



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por Acuerdo Plenario de fecha 28 de septiembre de 2007.

EL SECRETARIO,



AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT
Oficina Tècnica de Planejament

11 DES. 2007

REGISTRE D'ENTRADA N^o

ORDENACIÓN URBANÍSTICA REFUNDIDA

Valencia, enero de 2007.

ORDENACIÓN URBANÍSTICA REFUNDIDA DEL SECTOR "ORRIOLS" PRR-3 (VALENCIA)

INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene por objeto analizar la ordenación urbanística vigente en el Sector "Orriols" PRR-3 del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU) de Valencia.

La oportunidad de la formulación de este documento viene motivada por la Sentencia de la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, de fecha 22 de noviembre de 2006, recaída en los recursos de casación interpuestos por la mercantil ESPACIOS DEL NORTE, S.A. y por el AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, contra la Sentencia de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, de fecha 5 de febrero de 2003, dictada en recursos contencioso-administrativos interpuestos, entre otros, contra el Acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, de fecha 31 de octubre de 1997, por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector "Orriols" PRR-3.

En síntesis, la Sentencia del Tribunal Supremo referida confirma el fallo de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (en adelante, TSJCV), también referida anteriormente. Ello implica, a los efectos que aquí interesan, que el acuerdo recurrido, referido a la aprobación del Plan Parcial del Sector "Orriols" PRR-3, es nulo de pleno derecho por defecto procedimental, según el inciso final del octavo de los fundamentos de derecho de la Sentencia del TSJCV. Y el defecto procedimental señalado es la falta de información pública del Plan Parcial.

INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PLAN PARCIAL

Para subsanar el defecto procedimental señalado por la Sala, se va a realizar una información pública del Plan Parcial del Sector "Orriols" PRR-3. El documento que se va a exponer al público es exactamente el mismo documento que fue aprobado en el año 1997. Ahora bien, desde dicha fecha se han tramitado diversos expedientes de planeamiento urbanístico en el Sector "Orriols". Es importante diferenciar los tipos de instrumentos urbanísticos: los Estudios de Detalle, que constituyen un desarrollo de la ordenación urbanística prevista en el Plan Parcial, pero sin modificar sus determinaciones; los Planes de Reforma Interior de Mejora, que modifican las determinaciones del Plan Parcial aprobado; y las Modificaciones del PGOU, en el ámbito del Sector "Orriols", que también modifican las determinaciones del Plan Parcial aprobado. En los dos últimos supuestos, la ordenación urbanística de los planes aprobados definitivamente sustituye a la ordenación urbanística del Plan Parcial

original. Por tanto, en estos ámbitos no tienen efectos las sentencias cuya ejecución se analiza, puesto que su ordenación urbanística ha sido definida en el marco de un nuevo procedimiento de aprobación de instrumentos urbanísticos, con su correspondiente proceso de información pública, y su aprobación definitiva no ha sido recurrida ante los Tribunales.

Por todo ello, el presente documento tiene como finalidad el aclarar que la ordenación urbanística inicial del Plan Parcial "Orriols" ha sido modificada en determinados ámbitos por la posterior aprobación de planes urbanísticos modificativos de aquella ordenación inicial. En los siguientes apartados se indican los datos principales de estos Planes modificativos.

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA MANZANA Nº 12

La mercantil EXPOCASA, S.A. promovió un Plan de Reforma Interior de Mejora (en adelante, PRIM) en la manzana nº 12 del Sector "Orriols" PRR-3. Este Plan fue aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, en sesión de fecha 28 de mayo de 2004 (BOP nº149 de fecha 24-06-2004).

El objeto de este PRIM es modificar las alineaciones de la edificación situada en la manzana nº 12 respecto de las alineaciones de edificación inicialmente definidas en el Plan Parcial del Sector "Orriols" PRR-3. En líneas generales, se pasa de una ordenación inicial conformada por dos bloques lineales paralelos, a una ordenación modificada con un bloque de edificación en forma de U. Evidentemente, la edificabilidad total de la manzana no se modifica.

Este Plan modificativo afecta exclusivamente a los terrenos privados incluidos en la manzana nº 12, pero no tiene ninguna incidencia en la urbanización de los viales perimetrales de la manzana, que se mantienen tal como fueron proyectados en el Plan Parcial "Orriols" y en su correspondiente Proyecto de Urbanización.

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA: "ESTADIO DEL LEVANTE U.D."

El Excmo. Ayuntamiento de Valencia promovió la Modificación del PGOU de Valencia: "Estadio del Levante U.D.". Esta Modificación fue aprobada provisionalmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, en sesión celebrada el día 29 de octubre de 2004; y fue aprobada definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 22 de junio de 2005.

Conviene aclarar que se tramitó una Modificación del Plan General, y no una Modificación del Plan Parcial o un Plan de Reforma Interior de Mejora, puesto que la modificación afecta a la parcela del Sistema General de Servicios Públicos, de uso Deportivo, y de titularidad privada (GSP-1*). La ordenación urbanística de esta parcela

se realizó en el PGOU de Valencia, de modo que el Plan Parcial "Orriols" se limitó a incorporar la ordenación urbanística de este elemento de la ordenación estructural definido en el Plan General.

El objeto de la Modificación de PGOU que se analiza es la ordenación de las zonas perimetrales del Estadio Ciudad de Valencia. Se califican nuevas zonas de aparcamiento, un nuevo espacio libre de uso público y una nueva parcela de uso terciario, con la calificación TER-3. Se mantiene la calificación de Servicio Público Estructural, de titularidad privada, (E/SP*) en la parcela ocupada por el actual estadio.

Esta Modificación de PGOU conlleva la realización de obras de urbanización en terrenos dotacionales públicos (red viaria y espacios libres), que han sido definidas en el Proyecto de Urbanización correspondiente. Este Proyecto de Urbanización fue aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, en sesión de fecha 29 de diciembre de 2005. En el momento actual, aún no se ha iniciado la ejecución de estas obras de urbanización.

ORDENACIÓN URBANÍSTICA REFUNDIDA

Teniendo en cuenta las circunstancias analizadas en los apartados anteriores, lo que procede es definir la ordenación urbanística refundida del Sector "Orriols". Como tal documento de refundición, lo que debe hacerse es integrar la inicial ordenación urbanística del Plan Parcial "Orriols" con los dos planes modificativos posteriores que alteraron aquella ordenación inicial. A estos efectos, se ha elaborado un plano de refundición, denominado **ORDENACIÓN REFUNDIDA DEL SECTOR "ORRIOLS" PRR-3**, que se adjunta al presente escrito. En este plano, se refleja, con carácter general, la ordenación del Plan Parcial "Orriols", excepto en los ámbitos modificados, en los que se refleja la ordenación del PRIM de la manzana nº 12 y la ordenación de la Modificación del PGOU de Valencia: "Estadio del Levante U.D.".

La finalidad de este plano, y también del presente escrito, es aclarar que, aunque va a someterse a información pública el documento íntegro Plan Parcial del Sector "Orriols" tal como fue tramitado en su momento, en los ámbitos modificados que se han indicado, la ordenación urbanística no está definida por dicho Plan Parcial, sino por los Planes modificativos posteriormente aprobados. Para cumplir esta finalidad, procede que el presente documento forme parte de la documentación que se exponga al público en el trámite de información pública del Plan Parcial.



Valencia, 31 de enero de 2007

Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por Acuerdo Plenario de fecha 28 de septiembre de 2007.

EL SECRETARIO,