las observaciones de los informes recibidos.

TERCERO. La Versión preliminar de la Modificación Puntual del PGOU para cambio de uso de la parcela dotacional GIS-5 sita en la avda. del Puerto n.º 269 a un uso dotacional privado (terciario especial) fue sometida a información pública y consultas mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de València de 30 de septiembre de 2021, publicado en el DOGV número 9193 de 13 de octubre de 2021.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	18/11/2022	ACCVCA-120	22564006268699246677 273274159569822886



CUARTO. Completada la primera fase de la tramitació ambiental de la proposta y el sometimiento a información pública y consultas de la versión preliminar, la mercantil Barreira Arte y Diseño, SL, primera impulsora de la propuesta, desistió de continuar con la misma. Visto lo avanzado de la tramitació hasta este momento, la mercantil Telefónica de España, SAU, propietaria del inmueble incluido en el ámbito de la modificación, decide tomar el relevo de su impulso incluyendo una modificación en el objeto último de la misma. De esta forma, se presenta el 26/09/22 (RGE I-00118-2022-186369) nueva documentación que mantiene el destino como enclave de uso terciario, pero asignando el régimen genérico que el PGOU establece para esta calificación. Es decir, se evita la limitación que supone restringirse solo a los denominados usos terciarios especiales del artículo 37 TRLOTUP, que disponen de carácter dotacional y titularidad privada.

QUINTO. El 7 de noviembre de 2022, el Servicio de Planeamiento emite informe respecto a la documentación presentada.

A los antecedentes de hecho descritos, le son aplicables los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica, le es de aplicación la siguiente legislación:

- La Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente y Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

- La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

- El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU) aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

- El Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, TRLOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

- La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante LRBRL).

- El Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (en adelante TRRL), aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	18/11/2022	ACCVCA-120	22564006268699246677 273274159569822886



- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- Demás normativa sectorial de aplicación.

SEGUNDO. El objeto de la nueva propuesta de la modificación de planeamiento evaluada medioambientalmente consiste en la modificación de la calificación de la parcela correspondiente al número 269 de la avenida del Puerto, en València, que actualmente tiene asignada la categoría de Infraestructuras básicas y de servicios, GIS-5, Servicio central de Telecomunicaciones, asignándole un uso como enclave de uso terciario con el régimen genérico que el PGOU establece para esta calificación. Es decir, se evita la limitación que supone restringirse solo a los denominados usos terciarios especiales del artículo 37 TRLOTUP, que disponen de carácter dotacional y titularidad privada.

Según el planeamiento vigente, la parcela tiene carácter dotacional derivado del contexto temporal en que fue aprobado el actual PGOU cuando el servicio de telecomunicaciones, prácticamente limitado a la telefonía, era gestionado por una única compañía pública.

Con el transcurso de los años y de la liberalización del sector de telecomunicaciones, este servicio es ofrecido al público en general por diversas compañías privadas en régimen de libre competencia, incluida la compañía propietaria de la parcela GIS-5, Telefónica, SA, que ha pasado de ser pública a privada. La evolución de este mercado ha conducido a que, en el presente caso un servicio ofrecido por una compañía privada aloja algunas de las instalaciones necesarias para ofrecerlo en un edificio de su propiedad, pero al que el planeamiento otorga el carácter dotacional público.

A su vez, la rápida y profunda evolución tecnológica del sector de las telecomunicaciones desde la situación inicial del PGOU de 1988 ha variado sustancialmente las necesidades de infraestructuras físicas necesarias para dar servicio, lo que provoca que algunos de los locales hasta ahora destinados a este fin ya no resulten necesarios, o puedan ser sustituidos por otros más adecuados a las necesidades de la empresa que lo gestiona. Éste es el caso del inmueble situado en la avenida del Puerto 269, en el que ha surgido la oportunidad de seguir aprovechando el edificio existente para nuevos usos, sin que este cambio suponga la desaparición o merma de calidad del servicio de telecomunicaciones que justificó la reserva del elemento calificado como GIS-5, ni que se vea disminuida la superficie real de dotaciones de dominio público. Por otra parte, el edificio situado en esta parcela está incluido en el Catálogo de Protecciones del PGOU, aprobándose definitivamente el 20/02/15 el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos del municipio de València, que se ciñe a los bienes cuya protección se considera de carácter estructural que según el artículo 42 TRLOTUP incluye los bienes integrantes del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, a saber, los Bienes de Interés Cultural y los Bienes de Relevancia Local, no siendo el caso del ámbito de esta propuesta. Por ello, el inmueble

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	18/11/2022	ACCVCA-120	22564006268699246677 273274159569822886



situado en la avenida del Puerto 269 cuenta con un nivel de protección 3 asignado por el Catálogo de Protecciones del PGOU de 1988, protección que no se modifica en la propuesta.

El ámbito de la modificación es la parcela GIS-5, se trata de un solar edificado situado en un área urbana consolidada por la edificación y urbanización en el núcleo histórico del Grao de València cercano al final de la avenida del Puerto, que desemboca en el espacio abierto de la dársena interior. Comprende una única parcela con una superficie de 542,87 m², siendo su referencia catastral 9315406YJ2791E0001JW, con una superficie construida de 1.704 m² dedicados al uso industrial, en una edificación que data de 1930, aunque esta datación no parece precisa pues en la cartografía catastral histórica de València, de 1929, ya aparece edificada la parcela en cuestión con la denominación 'Central Telefónica'.

TERCERO. Respecto al contenido de la documentación presentada, el Servicio de Planeamiento en su informe de 7 de noviembre de 2022, concluye lo siguiente:

(...) 'CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA:

Mayor rendimiento económico por el cambio de uso:

Atendiendo al caso general, la modificación propone la supresión de un elemento dotacional de la Red Primaria, el GIS-5, mientras que no aporta ningún nuevo suelo dotacional que compense esta disminución, No obstante, según dice el artículo 67. Modificación de los planes y programas, del TRLOTUP, en el caso de los usos actuales a modificar que han perdido su carácter dotacional se prevé un tratamiento distinto.

No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responda hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global.

En el caso de esta modificación, como se ha dicho, el uso de infraestructura de telecomunicaciones actualmente implantado en la parcela del ámbito ya no responde a la prestación de un servicio público como lo fue en el momento de aprobación del PGOU, sino a la actividad propia de una compañía privada sujeta a la legislación sectorial. Como dice la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en su artículo 2:

1. Las telecomunicaciones son servicios de interés general que se prestan en régimen de libre competencia.

2. Sólo tienen la consideración de servicio público o están sometidos a obligaciones de servicio público los servicios regulados en el artículo 4 y en el Título III de esta Ley.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	18/11/2022	ACCVCA-120	22564006268699246677 273274159569822886



Siendo dichos servicios referidos en el artículo 4, los asociados a la defensa nacional, la seguridad pública y la protección civil, que no es el caso. En este contexto, la parcela no contaría para el cómputo del estándar dotacional global (EDG) como se ha indicado, y, por tanto, no se hace necesario generar ninguna dotación pública adicional, manteniéndose inalterable el equilibrio dotacional.

Por otro lado, sí es de aplicación el artículo 82.3 del mismo TRLOTUP, cuando indica que un incremento de aprovechamiento derivado de un cambio de uso por otro de mayor repercusión del suelo supondrá la necesidad de recibir por parte de la Administración el 10% de las plusvalías generadas por esa decisión urbanística.

En este caso, el cambio de uso propuesto supone un mayor rendimiento económico, si bien acotado por la imposibilidad de incrementos de edificabilidad por el carácter de edificio protegido en el que nos encontramos, pero que, en todo caso, debe ser valorado y compensado a la Administración al ser consecuencia de una decisión urbanística propia de ella.

La documentación incluye el cálculo del valor de repercusión del suelo urbanizado por m²t para el uso que se va a dar a la parcela proponiéndose la compensación del 10 % del valor de repercusión del suelo que forma el edificio.

Cesión de aprovechamiento gratuito para la Administración:

Asimismo, la modificación supone un incremento de aprovechamiento, pues la parcela en cuestión pasa de tener carácter dotacional a convertirse en un solar privado de carácter lucrativo con uso terciario. En este sentido, tal como indica el TRLOTU, en su artículo 82.1.b) 'Aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento'.

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

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	18/11/2022	ACCVCA-120	22564006268699246677 273274159569822886



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.

Estamos en el caso de una parcela individual en suelo urbano, a la que le corresponderá la aportación en el caso general, es decir, el 10 % del incremento de aprovechamiento.

Compensación económica equivalente:

Así pues, conjugando los artículos 82.1.b) y 82.3 del TRLOTUP, se debe presentar una nueva valoración del suelo que se corresponda con el nuevo uso terciario a aplicar en la parcela y sobre dicho valor de repercusión del suelo, establecer la compensación económica del 10 % del mismo como conjunto de los conceptos de cesión de aprovechamiento a la Administración y plusvalías por cambio de uso con mayor rendimiento económico.

Esta cantidad deberá ser abonada de forma previa a la obtención de la licencia de obras del edificio, es decir, con la implantación real de las determinaciones de esta propuesta de modificación.

Interés general de la propuesta:

Con las indicaciones anteriores, se considera que la Modificación cumple las condiciones legales correspondientes a este tipo de actuaciones y es de interés general al tratar de dar funcionalidad a un edificio utilizado históricamente como Central de Telefónica pero que hoy en día está sin uso, pudiendo dar un servicio terciario al barrio que puede contribuir a la dinamización económica del mismo.

Tramitación:

En cuanto a la tramitación, indicar que si bien para la fase ambiental, el órgano ambiental municipal deberá refrendar que la nueva propuesta entra en los parámetros que resultaron admisibles para la primera, sí que se considera que el cambio de uso de terciario especial a terciario genérico (según la normativa del PGOU de València) supone una modificación sustancial de la propuesta y que, por tanto, deberá ser sometida, la documentación ahora presentada, a una nueva información pública y consultas'.

CUARTO. Al existir en la normativa vigente una laguna legal respecto al supuesto de modificaciones en el documento una vez realizado el procedimiento ambiental y encontrarse una similitud jurídica esencial entre este supuesto y el regulado en el artículo 57.1.c) de la LOTUP, debe acudir para resolver el problema al fundamento de la norma y al de los supuestos configurados, procediendo la aplicación analógica de las normas según lo dispuesto en la actual redacción del Título Preliminar del Código Civil, que reconoce expresamente la analogía como método de integración, al fijar el artículo 4.1 de dicho texto legal, que 'procederá la aplicación

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	18/11/2022	ACCVCA-120	22564006268699246677 273274159569822886



analógica de las normas cuando éstas no contemplen un supuesto específico, pero regulen otro semejante entre los que se aprecia identidad de razón'.

QUINTO. La nueva documentación presentada el 26/09/22 por Telefónica de España, SAU (RGE: I-00118-2022-186369) afecta a suelo urbano y efectivamente urbanizado así como a la ordenación estructural puesto que la parcela actualmente está calificada como Sistema General Infraestructura Básica de Servicios GIS-5, por lo que su aprobación definitiva corresponde al órgano autonómico competente, consistiendo la nueva propuesta en cambiar la calificación del Sistema General Infraestructura Básica de Servicios GIS-5 a un enclave de uso terciario con el régimen genérico establecido en el PGOU, no a un uso terciario especial establecido en el artículo 37 del TRLOTUP que dispone de carácter dotacional y titularidad privada, como en un principio se propuso. Por ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57.1,c) de la LOTUP, la introducción de cambios sustanciales en la documentación de un plan evaluado por el procedimiento simplificado hace necesario requerir del órgano ambiental y territorial estratégico un informe que determine si las modificaciones efectuadas en el documento no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente, 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.

SEXTO. Analizada la documentación presentada el 26/09/22 y visto el informe emitido por el Servicio de Planeamiento sobre la misma el 07/11/22, se concluye que el cambio de calificación en la parcela de Sistema General Infraestructura Básica de Servicios GIS-5 a enclave de uso terciario con el régimen genérico establecido en el PGOU y no a un uso terciario especial, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, ni requiere de la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.

No obstante, al tratarse de una modificación sustancial, antes de acordarse el sometimiento a información pública de la modificación de planeamiento planteada deberá presentarse un nuevo texto que subsane las cuestiones urbanísticas expuestas en el informe del Servicio de Planeamiento de 07/11/22.

SÉPTIMO. En cuanto a la identificación del público interesado en el procedimiento ambiental se sigue considerando a los mismos que figuraron en el procedimiento ambiental, así como aquellas administraciones consultadas en el periodo de información pública de la Versión Preliminar acordada por el Pleno del Ayuntamiento de València el 30 de septiembre de 2021.

OCTAVO. La modificación de mayor trascendencia realizada en la documentación presentada el 26/09/22, que puede calificarse como cambio sustancial de la ordenación, se refiere, en esencia, a que el cambio de calificación de la parcela pasaría a ser de enclave de uso terciario con el régimen genérico establecido en el PGOU y no el de un uso terciario especial.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	18/11/2022	ACCVCA-120	22564006268699246677 273274159569822886



NOVENO. En virtud de delegación expresa, mediante Resolución de Alcaldía n.º 9, de fecha 20 de junio de 2019, la competencia de resolver la evaluación ambiental estratégica y territorial simplificada, corresponde a la Junta de Gobierno Local mediante la emisión del correspondiente Informe Ambiental y Territorial Estratégico.

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, se acuerda:

Primero. Concluir que las modificaciones sustanciales propuestas en el documento de Modificación Puntual del PGOU para cambio de uso de la parcela dotacional GIS-5 sita en la avda. del Puerto n.º 269 a un uso terciario con el régimen genérico establecido en el PGOU, no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII del TRLOTUP.

Segundo. Dar cuenta del contenido de este acuerdo a los servicios y organismos consultados tanto en procedimiento ambiental como en la fase de información pública de la versión preliminar del plan, así como al público que se ha manifestado como interesado por ostentar un interés legítimo en dicha fase, debiendo incluirse este acuerdo en la documentación del instrumento de planeamiento urbanístico.

Tercero. Ordenar la publicación de este acuerdo en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, a los efectos previstos en el art. 53.7 del TRLOTUP.

Cuarto. El presente acuerdo no es susceptible de recurso alguno por considerarse acto de trámite, sin perjuicio de los recursos que, en su caso, procedan en vía contencioso-administrativa frente al acto que apruebe el instrumento de planeamiento correspondiente, lo que no es inconveniente para que pueda utilizarse los medios de defensa que se estimen pertinentes en Derecho.

Quinto. El presente acuerdo perderá su vigencia y cesará la producción de los efectos que le son propios, si una vez publicado en el DOGV, no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el órgano promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan o programa."

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI TITULAR DE LA JUNTA DE GOVERN LOCAL	SERGI CAMPILLO FERNANDEZ	18/11/2022	ACCVCA-120	22564006268699246677 273274159569822886