

**Conselleria d'Obres Públiques,
Urbanisme i Transports**

3400 RESOLUCIÓ de 6 d'agost de 1997, del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, per la qual s'aprova definitivament l'homologació del Sector PRR-14 Beniferri i s'informa favorablement sobre el Pla Parcial del mencionat sector, amb la concreció d'usos establits en el punt segon dels fonaments de dret. [97/X10558]

Vist l'expedient remés per l'Ajuntament de València, relatiu a l'homologació i el Pla Parcial PRR-14 Beniferri del PGOU, i de conformitat amb els següents:

Antecedents de fet

Primer

L'expedient va ser sotmés a informació pública el 22 de novembre de 1996 i, després del pertinent període d'informació pública, durant el qual es van presentar quatre al·legacions, va ser aprovat provisionalment pel ple de l'Ajuntament, en sessió de 25 d'abril de 1997, i que té entrada en el Registre de la Comissió Territorial d'Urbanisme de València el dia 14 de juny del mateix any.

Segon

El projecte consta de memòria informativa i justificativa, plans d'informació i d'ordenació, ordenances reguladores, així com l'expressió gràfica suficient del resultat final de l'ordenació proposada i el document annex d'homologació, amb la qual cosa es compleix allò que s'ha disposat en els articles 27 i 28 de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística i en la Instrucció de Planejament 1/1996, sobre Homologació de Plans d'Urbanisme a la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística.

Tercer

L'1 de juliol de 1997 es va sol·licitar un informe a la Direcció General d'Obres Públiques (Divisió de Carreteres) de la COPUT, el qual va ser errés en sentit favorable el 2 de juliol.

El 23 de juliol de 1997 té entrada en el Registre de la Comissió Territorial d'Urbanisme de València l'informe tramés per la Conselleria d'Ocupació, Indústria i Comerç, d'11 de juliol, en el qual és de destacar la necessitat de delimitar els usos previstos per a la zona en qüestió.

Quart

València té el PGOU aprovat definitivament pel conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports el 28 de desembre de 1988. En el dit planejament es classifica el sector objecte de l'actuació de Sòl Urbanitzable Programat, amb la denominació concreta PRR-14 Beniferri, amb una superfície aproximada de 82 ha, una densitat màxima de 33 htge./ha, un nombre màxim d'habitats de 271 i una edificabilitat total de 37.012 m², i que és d'ús residencial.

**Conselleria de Obras Públicas,
Urbanismo y Transportes**

3400 RESOLUCIÓN de 6 de agosto de 1997, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba definitivamente la Homologación del Sector PRR-14 Beniferri e informa favorablemente el Plan Parcial del citado sector, con la concreción de usos establecidos en el Fundamento de Derecho Segundo. [97/X10558]

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Valencia, relativo a la Homologación y Plan Parcial PRR-14 Beniferri del PGOU, y de conformidad con los siguientes:

Antecedentes de hecho

Primero

El expediente fue sometido a información pública el 22 de noviembre de 1996 y, tras el pertinente periodo de información pública, durante el cual se presentaron cuatro alegaciones, fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento pleno en sesión celebrada el 25 de abril de 1997, teniendo entrada en el Registro de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia con fecha 14 de junio del mismo año.

Segundo

El proyecto consta de Memoria Informativa y Justificativa, Planos de Información y de Ordenación, Ordenanzas Reguladoras, así como expresión gráfica suficiente del resultado final de la ordenación propuesta y documento anexo de Homologación, con lo que se cumple lo dispuesto en los arts. 27 y 28 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y en la Instrucción de Planeamiento 11/1996, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Tercero

Con fecha 1 de julio de 1997 se solicitó informe a la Dirección General Obras Públicas (División de Carreteras) de la COPUT, el cual fue emitido en sentido favorable con fecha 2 de julio.

Con fecha 23 de julio de 1997 tiene entrada en el Registro de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia informe remitido por la Conselleria de Empleo, Industria y Comercio, de fecha 11 de julio, en el que es de destacar la necesidad de acotar los usos previstos para la zona en cuestión.

Cuarto

Valencia cuenta con PGOU aprobado definitivamente por el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 28 de diciembre de 1988. En dicho planeamiento se clasifica el sector objeto de la actuación como Suelo Urbanizable Programado, con la denominación concreta PRR-14 "Beniferri", con una superficie aproximada de 82 Ha., una densidad máxima de 33 viv/Ha, un número máximo de viviendas de 271 y una edificabilidad total de 37.012 m², siendo el uso residencial.

Cinqué

La Comissió Informativa de la Comissió Territorial d'Urbanisme de València, en sessió de 17 de juliol de 1997, va emetre un informe relatiu al projecte que ens ocupa, i es compleix així allò que s'ha preceptuat en l'article 11 del Decret 77/1996, de 16 d'abril, del Govern Valencià, pel qual s'aprova el Reglament dels Òrgans Urbanístics de la Generalitat Valenciana.

*Fonaments de dret**Primer*

L'expedient està complet, i s'ha tramitat de conforme amb allò article 52 de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística, en relació amb la disposició transitòria primera del mateix text legal.

Segon

L'homologació del sector que ens ocupa esdevé necessària per l'existència de propostes que introdueixen modificacions respecte del planejament vigent; en concret es tracta de les següents:

1. Es procedeix a una redelimitació del sector, que passa de tenir una superfície de 82 ha, segons la fitxa de característiques del sector del Pla General, a tenir 92 ha, com a conseqüència de l'annexió a l'àmbit d'actuació de sòls urbans que limeten amb l'actuació, i que es produeix conseqüentment un increment de l'edificabilitat global, ja que passa de ser de 37.012 m² a ser de 41.751 m². Respecte del mencionat increment s'ha de dir que és fruit d'un millor mesurament del sector, així com de la seua redelimitació per raons de coherència en l'ordenació i la urbanització.

2. També es procedeix la modificació dels usos. En concret es passa a permetre l'ús terciari en un sector que, segons el planejament vigent, no tenia previst el mencionat ús i, com a conseqüència, es redistribueix l'edificabilitat, que s'assignen 28.805 m² a l'ús residencial i 12.946 m² al terciari. Es produeix un canvi en la filosofia del pla, ja que si existeix un ús exclusiu residencial es passa a compartir l'esmentat ús amb el terciari, cosa que, sens dubte, suposa una alteració important en la configuració de la zona, no sols quant a qualificació sinó també quant a repercussió en les infraestructures. Amb el fi de minimitzar el mencionat impacte, i a la vista dels informes emesos, procedeix establir una concreció d'usos específics per a la zona terciària, així només es permetran en el mencionat lloc establiments de restauració, automoció i xicotets comerços, sense que en cap cas s'instal·len hipermercats, grans supermercats o establiments de béns de consum diari o quotidià.

3. Es procedeix a la modificació del règim d'alçades segons la dinàmica prevista en el Pla General de València. No obstant això, s'ha de destacar l'addició realitzada en assenyalar-se que el règim d'alçades s'aplica «sense perjudici d'aplicar el règim d'Estudis de Detall», la qual cosa permet, per aplicació de l'article 2.15 de les Normes Urbanístiques del PGOU de València, en relació amb l'article 6.25.10, aconseguir un màxim de 20 alçades.

Bàsicament, la xarxa estructural i la primària queda integrada pels elements viaris que delimiten l'àmbit del sector objecte d'actuació i s'observa coherent la delimitació amb allò que s'ha establert en l'article 20 de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística.

Tercer

Respecte de l'ordenació detallada cal fer constar que aquesta es completa amb el Pla Parcial PRR-14 Beniferri, que inclou l'àrea compresa entre el sòl urbà del nucli antic de Beniferri (al nord-oest), l'autovia València Lliria (al nord-est), al sud-est el vial pertanyent al sector del Sòl Urbanitzable PRR-1, perpendicularment a la citada autovia i al sud-oest pel Sòl no Urbanitzable del Pla General, i que són els paràmetres urbanístics aplicables allò que s'ha establert en l'homologació del sector.

Pel que afecta al compliment del planejament superior s'ha de concloure que el citat planejament parcial és conseqüència de l'homologació modificativa del sector en qüestió, l'estudi de la

Quinto

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 17 de julio de 1997, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el art. 11 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.

*Fundamentos de derecho**Primero*

El expediente está completo, habiéndose tramitado conforme con lo dispuesto en el art. 52 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con la Disposición Transitoria Primera del mismo texto legal.

Segundo

La Homologación del sector que nos ocupa deviene necesaria por la existencia de propuestas que introducen modificaciones respecto del planeamiento vigente; en concreto se trata de las siguientes:

1ª. Se procede a una redelimitación del sector, pasando de tener una superficie de 82 Ha, según la ficha de características del sector del Plan General, a tener 92 Ha, como consecuencia de la anexión al ámbito de actuación de suelos urbanos lindantes con la actuación, produciéndose consecuentemente un incremento de la edificabilidad global, ya que pasa de ser de 37.012 m² a ser de 41.751 m². Respecto de dicho incremento decir que es fruto de una mejor medición del sector, así como de su redelimitación por razones de coherencia en la ordenación y la urbanización.

2ª. También se procede la modificación de los usos. En concreto se pasa a permitir el uso terciario en un sector que, según el planeamiento vigente, no tenía previsto dicho uso y, como consecuencia, se redistribuye la edificabilidad, asignándose 28.805 m² al uso residencial y 12.946 m² al terciario. Se produce un cambio en la filosofía del Plan, ya que de existir un uso exclusivo residencial se pasa a compartir dicho uso con el terciario, lo que sin duda supone una alteración importante en la configuración de la zona, no sólo a nivel de calificación sino también a nivel de repercusión en las infraestructuras. Con el fin de minimizar dicho impacto, y a la vista de los informes emitidos, procede establecer una concreción de usos específicos para la zona terciaria, así sólo se permitirán en dicho lugar establecimientos de restauración, automoción y pequeños comercios, sin que en ningún caso se instalen hipermercados, grandes supermercados o establecimientos de bienes de consumo diario o cotidiano.

3ª. Se procede a la Modificación del régimen de alturas, siguiendo para ello la dinámica prevista en el Plan General de Valencia. No obstante, es de destacar la adición realizada al señalarse que el régimen de alturas se aplica «sin perjuicio de aplicar el régimen de Estudios de Detalle», lo cual permite, por aplicación del art. 2.15 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, en relación con el art. 6.25.10, alcanzar un máximo de 20 alturas.

Básicamente, la red estructural y primaria queda integrada por los elementos viarios que delimitan el ámbito del sector objeto de actuación, apreciándose coherente la delimitación con lo establecido en el art. 20 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Tercero

Respecto de la ordenación pormenorizada hay que hacer constar que esta se completa con el Plan Parcial PRR-14 "Beniferri", que abarca el área comprendida entre el suelo urbano del núcleo antiguo de Beniferri (al Noroeste), la Autovía Valencia - Lliria (al Noreste), al Sudeste el vial perteneciente al sector del suelo urbanizable PRR-1, perpendicularmente a la citada Autovía y al Sudoeste por el Suelo No Urbanizable del Plan General, siendo los parámetros urbanísticos aplicables lo establecidos en la Homologación del sector.

En lo que atañe al cumplimiento del planeamiento superior cabe concluir que el citado planeamiento parcial es consecuencia de la Homologación modificativa del sector en cuestión, cuyo estudio

qual s'ha realitzat en els anteriors fonaments. Comparativament, amb consideració l'ordenació vigent, s'observen les dades següents:

	<i>Planejament superior</i>	<i>Ord. Pormenoritzada</i>
Classe de sòl	Urbanitzable	Urbanitzable
Ús	Residencial	Residencial i terciari
Superfície del sector	8,2 ha	9,2 ha
Dimensió mínima	Tot el sector	Tot el sector
Aprofitament	0,45 m ² /m ² s	R: 0,31 m ² /m ² s T: 0,14 m ² /m ² s
Densitat	33 htge./ha (271 htge.)	26 htge./ha (240 htge.)
Edificable privat	37.012 m ² t	41.751 m ² t

Pel que fa als estàndards dotacionals, el planejament parcial dóna els paràmetres següents:

	<i>L.R.A.U.</i>	<i>Pla Parcial</i>	<i>Compleix</i>
Edificabilitat	1 m ² /m ² s	0,45 m ² /m ² s	Sí
Densitat	75 htge./ha	26 htge./ha	Sí
Z. verda pública	9.200 m ²	10.448 m ²	Sí
Dotació pública	5.582 m ²	8.039 m ²	Sí
Viari	—	34.486 m ²	—
Aparcaments	240	1.190	Sí

Quart

La Comissió Territorial d'Urbanisme ha d'emetre dictamen informatiu respecte dels plans generals de municipis de més de 50.000 habitants, de conformitat amb allò que s'ha disposat en l'article 38.3 de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística, en relació amb l'article 10.A, per remissió de l'article 9.1, del Decret 77/1996, de 16 d'abril, del Govern Valencià, pel qual s'aprova el Reglament dels Òrgans Urbanístics de la Generalitat Valenciana.

El conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports és l'òrgan competent per a resoldre sobre l'aprovació definitiva dels plans generals de municipis de més de 50.000 habitants, de conformitat amb allò que s'ha establert en l'article 38.3 de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística, en relació amb l'article 6 del Reglament dels Òrgans Urbanístics de la Generalitat Valenciana.

Vistos els preceptes legals citats i els altres de general i pertinent aplicació, d'acord amb l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de València, resolc:

Aprovar definitivament l'homologació del sector PRR-14 Beniferri i informar favorablement sobre el Pla Parcial del citat sector, amb la concreció d'usos establerts en el punt segon dels fonaments de dret.

Aquesta resolució entrarà en vigor el mateix dia de la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. Aquesta publicació excusa la seua notificació individualitzada.

Contra aquesta 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 del dia de la notificació o publicació d'aquesta. Per a la interposició del mencionat recurs serà requisit imprescindible que, amb caràcter previ, el recurrent comuniqui a aquest òrgan la interposició del recurs, de conformitat amb els articles 57.2.f) i 58 de la Llei Reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa i amb l'article 110.3 de la Llei 30/92, de 26 de novembre, Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

Tot això sense perjudici que es pugui exercitar qualsevol altre recurs que s'estime oportú.

València, 6 d'agost de 1997.- El conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports: Luis Fernando Cartagena Travesedo.

dio se ha realizado en los anteriores Fundamentos. Comparativamente, considerando la ordenación vigente, se aprecian los siguientes datos:

	<i>Planeamiento superior</i>	<i>Ord. Pormenorizada</i>
Clase de suelo	Urbanizable	Urbanizable
Uso	Residencial	Residencial y Terciario
Superficie del sector	8'2 Ha	9'2 Ha
Tamaño mínimo	Todo el sector	Todo el sector
Aprovechamiento	0'45 m ² /m ² s	R: 0'31 m ² /m ² s T: 0'14 m ² /m ² s
Densidad	33 viv/Ha (271 viv)	26 viv/Ha (240 viv)
Edificable privado	37.012 m ² t	41.751 m ² t

En lo que atañe a los estándares dotacionales, el planeamiento parcial arroja los siguientes parámetros:

	<i>L.R.A.U.</i>	<i>Plan Parcial</i>	<i>Cumple</i>
Edificabilidad	1 m ² /m ² s	0'45 m ² /m ² s	Si
Densidad	75 viv/Ha	26 viv/Ha	si
Z. verde pública	9.200 m ²	10.448 m ²	Si
Dotación pública	5.582 m ²	8.039 m ²	Si
Viario	—	34.486 m ²	—
Aparcamientos	240	1.190	Si

Cuarto

La Comisión Territorial de Urbanismo debe emitir dictamen informativo respecto de los Planes Generales de municipios de más de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38.3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.A, por remisión del artículo 9.1, 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.

El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de municipios de más de 50.000 habitantes, de conformidad con lo establecido en el artículo 38.3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 6 del Reglamento de los órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

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

Aprobar definitivamente la Homologación del Sector PRR-14 "Beniferri" e Informar Favorablemente el Plan Parcial del citado sector, con la concreción de usos establecidos en el Fundamento de Derecho Segundo.

La presente resolución entrará en vigor el mismo día de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. Esta publicación excusa su notificación individualizada.

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 de la notificación o publicación de la misma. Para la interposición del mencionado recurso será requisito imprescindible que con carácter previo el recurrente comuniqui a este órgano la interposición del mismo, de conformidad con lo previsto en los arts. 57.2.f) y 58 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y en el art. 110.3 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, 6 de agosto de 1997.- El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes: Luis Fernando Cartagena Travesedo.