ACORD de 7 de març de 1994, del Govern Valencià, per la qual aprova definitivament el projecte de modificació puntual en l'àmbit del sector PRR-4 del sòl urbanitzable programat de Benimaclet, del Pla General d'Ordenació Urbana de València. [94/1646]

El Govern Valencià, en la reunió del dia 7 de març de 1994, adoptà l'acord següent:

Vist l'expedient relatiu al projecte de modificació puntual en l'àmbit del sector PRR-4 del sòl urbanitzable programat de Benimaclet, del Pla General d'Ordenació Urbana de València.

Antecedents de fet

Primer

L'Ajuntament de València va aprovar inicialment l'expedient el dia 20 de novembre de 1992 i, després d'un període d'informació pública d'un mes de durada, en el qual hi va haver 19 al·legacions, el va aprovar provisionalment el 26 de març de 1993.

Segon

La documentació que integra el projecte consta de memòria informativa ¡justificativa, fitxa de característiques del sector SUP.T.4 Benimaclet (segons el Pla General d'Ordenació Urbana de 28 de desembre de 1989 i segons la modificació proposada), plànols d'informació: qualificació, full 5F de la sèrie B 1:5.000, estructura urbana full 23 sèrie C 1:2.000, estructura urbana full 29 sèrie C 1:2.000 i d'ordenació, qualificació, full 5F de la sèrie B 1:5.000, estructura urbana full 23 sèrie C 1:2.000, estructura urbana, full 29 sèrie C 1:2.000.

Tercer

En l'expedient hi ha informes favorables de la Diputació Provincial de València de 21 de juny de 1993; de la Divisió de Carreteres de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports de 31 de maig de 1993, i també diligència de l'Ajuntament de València d' l de juny de 1993 per la qual acredita que s'han complert els terminis per a l'emissió de l'informe que es va sol·licitar al Consell Metropolità de l'Horta. També hi ha una sol·licitud d'informe a la Demarcació de Carreteres de l'Estat i a la Conselleria de Medi Ambient, el 26 de maig de 1993, sense que fins ara s'hagen errés els informes esmentats tot i que ja ha transcorregut el termini establert per a la seua evacuació.

Quart

El contingut de la modificació plantejada, en síntesi, és el següent: es proposa augmentar la densitat d'habitatges de 65 a 75 Habitatges per hectàrea, per a facilitar la promoció d'habitatges acollits a règim de protecció pública, i, així mateix, es modifica el règim d'alçades que passa de 6 a 8 i 12 plantes per

Acuerdo de 7 de marzo de 1994, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba definitivamente un proyecto de modificación puntual en el ámbito del sector PRR4 del suelo urbanizable programado de Benimaclet, del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. [94/1646]

El Gobierno Valenciano, en la reunión del día 7 de marzo de 1994, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente relativo a un proyecto de modificación puntual en el ámbito del sector PRR-4 del suelo urbanizable programado de Benimaclet, del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Antecedentes de hecho

Primero

El Ayuntamiento de Valencia aprobó inicialmente el expediente el día 20 de noviembre de 1992 y, tras un período de información pública de un mes de duración, en el que se produjeron 19 alegaciones, lo aprobó provisionalmente el 26 de marzo de 1993.

Segundo

La documentación que integra el proyecto consta de memoria informativa y justificativa, ficha de características del sector SUP.T.4 Benimaclet (según el Plan General de Ordenación Urbana de 28 de diciembre de 1989 y según la modificación propuesta), planos de información: calificación, hoja 51 de la serie B 1:5.000, estructura urbana hoja 23 serie C 1:2.000, estructura urbana hoja 29 serie C 1:2000 y de ordenación, calificación, hoja 5F de la serie B 1:5.000, estructura urbana hoja 23 serie C 1:2.000, estructura urbana, hoja 29 serie C 1:2000.

Tercero

Obran en el expediente informes favorables de la Diputación Provincial de Valencia de 21 de junio de 1993, de la División de Carreteras de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 31 de mayo de 1993, así como diligencia del Ayuntamiento de Valencia de 1 de junio de 1993 por la que acredita que, solicitado informe al Consell Metropolità de l'Horta, se han cumplido los plazos para su emisión. Asimismo, consta la solicitud de un informe a la Demarcación de Carreteras del Estado y a la Conselleria de Medio Ambiente el 26 de mayo de 1993, sin que hasta la fecha hayan emitido dichos informes, habiendo transcurrido el plazo establecido para su evacuación.

Cuarto

El contenido de la modificación planteada, en síntesis, es el siguiente: se propone aumentar la densidad de viviendas de 65 a 75 viviendas por hectárea, para facilitar la promoción de viviendas acogidas a regimenes de protección pública, y, así mismo, se modifica el régimen de alturas que pasa de 6 a 8 y

a permetre alliberar sòl. Es modifica la disposició del viari i de zones verdes que indicava per al sòl urbanitzable directament el pla general. Per això, es calculen de nou els sistemes generals externs ja que es modifica, incrementant-lo, el sistema general intern a fi de mantenir l'aprofitament mitjà del sector en 0,59 metres quadrats/metre quadrat i s'incrementen les zones verdes de sistema general en 3.496 metres, GEL-2 pare urbà, a causa de l'increment de 201 habitatges.

Cinqué

La Comissió Territorial d'Urbanisme de València, reunida en la sessió de 30 de juny de 1993, va acordar emetre un informe favorable sobre l'aprovació definitiva de l'expedient.

Sisé

El conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports va informar favorablement sobre el projecte mitjançant una resolució de 20 de juliol de 1993.

Seté

El Consell d'Estat va emetre un dictamen favorable el 10 de febrer de 1994.

Fonaments de dret

Primer

Respecte del procediment, en aquest cas, s'han observat les prescripcions legalment establertes per a la seua tramitació. En efecte, s'han complert els requisits que preveuen l'article 128 del text refós de la Llei del Sòl i l'article 13 1.1 del Reglament de Planejament Urbanístic, i s'ha subjectat a les mateixes normes que s'estableixen per a la formulació dels plans d'ordenació urbana i que estan constituïdes pels articles 101 i següents :de la Llei del Sòl. La documentació es considera completa tenint en compte l'objecte de la modificació plantejada. No obstant això, atés que la modificació altera determinacions que -encara que són orientadores per a la ulterior redacció del Pla Parcial- afecten la zonificació d'una zona verda prevista en el Pla General d'Ordenació Urbana de València l'aprovació definitiva de la qual es va produir el 30 de desembre de 1988, aquesta modificació l'ha d'aprovar el Govern Valencià amb l'informe favorable previ del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports i del Consell d'Estat, segons el que disposa l'article 129 de la Llei del Sòl.

Segon

Pel que fa al fons, la modificació proposada té com a finalitat facilitar la promoció d'habitatges socials acollits a règims de protecció pública, previstos en el Pla d'Habitatge 1992-95 (amb un preu màxim limitat de venda per metre quadrat). Per a això, cal adaptar les dimensions dels habitatges a les exigències dels estrats socials més necessitats i disminuir l'estàndard de superfície d'habitatge de 120 m2 construïts de dimensió mitjana resultant, en el sector esmentat, a 104 m2 construïts per habitatge, a fi de facilitar-ne l'adquisició a les famílies de rendes més baixes el poder adquisitiu de les quals no els permet adquirir habitatges de luxe o de superfície major.

En aquest sentit, certament es produeix un augment de la densitat màxima dels habitatges previstos per a aquest sector de Benimaclet, que passa de 65 habitatges/ha a 75 habitatges/ha, però sense alterar el coeficient d'edificació residencial que es manté en 0,78 metres quadrats/metre quadrat. La superfície del sector és de 17,9395 ha i el total d'habitatges és de 1.345 enfront dels 1.144 habitatges anteriorment previstos en el Pla General d'Ordenació Urbana, cosa que comporta un total de 432 potencials nous habitants al sector. Per això,

12 plantas, para permitir liberar suelo, y se modifica la disposición de viario y zonas verdes que se indicaba para el suelo urbanizable directamente en el Plan General. A este respecto, se calculan de nuevo los sistemas generales externos ya que se modifica, incrementándolo, el sistema general interno a fin de mantener el aprovechamiento medio del sector en 0'59 metros cuadrados/metro cuadrado y se incrementan las zonas verdes del sistema general en 3.496 metros cuadrados, GEL-2 parque urbano, debido al incremento de 201 viviendas.

Quinto

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, reunida en sesión de 30 de junio de 1993, acordó informar favorablemente la aprobación definitiva del expediente.

Sexto

El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes informó favorablemente sobre el proyecto mediante una resolución de 20 de julio de 1993.

Séptimo

El Consejo de Estado emitió dictamen favorable en fecha 10 de febrero de 1994.

Fundamentos de derecho

Primero

Respecto al procedimiento, en el caso presente se han observado las prescripciones legalmente establecidas para su. tramitación. En efecto, se han cumplido los requisitos previstos en el artículo 128 del texto refundido de la Ley del Suelo y en el artículo 131.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, sujetándose a las mismas normas que se establecen para la formulación de los planes de ordenación urbana y que están constituidas por los artículos 101 y siguientes de la Ley del Suelo. La documentación se considera completa teniendo en cuenta el objeto de la modificación planteada. No obstante, dado que la modificación altera determinaciones que -aun cuando orientativas para la ulterior redacción del Plan Parcial- afectan a la zonificación de una zona verde prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, cuya aprobación definitiva se produjo el 30 de diciembre de 1988, dicha modificación debe ser aprobada por el Gobierno Valenciano previo informe favorable del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y del Consejo de Estado, según dispone el artículo 129 de la Ley del Suelo.

Segundo

En cuanto al fondo, la modificación propuesta tiene por objeto facilitar la promoción de viviendas sociales acogidas a regímenes dé protección pública, previstas en el Plan de Vivienda 1992-95 (con precio máximo limitado de venta por metro cuadrado). Para ello, se requiere adaptar el tamaño de las viviendas a las exigencias de los estratos sociales más necesitados, disminuyendo el estándar de superficie de vivienda de 120 metros cuadrados construidos de tamaño medio resultante en dicho sector, a 104 metros cuadrados construidos por vivienda, con el fin de facilitar su adquisición a familias de rentas más bajas, cuyo poder adquisitivo no les permite adquirir viviendas de lujo o de mayor superficie.

En este sentido, ciertamente se produce un aumento de la densidad máxima de las viviendas previstas para este sector de Benimaclet, que pasa de 65 viviendas/hectárea a 75 viviendas/hectárea, pero sin alterar el coeficiente de edificación residencial que se mantiene en 0,78 metros cuadrados/metro cuadrado, siendo la superficie del sector de 17,9395 hectáreas y el total de viviendas de 1.345, frente a las 1.144 viviendas anteriormente previstas en el Plan General de Ordenación Urbana, lo que representa un total de 432 potenciales nuevos habitantes

s'incrementen en 3.496 metres quadrats de sòl qualificat de GEL-2 parc urbà dins del mateix sector com a zona verda de sistema general, i es cobreixen així les necessitats de majors espais lliures que requereix l'augment de densitat de població (article 128 del text refós de la Llei del Sòl). D'altra banda, es programa una reserva per a dotacions d'equipament social de 6.000 metres quadrats, qualificats de «SP serveis públics», en el pla parcial que es desenvolupe. També es troba justificada la modificació del règim d'alçades ja que deriva de la impossibilitat de complir, simultàniament, les exigències d'una ocupació màxima de parcel·la del 50 per cent, amb una tipologia d'habitatge d'edificació oberta que integra jardí privat i, a la vegada, no sobrepassar les sis plantes sobre la rasant. De manera que s'eleva el nombre màxim d'alçades que harmonitza amb les illes de cases de l'entorn del nucli urbà de Benimaclet, i s'adapten, en el que és bàsic, a l'ambient en què se situen. La superfície del sistema general extern serà de 3.878 metres quadrats a fi que es mantinga inalterable l'aprofitament mitjà del sector que és de 0,59 metres quadrats/metre quadrat.

En resum, pel que fa, estrictament, al canvi de zonificació de la zona verda prevista en el Pla General d'Ordenació Urbana, aquesta està constituïda per una superfície de 2.156 metres quadrats, aproximadament, pròpia de sistema local, que el Pla havia dibuixat amb caràcter orientador per a la redacció del corresponent Pla Parcial del sector. Ara s'augmenta la superfície total de les zones verdes.

La modificació plantejada és tècnicament admissible, sense que hi haja cap augment de l'aprofitament urbanístic previst pel Pla General d'Ordenació Urbana quanta metres quadrats edificables i s'ha incrementat la reserva de zones verdes i per a dotacions, per a mantenir inalterables els estàndards legals obligatoris i s'ha assegurat la utilització racional del sòl en congruència amb la funció social per a facilitar la promoció d'habitatges acollits a règims de protecció pública.

Per tot açò, d'acord amb el Consell d'Estat i a proposta del Conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, el Govern Valencià,

ACORDA

Aprovar definitivament el projecte de modificació puntual en l'àmbit del sector PRR-4 del sòl urbanitzable programat de Benimaclet, del Pla General d'Ordenació Urbana de València.

Contra aquest acord, que posa fi a la via administrativa, és procedent interposar-hi un recurs contenciós administratiu davant la sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, en el termini de dos mesos comptadors a partir del dia de la notificació o publicació d'aquest acord en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Abans de la interposició d'aquest recurs, és requisit imprescindible que el recurrent ho comunique al Govern Valencià, de conformitat amb el que estableixen els articles 57.2.17) i 58 de la Llei Reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa i l'article 110.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

Tot això, sense perjudici de poder interposar qualsevol altre recurs que estimeu oportú.

València, 7 de març de 1994

El conseller secretari del Govern Valencia,
LUIS BERENGUER FUSTER

en el sector. Por ello, se incrementan en 3.496 metros cuadrados de suelo calificado como GEL-2 parque urbano, dentro del propio sector, como zona verde de sistema general, cubriendo así las necesidades de mayores espacios libres que requiere dicho aumento de densidad de población (artículo 128 del texto refundido de la Ley del Suelo). Por otra parte, se programa una reserva para dotaciones de equipamiento social de 6.000 metros cuadrados calificados como « SP servicios públicos» en el Plan Parcial que se desarrolle. También se encuentra justificada la modificación del régimen de alturas pues deriva de la imposibilidad de cumplir, simultáneamente, las exigencias de una ocupación máxima de parcela del 50 por ciento con tipología de vivienda de edificación abierta, integrando jardín privado y, a la vez, no sobrepasar las seis plantas sobre rasante. De modo que se eleva el número máximo de alturas, armonizando con las manzanas del entorno del casco urbano de Benimaclet y adaptándose, en lo básico, al ambiente en que se sitúan. La superficie del sistema general externo será de 3.878 metros cuadrados, con el fin de que se mantenga inalterado el aprovechamiento medio del sector que es de 0'59 metros cuadrados/metro cuadrado.

En resumen, en lo referente estrictamente al cambio de zonificación de la zona verde prevista en el Plan General de Ordenación Urbana, está constituida por una superficie de 2.156 metros cuadrados, aproximadamente, que el Plan había dibujado con carácter orientativo, propia de sistema local, para la redacción del correspondiente Plan Parcial del sector, y se aumenta ahora la superficie total de las zonas verdes.

La modificación planteada es técnicamente admisible, sin que se produzca ningún aumento del aprovechamiento urbanístico previsto por el Plan General de Ordenación Urbana en cuanto a metros cuadrados edificables, y se ha incrementado la reserva de zonas verdes y dotaciones para mantener inalterables los estándares legales obligatorios, asegurándose la utilización racional del suelo en congruencia con su función social para facilitar la promoción de viviendas acogidas a regímenes de protección pública.

Por todo lo que antecede, de acuerdo con el Consejo de Estado y a propuesta del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, el Gobierno Valenciano,

ACUERDA

Aprobar definitivamente el proyecto de modificación puntual en el ámbito del sector PRR-4 del suelo urbanizable programado de Benimaclet, del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, procede interponer un recurso contencioso administrativo ante la sala de lo contencioso administrativo 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 este acuerdo en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Con carácter previo a la interposición del mencionado recurso, será requisito imprescindible que el recurrente lo comunique al Gobierno Valenciano, de conformidad con lo previsto en los artículos 57.2.17) y 58 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa administrativa y en el artículo 110.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Todo ello, sin perjuicio de poder ejercitar cualquier otro recurso que estimen oportuno.

Valencia, 7 de marzo de 1994

El conseller secretario del Gobierno Valenciano,
LUIS BERENGUER FUSTER