

Conselleria de Territorio y Vivienda

Resolución de 28 de julio de 2004, del conseller de Territorio y Vivienda, por la que se aprueba definitivamente el Plan de Reforma Interior denominado «Acceso Sureste al Sector Masarrochos Sur», del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

RESOLUCION

Visto el expediente remitido por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia referido al PRI denominado «Acceso Sureste al Sector Masarrochos Sur», y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero

La actuación se inició por el procedimiento simplificado del artículo 48 de la LRAU con la protocolización ante notario de la propuesta y su exposición al público en fecha 10 de noviembre de 2000, con anuncios en el diario «El País» y en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de fecha 1 de diciembre de 2000. Tras el período de exposición pública, y tras el informe de las alegaciones presentadas, se aprobó provisionalmente por el pleno municipal en fecha 27 de septiembre de 2002.

Además de las alegaciones presentadas por doña Dolors Gil Montañana, en su momento procedimental oportuno y contestadas por el Excelentísimo Ayuntamiento, se presenta por ésta misma propietaria escrito de alegaciones en el Servicio Territorial en fecha 17 de octubre de 2003 con el siguiente conjunto de alegaciones:

- Que el Ayuntamiento le dio al promotor un plazo de dos meses para presentar documentación subsanatoria y éste ha tardado 10 meses no pudiendo disponer durante este período la propietaria libremente de su terreno.
- Que el ámbito delimitado por el PRI ocupa terreno perteneciente al término municipal de Rocafort. Se adjunta plano.

- Que el Camí de la Cossa tanto en la parte recayente a Valencia como a Rocafort no está urbanizado, mientras que en el proyecto se indica que el tramo recayente a Rocafort ya está urbanizado.
- Desacuerdo en la exclusión de parcelas consolidadas del ámbito del plan, así como del límite utilizado que no cumple los criterios legales.
- Desacuerdo en la disminución del aprovechamiento tipo del ámbito delimitado por el grave perjuicio que por ello se le causa a la alegante.
- Error en la ubicación del vial de 12 m ya que éste debe quedar fuera de la propiedad de la alegante cuando el PRI lo incluye dentro. Estas alegaciones ya fueron contestadas en su momento por el Excelentísimo Ayuntamiento y a esas respuestas nos remitimos.

Segundo

El proyecto consta de parte sin eficacia normativa -memoria informativa, memoria justificativa y planos de información- y parte con eficacia normativa -normas urbanísticas y planos de ordenación-.

Tercero

Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe al Ayuntamiento de Rocafort.

Cuarto

Valencia 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.

Quinto

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 2 de julio de 2004, acordó informar favorablemente y elevar al conseller propuesta de aprobación definitiva del plan de reforma interior denominado «Acceso Sureste al Sector Masarrochos Sur», del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

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.

Tercero

El presente proyecto surge como consecuencia de las condiciones por las que se aprobó el Proyecto de Urbanización del sector 15 Masarrochos Sur, de Valencia. En aquel acuerdo se proponía el establecimiento de un convenio urbanístico con el Ayuntamiento de Rocafort para el desarrollo del Camí de la Cossa, en su trazado paralelo al límite del término municipal.

En un primer momento se presentó un programa para una actuación aislada, sin embargo la Comisión de Gobierno del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia rechazó la alternativa por no acreditarse la disponibilidad civil sobre los terrenos suficientes para asegurar la edificación, de conformidad con los artículos 6.5 y 74 de la LRAU, ni presentar el proyecto de reparcelación que permitiera obtener dicha disponibilidad.

Como solución al tema se presenta este plan de reforma interior con objeto de delimitar una unidad de ejecución que constituya el ámbito de una actuación integrada, la ejecución de la cual permitirá realizar el acceso sureste al Sector Masarrochos Sur.

El objeto del presente PRI es delimitar una unidad de ejecución en un ámbito de suelo urbano con el objetivo de desarrollar una actuación integrada para dotar de un nuevo acceso al Sector de Suelo Urbanizable Programado Masarrochos Sur, de forma que se conecte con la zona de suelo urbano colindante, calificada como «Unifamiliar aislada» UFA.

El PRI se limita a complementar la ordenación definida en el PGOU de Valencia con las determinaciones necesarias para definir las características de la Unidad de Ejecución a desarrollar. Modifica el aprovechamiento tipo de los terrenos incluidos en el ámbito delimitado, manteniéndose la función territorial, el uso global, la tipología edificatoria y el índice de edificabilidad bruta ya definidos en el planeamiento general para el ámbito de actuación.

La ejecución del tramo del Camí de la Cossa permite completar el trazado de dicho camino, constituyendo una conexión importante entre las zonas urbanizadas situadas en la parte norte del término de Rocafort y el núcleo urbano de Masarrochos.

El promotor, en representación de los propietarios del Sector Masarrochos Sur, asume la carga de urbanización no imputable a los propietarios de las parcelas de suelo urbano incluidas en el ámbito del PRI, por exceder de su ámbito vial de servicio.

En definitiva se trata de coordinar varios planes urbanísticos vigentes como son:

-El PGOU de Valencia.

-El Plan Parcial del Sector Masarrochos Sur.

-El anexo al Proyecto de Urbanización del Plan Parcial del Sector Masarrochos Sur.

-El PGOU de Rocafort.

Concretamente se produce una disfunción entre el plan parcial y lo indicado en el Plan General de Valencia que incorpora un vial en la zona interior al suelo urbano y que limita con el citado plan parcial. Se propone, puesto que ya existe un vial ya ejecutado por el plan parcial, eliminar esa duplicidad al tratarse de un claro error de grafiado.

Por otro lado se propone mantener el trazado aprobado en el proyecto de urbanización y su anexo no el que aparece en el PGOU de Valencia, entendiéndose que dispone de un mayor detalle y fue aprobado en el año 1997.

Cuarto

Con la delimitación de la unidad de ejecución se modifica ligeramente el aprovechamiento tipo toda vez que se pasa de la disposición de áreas de reparto uniparcelarias, donde se incluye para el cálculo del aprovechamiento tipo de cada parcela individual la superficie de la parcela más la del ámbito vial de servicio cuya urbanización le conferirá la condición de solar, a un cálculo del aprovechamiento tipo conjunto para toda la unidad de ejecución delimitada.

En concreto se pasa de 0,3721 y 0,2914 m²/m²s que corresponden a las dos parcelas incluidas en la UE a un aprovechamiento tipo global de 0,3876 m²/m²s.

Ahora bien, este incremento que se produce en cuanto a la edificabilidad total no es significativo, pues se pasa de 7.547,97 m²t a 7.566,68 m²t, lo cual es un incremento menor del 1 por 100.

Quinto

Las determinaciones contenidas en el plan de reforma interior 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 LRAU.

Sexto

El conseller de Territorio y Vivienda es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes de reforma interior de municipios de más de 50.000 habitantes, de conformidad con lo establecido en el artículo 39, por remisión del artículo 55.1, de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 6.e del Reglamento de los Organos 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 de Valencia,

Resuelvo

Aprobar definitivamente el Plan de Reforma Interior denominado «Acceso Sureste al Sector Masarrochos Sur», del Plan General de Ordenación Urbana 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, 28 de julio de 2004.- El conseller de Territorio y Vivienda, Rafael Blasco Castany.

Normas urbanísticas

Título primero.- Ordenanzas particulares aplicables del PGOU de Valencia.

Artículo 1. Normativa urbanística aplicable.

En el ámbito del presente PRI se aplicarán las ordenanzas particulares de la Subzona UFA-3 (Vivienda unifamiliar aislada), reguladas en el capítulo quinto del título sexto de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

Título segundo

Normativa específica del plan de reforma interior

Artículo 2. Delimitación de la unidad de ejecución.

Los terrenos incluidos en el ámbito del PRI quedan sujetos a su desarrollo mediante una unidad de ejecución, cuya delimitación coincide con el ámbito del PRI.

Artículo 3. Desarrollo mediante actuación integrada.

El PRI se desarrollará mediante la forma de gestión de las actuaciones integradas. La unidad de ejecución constituye el ámbito de la actuación integrada, que se desarrollará mediante el correspondiente programa para el desarrollo de la actuación integrada.

El desarrollo de la actuación integrada estará sujeto al cumplimiento de las condiciones indicadas en la ficha de gestión que se incluye en el anexo I de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 4. Delimitación del área de reparto. Se delimita un área de reparto que coincide con el reforma interior.

Artículo 5. Determinación del aprovechamiento tipo.

El aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto delimitada es de 0,3876 m²/m²s.

Artículo 6. Aprovechamiento objetivo.

El aprovechamiento objetivo es el que corresponde a las ordenanzas particulares de la Subzona UFA-3. Esta normas, en su artículo 6.40, fijan un coeficiente de edificabilidad neta de 0,50 m²/m²s sobre parcela, además del cumplimiento del resto de condiciones de volumen y forma de los edificios reguladas en dicho artículo.

Anexo 1

Ficha de gestión

Actuación integrada «PRI del Acceso Sureste al Sector Masarrochos Sur».

Situación respecto a la secuencia lógica: Deberá coordinarse con la urbanización del Sector «Masarrochos Sur».

Condiciones de conexión: El propio PRI constituye una condición de conexión respecto al Sector «Masarrochos Sur».

Delimitación de la unidad de ejecución: Coincide con el ámbito del PRI (está grafiada en el plano B.4).

Area de reparto: Coincide con el ámbito del PRI (está grafiada en el plano B.4).

Aprovechamiento tipo: 0,3876 m²/m²s