

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Territorio y Vivienda

Resolución de 31 de mayo de 2005, del conseller de Territorio y Vivienda, por la que se aprueba definitivamente la Homologación y Plan de Reforma Interior Músico Chapí del municipio de Valencia.

RESOLUCION

Visto el expediente remitido por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, referido a la Homologación y Plan de Reforma Interior de Mejora de la Ordenación del Ambito del Programa de Actuación Integrada Músico Chapí, y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero

El proyecto se sometió a información pública en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 12 de febrero de 2001 y en el periódico «Las Provincias» de 9 de febrero de 2001. Durante la tramitación del expediente administrativo —en el plazo de información pública y también con posterioridad a la apertura de plicas— han sido formuladas diversas alegaciones, tanto a las alternativas técnicas como a las proposiciones jurídico-económicas presentadas que fueron resueltas por el Excelentísimo Ayuntamiento.

El promotor de la actuación es la Agrupación de Interés Urbanístico Músico Chapí, que resultó adjudicataria del programa de actuación integrada, mediante acuerdo plenario de 29 de diciembre de 2003.

Los instrumentos de planeamiento a examen fueron aprobados provisionalmente por el acuerdo plenario citado.

Segundo

El proyecto consta de los siguientes documentos:

- Homologación sectorial declarativa.
- Plan de reforma interior de mejora.

Tercero

Valencia cuenta con plan general aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 28 diciembre de 1988.

Cuarto

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de fecha 14 de abril de 2005, acordó informar favorablemente el expediente de referencia y elevar al conseller de Territorio y Vivienda la Homologación y Plan de Reforma Interior Músico Chapí de Valencia, para su aprobación definitiva.

Fundamentos jurídicos

Primero

La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 52, en relación con la disposición transitoria primera, apartado 2, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y en el punto III de la Instrucción de Planeamiento 1/1996, sobre homologación de planes de urbanismo a la citada ley.

Segundo

La documentación está completa a los efectos de lo previsto en el artículo 75 RPCV.

Tercero

Los objetivos del proyecto se enumeran en la memoria justificativa de la siguiente forma:

- No superar la edificabilidad máxima prevista por el PGOU, para dicho sector.
- Mejorar e incluso aumentar en la manera de lo posible la dotación de espacios libres públicos (zonas verdes).
- Mantener el régimen de alturas previsto en el PGOU.
- Mantener las calificaciones urbanísticas previstas en el PGOU.
- Mejorar las imágenes de borde urbano.
- Modificar la ordenación pormenorizada del PGOU proponiendo un giro del eje de la calle Jaraco.
- Mejorar la ordenación en las manzanas destinadas a residencial UFA-1.
- Mejorar la dotación o reserva de los espacios destinados a aparcamiento.

El ámbito del plan de reforma interior de mejora abarca los terrenos comprendidos entre las calles Acequia Fabiana, Cura Palanca, Músico Chapí, Grabador Jordán y Jaraco se sitúan en la zona sur del suelo urbano de la ciudad de Valencia.

Sus límites son los siguientes:

Norte: Calle o camino de la Acequia Fabiana y Bulevar Sur parcialmente.

Sur: Calle Cura Palanca.

Este: Calle Músico Chapí.

Oeste: Calle Grabador Jordán y calle Jaraco.

La superficie total del ámbito del PRIM es de 29.231,19 m², delimitando una única unidad de ejecución con una superficie de 26.953,29 m².

Los parámetros urbanísticos son los siguientes:

Unidad de Ejecución	Superficie de suelo (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
Dominio público		
Espacio libre	3.380,00	
Educativo cultural		
Servicio público		
Red viaria	13.548,49	
Total dominio público	16.928,49	
Dominio privado		
Residencial		
ENS	281,14	1.050,56
UFA	6.107,62	12.215,24
EDA	2.116,00	10.580,00
Total residencial	8.504,76	23.845,80
Espacio libre privado	1.520,04	
Terciario		
Industrial		
Total dominio privada	10.024,80	23.845,80
Total ámbito	26.953,29	23.845,80

Índice suelo dotacional (ISD) (m²s/m²s)

Índice edificabilidad bruta (IEB) (m²t/m²s) 0,8847

Índice edificabilidad residencial (IER) (m²t/m²s)..... 0,8847

La delimitación del sector del PRIM no es coincidente con la delimitación de la unidad de ejecución del programa, ya que se ha incluido en el PRIM una «porción de manzana» delimitada por las calles de Grabador Jordán, Cura Palanca y Jaraco (donde se indica en los planos presentados), para poder resolver adecuadamente la ordenación pormenorizada de la misma.

Se delimita la unidad de ejecución y se procede a la determinación del aprovechamiento tipo, motivo por el cual se acompaña al documento homologación sectorial declarativa, cumpliendo así el artículo 100 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante, RPCV). La redacción del documento de homologación resulta preceptiva, conforme a lo previsto en la disposición transitoria primera de la LRAU.

Cuarto

En su mayoría las modificaciones planteadas que incorpora el proyecto planteado no alteran las determinaciones de la ordenación vigente en los aspectos regulados en el artículo 17 de la LRAU, no alterándose la red estructural o primaria según puede observarse en el plano número 11 aportado.

Las determinaciones contenidas en el presente expediente se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU.

Quinto

El conseller de Territorio y Vivienda es el órgano competente para la aprobación definitiva de planes de municipios de más de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.e del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat

Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Vistos los preceptos legales citados y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, de conformidad con el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia,

Resuelvo

Aprobar definitivamente la Homologación y Plan de Reforma Interior Músico Chapí del municipio de Valencia.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes ante el conseller de Territorio y Vivienda, o, bien, recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en el artículo 13.4 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento de Organos Urbanísticos de la Generalitat, y artículos 10 y 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, a 31 de mayo de 2005.—El conseller de Territorio y Vivienda, Rafael Blasco Castany.

5.3. Ordenación propuesta por el PRIMM.

Se mantiene sustancialmente la ordenación del PGOU vigente, alterándose dos alineaciones parcialmente:

1) La de la calle Jaraco, en su tramo sur, desde la calle Julio Romero Mocholí hasta el cruce con la calle Cura Palanca (por los motivos anteriormente expuestos).

2) La de la calle en proyecto A en su tramo oeste, desde la calle Jaraco hasta el cruce con la calle Grabador Jordán, ajustándose a la «alineación histórica», coincidiendo de esta forma con la alineación de la parcela catastral 6798001 (que no está en «fuera de ordenación»).

Se excluyen de la Unidad de Ejecución los tramos de viales ya cedidos y urbanizados, siendo objeto en su caso de «obras complementarias de urbanización».

5.3.1. Edificación.

La ordenación que se propone mantiene en lo básico los parámetros urbanísticos previstos por el PGOU, descendiendo al detalle de definición en las distintas áreas de calificación urbanística, de las características formales y dimensionales de la edificación en ellas prevista.

Así pues, en dichas «zonas calificadas» la ordenación se caracteriza por:

1. Zona de calificación UFA-1.

Se distinguen 3 zonas:

a) Zona central peatonal: Las 3 unidades que prevé el PGOU se mantienen de alguna forma, pero configurando 3 manzanas abiertas, constituidas por edificaciones en bloque con profundidad limitada, liberando espacios libres privados en su interior.

El número máximo de planta es 2 y la profundidad máxima edificable prevista para dichos bloques se limita a 12 m.

Los viales peatonales previstos por el PGOU inter-manzanas se mantienen en longitud y anchura.

b) Zona lateral norte: Se actúa sobre la manzana situada entre la calle Grabador Jordán y calle Jaraco, en su parte norte, disponiendo en la misma la edificación en ángulo, con número máximo de plantas de 2.

c) Zona lateral sur: Se reordena sobre la manzana situada entre las calles de Grabador Jordán y calle Jaraco, en su parte sur, regulando las profundidades edificables de las UFA-1 (13 m), así como el espacio libre de uso privado interior que se genera. Esta porción de manzana se incluye en el PRIMM, pero no en la unidad de ejecución.

2. Zona de calificación ENS-1.

Dicha zona se limita a una «porción menor» situada en la parte oeste de la manzana que delimitan las calles de Cura Palanca, calle Jaraco, zona verde de la unidad de ejecución y calle Músico Chapí (en proyecto).

La edificación se ajusta a lo establecido por la ordenación pormenorizada del PGOU, sin sufrir alteración alguna, ni en cuanto al régimen de alturas permitidas (4 y 1 plantas) ni en cuanto a la profundidad edificable.

También en esta ordenación queda una pequeña porción de la actual parcela catastral 6797011 calificada por el PGOU como ENS-1 con 4 y 1 plantas (centro del ámbito del PRIMM y de la Unidad de Ejecución), situada lindante a parte sur de la calle Jaraco en su encuentro con la calle Cura Palanca, que quedará en la reparcelación como parcela «no edificable» (artículo 5.7 del PGOU), que deberá ser adjudicada al Excelentísimo Ayuntamiento, ya que resulta totalmente inadecuado para el uso previsto por el planeamiento.

3. Zona de calificación EDA.

Dicha zona compuesta por 3 bloques exentos de distinta longitud y anchura constante e igual a 15,30 m, situados en la vertiente oeste del sector, permanece inalterada, manteniéndose su configuración y régimen de alturas, en este caso de 5 plantas.

5.3.2. Red viaria.

a) Red viaria rodada.

Se mantiene la prevista por el plan general, salvo las «inflexiones» producidas en la zona norte de la calle en proyecto A y en la zona sur de la calle Jaraco, comentadas anteriormente y debidamente justificadas como ajustes de la ordenación, manteniendo los anchos mínimos previstos por el PGOU en dichos viales.

b) Red viaria peatonal.

Se mantiene también la dotación prevista por el plan general en la zona correspondiente a las UFA-1 (zona central del ámbito).

5.3.3. Zonas verdes.

Se reduce ligeramente la previsión de zonas verdes o espacios libres de uso público que determina el PGOU, debido al giro ya comentado en la calle Jaraco, que reduce el espacio libre de esta zona.

5.3.4. Determinaciones de la propuesta en el sector.

Unidad de Ejecución	Superficie de suelo (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
Dominio público		
Espacio libre	3.380,00	
Educativo cultural		
Servicio público		
Red viaria	13.548,49	
Total dominio público	16.928,49	
Dominio privado		
Residencial		
ENS	281,14	1.050,56
UFA	6.107,62	12.215,24
EDA	2.116,00	10.580,00
Total residencial	8.504,76	23.845,80
Espacio libre privado	1.520,04	
Terciario		
Industrial		
Total dominio privada	10.024,80	23.845,80
Total ámbito	26.953,29	23.845,80

Índice suelo dotacional (ISD) (m²s/m²s)

Índice edificabilidad bruta (IEB) (m²t/m²s) 0,8847

Índice edificabilidad residencial (IER) (m²t/m²s)..... 0,8847

El aprovechamiento tipo de la unidad de ejecución es At = 0,88 m²t/m²s.

6. Ordenanzas.

Con carácter general se aplicarán las ordenanzas que se establecen en las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, tanto las de carácter general como las particulares correspondientes a las zonificaciones de UFA-1 («Cases de Poble»), ENS-1 y EDA.

No procede pues aplicar una normativa específica en este caso, puesto que no se modifican las ordenanzas generales de las distintas subzonas de calificación urbanística previstas por el PGOU de Valencia.