

RESOLUCIÓ de 25 d'octubre de 2001, del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, per la qual s'aprova definitivament el pla de reforma interior de millora del carrer Fustes del Pla General d'Ordenació Urbana de València. [2001/A11490]

Vist l'expedient relatiu al pla de reforma interior de millora del carrer Fustes del Pla General d'Ordenació Urbana de València, i de conformitat amb els següents:

Antecedents de fet

1. El projecte es va sotmetre a informació pública mitjançant el procediment establert en l'article 48 de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística. Després del pertinent període d'exposició pública, en el qual es van presentar diverses al·legacions, es va aprovar provisionalment pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 25 de maig de 2001. L'expedient complet té entrada en el registre de la Comissió Territorial d'Urbanisme de València amb data 6 de juliol de 2001.

2. El projecte consta de memòria informativa i justificativa i plans d'informació i d'ordenació.

3. València té el Pla General d'Ordenació Urbana aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en data 28 de desembre de 1988.

4. La Comissió Territorial d'Urbanisme de València, en sessió de 4 d'octubre de 2001, va acordar informar favorablement el pla de reforma interior de millora del carrer Fustes del Pla General d'Ordenació Urbana de València.

RESOLUCIÓN de 25 de octubre de 2001, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 25 de octubre de 2001, por la que se aprueba definitivamente el plan de reforma interior de mejora calle Fustes del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. [2001/A11490]

Visto el expediente relativo al plan de reforma interior de mejora calle Fustes del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

1. El proyecto se sometió a información pública mediante el procedimiento establecido en el artículo 48 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística. Tras el pertinente periodo de exposición pública, en el que se presentaron varias alegaciones, se aprobó provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 25 de mayo de 2001. El expediente completo tiene entrada en el registro de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia con fecha 6 de julio de 2001.

2. El Proyecto consta de Memoria Informativa y Justificativa y Planos de Información y de Ordenación.

3. Valencia cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 28 de diciembre de 1988.

4. La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el día 4 de octubre de 2001, acordó informar favorablemente el Plan de Reforma Interior de mejora "Calle Fustes" del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Fonaments de dret

1. La tramitació es considera correcta, de conformitat 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.

La documentació està completa, a l'efecte del compliment del que preceptua l'article 27 de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística.

2. Les determinacions contingudes en la modificació es consideren correctes des del punt de vista de les exigències de la política urbanística i territorial de la Generalitat, tal com s'arplega en l'article 40 de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística.

3. L'objecte del pla de reforma interior de millora és modificar l'ús i la tipologia en l'illa delimitada pels carrers Fustes, Peanya, Ferros i Francesc de Bellvís.

Actualment el Pla General d'Ordenació Urbana qualifica la dita zona de TER-5 (enclavament terciari polivalent) amb una edificabilitat de 3m²/m²s i un nombre d'alçàries màxim de 6, si bé permet que mitjançant l'estudi de detall, (subscrit per tots els propietaris), es pugui implantar un ús residencial amb tipologia d'edificació oberta. Amb el pla de reforma interior es pretén que l'ús siga exclusivament residencial amb tipologia d'eixample, i es mantindrà l'edificabilitat i un nombre màxim de plantes.

La modificació es justifica en la consolidació que presenta l'illa en qüestió (un 40% d'ús predominant residencial), a més de trobar-se en un entorn on l'ús característic és el residencial i la tipologia és la pròpia de l'eixample, i no pareix encertada la tipologia d'edificació oberta. Amb la present modificació es crea un espai lliure públic de 759 metres quadrats que amb l'ordenació vigent no es preveu.

Els nombres concrets de la modificació són els següents:

| Paràmetre | Pla vigent | Projecte | Diferència |
|----------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Ús dominant | Terciari | Residencial | |
| Superfície | 6.645 m ² | 6.645 m ² | 0 |
| Edificabilitat | 19.962 m ² t | 19.932 m ² t | - 30 m ² t |
| Sòl dotacional | 0 | 759 m ² | + 759 m ² |

4. No obstant això que s'ha exposat anteriorment, convé realitzar una sèrie de precisions conseqüència d'una anàlisi més profunda de l'actuació urbanística.

En primer lloc el canvi d'ús està justificat per allò que s'ha exposat anteriorment (es tracta d'una zona amb clara vocació residencial), si bé cal fer constar que el Pla General vigent estableix una zona terciària més àmplia que inclou l'illa en qüestió. Aquesta delimitació no obeeix, en realitat, a la necessitat de potenciar l'ús terciari, sinó que es tracta d'una solució (desafortunada) que el planejament vigent dona a una zona caracteritzada per la implantació d'usos industrials que són de difícil compatibilitat amb l'ús residencial (el Pla General arriba a no declarar fora d'ordenació els usos industrials existents en el moment de redacció). Amb tot el que s'ha dit el que es pretén concloure és que l'objecte de la modificació hauria de ser més ambiciosa i afectar tota la zona qualificada de TER-5 a l'entorn del carrer Serreria, i es proposa per a ella un ús més d'acord amb la realitat i una ordenació conjunta que permetera solucionar algun dels problemes de la zona (falta de sòls dotacionals).

La segona precisió és la referida al canvi de tipologia, ja que concretament es proposa que passe a eixample en compte d'edificació oberta (referides ambdues a l'ús residencial). Aquesta possibilitat, només que s'observe el pla de qualificació del Pla General vigent, està plenament justificada, ja que l'illa en qüestió està rodejada d'altres illes amb tipologia d'eixample, si bé seria convenient aportar el nombre màxim d'habitatge.

Finalment, pel que fa al canvi d'ús i al compliment de l'article 55.3 de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística, cal dir que el Pla General no estableix coeficients que permeten distingir entre usos, per la qual cosa, en mantenir-se bàsicament la mateixa edificabilitat i incrementar-se els sòls dotacionals, s'aprecia justificat el compliment del dit precepte.

Fundamentos de derecho

1. La tramitación se considera 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.

La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

2. Las determinaciones contenidas en la modificación se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el artículo 40 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

3. El objeto del plan de reforma interior de mejora es modificar el uso y la tipología en la manzana delimitada por las calles Fustes, Peanya, Ferros y Francisco de Bellvís.

En la actualidad el Plan General de Ordenación Urbana califica dicha zona como TER-5 (enclave terciario polivalente) con una edificabilidad de 3m²/m²s y un número de alturas máximo de 6, si bien permite que mediante estudio de detalle, (suscrito por todos los propietarios), se pueda implantar un uso residencial con tipología de edificación abierta. Con el Plan de Reforma Interior se pretende que el uso sea exclusivamente residencial con tipología de ensanche, manteniendo la edificabilidad y un número máximo de plantas.

La modificación se justifica en la consolidación que presenta la manzana en cuestión (un 40% de uso predominante residencial), además de encontrarse en un entorno donde el uso característico es el residencial y la tipología es la propia del ensanche, no pareciendo acertada la tipología de edificación abierta. Con la presente modificación se crea un espacio libre público de 759 metros cuadrados que con la ordenación vigente no se prevé.

Los números concretos de la modificación son los siguientes:

| Parámetro | Plan vigente | Proyecto | Diferencia |
|------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Uso dominante | Terciario | Residencial | |
| Superficie | 6.645 m ² | 6.645 m ² | 0 |
| Edificabilidad | 19.962 m ² t | 19.932 m ² t | - 30 m ² t |
| Suelo dotacional | 0 | 759 m ² | + 759 m ² |

4. No obstante lo anterior conviene realizar una serie de precisiones consecuencia de un análisis más profundo de la actuación urbanística.

En primer lugar el cambio de uso está justificado por lo expuesto con anterioridad (el tratarse de una zona con clara vocación residencial), si bien hay que hacer constar que el Plan General vigente establece una zona terciaria más amplia que abarca la manzana en cuestión. Esta delimitación no obedece, en realidad, a la necesidad de potenciar el uso terciario, sino que se trata de una solución (desafortunada) que el planeamiento vigente da a una zona caracterizada por la implantación de usos industriales que son de difícil compatibilidad con el uso residencial (el Plan General llega a no declarar fuera de ordenación los usos industriales existentes en el momento de redacción). Con lo dicho lo que se pretende concluir es que el objeto de la modificación debería ser más ambiciosa y afectar a toda la zona calificada como TER-5 en el entorno de la calle Serreria, proponiéndose para ella un uso más acorde con la realidad y una ordenación conjunta que permitiese solucionar alguno de los problemas de la zona (falta de suelos dotacionales).

La segunda precisión es la referida al cambio de tipología, ya que en concreto se propone que pase a ensanche en lugar de edificación abierta (referidas ambas al uso residencial). Esta posibilidad, con sólo observar el plano de calificación del Plan General vigente, está plenamente justificada, ya que la manzana en cuestión está rodeada de otras manzanas con tipología de ensanche, si bien sería conveniente aportar el número máximo de viviendas.

Por último, en lo que se refiere al cambio de uso y al cumplimiento del artículo 55.3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, decir que el Plan General no establece coeficientes que permita distinguir entre usos, por lo que, al mantenerse básicamente la misma edificabilidad incrementándose los suelos dotacionales, se aprecia justificado el cumplimiento de dicho precepto.

5. El conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports és l'òrgan competent per a resoldre sobre l'aprovació definitiva dels instruments de planejament i, per tant, de les modificacions d'aquests, de conformitat amb el que estableix l'article 39 de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística, en relació amb l'article 6.d del Decret 77/1996, de 16 d'abril, del Govern Valencià, pel qual s'aprova el Reglament dels Òrgans Urbanístics de la Generalitat Valenciana.

Vistos els preceptes legals citats i la resta de general i pertinent aplicació, resolc:

Aprovar definitivament el pla de reforma interior de millora del carrer Fustes del Pla General d'Ordenació Urbana de València.

La present resolució entrarà en vigor el mateix dia de la seua publicació en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

Contra la present resolució, que posa fi a la via administrativa, es podrà interposar 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 de la notificació o la publicació d'aquesta, de conformitat amb el que preveu l'article 10 i 46 de la Llei Reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa, de 13 de juliol de 1998. Tot això sense perjudi que es pugua exercitar qualsevol altre recurs que s'estime oportú.

València, 25 d'octubre del 2001.– El conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports: José Ramón García Antón.

5. El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y, por tanto, de las modificaciones de los mismos, de conformidad con lo establecido en el artículo 39 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 6.d del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, 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, resuelvo:

Aprobar definitivamente el plan de reforma interior de mejora calle Fustes del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

La presente resolución entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer 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 10 y 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, 25 de octubre de 2001.– El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes: José Ramón García Antón.