

*RESOLUCIÓ de 8 de setembre de 2006, del conseller de Territori i Habitatge, per la qual s'aprova definitivament la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de València entorn del carrer la Fusta. [2006/12816]*

Vist l'expedient remès per l'Ajuntament de València referit a la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana del municipi entorn del carrer la Fusta, i de conformitat amb els següents

#### *Antecedents de fet*

##### **Primer**

El Ple de la Corporació, en sessió celebrada el dia 28 d'octubre de 2005, va acordar sotmetre a informació pública l'esmentat expedient de modificació puntual del Pla general. L'acord va ser publicat en el diari Levante de 23 de novembre de 2005 i en el DOGV núm. 5143 de 25 de novembre de 2005. Durant el període d'informació pública s'han presentat dos escrits d'al·legacions del grup municipal socialista i 123 escrits de particulars amb idèntic contingut, totes aquestes desestimades per l'Ajuntament.

El Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el 24 de febrer de 2006, va acordar aprovar provisionalment la modificació puntual de PGOU de València formulada per Gesfesa Valencia, SL, per a la parcel·la compresa en l'entorn del carrer la Fusta, entre els carrers Fusta, Benigànim i Alcalde Cano Coloma.

##### **Segon**

El projecte consta de documentació escrita comprensiva de memòria, i plànols d'informació i d'ordenació, com també d'annexos que consistixen en la fitxa de la unitat d'actuació inclosa en el PGOU, infografies de l'ordenació proposada, reportatge fotogràfic de l'estat actual i descripció de l'entorn i connexions.

##### **Tercer**

Durant la tramitació de l'expedient únicament s'ha sol·licitat informe amb data eixida 28 d'abril de 2006, a la Direcció General de Transports de la Conselleria d'Infraestructures i Transport, i s'ha emés un informe el 31 de maig de 2006 del següent tenor literal:

“Vista la documentació que forma part de l'expedient de referència, cal indicar que no s'aprecia inconvenient des de les competències en matèria de transports per a la seua aprovació”.

##### **Quart**

La Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió celebrada el 30 de juny de 2006, va acordar informar favorablement i elevar l'expedient de modificació puntual del Pla general entorn del carrer la Fusta de València al conseller de Territori i Habitatge, proposant la seua aprovació definitiva, indicant que per al segellament per aquesta conselleria han d'aportar-se dos còpies del projecte visades i diligenciades.

##### **Cinqué**

València compta amb Pla general, aprovat per Resolució del conseller d'Obres Públiques i Urbanisme, de data 28 de desembre de 1988.

#### *Fonaments de dret*

##### **Primer**

La tramitació ha sigut correcta, d'acord amb el que estableix l'article 38, per remissió de l'article 55.1, de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de l'activitat urbanística (d'ara endavant, LRAU).

##### **Segon**

La documentació està completa, a l'efecte del compliment del que ha preceptuat l'article 27 de la LRAU.

*RESOLUCIÓN de 8 de septiembre de 2006, del conseller de Territorio y Vivienda por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia Entorno calle Maderas. [2006/12816]*

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Valencia referido a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio Entorno calle Maderas, y de conformidad con los siguientes

#### *Antecedentes de hecho*

##### **Primero**

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 28 de octubre de 2005, acordó someter a información pública el citado expediente de Modificación Puntual del Plan General. El acuerdo fue publicado en el diario Levante de 23 de noviembre de 2005 y en el DOGV nº 5.143 de 25 de noviembre de 2005. Durante el periodo de información pública se han presentado dos escritos de alegaciones del Grupo Municipal Socialista y 123 escritos de particulares con idéntico contenido, todas ellas desestimadas por el Ayuntamiento.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 24 de febrero de 2006 acordó aprobar provisionalmente la Modificación Puntual de PGOU de Valencia formulada por Gesfesa Valencia, SL., para la parcela comprendida en el Entorno Calle Maderas, entre las calles Madera, Benigánim y Alcalde Cano Coloma.

##### **Segundo**

El Proyecto consta de documentación escrita comprensiva de Memoria, y Planos de Información y de Ordenación, así como de anexos consistente en ficha de la Unidad de Actuación incluida en el PGOU, infografías de la ordenación propuesta, reportaje fotográfico del estado actual y descripción del entorno y conexiones.

##### **Tercero**

Durante la tramitación del expediente únicamente se ha solicitado informe con fecha de salida 28 de abril de 2006, a la Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes, habiéndose emitido informe el 31 de mayo de 2006 del siguiente tenor literal:

“Vista la documentación que forma parte del expediente de referencia, cabe indicar que no se aprecia inconveniente desde las competencias en materia de transportes para su aprobación”.

##### **Cuarto**

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 30 de junio de 2006, acordó informar favorablemente y elevar el expediente de modificación puntual del Plan General “entorno calle Maderas” de Valencia al conseller de Territorio y Vivienda, proponiendo su aprobación definitiva, indicándose que para el sellado por esta Conselleria deberán aportarse dos copias del proyecto visadas y diligenciadas.

##### **Quinto**

Valencia cuenta con Plan General, aprobado por Resolución del conseller de Obras Públicas y Urbanismo, de fecha 28 de diciembre de 1988.

#### *Fundamentos de derecho*

##### **Primero**

La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión del artículo 55.1, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU).

##### **Segundo**

La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la LRAU.

### Tercer

Antecedents: El PGOU de València, aprovat en el 1988 delimita, a sòl urbà, entre altres, la unitat d'execució c/ la Fusta, Benigànim i Alcalde Cano Coloma, Codi 36/4, full plànol C 36.

Amb motiu d'una iniciativa de Programa d'actuació integrada en l'àmbit de la dita unitat d'execució, en data 2 de febrer de 2004, emet un informe el Servei de, Secció de programes d'actuació integrada de l'Ajuntament de València (Exp. 537/2003) en el qual es proposa excloure de la UE les parcel·les cadastrals 9120415 i 9120406, basant-se en el fet que les parcel·les estan edificades i dotades dels serveis urbanístics, per la qual cosa poden ser gestionades per mitjà d'actuacions aïllades. Així mateix, proposa deixar sense efecte la unitat d'execució, atesa la seua inviabilitat per excloure les dues parcel·les cadastrals mencionades (ja que falla el principi d'equidistribució), passant tot l'àmbit a regir-se pel règim de les actuacions aïllades.

Com a conseqüència d'aquell informe, la mateixa mercantil que va presentar la iniciativa del Programa d'actuació integrada, proposa ara una modificació puntual de PGOU, deixant sense efecte la unitat d'execució c/ Alcalde Cano Coloma del Pla general d'ordenació urbana de València, i modificant algunes qüestions de l'ordenació detallada.

L'objecte de la present modificació puntual del PGOU, té un abast molt concret, ja que deixa sense efecte la unitat d'execució c/ Alcalde Cano Coloma UE 36/4 del PGOU de 1988, i modifica l'ordenació atès que l'esmentada unitat d'execució delimita l'àmbit pel seu límit nord (alineació interior del pati de l'illa de cases) a paret mitgera, i amb la present modificació es proposa la reculada de l'edificació més de tres metres de la paret mitgera que formava el límit nord de l'antiga delimitació, evitant així els perjudicis de veure's privada l'edificació de l'obertura de llums, vistes i buits, complint les normes d'edificació i del vigent Codi civil i es proposa la reordenació de volums sense incrementar edificabilitat, mantenint el mateix nivell de cessions de l'antiga unitat d'execució

Justificació de la proposta i descripció de l'ordenació:

Amb aquesta solució s'evita minvar l'edificabilitat prevista en el vigent Pla general al mateix temps que s'evita la paret mitgera que resultaria si no es regulara l'edificació els tres metres esmentats, i el mal efecte estètic que produïx una mitgera cega. Així mateix es respecta l'edificabilitat màxima resultant del vigent Pla general, ja que aquesta únicament es transferix de la superfície que suposa la reculada a la resta de sòl lucratiu, reordenant les altures però sense incrementar l'edificabilitat.

La modificació proposada té plena cabuda dins de la normativa reguladora de la zona d'eixamplament 1, aplicable a l'illa de cases afectada per aquesta, perquè es respecta la dita tipologia com també el nombre màxim de plantes permeses en les normes urbanístiques per a la referida qualificació.

L'ordenació complix l'article 17 de l'annex del Reglament de planejament de la Comunitat Valenciana per a la xarxa primària, d'acord amb la següent fórmula  $ISDn/IEBn > ISDa/IEBa$  ja que es manté l'índex de sòl dotacional i l'índex d'edificabilitat bruta de la nova ordenació és inferior que l'anterior, disminuint lleugerament els m<sup>2</sup> de sostre, per la qual cosa la relació acaba sent la següent:  $0,1691 > 0,1690$ .

El quadre resum de superfícies és el següent:

Superfície de l'àmbit de la modificació	4.905,57 m <sup>2</sup>
Superfície del sòl privat (lucratiu)	2.301,58 m <sup>2</sup>
Superfície del sòl públic (SRV-vial de vianants)	485,21 m <sup>2</sup>
Superfície del sòl públic (SZV- zona verda)	2.118,78 m <sup>2</sup>
Aprofitament àmbit planejament vigent	15.410,50 m <sup>2</sup> t
Aprofitament àmbit modificació proposada	15.402,74 m <sup>2</sup> t

En definitiva, l'operació suposa l'execució de blocs d'habitatges d'una altura d'acord amb la perifèria de la ciutat, blocs que tenen la façana a una plaça de grans dimensions, la qual cosa suposa que finalment resulte una zona oberta, on enllaça perfectament habitatge plurifamiliar en altura amb un gran espai verd públic, que donarà esponjament a la zona, alhora que es garanteix qualitat a la nova ordenació.

### Tercero

Antecedentes: El PGOU de Valencia, aprobado en 1988 delimita, en suelo urbano, entre otras, la Unidad de Ejecución C/Maderas, Benigànim y Alcalde Cano Coloma, Código 36/4, Hoja plano C 36.

Con motivo de una iniciativa de Programa de Actuación Integrada en el ámbito de dicha Unidad de Ejecución, en fecha 2 de febrero de 2004 se emite informe por el Servicio de Planeamiento, Sección de Programas de Actuación Integrada del Ayuntamiento de Valencia (Exp. 537/2003) en el que se propone excluir de la UE las parcelas catastrales 9120415 y 9120406, basándose en el hecho de que las parcelas están edificadas y dotadas de los servicios urbanísticos, por lo que pueden ser gestionadas mediante Actuaciones Aisladas. Asimismo, propone dejar sin efecto la Unidad de Ejecución, dada su inviabilidad al excluir las dos parcelas catastrales mencionadas (pues se quiebra el principio de equidistribución), pasando todo el ámbito a regirse por el régimen de las Actuaciones Aisladas.

Como consecuencia de aquel informe, la misma mercantil que presentó la iniciativa del Programa de Actuación Integrada, propone ahora una Modificación Puntual de PGOU, dejando sin efecto la Unidad de Ejecución "C/ Alcalde Cano Coloma" del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, y modificando algunas cuestiones de la ordenación pormenorizada.

El objeto de la presente Modificación Puntual del PGOU, tiene un alcance muy concreto, ya que deja sin efecto la Unidad de Ejecución C/ Alcalde Cano Coloma U.E. 36/4 del PGOU de 1988, y modifica la ordenación dado que la citada Unidad de Ejecución delimita el ámbito por su linde Norte (alineación interior del patio de manzana) a pared medianera, y con la presente modificación se propone el retranqueo de la edificación más de tres metros de la pared medianera que formaba el linde Norte de la antigua delimitación, evitando así los perjuicios de verse privada la edificación de la apertura de luces, vistas y huecos, cumpliendo las normas de edificación y del vigente Código Civil y se propone la reordenación de volúmenes sin incrementar edificabilidad, manteniendo el mismo nivel de cesiones de la antigua Unidad de Ejecución

Justificació de la proposta i descripció de la ordenació:

Con esta solución se evita mermar la edificabilidad prevista en el vigent Pla General a la vez que se evita la pared medianera que resultaría si no se retranquease la edificación los tres metros citados, y el mal efecto estético que produce una medianera ciega. Asimismo se respeta la edificabilidad máxima resultante del vigent Plan General, en cuanto que ésta únicamente se transfirió de la superficie que supone el retranqueo al resto de suelo lucrativo, reordenando las alturas pero sin incrementar la edificabilidad.

La modificación propuesta tiene plena cabida dentro de la normativa reguladora de la Zona de Ensanche 1, aplicable a la manzana afectada por la misma, en cuanto se respeta dicha tipología así como el número máximo de plantas permitidas en las Normas Urbanísticas para la referida calificación.

La ordenación cumple con el artículo 17 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para la Red Primaria, de acuerdo con la siguiente fórmula  $ISDn/IEBn > ISDa/IEBa$  ya que se mantiene el índice de suelo dotacional y el índice de edificabilidad bruta de la nueva ordenación es inferior que el anterior, disminuyendo ligeramente los m<sup>2</sup> de techo, por lo que la relación termina siendo la siguiente:  $0,1691 > 0,1690$ .

El cuadro resumen de superficies es el siguiente:

Superficie del ámbito de la Modificación	4.905,57 m <sup>2</sup>
Superficie del Suelo Privado (lucratiu)	2.301,58 m <sup>2</sup>
Superficie del Suelo Público (SRV-vial peatonal)	485,21 m <sup>2</sup>
Superficie del Suelo Público (SZV- zona verde)	2.118,78 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento ámbito planeamiento vigent	15.410,50 m <sup>2</sup> t
Aprovechamiento ámbito modificació propuesta	15.402,74 m <sup>2</sup> t

En definitiva, la operación supone la ejecución de bloques de viviendas de una altura acorde con la perifèria de la ciudad, bloques que dan fachada a una plaza de grandes dimensiones, lo que supone que finalmente resulte una zona abierta, donde enlaza perfectamente vivienda plurifamiliar en altura con un gran espacio verde público, que dará esponjamiento a la zona, al mismo tiempo que se garantiza calidad a la nueva ordenación.

La parcel·la lucrativa resultant té sensiblement forma de L, amb angles rectes en els cantons que donen a la superfície dotacional, i amb adequació a la realitat física en la trobada amb les mitgeres dels edificis limítrofs que es mantenen fora de l'àmbit d'actuació, tant en el carrer la Fusta com en el carrer Alcalde Cano Coloma. L'aprofitament es repartix en tres blocs denominats A, el que dóna a la nova zona verda amb 11.229,74 m<sup>2</sup>sostre i altures PB+7+àtic; B, el que dóna al carrer la Fusta amb 3.670,26 m<sup>2</sup>sostre i altures PB+5+àtic; i C, el que dóna al carrer Alcalde Cano Coloma, amb 234,08 m<sup>2</sup>sostre i altures PB+4+àtic, i es completa el sostre total amb què es disposa en planta baixa entre els tres blocs i el pati de l'illa de cases existent, per a l'adequació a la realitat física en la trobada amb els edificis limítrofs que es mantenen fora de l'àmbit d'actuació, amb 425,29 m<sup>2</sup>sostre. En àtics la façana es retirarà 4 metres des de la façana principal.

Es manté el mateix nivell de cessions de l'antiga unitat d'execució, és a dir, fins al carrer Benigànim, i és a càrrec de la propietat la demolició de les naus industrials existents des de l'alineació de façana fins al carrer Benigànim així com la urbanització de la dita zona verda en les condicions de jardineria amb el nivell de qualitats a l'ús a l'Ajuntament de València.

Pel que fa a les normes urbanístiques en l'article únic es remet en bloc a la normativa reguladora de la zona d'eixamplament 1.

#### Quart

No s'aprecia obstacle legal que impedisca l'aprovació autonòmica, conforme a l'article 40 de la LRAU, mentre que la modificació proposada respon a l'interès públic local degudament justificat per la corporació.

#### Cinqué

El conseller de Territori i Habitatge és l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva de plans de municipis de més de 50.000 habitants, de conformitat amb el que disposa l'article 6-e del Decret 201/2003, de 3 d'octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana, pel que s'aprova el Reglament dels òrgans urbanístics de la Generalitat Valenciana.

Vistos els preceptes legals citats i la resta de general i pertinent aplicació, de conformitat amb l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme, resolc:

Aprovar definitivament la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de València entorn carrer la Fusta, amb la indicació que perquè aquesta Conselleria el segelle han d'aportar-se dos còpies del projecte visades i diligenciades.

Contra la present resolució, que posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs potestatiu de reposició davant del conseller de Territori i Habitatge en el termini d'un mes, comptador des de l'endemà a la notificació d'aquesta, d'acord amb el que estableixen els articles 116.1 i 117.1 de la Llei 4/1999 de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú; o bé, recurs contenciós administratiu davant de la sala contenciosa del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana en el termini de dos mesos, comptadors des de l'endemà a la notificació d'aquesta, de conformitat amb el que disposa l'article 46.1 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa. Tot això, sense perjudici que els interessats puguin exercir qualsevol altre recurs que estimen oportú.

València, 8 de setembre de 2006.– El conseller: Esteban González Pons.

La parcela lucrativa resultante tiene sensiblemente forma de "L", con ángulos rectos en las esquinas recayentes a la superficie dotacional, y con adecuación a la realidad física en el encuentro con las medianeras de los edificios colindantes que se mantienen fuera del ámbito de actuación, tanto en la calle Maderas como en la calle Alcalde Cano Coloma. El aprovechamiento se reparte en tres bloques denominados A, el recayente a la nueva zona verde con 11.229,74 m<sup>2</sup>t y alturas PB+7+ático; B, el recayente a la calle Maderas con 3.670,26 m<sup>2</sup>t y alturas PB+5+ático; y C, el recayente a la calle Alcalde Cano Coloma, con 234,08 m<sup>2</sup>t y alturas PB+4+ático, y se completa el techo total con el que se dispone en planta baja entre los tres bloques y el patio de manzana existente, para adecuación a la realidad física en el encuentro con los edificios colindantes que se mantienen fuera del ámbito de actuación, con 425,29 m<sup>2</sup>t. En áticos la fachada se retirará 4 metros desde la fachada principal.

Se mantiene el mismo nivel de cesiones de la antigua Unidad de Ejecución, es decir, hasta la calle Beniganim, siendo de cargo de la propiedad la demolición de las naves industriales existentes desde la alineación de fachada hasta la calle Beniganim así como la urbanización de dicha zona verde en las condiciones de jardineria con el nivel de calidades al uso en el Ayuntamiento de Valencia.

Por lo que respecta a las Normas Urbanísticas en su artículo único se remite en bloque a la normativa reguladora de la Zona de Ensanche 1.

#### Cuarto

No se aprecia obstáculo legal que impida la aprobación autonómica, conforme al artículo 40 de la LRAU, en tanto que la modificación propuesta responde al interés público local debidamente justificado por la Corporación.

#### 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 Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, de conformidad con el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, resuelvo:

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia "Entorno calle Maderas", con la indicación de que para el sellado por esta Conselleria deberán aportarse dos copias del proyecto visadas y diligenciadas.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso potestativo de reposición ante el conseller de Territorio y Vivienda en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la notificación de la misma, de acuerdo con lo establecido en los artículos 116.1 y 117.1 de la Ley 4/1999 de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; o bien, recurso contencioso administrativo ante la sala de los contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación de la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa. Todo ello, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen oportuno.

Valencia, 8 de septiembre de 2006.– El conseller: Esteban González Pons.