

EXPTE. 20180027-SG
VALÈNCIA
P.R.I. MODIFICATIVO EN BENIMÀMET
Acuerdo CTU

En referencia al Plan de Reforma Interior Modificativo (en adelante, PRIM) “C/ Rafael Tenes Escrich y C/ Miniaturista Meseguer de Benimàmet”, que fue remitido por el Ayuntamiento de València, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

UNO. El Programa de Actuación Aislada del que forma parte el Plan de Reforma Interior Modificativo “C/ Rafael Tenes Escrich y C/ Miniaturista Meseguer de Benimàmet” fue sometido al proceso de consultas y participación pública a instancias de ITEVAL S.A. Se publicaron los anuncios de información pública en el diario “El Mundo” de fecha 21 de octubre de 2008, y en el DOGV n.º 5882, de fecha 30 de octubre de 2008. Con posterioridad, el PRIM fue sometido de nuevo a proceso de información pública por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 28 de abril de 2017. Se publicaron los anuncios de información pública en el diario “La Razón” de fecha 12 de mayo de 2017, y en el DOGV n.º 8036, de fecha 10 de mayo de 2017. No se presentó ninguna alegación. El Plan se aprobó provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de València, de fecha 27 de julio de 2017. En fecha 6 de febrero de 2018 tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de València el PRIM para su aprobación definitiva, mediante comunicación del Ayuntamiento de València. Con posterioridad, MABANI REAL ESTATE S.L. se subrogó en la posición de la mercantil Inmobiliaria Teruel-Valencia, S.L (ITEVAL S.L.) como titular del PAA y promotora de la redacción del PRI Modificativo. En fechas 15 de octubre de 2018 y 08 de julio de 2020 el Ayuntamiento aporta documentación complementaria. El Ayuntamiento, en fecha 30 de diciembre de 2020, aporta Texto Refundido del Plan de Reforma Interior Modificativo, en fecha 17 de febrero de 2021 aporta la documentación diligenciada.

DOS. La documentación de la que consta el Texto Refundido del PRIM incluye memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas, planos de información y planos de ordenación, estudio de viabilidad económica, memoria de sostenibilidad económica, documento de justificación de la integración territorial y Texto Refundido del Estudio de Integración Paisajística.

TRES. El objetivo del PRIM es modificar la ordenación prevista por el Plan General de Ordenación Urbana vigente en un ámbito de suelo urbano consolidado, con 3.581,18 m² de superficie, que cambia su calificación de industrial a residencial con destino a viviendas de protección pública, situado entre las calles Miniaturista Meseguer, Rafael Tenes Escrich, la prolongación de ésta y una calle en proyecto. Se sustituye una ordenación de edificación industrial en manzana densa por una ordenación con tres bloques exentos de edificación residencial (EDA) de diferentes alturas y separaciones a lindes de manzana. Se incorporan aquellos tramos de calle que no están aperturados o suficientemente urbanizados, con el fin de dar continuidad a la trama viaria y las infraestructuras del entorno. Se crea además un espacio libre público de 260,74 m² anexo a la futura edificación.

La calificación urbanística actual es de “Enclave Industrial IND-1” y se cambia a “Residencial EDA”.

Los parámetros urbanísticos del PRIM se resumen en la siguiente tabla:

	PGOU vigente		PRIM propuesto	
	Superficie m ²	Edificabilidad m ² t	Superficie m ²	Edificabilidad m ² t
Espacio Libre Público	-	-	260,74	-
Red Viaria	1.765,75	-	1.736,18	-
Total Dominio Público	1.765,75	-	1.996,92	-
Industrial IND-1	1.815,43	4.357,03	-	-
Residencial EDA	-	-	1.584,26	4.357,03
Total Dominio Privado	1.815,43	4.357,03	1.584,26	4.357,03
TOTAL ÁMBITO PRIM	3.581,18	4.357,03	3.581,18	4.357,03

El PRIM mantiene la misma edificabilidad que el planeamiento vigente, que es de 4.357,03 m²t, que pasa a residencial, con un IEB de 1,2166 m²t/m²s. Al dedicarse el 100% de la edificabilidad resultante a vivienda de protección pública se justifica que no es exigible ninguna reserva específica de terciario, de acuerdo con la Modificación del PGOU "Criterios municipales para la formulación de propuestas de modificación del planeamiento vigente que tengan por objeto la recalificación a uso residencial de enclaves terciarios o industriales en suelo urbano", aprobada por el Ayuntamiento en sesión de 30 de abril de 2004 y publicada en el DOGV n.º 4.762, de fecha 26 de mayo de 2004.

Las Normas Urbanísticas del PRI se remiten a las de la subzona de Edificación Abierta (EDA) establecidas en el PGOU vigente, por las cuales en planta baja se permiten tanto el uso residencial como el terciario y establece unas determinaciones específicas respecto de las condiciones estéticas, cuerpos y elementos salientes y condiciones acústicas.

El Plan se justifica, entre otras cuestiones, por la eliminación de una zona industrial en la actualidad fuera de contexto, enclavada en un barrio residencial y al lado de un colegio; supone la apertura de la calle Rafael Tenes Escrich en su integridad, en la medida que en el extremo de la misma se produce un estrechamiento, y la apertura de la calle en proyecto a la altura de C/ Rafael Tenes Escrich n.º 53; y se propone una ordenación acorde con el barrio, siguiendo la normativa edificatoria de la zona de edificación abierta, con una variación decreciente en las alturas de los bloques (III, IV y VI) hacia las viviendas unifamiliares de la calle Rafael Tenes Escrich, con retranqueos escalonados a los lindes de la misma y espacios libres entre ellas. Esta alternativa mantiene un bloque de mayor altura para una mejor integración paisajística de la actuación en el tejido urbano existente, proponiendo el bloque de mayor altura "como hito visual en el final de recorrido del Parque Lineal y al espacio abierto al norte del Parque Urbano", resultado del análisis y valoración morfológica y tipológica urbana. Incluye una definición de criterios de integración paisajística y visual para la ordenación del ámbito, así como para la integración sonora, cromática y compositiva de las edificaciones y los cerramientos de parcela. Se prevé la ejecución del PRIM a través de actuación aislada.

CUATRO. De los informes sectoriales emitidos durante la tramitación del expediente, cabe destacar los que se indican a continuación, considerando, en su caso, el último de los emitidos por cada organismo.

- 14/08/2018: informe favorable de la **Confederación Hidrográfica del Júcar**.
- 2/10/2018: informe favorable del **Servicio Territorial de Vivienda y Rehabilitación**.
- 18/06/2018: informe favorable condicionado del **Servicio de Planificación** de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, indicando lo siguiente:

“Por todo ello, se emite informe FAVORABLE al PRI modificativo de Benimàmet de València en lo referente al viario, CONDICIONADO a informe favorable de Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana respecto a la afección a la línea ferroviaria VT-005 (línea 2 Lliria-Empalme).”

- 31/10/2018: informe favorable del **Servicio de Infraestructuras Educativas** de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte.
- 11/02/2019: informe favorable de **Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana**.
- 22/02/2021: informe favorable condicionado del **Servicio Territorial de Medio Ambiente**, en materia de contaminación acústica, donde se indica que las medidas correctoras propuestas son de obligado cumplimiento y han de incluir un plan de mantenimiento de las mismas en que se especifique el responsable de la actuación.
- 04/03/2021: informe favorable del **Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje**, tras un primer informe de fecha 27/06/2019, donde se contemplaba la necesidad de plantear otras alternativas de proyecto que justificasen la integración paisajística de la solución finalmente adoptada tomando como base los criterios indicados en el mismo.

CINCO. La Junta de Gobierno Local, en fecha 24 de marzo de 2017, actuando como órgano ambiental, acordó resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado. El informe ambiental favorable fue publicado en el DOGV núm. 8014, del 4 de abril de 2017.

SEIS. València cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28 de diciembre de 1988. Con posterioridad se han hecho diversas modificaciones de este planeamiento, que no afectan directamente al ámbito que se modifica.

SIETE. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 24 de marzo de 2021, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. De conformidad con la Disposición Transitoria 1ª de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana y la Disposición Transitoria 1ª apartado primero de la Ley Urbanística Valenciana 16/2005, de 30 de

diciembre, la aprobación definitiva de este expediente ha de resolverse de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente con anterioridad a la entrada en vigor de la misma. Por lo tanto, teniendo en cuenta la fecha de la información pública del plan, es de aplicación la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante, LUV), así como la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTPP), el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, y el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana (RPJECV), aprobado por Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell.

SEGUNDO. Nos encontramos ante un Plan de Reforma Interior Modificativo, de los regulados en la Sección 4 del Capítulo V de la LUV. De acuerdo con estos preceptos, es posible redactar en suelo urbano Planes de Reforma Interior que modifiquen la ordenación estructural del Plan General. En concreto, en este caso, se modifica parcialmente la zona de calificación urbanística establecida en el vigente Plan General, al cambiar el uso industrial por el uso residencial.

TERCERO. La tramitación se ajusta a lo establecido en el art. 87 y concordantes de la LUV, y la documentación está completa de conformidad con los arts. 71 y 74 de la LUV, art.167 del ROGTU, y art.48.4.a) del RPJECV.

CUARTO. Es correcta la clasificación de los terrenos como suelo urbano, ya que se trata de una parcela edificable con una edificación construida y que cuenta con todos los servicios urbanísticos, como establece el artículo 10 de la LUV, calificada en el planeamiento vigente como zona IND-1 Áreas y enclaves industriales.

En cuanto al cumplimiento de estándares urbanísticos, hay que diferenciar los que se refieren a las dotaciones públicas y los que se refieren a la edificabilidad.

Por lo que se refiere a la superficie de dotaciones públicas, en la ordenación vigente hay 1.765,75 m², que en la ordenación modificada se incrementan en 231,17 m² hasta los 1.996,92 m², cumpliendo con el art. 94.2 de la LUV, que contempla que las nuevas soluciones propuestas deben mantener el equilibrio de las dotaciones públicas cumpliendo con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en la Ley.

En materia de estándares de dotaciones públicas, resulta además aplicable el art. 70.2 de la LUV, para los planes de reforma interior modificativos, y el art.141.e) del ROGTU que establece la exigencia de que *"las dotaciones públicas en el sector objeto de recalificación deberán mantener o superar la proporción existente en el área de análisis entre las dotaciones públicas y la edificabilidad residencial"*. En la memoria se justifica que la proporción entre dotaciones públicas y edificabilidad residencial de la ordenación modificada, de 0,4583 m²s/m²t, supera la proporción entre los mismos parámetros del área urbana homogénea, de 0,3361 m²s/m²t, por lo que se da cumplimiento a la exigencia.

Por lo que se refiere a la edificabilidad, ésta se mantiene en los 4.357,03 m²t permitidos por la ordenación vigente, que supone un incremento de población de 93 habitantes.

En materia de edificabilidad máxima, se ha calculado el Índice de edificabilidad residencial IER de acuerdo con el art. 141 del ROGTU, en relación con el AUH-23, de 812.053,17 m². Teniendo en cuenta que se trata una zona en suelo urbano donde la edificabilidad bruta ya supera 1 m²t/m²s se aplica el art. 63.2.b) de la LUV, por el cual nunca se aumentarán las previsiones de edificabilidad del planeamiento anterior, cuya exigencia ya ha quedado justificada anteriormente.

Se justifica el cumplimiento de estándares de zonas verdes en relación con el incremento poblacional previsto en la actuación de 93 habitantes, de conformidad con el artículo 52.2.a) de la LUV y el artículo 206 del ROGTU, con la creación de 626,87 m² de zonas verdes distribuidos en dos áreas de juego SAL-1 y SAL-2 con una superficie de 366,13 y 260,74 m², respectivamente; La primera de ellas ya está ejecutado y es de propiedad municipal. Por lo tanto, la dotación de zonas verdes es superior al mínimo legal exigible de 457,49 m². El plan justifica el incremento en la zona de parques de la red primaria con la ejecución reciente del Parque Lineal de Benimàmet, con algo más de 30.000 m² de zonas verdes colindantes al ámbito del PRIM.

La normativa urbanística incorpora las observaciones del informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente, en materia de contaminación acústica, de forma que se exige que el diseño urbano y la definición constructiva del proyecto de edificación tendrán en cuenta los objetivos de calidad acústica para el período nocturno. A la vista del último informe emitido, por ese Servicio, en fecha 22 de febrero de 2021, para la ejecución del Plan serán de obligado cumplimiento las medidas correctoras que se propongan y tendrá que incluirse un plan de mantenimiento en el que se especifique el responsable de su aplicación.

En relación con la participación pública de las plusvalías derivadas de la recalificación, se justifica en la memoria que, por el punto 4.3 de la Modificación del PGOU "Criterios para la formulación de propuestas de modificación del planeamiento vigente que tengan por objeto la recalificación a uso residencial de enclaves terciarios o industriales en suelo urbano", *"en actuaciones aisladas, cuando la modificación propuesta vincule el suelo a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública, se deberá ceder gratuitamente al ayuntamiento 0,5 metros cuadrados de suelo dotacional público situado en el mismo ámbito por cada metro cuadrado de techo edificable residencial resultante de la recalificación (0,5 m²s dotacional/1 m²t residencial), siendo igualmente aplicables las reglas de ponderación de valor entre polígonos fiscales. El interesado podrá optar voluntariamente por sustituir la cesión de suelo dotacional por el pago al ayuntamiento de su equivalente en metálico, mediante la aplicación de la siguiente fórmula de cálculo: 0,5 x AO x VRB actualizado = X euros"*.

De acuerdo con lo anterior, se prevé la cesión de una superficie de 260,74 m² como espacio libre público, dentro de la actuación, resultante de la recalificación de 521,48 m²t. Para el resto de la edificabilidad residencial recalificada, se opta por la sustitución por el pago al Ayuntamiento de su equivalente en metálico, según los cálculos del apartado 4.1 de la Memoria Justificativa.

Por lo que respecta a la reserva de vivienda protegida, el 100% de la edificabilidad residencial se destina a este fin, cumpliendo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria 8ª del ROGTU y la Disposición Transitoria Quinta de la LUV. En la memoria se justifica que no es exigible ninguna reserva específica de terciario, de acuerdo con el punto 3.2 de la Modificación del PGOU ya citada, según el cual *"en actuaciones aisladas, cuando la modificación propuesta vincule el suelo a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública, se podrá recalificar a uso residencial la totalidad del aprovechamiento objetivo (de uso terciario o industrial) atribuido por el Plan, manteniendo únicamente la compatibilidad de usos terciarios en planta baja cuando así se permita en las normas urbanísticas que resulten de aplicación y en los términos que las mismas establezcan"*, si bien hay que considerar que la normativa para la calificación EDA permite esta compatibilidad de usos para este tipo edificatorio.

Se han aportado un estudio de viabilidad económica y una memoria de sostenibilidad económica, que se consideran adecuados a lo exigido por el art. 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, RDL 7/2015 y el Real Decreto 2159/78.

QUINTO. En cuanto a la valoración global del expediente, se valora de forma positiva la recalificación urbana propuesta en una zona de borde bastante degradada, con una clara vocación residencial, en el que el uso industrial existente queda fuera de lugar en estos momentos. La calificación como zona EDA prevé tres bloques escalonados con retranqueos a los lindes de la misma y espacios libres entre ellas, con el fin de mejorar la integración paisajística de la actuación, proponiendo un bloque de mayor altura (VI) como hito visual en el final de recorrido del Parque Lineal y al espacio abierto al norte del Parque Urbano. La propuesta contempla la urbanización y apertura de la estructura viaria prevista, conectándola con la preexistente en el ámbito. Esto, junto con la reducción de la ocupación en planta baja respecto de la edificación actual, genera nuevos espacios libres públicos que mejoran la calidad urbana en la zona, en cumplimiento de los estándares urbanísticos exigibles.

En relación con el procedimiento de evaluación ambiental, la Junta de Gobierno Local, en fecha 24 de marzo de 2017 resolvió favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado, por lo que el procedimiento ambiental se considera completo.

Respecto a los informes sectoriales indicados en el apartado cuatro de los antecedentes del presente documento, se han obtenido los informes favorables enumerados en el mismo, cuyos condicionantes han sido incluidos en el último documento aprobado por Resolución de 12 de febrero de 2021. Para la ejecución del proyecto, se deberán tener en cuenta las medidas correctoras propuestas en materia de contaminación acústica, debiendo incluir un plan de mantenimiento de las mismas en el que se especifique el responsable de la actuación, de conformidad con lo indicado en el informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente, de fecha 22 de febrero de 2021.

En fecha 24 de marzo de 2021 se ha presentado por el Ayuntamiento de València el estudio de viabilidad económica y la memoria de sostenibilidad económica diligenciados en formato digital.

Por lo tanto, en términos generales, las determinaciones contenidas en el proyecto están justificadas por la Corporación y responden al interés público local, por lo que se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana.

SEXTO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, es el órgano competente para resolver los instrumentos de planeamiento que sean de competencia autonómica, de conformidad con el artículo 91.2 de la LUV, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 31 de marzo de 2021, por unanimidad, **ACUERDA:**

APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan de Reforma Interior Modificativo "C/ Rafael Tenes Escrich y C/ Miniaturista Meseguer de Benimàmet" de València.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán

formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autorizan los artículos 16.2 y 17.7 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

EL SECRETARIO DE LA
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE VALENCIA