

Conselleria de Territori i Habitatge

RESOLUCIÓ de 23 de novembre del 2006, del conseller de Territori i Habitatge relatiu a l'homologació sectorial modificativa de l'àmbit sector nord-oest i modificacions puntuals del PGOU de València, als carrers la Safor, Xiprers i Vall d'Aiora. [2006/14387]

Vist l'expedient remès per l'Ajuntament de València referit a l'homologació sectorial modificativa de l'àmbit sector nord-oest i modificacions puntuals del PGOU de València, als carrers la Safor, Xiprers i Vall d'Aiora, i de conformitat amb els següents

ANTECEDENTS DE FET

Primer

El Ple de la corporació, en sessió realitzada el dia 28 d'octubre del 2005, va acordar sotmetre a informació pública l'esmentat expedient d'homologació i els documents de modificacions puntuals del Pla general. L'acord va ser publicat en el diari Las Provincias de 24 de novembre del 2005 i en el DOGV núm. 5.151 de 9 de desembre del 2005. Durant el període d'informació pública van presentar escrits d'al·legacions el Grup Municipal Socialista, el Grup Municipal Esquerra Unida, la Sra. Isabel Martínez Pascual i el Sr. Juan Bautista Gabriel Botella, representant de la mercantil Urbanite, S.L.

El Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el 24 de febrer del 2006 va acordar aprovar provisionalment l'homologació modificativa del PGOU per a l'àmbit del sector nord-oest de València i els tres documents de modificació puntual del Pla general per a l'àmbit dels carrers Safor, Xiprers i Vall d'Aiora, i resol les al·legacions formulades desestimant l'al·legació presentada per la Sra. Isabel Martínez Pascual en els termes descrits en l'informe de la Secció Administrativa de Planejament de 16 de febrer del 2006, desestima parcialment les al·legacions presentades pel Grup Municipal Esquerra Unida, pel Grup Municipal Socialista i pel Sr. Juan Bautista Gabriel Botella en representació de la mercantil Urbanite S.L. en els termes descrits en els informes de l'Oficina Tècnica de Planejament i la Secció Administrativa de Planejament, ambdós de 16 de febrer del 2006, i estima parcialment l'al·legació cinquena del Grup Municipal Esquerra Unida, la vintena del Grup Municipal Socialista i l'al·legació del Sr. Juan Bautista Gabriel Botella (representant d'Urbanite, S.L.), en la forma reflectida en la documentació corregida, elaborada per l'Oficina Tècnica de Planejament el febrer del 2006.

Segon

El projecte consta de la documentació següent:

- Homologació sectorial modificativa del PGOU de València, en l'àmbit nord-oest de València, comprensiva de memòria, plànols d'informació i d'ordenació estructural.
- Modificació puntual parcel·la DED, del Pla parcial sector PRR-14 Beniferrí del PGOU de València, delimitada per repetidor telefònic, c/ Xiprers, c/ Còrdova i c/ Beniferrí, comprensiva de memòria, plànols d'informació i d'ordenació.
- Modificació puntual parcel·la EC-2, del Pla parcial sector I Ademuz del PGOU de València, delimitada pel c/ el Camp del Túria, espai lliure, c/ Doctor Nicasio Benlloch i c/ Vall d'Aiora, comprensiva de memòria, plànols d'informació i d'ordenació.
- Modificació puntual parcel·la EC-6, del Pla parcial sector I Ademuz del PGOU de València, delimitada pel c/ la Safor, c/ Pare Barranco, resta parcel·la EC-6 i c/ Reina Violant, comprensiva de memòria, plànols d'informació i d'ordenació.

Tercer

Durant la tramitació de l'expedient únicament s'han sol·licitat els informes següents:

- Conselleria de Cultura, D. G. Règim Econòmic.
- D.G. d'Habitatge i Projectes Urbans
- IVHSA
- Servei d'Avaluació d'Impacte Ambiental, per a l'emissió de la declaració d'impacte ambiental.

Conselleria de Territorio y Vivienda

RESOLUCIÓN de 23 de noviembre de 2006 del conseller de Territorio y Vivienda relativo a la Homologación Sectorial Modificativa del ámbito Sector Noroeste y Modificaciones Puntuales del PGOU de Valencia, en las calles La Safor, Xiprers y Valle de Ayora. [2006/14387]

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Valencia referido a la Homologación Sectorial Modificativa del ámbito Sector Noroeste y Modificaciones Puntuales del PGOU de Valencia, en las calles La Safor, Xiprers y Valle de Ayora, 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 Homologación y los documentos de Modificaciones Puntuales del Plan General. El acuerdo fue publicado en el diario Las Provincias de 24 de noviembre de 2005 y en el DOGV nº 5.151 de 9 de diciembre de 2005. Durante el periodo de información pública presentaron escritos de alegaciones el Grupo Municipal Socialista, el Grupo Municipal Izquierda Unida, Dª Isabel Martínez Pascual y D. Juan Bautista Gabriel Botella, representante de la mercantil Urbanite, S.L.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 24 de febrero de 2006 acordó aprobar provisionalmente la Homologación Modificativa del PGOU para el ámbito del sector Noroeste de Valencia y los tres documentos de Modificación Puntual del Plan General para el ámbito de las calles Safor, Xiprers y Valle de Ayora, y resuelve las alegaciones formuladas desestimando la alegación presentada por Dª Isabel Martínez Pascual en los términos descritos en el informe de la Sección Administrativa de Planeamiento de 16 de febrero de 2006, desestima parcialmente las alegaciones presentadas por el Grupo Municipal Izquierda Unida, por el Grupo Municipal Socialista y por D. Juan Bautista Gabriel Botella en representación de la mercantil Urbanite S.L., en los términos descritos en los informes de la Oficina Técnica de Planeamiento y la Sección Administrativa de Planeamiento, ambos de 16 de febrero de 2006, y estima parcialmente la alegación quinta del Grupo Municipal Izquierda Unida, la vigésima del Grupo Municipal Socialista y la alegación de D. Juan Bautista Gabriel Botella (representante de Urbanite, S.L.), en la forma reflejada en la documentación corregida, elaborada por la Oficina Técnica de Planeamiento en febrero de 2006.

Segundo

El proyecto consta de la siguiente documentación:

- Homologación Sectorial Modificativa del PGOU de Valencia, en el ámbito Noroeste de Valencia, comprensiva de memoria, planos de información y de ordenación estructural.
- Modificación Puntual Parcela DED, del Plan Parcial Sector PRR-14 Beniferrí del PGOU de Valencia, delimitada por repetidor telefónico, c/ Xiprers, c/ Còrdova y c/ Beniferrí, comprensiva de memoria, planos de información y de ordenación.
- Modificación Puntual Parcela EC-2, del Plan Parcial Sector I Ademuz del PGOU de Valencia, delimitada por c/ El Camp del Turia, Espacio Libre, c/ Doctor Nicasio Benlloch y c/ Valle de Ayora, comprensiva de memoria, planos de información y de ordenación.
- Modificación Puntual Parcela EC-6, del Plan Parcial Sector I Ademuz del PGOU de Valencia, delimitada por c/ La Safor, c/ Padre Barranco, resto parcela EC-6 y c/ Reina Violante, comprensiva de memoria, planos de información y de ordenación.

Tercero

Durante la tramitación del expediente únicamente se han solicitado los siguientes informes:

- Conselleria de Cultura. D.G. Régimen Económico.
- D.G. Vivienda y Proyectos Urbanos
- IVVSA
- Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental, para la emisión de la Declaración de Impacto Ambiental.

– Àrea d'Urbanisme, per a l'emissió d'informe en relació amb l'estudi de paisatge.

El 29 de maig del 2006 aquest Servei Territorial sol·licita a l'Ajuntament documentació complementària, consistent en un exemplar més del projecte, dos exemplars més de l'estudi de paisatge i de l'estudi d'impacte ambiental que adjunte els certificats annexos previstos en l'apartat A.5 de l'Ordre de 3 de gener del 2005. Aquesta documentació és aportada, en part, per l'Ajuntament de València el 17 d'octubre del 2006, adjuntant els exemplars del projecte i dels estudis sol·licitats, com també informes favorables emesos pels serveis municipals competents en relació amb la capacitat de gestió de residus sòlids i aigües residuals.

Informes rebuts

1. El 16 de juny del 2006 té entrada l'informe la Direcció General d'Habitatge i Projectes Urbans comunicant que aquest expedient no afecta matèries de la seua competència.

2. En data 29 de juny del 2006 la directora general de Gestió del Medi Natural ha dictat la declaració d'impacte ambiental següent:

Primer

Estimar acceptable el projecte, a l'efecte ambiental i sense perjudici de l'obtenció prèvia de les autoritzacions sectorials que se li apliquen l'homologació sectorial modificativa del PGOU i modificació puntual parcel·la EC-2, EC-6, DED del municipi de València, sempre que aquest es desenvolupe d'acord amb el que estableix la documentació presentada i supeditat al compliment dels condicionants establits en l'apartat segon d'aquesta declaració:

Segon

Se supedita l'execució del projecte al compliment dels condicionants següents:

1. En compliment de l'article 11 de la Llei 4/1998, d'11 de juny, del patrimoni cultural valencià, i especialment davant de l'absència d'informació que justifique o no la possible presència de restes arqueològiques en l'entorn de l'actuació, haurà d'obtenir-se informe favorable de la Direcció General de Política Lingüística i Patrimoni Cultural Valencià. En el cas que aquest informe resulte desfavorable, així haurà d'entendre's també aquesta declaració d'impacte ambiental.

2. Els residus existents en la parcel·la, hauran de ser retirats i gestionats d'acord amb la seua tipologia abans de la concessió de llicència municipal d'obres a l'empresa urbanitzadora.

3. L'Ajuntament exigirà a les empreses encarregades entregar, després de la realització de les obres, certificats de recepció de residus sòlids inerts per part d'abocadors o empreses autoritzades per a la gestió d'aquest tipus de residus.

4. D'acord amb l'article 19.2 de la Llei 4/2004, de 30 de juny, d'ordenació del territori i protecció del paisatge, informe favorable de l'organisme de conca competent, o entitat col·laboradora autoritzada per al subministrament, sobre la seua disponibilitat i compatibilitat de l'increment de consum de recursos hídrics, motivat per l'actuació, amb les previsions dels plans hidrològics, a més de la no-afectació o menyscabament a altres usos existents legalment implantats.

5. Durant la fase d'execució, s'haurà de definir l'àrea on quedarà aparecada temporalment la maquinària d'obra indicant, si és el cas, el lloc on es duran a terme les labors de neteja i manteniment d'aquesta. Així mateix, es recorda que els canvis d'oli, filtres i qualsevol altre residu de manteniment de maquinària i vehicles hauran de ser degudament gestionats per taller o gestor de residus tòxics i perillosos degudament autoritzat.

6. Durant la fase d'execució, s'haurà de preveure i identificar una zona per a l'arreglada dels materials que s'han d'emprar en les obres d'urbanització i edificació, evitant l'ocupació de terrenys limítrofs.

7. En el cas que les construccions afecten els serveis i infraestructures de reg, serà necessària la reposició. S'haurà de garantir la continuïtat de totes les canalitzacions i canonades que travessen el sector i tinguen una funcionalitat més enllà dels límits d'aquest. Qualsevol desviació o alteració d'aquestes instal·lacions haurà de disposar de l'autorització de la comunitat de regants afectada o de la Confederació

– Area de Urbanismo, para la emisión de informe en relación con el Estudio de Paisaje.

El 29 de mayo de 2006 este Servicio Territorial solicita al Ayuntamiento documentación complementaria, consistente en un ejemplar más del proyecto, dos ejemplares más del Estudio de Paisaje y del Estudio de Impacto Ambiental que adjunte los certificados anexos previstos en el apartado A.5 de la Orden de 3 de enero de 2005. Esta documentación es aportada, en parte, por el Ayuntamiento de Valencia el 17 de octubre de 2006, adjuntando los ejemplares del proyecto y de los Estudios solicitados, así como informes favorables emitidos por los Servicios Municipales competentes en relación con la capacidad de gestión de residuos sólidos y aguas residuales.

Informes recibidos:

1. El 16 de junio de 2006 tiene entrada el informe la Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos comunicando que el presente expediente no afecta a materias de su competencia.

2. En fecha 29 de junio de 2006 la Directora General de Gestión del Medio Natural ha dictado la Declaración de Impacto Ambiental siguiente:

Primero

Estimar acceptable el proyecto, a los efectos ambientales y sin perjuicio de la previa obtención de las autorizaciones sectoriales que le sean de aplicación la Homologación Sectorial Modificativa del PGOU y Modificación Puntual Parcela EC-2, EC-6, DED del municipio de Valencia, siempre que el mismo se desarrolle de acuerdo con lo establecido en la documentación presentada y supeditado al cumplimiento de los condicionantes establecidos en el apartado segundo de la presente Declaración:

Segundo

Se supedita la ejecución del proyecto al cumplimiento de los siguientes condicionantes:

1. En cumplimiento del artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, y especialmente ante la ausencia de información que justifique o no la posible presencia de restos arqueológicos en el entorno de la actuación, deberá obtenerse informe favorable de la Dirección General de Política Lingüística y Patrimonio Cultural Valenciano. En el supuesto de que dicho informe resultara desfavorable, así deberá entenderse también la presente declaración de impacto ambiental.

2. Los residuos existentes en la parcela, deberán ser retirados y gestionados de acuerdo a su tipología antes de la concesión de licencia municipal de obras a la empresa urbanizadora.

3. El Ayuntamiento exigirá a las empresas encargadas entregar, tras la realización de las obras, certificados de recepción de residuos sólidos inertes por parte de vertederos o empresas autorizadas para la gestión de este tipo de residuos.

4. De acuerdo con el artículo 19.2 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, informe favorable del organismo de cuenca competente, o entidad colaboradora autorizada para el suministro, sobre su disponibilidad y compatibilidad del incremento de consumo de recursos hídricos, motivado por la actuación, con las previsions de los planes hidrológicos, además de la no afectación o menoscabo a otros usos existentes legalmente implantados.

5. Durante la fase de ejecución, se deberá definir el área donde quedará aparecada temporalmente la maquinaria de obra indicando, en su caso, el lugar donde se llevarán a cabo las labores de limpieza y mantenimiento de la misma. Asimismo, se recuerda que los cambios de aceite, filtros y cualquier otro residuo de mantenimiento de maquinaria y vehículos deberán ser debidamente gestionados por taller o gestor de Residuos Tóxicos y Peligrosos debidamente autorizado.

6. Durante la fase de ejecución, se deberá prever e identificar una zona para el acopio de los materiales a emplear en las obras de urbanización y edificación, evitando la ocupación de terrenos colindantes.

7. En caso de que las construcciones afecten a los servicios e infraestructuras de riego, será necesaria la reposición. Se deberá garantizar la continuidad de todas las canalizaciones y tuberías que atraviesen el sector y tengan una funcionalidad más allá de los límites del mismo. Cualquier desvío o alteración de dichas instalaciones deberá contar con la autorización de la comunidad de regantes afectada o de la Con-

Hidrogràfica del Xúquer, qui determinarà la forma en què es duran a terme les actuacions proposades.

8. Els residus que es generen en la fase de funcionament tant peril·losos com no peril·losos hauran de ser gestionats a través de gestor autoritzat d'acord amb la seua legislació sectorial.

9. S'optarà per la reutilització de la terra vegetal retirada amb motiu dels moviments de terra utilitzats, bé en la zona verda del nou dotacional bé per a altres usos externs al projecte. Es definirà el lloc i condicions d'emmagatzemament de les mateixa, a fi de garantir que aquesta terra no perda les seues condicions d'humitat i les seues característiques edàfiques.

10. En la part de la parcel·la B destinada a ús zona verda i espais lliures de la xarxa secundària, jardins (SJL), denominada en el PGOU de València com EL-4, es crearà una pantalla vegetal formada per arbres d'espècies autòctones a fi de crear una separació natural amb la subestació elèctrica limítrof pel nord amb l'esmentada parcel·la. Tot això, complint amb el condicionant 11 que es desenvolupa a continuació.

11. Haurà d'atendre's al que disposa la Llei 54/1997, de 27 de novembre, del sector elèctric i el Reial decret 3151/1968, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'alta tensió, com també l'Ordre de 27 de març de 1991, sobre extensió de xarxes elèctriques, per a la separació de les línies elèctriques de la subestació elèctrica, tant de les zones verdes com dels edificis o construccions que es realitzen en la parcel·la B.

12. La urbanització es dotarà de xarxa separativa d'aigües pluvials i residuals."

3. En l'expedient administratiu municipal consta l'informe de la Direcció General de Règim Econòmic, emés el 13 d'agost del 2004, en el qual s'indica que les tres parcel·les relacionades a continuació no són necessàries per a implantar-hi cap centre escolar corresponent a ensenyances competència d'aquesta Conselleria d'Educació:

Parcel·la codi 1.S1.06.209
Emplaçament: c/ Illes Canàries
Districte: 6 Pla del Real
Superfície aproximada: 2.700 m².

Parcel·la codi 1.S1.16.267
Emplaçament: c/ La Vall d'Aiora
Districte: 16 Benicalap
Superfície aproximada: 3.000 m².

Parcel·la codi 1.S1.4.264 (núm. 24 de la relació municipal)
Emplaçament: c/ la Safor
Districte: 4 Campanar
Superfície aproximada: 8.756,18 m².

Quart

La Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió celebrada el dia 15 de novembre del 2006, va acordar informar favorablement i elevar l'expedient d'homologació sectorial modificativa de l'àmbit sector nord-oest i modificacions puntuals del PGOU de València, als carrers la Safor, Xiprers i Vall d'Aiora al conseller de Territori i Habitatge, proposant la seua aprovació definitiva, condicionant l'execució del que preveuen les parcel·les dotacionals reclasificades al compliment dels condicionants ambientals de la declaració d'impacte ambiental, i en concret a l'informe favorable de la Direcció General de Política Lingüística i Patrimoni Cultural Valencià. S'indica així mateix que per al segellat per aquesta Conselleria hauran d'aportar-se dues còpies del projecte diligenciades, que esmenen els errors detectats en les pàgines 8 i 13 del document d'homologació i pàgina 6 del document de modificació puntual relatiu a la parcel·la DED c/ Xiprers.

Cinquè

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

federación Hidrogràfica del Júcar, quien determinará la forma en la que se llevarán a cabo las actuaciones propuestas.

8. Los residuos que se generen en la fase de funcionamiento tanto peligrosos como no peligrosos deberán ser gestionados a través de gestor autorizado de acuerdo a su legislación sectorial.

9. Se optará por la reutilización de la tierra vegetal retirada con motivo de los movimientos de tierra utilizados, bien en la zona verde del nuevo dotacional bien para otros usos externos al proyecto. Se definirá el lugar y condiciones de almacenamiento de las misma, con el fin de garantizar que dicha tierra no pierda sus condiciones de humedad y sus características edáficas.

10. En la parte de la parcela B destinada a uso Zona Verde y Espacios Libres de la Red Secundaria, Jardines (SJL), denominada en el PGOU de Valencia como EL-4, se creará una pantalla vegetal formada por árboles de especies autóctonas con el fin de crear una separación natural con la subestación eléctrica colindante por el norte con la citada parcela. Todo ello, cumpliendo con el condicionante 11 que se desarrolla a continuación.

11. Deberá atenderse a lo dispuesto en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y el Real Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Alta Tensión así como la Orden de 27 de marzo de 1991, sobre Extensión de Redes Eléctricas, para la separación de las líneas eléctricas de la subestación eléctrica, tanto de las zonas verdes como de los edificios o construcciones que se realicen en la parcela B.

12. La urbanización se dotará de red separativa de aguas pluviales y residuales."

3. En el expediente administrativo municipal consta el informe de la Dirección General de Régimen Económico, emitido el 13 de agosto de 2004, en el que se indica que las tres parcelas relacionadas a continuación no son necesarias para implantar en ellas ningún centro escolar correspondiente a enseñanzas competencia de esta Conselleria de Educación:

Parcela código 1.S1.06.209
Emplazamiento: C/ Islas Canarias
Distrito: 6 Pla del Real
Superficie aproximada: 2.700 m².

Parcela código 1.S1.16.267
Emplazamiento: C/ El Valle de Ayora
Distrito: 16 Benicalap
Superficie aproximada: 3.000 m².

Parcela código 1.S1.4.264 (nº 24 de la relación municipal)
Emplazamiento: C/ La Safor
Distrito: 4 Campanar
Superficie aproximada: 8.756,18 m².

Cuarto

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 15 de noviembre de 2006, acordó informar favorablemente y elevar el expediente de Homologación Sectorial Modificativa del Ambito Sector Noroeste y Modificaciones Puntuales del PGOU de Valencia, en las calles La Safor, Xiprers y Valle de Ayora al conseller de Territorio y Vivienda, proponiendo su aprobación definitiva, condicionando la ejecución de lo previsto en las parcelas dotacionales reclasificadas al cumplimiento de los condicionantes ambientales de la Declaración de Impacto Ambiental, y en concreto al informe favorable de la Dirección General de Política Lingüística y Patrimonio Cultural Valenciano. Se indica asimismo que para el sellado por esta Conselleria deberán aportarse dos copias del proyecto diligenciadas, que subsanen los errores detectados en las páginas 8 y 13 del documento de homologación y página 6 del documento de Modificación Puntual relativo a la parcela DED C/ Xiprers.

Quinto

Valencia cuenta con Plan General, aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas y Urbanismo, de fecha 28 de diciembre 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, reguladora de l'activitat urbanística (d'ara en avant, LRAU).

Segon

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

Tercer

El document d'homologació sectorial modificativa constitueix un annex de les tres modificacions puntuals del PGOU de València, abans citades, i es tramiten conjuntament integrant un mateix expedient administratiu.

A) L'homologació sectorial modificativa té com a objecte la compensació dotacional en una àrea urbana situada al nord-oest de València, com a conseqüència de la requalificació de tres parcel·les dotacionals escolars a parcel·les destinades a habitatge de protecció pública, a fi de donar resposta a la demanda social d'habitatge protegit en sòl urbà de la ciutat de València, a través dels seus corresponents documents de modificació puntual ja citats. Aquestes parcel·les es troben dins de l'àmbit de dos plans parcials ja aprovats i executats: Pla parcial sector PRR-14 Beniferri i Pla parcial sector 1 Ademús.

Prèviament a la tramitació d'aquesta modificació puntual de planejament el Servei de Patrimoni ha alterat la qualificació jurídica de la parcel·la objecte de modificació, propietat municipal, que de bé de domini públic destinat a Servei Públic ha quedat qualificada com bé patrimonial per a destinar-se a habitatge protegit.

A fi de dur a terme aquesta requalificació sense el menyscabament dotacional corresponent per als barris implicats, s'opta per reclasificar dues parcel·les de sòl no urbanitzable PA-1 segons PGOU de València ubicades en la mateixa zona per a classificar-les com a sòl urbanitzable i destinar-les a sòl dotacional de la xarxa secundària. Es qualifica la primera d'aquestes, situada al carrer el Camp de Túria, com a dotació pública de la xarxa secundària, part com a equipament esportivorecreatiu (EQ/SRD), amb una superfície de 15.039,63 m²sòl, dels quals es destina a equipament 10.035,68 m²sòl (per a la seua ordenació caldrà ajustar-se al que disposen les normes urbanístiques del PGOU, art. 6.76 apartat 4), i a zona verda (SJL) EL-4, 5.003,95 m²sòl (per a la seua ordenació caldrà ajustar-se al que disposen les normes subsidiàries del PGOU, art. 6.71.3). La segona d'aquestes, situada al camí Vell de Liria amb una superfície de 5.044,69 m²sòl també es qualifica com a dotació pública de la xarxa secundària, zona verda (SJL) EL-4; per a la seua ordenació caldrà ajustar-se al que disposen les normes urbanístiques del PGOU, en l'article 6.71.3, apartat d).

Resum de paràmetres urbanístics de les parcel·les reclasificades:

| PARCEL·LA AL C/ EL CAMP DE TÚRIA | |
|----------------------------------|--|
| SRD (SÒL URBANITZABLE) | MODIFICACIÓ PLANEJAMENT |
| Planejament | Mod. puntual PGOUV |
| Superfície parcel·la A | 10.035,68 m ² sòl |
| Qualificació | EQ/SRD (SP-1) |
| Edificabilitat total parcel·la | 22.078,5 m ² sostre |
| Índex d'edificabilitat bruta | 2,2 m ² sostre/m ² sòl |
| Ocupació | 70% |
| Nombre de plantes | <=6 |
| Altura cornisa màx. | Hc=25,30 m |
| Superfície parcel·la B | 5.003,95 m ² sòl |
| Qualificació | SJL (EL-4) |
| Edificabilitat total parcel·la | 500,39 m ² sostre |
| Índex d'edificabilitat bruta | 0,1 m ² sostre/m ² sòl |
| Ocupació | 80% |
| Nombre de plantes | <=2 |

| PARCEL·LA AL CAMÍ VELL DE LLIRIA | |
|----------------------------------|-----------------------------|
| SJL (SÒL URBANITZABLE) | MODIFICACIÓ PLANEJAMENT |
| Planejament | Mod. Puntual PGOUV |
| Superfície parcel·la | 5.044,69 m ² sòl |

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primer

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, 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 documento de Homologación Sectorial Modificativa, constituye un anexo de las tres modificaciones puntuales del PGOU de Valencia, antes citadas, tramitándose conjuntamente integrando un mismo expediente administrativo.

A) La Homologación Sectorial Modificativa tiene como objeto la compensación dotacional en un área urbana situada al noroeste de Valencia, como consecuencia de la recalificación de tres parcelas dotacionales escolares a parcelas destinadas a Vivienda de Protección Pública, con el fin de dar respuesta a la demanda social de vivienda protegida en suelo urbano de la ciudad de Valencia, a través de sus correspondientes documentos de Modificación Puntual ya citados. Dichas parcelas se encuentran dentro del ámbito de dos Planes Parciales ya aprobados y ejecutados: Plan Parcial Sector PRR-14 Beniferri y Plan Parcial Sector 1 Ademuz.

Previamente a la tramitación de esta modificación puntual de planeamiento el Servicio de Patrimonio ha alterado la calificación jurídica de la parcela objeto de modificación, propiedad municipal, que de bien de dominio público destinado a Servicio Público ha quedado calificada como bien patrimonial para destinarse a vivienda protegida.

Con el fin de llevar a cabo esta recalificación sin el menoscabo dotacional correspondiente para los barrios implicados, se opta por reclasificar dos parcelas de suelo no urbanizable PA-1 según PGOU de Valencia ubicadas en la misma zona para clasificarlas como suelo urbanizable y destinarlas a suelo dotacional de la red secundaria. Se califica la primera de ellas, situada en la calle El Camp de Túria, como dotación pública de la red secundaria, parte como Equipamiento Deportivo-recreativo (EQ/SRD), con una superficie de 15.039,63 m², de los cuales se destina a equipamiento 10.035,68 m²s (para su ordenación se estará a lo dispuesto en las NNUU del PGOU, art.6.76, apartado 4), y a Zona Verde (SJL) EL-4, 5.003,95 m²s (para su ordenación se estará a lo dispuesto en las NNUU del PGOU, art. 6.71.3). La segunda de ellas, situada en el Camino Viejo de Liria con una superficie de 5.044,69 m²s también se califica como dotación pública de la red secundaria, Zona Verde (SJL) EL-4; para su ordenación se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU, en su artículo 6.71.3., apartado d).

Resumen de parámetros urbanísticos de las parcelas reclasificadas:

| PARCELA EN C/ EL CAMP DE TURIA | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| SRD (SUELO URBANIZABLE) | MODIFICACIÓN PLANEAMIENTO |
| Planeamiento | Mod. Puntual PGOUV |
| Superficie Parcela A | 10.035,68 m ² |
| Calificación | EQ/SRD (SP-1) |
| Edificabilidad total parcela | 22.078,5 m ² t |
| Índice de Edificabilidad Bruta | 2,2 m ² t/m ² s |
| Ocupación | 70% |
| Número de Plantas | <=6 |
| Altura cornisa max. | Hc=25,30 m |
| Superficie Parcela B | 5.003,95 m ² s |
| Calificación | SJL (EL-4) |
| Edificabilidad total parcela | 500,39 m ² t |
| Índice de Edificabilidad Bruta | 0,1 m ² t/m ² s |
| Ocupación | 80% |
| Número de Plantas | <=2 |

| PARCELA EN CAMINO VIEJO DE LIRIA | |
|----------------------------------|---------------------------|
| SJL (SUELO URBANIZABLE) | MODIFICACIÓN PLANEAMIENTO |
| Planeamiento | Mod. Puntual PGOUV |
| Superficie Parcela | 5.044,69 m ² s |

| | |
|--------------------------------|--|
| Qualificació | SJL (EL-4) |
| Edificabilitat total parcel·la | 504,47 m ² sostre |
| Índex d'edificabilitat bruta | 0,1 m ² sostre/m ² sòl |
| Ocupació | 80% |
| Nombre de plantes | <=2 |

Per això, es tracta d'una homologació modificativa perquè introdueix modificacions puntuals que afecten l'ordenació estructural del PGOU, com és la classificació de sòl.

Per tant, l'àmbit de l'homologació agrupa la superfície del Pla parcial sector PRR-14 Beniferri que és de 92.779 m²sòl i del Pla parcial sector 1 Ademús que és de 857.316,59 m²sòl i les dues parcel·les amb destinació dotacional reclassificades la superfície total de les quals és de 20.084,32 m²sòl. Tot això ens dona un àmbit sectorial de l'homologació de 970.179,91 m²sòl.

B) Les modificacions puntuals del Pla general de València tenen com a objecte:

1. Modificació puntual parcel·la DED, del Pla parcial sector PRR-14 Beniferri del PGOU de València, delimitada per repetidor telefònic, c/ Xiprers, c/ Còrdova i c/ Beniferri.

El seu objecte és MODIFICAR LA QUALIFICACIÓ d'una parcel·la de sòl urbà situada dins de l'àmbit del Pla parcial sector PRR-14 Beniferri del PGOU de València, passant de sistema local escolar (DED-centre docent) a Residencial (EDA-edificació oberta), amb ús global residencial plurifamiliar (Rpf), per a la construcció d'habitatge protegit. La superfície d'aquesta parcel·la lliure d'edificació es destinarà a espai lliure privat (EL*). La superfície de la parcel·la objecte de modificació és de 5.503,066 m²sòl. Limita al nord amb un repetidor telefònic i les posteriors dels immobles sitos al camí Vell de Liria, al sud amb carrer Xiprers, a l'est amb el carrer Còrdova i a l'oest amb el carrer Beniferri.

Les condicions particulars d'edificació i usos de la nova qualificació urbanística proposada EDA seran les definides en el Pla general d'ordenació urbana de València (capítol quart i sisé, respectivament), no modificant en aquest document cap de les seues normes urbanístiques, i el resultat és el següent:

| | |
|--------------------------------|--|
| PARCEL·LA AL C/ XIPRERS | MODIFICACIÓ PLANEJAMENT |
| Planejament | (*)Mod. PP sector PRR-14 Beniferri |
| Superfície parcel·la | 5.503,066 m ² sòl |
| Qualificació | EDA |
| Edificabilitat total parcel·la | 12.168,77 m ² sostre (edif. geomètrica) |
| Edificabilitat residencial | 12.168,77 m ² sostre |
| Ocupació | Segons plànol |
| Nombre de plantes | 7 i 1 |
| Altura cornisa màx. | Hc=22,70 m |
| IEB | 2,2113 m ² sostre/m ² sòl |
| IER | 2,2113 m ² sostre/m ² sòl |

(*) S'aprecia error en el quadre corresponent del document d'homologació (p.8), perquè cita el PP sector 1 Ademús. El mateix ocorre en el quadre corresponent del document de modificació puntual d'aquesta parcel·la (p. 6).

Es defineix en aquest document una ordenació detallada que fixa les condicions urbanístiques i d'edificació. Es grafien les noves alineacions i amb un màxim de 7 plantes. Es fixa d'aquesta manera la seua edificabilitat de manera geomètrica (art. 5.26 de les normes urbanístiques del PGOU) seguint els criteris de les edificacions actualment existents en el seu entorn immediat (carrer Xiprers, carrer Vicent Tomás i Martí i carrer Còrdova). S'ordenen d'aquesta manera tres blocs lineals (blocs A, B, C) de 7 plantes cada un que donen front respectivament al carrer Beniferri, al carrer Còrdova i al carrer Xiprers. Es projecta una planta baixa d'1 altura que servisca de nexa entre els dos edificis perpendiculars entre si alineats amb el carrer Còrdova i carrer Xiprers (Bloc D) exterior als blocs lineals. Es qualifica tota la parcel·la com residencial EDA incloent les plantes baixes ja que aquesta qualificació d'ús predominant residencial és compatible amb l'ús terciari.

2. Modificació puntual parcel·la EC-2, del Pla parcial sector 1 Ademús del PGOU de València, delimitada pel c/ El Camp del Túria, espai lliure, c/ Doctor Nicasio Benlloch i c/ Vall d'Aiora.

El seu objecte és modificar la qualificació d'una parcel·la de sòl urbà situada dins de l'àmbit del Pla parcial sector 1 Ademús del

| | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| Calificació | SJL (EL-4) |
| Edificabilidad total parcela | 504,47 m ² t |
| Índice de Edificabilidad Bruta | 0,1 m ² t/m ² s |
| Ocupación | 80% |
| Número de Plantas | <=2 |

Por ello, se trata de una Homologación modificativa porque introduce modificaciones puntuales que afectan a la ordenación estructural del PGOU, como es la clasificación de suelo.

Por tanto, el ámbito de la Homologación agrupa la superficie del Plan Parcial Sector PRR-14 Beniferri que es de 92.779 m² y del Plan Parcial Sector 1 Ademuz que es de 857.316,59 m² y las dos parcelas con destino dotacional reclassificadas cuya superficie total es de 20.084,32 m²s. Todo ello nos da un ámbito sectorial de la Homologación de 970.179,91 m²s.

B) Las Modificaciones Puntuales del Plan General de Valencia tienen por objeto:

1. Modificación Puntual Parcela DED, del Plan Parcial Sector PRR-14 Beniferri del PGOU de Valencia, delimitada por repetidor telefónico, c/ Xiprers, c/ Córdoba y c/ Beniferri.

Su objeto es MODIFICAR LA CALIFICACION de una parcela de suelo urbano situada dentro del ámbito del Plan Parcial Sector PRR-14 Beniferri del PGOU de Valencia, pasando de Sistema Local Escolar (DED-Centro Docente) a Residencial (EDA-Edificación Abierta), con uso global Residencial Plurifamiliar (Rpf), para la construcción de vivienda protegida. La superficie de esta parcela libre de edificación se destinará a Espacio Libre privado (EL*). La superficie de la parcela objeto de modificación es de 5.503,066 m²s. Limita al norte con un repetidor telefónico y las traseras de los inmuebles sitos en Camino Viejo de Liria, al sur con calle Xiprers, al este con la calle Córdoba y al oeste con la calle Beniferri.

Las condiciones particulares de edificación y usos de la nueva Calificación Urbanística propuesta EDA serán las definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (capítulo cuarto y sexto respectivamente), no modificando en este documento ninguna de sus Normas Urbanísticas, siendo el resultado el siguiente:

| | |
|------------------------------|---|
| PARCELA EN C/ XIPRERS | MODIFICACIÓN PLANEAMIENTO |
| Planeamiento | (*)Mod. PP Sector PRR-14 Beniferri |
| Superficie Parcela | 5.503,066 m ² s |
| Calificación | EDA |
| Edificabilidad total parcela | 12.168,77 m ² t (edif. geométrica) |
| Edificabilidad residencial | 12.168,77 m ² t |
| Ocupación | Según plano |
| Número de Plantas | 7 y 1 |
| Altura cornisa max. | Hc=22,70 m |
| IEB | 2,2113 m ² t/m ² s |
| IER | 2,2113 m ² t/m ² s |

(*) Se aprecia error en el cuadro correspondiente del documento de homologación (pag.8), pues cita el P.P. Sector 1 Ademuz. Lo mismo ocurre en el cuadro correspondiente del documento de Modificación Puntual de esta parcela (pag. 6).

Se define en este documento una ordenación pormenorizada que fija las condiciones urbanísticas y de edificación. Se grafian las nuevas alineaciones y con un máximo de 7 plantas. Se fija de este modo su edificabilidad de modo geométrico (art. 5.26 de las Normas Urbanísticas del PGOU) siguiendo los criterios de las edificaciones actualmente existentes en su entorno inmediato (calle Xiprers, calle Vicente Tomás i Martí y calle Córdoba). Se ordenan de este modo tres bloques lineales (Bloques A, B, C) de 7 plantas cada uno que dan frente respectivamente a la calle Beniferri, a la calle Córdoba y a la calle Xiprers. Se proyecta una planta baja de 1 altura que sirva de nexa entre los dos edificios perpendiculars entre si alineados con la calle Córdoba y calle Xiprers (Bloque D) exterior a los bloques lineales. Se califica toda la parcela como residencial EDA incluyendo las plantas bajas ya que esta calificación de uso predominante residencial es compatible con el uso terciario.

2. Modificación Puntual Parcela EC-2, del Plan Parcial Sector 1 Ademuz del PGOU de Valencia, delimitada por c/ El Camp del Turia, Espacio Libre, c/ Doctor Nicasio Benlloch y c/ Valle de Ayora.

Su objeto es modificar la calificación de una parcela de suelo urbano situada dentro del ámbito del Plan Parcial Sector 1 Ademuz del

PGOU de València, passant de sistema local escolar (EC-2) a residencial (E.R.2), amb ús global residencial plurifamiliar (Rpf) per a la construcció d'habitatge protegit. La superfície de la parcel·la objecte de modificació és de 3.149,98 m²sòl. Limita al nord amb el carrer el Camp de Túria, al sud amb un espai lliure, a l'est amb el carrer Doctor Nicasio Benlloch i a l'oest amb el carrer Vall d'Aiora.

Les condicions particulars d'edificació i usos de la nova qualificació urbanística proposada E.R.2 seran les definides en el Pla parcial sector 1 Ademús (secció segona: edificació residencial privada tipus ER-2), matisant en aquest documents les seues normes urbanístiques per a aquesta parcel·la.

S'estableix en aquest document les alineacions exteriors, l'altura màxima de l'edificació, com també la seua edificabilitat màxima, seguint els criteris de les edificacions actualment existents en el seu entorn immediat i a la necessitat crear habitatge protegit. S'opta per un màxim de 10 plantes i una edificabilitat màxima de 8.925,15 m²sòl. Com a usos compatibles al residencial plurifamiliar s'admeten activitats terciàries, que es localitzaran en la planta baixa o la planta primera. S'opta per una ordenació detallada a base d'edificis en altura que permeta una construcció de tipologia adequada per a la construcció d'habitatge protegit. Es pren aquesta qualificació per similitud amb parcel·les de l'entorn immediat en sòl urbà, com l'illa 3B situada entre el carrer la Vall d'Aiora i el carrer la Costera, i es fixa igualment l'altura màxima en 10 plantes. Es divideix la parcel·la en dues zones denominades MA d'1.264,56 m²sòl i MB d'1.023,73 m²sòl, pel fet que discorre en subsòl pel seu interior el traçat del metre. Per això es reserva una zona de 16 m d'ample en tota la seua longitud d'espai lliure privat (EL*) en superfície, amb servitud de subsòl per a aquest traçat d'Infraestructura-serviç urbà per al pas del metre.

No serà necessària la redacció posterior d'un estudi de detall, podent executar-se aquesta ordenació mitjançant llicència directa.

Per a totes les determinacions urbanístiques no recollides en aquest document se li aplicaran les ordenances urbanístiques del text refòs núm. 2 del Pla parcial sector 1 Ademús en els seus articles corresponents (secció segona: edificació residencial privat tipus E.R.2) que es resumeix a continuació:

| PARCEL·LA EC-2 | MODIFICACIÓ PLANEJAMENT |
|--------------------------------|---|
| Planejament | Mod. PP sector 1 Ademús |
| Superfície parcel·la | 3.149,98 m ² sòl |
| Qualificació | E.R.2 |
| Edificabilitat total parcel·la | 8.925,15 m ² sostre |
| Índex d'edificabilitat bruta | 2,83 m ² sostre/m ² sòl |
| Nombre de plantes | <=10 |
| Altura cornisa màx. | Hc=31,90 m |

3. Modificació puntual parcel·la EC-6, del Pla parcial sector 1 Ademuz del PGOU de València, delimitada pel c/ la Safor, c/Pare Barranco, resta parcel·la EC-6 i c/ Reina Violant.

El seu objecte és modificar la qualificació d'una parcel·la de sòl urbà situada dins de l'àmbit del Pla parcial sector 1 Ademús del PGOU de València, passant de sistema local escolar (EC-6) a residencial (E.R.2), amb ús global residencial plurifamiliar (Rpf) per a la construcció d'habitatge protegit. La superfície de la parcel·la objecte de modificació és de 3.405,11 m²sòl. Aquesta parcel·la es troba situada en el districte de Campanar, al barri de Sant Pau. Limita al nord amb el carrer la Safor, al sud amb el carrer Pare Barranco, a l'est amb la resta de parcel·la EC-6 i amb el col·legi Sagrada Família i a l'oest amb el carrer Reina Violant.

Les condicions particulars d'edificació i usos de la nova qualificació urbanística proposada E.R.2 seran les definides en el Pla parcial sector 1 Ademús (secció segona: edificació residencial privada tipus ER-2), matisant en aquests documents les seues normes urbanístiques per a aquesta parcel·la.

S'estableix en aquest document les alineacions exteriors, l'altura màxima de l'edificació, com també la seua edificabilitat màxima, seguint els criteris de les edificacions actualment existents en el seu entorn immediat i a la necessitat crear habitatge protegit. S'opta per un màxim de 9 plantes i una edificabilitat màxima de 9.853,03 m²sostre. Com a usos compatibles al residencial plurifamiliar s'admeten activitats terciàries, que es localitzaran en la planta baixa o la planta primera. Tota l'edificabilitat es consumirà en un tros de la parcel·la (denomi-

PGOU de Valencia, pasando de Sistema Local Escolar (EC-2) a Residencial (E.R.2), con uso global Residencial Plurifamiliar (Rpf) para la construcción de Vivienda Protegida. La superficie de la parcela objeto de modificación es de 3.149,98 m²s. Linda al norte con la calle El Camp de Turia, al sur con un Espacio Libre, al este con la calle Doctor Nicasio Benlloch y al oeste con la calle Valle de Ayora.

Las condiciones particulares de edificación y usos de la nueva Calificación Urbanística propuesta E.R.2 serán las definidas en el Plan Parcial Sector 1 Ademuz (sección segunda: edificación residencial privada tipo ER-2), matizando en este documentos sus Normas Urbanísticas para esta parcela.

Se establece en este documento las alineaciones exteriores, la altura máxima de la edificación, así como su edificabilidad máxima, siguiendo los criterios de las edificaciones actualmente existentes en su entorno inmediato y a la necesidad de crear vivienda protegida. Se opta por un máximo de 10 plantas y una edificabilidad máxima de 8.925,15 m².. Como usos compatibles al residencial plurifamiliar se admiten actividades terciarias, que se localizarán en la planta baja o la planta primera. Se opta por una ordenación pormenorizada a base de edificios en altura que permita una construcción de tipologia adecuada para la construcción de vivienda protegida. Se toma esta calificación por similitud con parcelas del entorno inmediato en suelo urbano, como la manzana 3B situada entre la calle El Valle de Ayora y la calle La Costera, fijando igualmente su altura máxima en 10 plantas. Se divide la parcela en dos zonas llamadas MA de 1.264,56 m²s y MB de 1.023,73 m²s, debido a que discurre en subsuelo por su interior el trazado del metro. Por ello se reserva una zona de 16 m de ancho en toda su longitud de Espacio Libre privado (EL*) en superficie, con servidumbre de subsuelo para este trazado de Infraestructura-servicio urbano para el paso del metro.

No será necesaria la redacción posterior de un Estudio de Detalle, pudiendo ejecutarse esta ordenación mediante licencia directa.

Para todas las determinaciones urbanísticas no recogidas en este documento le serán de aplicación las Ordenanzas Urbanísticas del texto refundido nº 2 del Plan Parcial Sector 1 Ademuz en sus artículos correspondientes (sección segunda: edificación residencial privado tipo E.R.2) que se resume a continuación:

| PARCELA EC-2 | MODIFICACIÓN PLANEAMIENTO |
|--------------------------------|--|
| Planeamiento | Mod. PP Sector 1 Ademuz |
| Superficie Parcela | 3.149,98 m ² s |
| Calificación | E.R.2 |
| Edificabilidad total parcela | 8.925,15 m ² t |
| Índice de Edificabilidad bruta | 2,83 m ² t/m ² s |
| Número de Plantas | <=10 |
| Altura cornisa max. | Hc=31,90 m |

3. Modificació Puntual Parcela EC-6, del Plan Parcial Sector 1 Ademuz del PGOU de Valencia, delimitada por c/ La Safor, c/ Padre Barranco, resto parcela EC-6 y c/ Reina Violante.

Su objeto es modificar la calificación de una parcela de suelo urbano situada dentro del ámbito del Plan Parcial Sector 1 Ademuz del PGOU de Valencia, pasando de Sistema Local Escolar (EC-6) a Residencial (E.R.2), con uso global Residencial Plurifamiliar (Rpf) para la construcción de vivienda protegida. La superficie de la parcela objeto de modificación es de 3.405,11 m²s. Esta parcela se encuentra situada en el distrito de Campanar, en el barrio de Sant Pau. Linda al norte con la calle La Safor, al sur con la calle Padre Barranco, al este con el resto de parcela EC-6 y con el colegio Sagrada Familia y al oeste con la calle Reina Violante.

Las condiciones particulares de edificación y usos de la nueva Calificación Urbanística propuesta E.R.2 serán las definidas en el Plan Parcial Sector 1 Ademuz (sección segunda: edificación residencial privada tipo ER-2), matizando en este documentos sus Normas Urbanísticas para esta parcela.

Se establece en este documento las alineaciones exteriores, la altura máxima de la edificación, así como su edificabilidad máxima, siguiendo los criterios de las edificaciones actualmente existentes en su entorno inmediato y a la necesidad de crear vivienda protegida. Se opta por un máximo de 9 plantas y una edificabilidad máxima de 9.853,03 m²t. Como usos compatibles al residencial plurifamiliar se admiten actividades terciarias, que se localizarán en la planta baja o la planta primera. Toda la edificabilidad se consumirá en un trozo de

nat A) de 1.926,11 m²sostre, mentre que la superfície de la parcel·la no ocupada (anomenada B) per edificació es destinarà a espai lliure privat (EL*). S'opta per una ordenació detallada a base d'edificis en altura que permeta una construcció de tipologia adequada per a la construcció d'habitatge protegit. Es pren aquesta qualificació per similitud amb parcel·les de l'entorn immediat en sòl urbà, com l'illa 17, 18, 19, 20, 21, 22 i 23 de l'altre costat del carrer la Safor, i es fixa l'altura màxima en 9 plantes.

No caldrà la redacció posterior d'un estudi de detall, i es pot executar aquesta ordenació mitjançant llicència directa.

Per a totes les determinacions urbanístiques no recollides en aquest document s'aplicaran les ordenances urbanístiques del text refós núm. 2 del Pla parcial sector 1 Ademús en els articles corresponents (secció segona: edificació residencial privat tipus E.R.2) que es resumeixen a continuació:

| | |
|------------------------|--------------------------------|
| PARCEL·LA EC-6 AL | |
| C/ LA SAFOR | MODIFICACIÓ PLANEJAMENT |
| Planejament | Mod. PP sector 1 Ademús |
| Superfície parcel·la A | 1.926,11 m ² sòl |
| Superfície parcel·la B | 1.479 m ² sòl |
| Qualificació | E.R.2 |
| Edificabilitat total | |
| parcel·la E.R.2 | 9.853,03 m ² sostre |
| Nombre de plantes | <=9 |
| Altura cornisa màx. | Hc=28,50 m |

Quart

Justificació de la reserva dotacional

Per al càlcul dels estàndards de la xarxa secundària dins de l'àmbit de l'homologació, considerem una superfície formada per la suma del sector del Pla parcial sector PRR-14 Beniferri, que és de 92.779 m²sòl i del Pla parcial sector 1 Ademús que és de 857.316,59 m²sòl i les dues parcel·les amb destinació dotacional reclassificades la superfície total de les quals és de 20.084,32 m²sòl. Tot això ens dona un àmbit sectorial de l'homologació de 970.179,91 m²sòl.

L'edificabilitat residencial considerada és l'aprovada en els dos plans parcials mencionats més l'afegida amb les tres modificacions de parcel·les escolars a residencial per a habitatge de protecció pública. L'edificabilitat residencial del Pla parcial sector PRR-14 Beniferri és de 28.804 m²sostre, la del Pla parcial sector 1 Ademús de 481.603,58 m²sostre i la nova residencial derivada de les modificacions puntuals és de 30.080,91 m²sostre. La suma de tot això ens dona una edificabilitat residencial de 540.488,49 m²sostre.

| | |
|------------------------------------|---|
| Superfície àmbit d'homologació | 970.179,91 m ² sòl |
| Edificabilitat residencial | 540.488,49 m ² sostre |
| Índex d'edificabilitat residencial | 0,56 m ² sostre/m ² sòl |

Basant-se en aquestes dades, la reserva mínima de sòl dotacional de la xarxa secundària dins de l'àmbit de l'homologació seria la següent:

| | Zones verdes (m ² sòl) | Equipaments (m ² sòl) | SD-RV-AV |
|-------------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Art. 4 RPCV | 10,00% 97.017,99 | 11,00% 106.719,79 | 21,00% 203.737,78 |
| Art. 6 RPCV | 81.073,27 | 108.097,70 | 189.170,97 |
| LÍMITS | 97.017,99 | 106.719,79 | 203.737,78 |

| | Zonas Verdes (m ² s) | Equipamientos (m ² s) | SD-RV-AV |
|-------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Art. 4 RPCV | 10,00% 97.017,99 | 11,00% 106.719,79 | 21,00% 203.737,78 |
| Art. 6 RPCV | 81.073,27 | 108.097,70 | 189.170,97 |
| LIMITES | 97.017,99 | 106.719,79 | 203.737,78 |

la parcela (llamado A) de 1.926,11 m²s, mientras que al superficie de la parcela no ocupada (llamada B) por edificación se destinará a Espacio Libre privado (EL*). Se opta por una ordenación pormenorizada a base de edificios en altura que permita una construcción de tipologia adecuada para la construcción de vivienda protegida. Se toma esta calificación por similitud con parcelas del entorno inmediato en suelo urbano, como la manzana 17, 18, 19, 20, 21, 22 Y 23 del otro lado de la calle La Safor, fijando su altura máxima en 9 plantas.

No será necesaria la redacción posterior de un Estudio de Detalle, pudiendo ejecutarse esta ordenación mediante licencia directa.

Para todas las determinaciones urbanísticas no recogidas en este documento le serán de aplicación las Ordenanzas Urbanísticas del texto refundido nº 2 del Plan Parcial Sector 1 Ademuz en sus artículos correspondientes (sección segunda: edificación residencial privado tipo E.R.2) que se resume a continuación:

| | |
|----------------------|---------------------------|
| PARCELA EC-6 EN | |
| c/ LA SAFOR | MODIFICACIÓN PLANEAMIENTO |
| Planeamiento | Mod. PP Sector 1 Ademuz |
| Superficie Parcela A | 1.926,11 m ² s |
| Superficie Parcela B | 1.479 m ² s |
| Calificación | E.R.2 |
| Edificabilidad total | |
| parcela E.R.2 | 9.853,03 m ² t |
| Número de Plantas | <=9 |
| Altura cornisa max. | Hc=28,50 m |

Cuarto

Justificación de la reserva dotacional

Para el cálculo de los estándares de la red secundaria dentro del ámbito de la Homologación, consideramos una superficie formada por la suma del sector del Plan Parcial Sector PRR-14 Beniferri, que es de 92.779 m²s y del Plan Parcial Sector 1 Ademuz que es de 857.316,59 m²s y las dos parcelas con destino dotacional reclassificadas cuya superficie total es de 20.084,32 m²s. Todo ello nos da un ámbito sectorial de la Homologación de 970.179,91 m²s.

La edificabilidad residencial considerada es la aprobada en los dos planes parciales mencionados más la añadida con las tres modificaciones de parcelas escolares a residencial para vivienda de Protección Pública. La edificabilidad residencial del Plan Parcial Sector PRR-14 Beniferri es de 28.804 m²t, la del Plan Parcial Sector 1 Ademuz de 481.603,58 m²t y la nueva residencial derivada de las modificaciones puntuales es de 30.080,91 m²t. La suma de todo ello nos da una edificabilidad residencial de 540.488,49 m²t.

| | |
|--------------------------------------|--|
| Superficie ámbito de homologación | 970.179,91 m ² s |
| Edificabilidad residencial | 540.488,49 m ² t |
| Índice de Edificabilidad Residencial | 0,56 m ² t/m ² s |

En base a estos datos, la reserva mínima de suelo dotacional de la Red Secundaria dentro del ámbito de la homologación sería la siguiente:

I el sòl dotacional de la xarxa secundària dins de l'àmbit de l'homologació és el següent:

| ÀMBIT HOMOLOGACIÓ | ZONES VERDES (m ² sòl) | EQUIPAMENTS (m ² sòl) |
|-----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| PP sector PRR-14 Benifèrri | 10.488,00 | 8.039,00 |
| PP sector 1 Ademús | 95.485,85 | 119.429,90 |
| Nova parcel·la dotacional A | 5.044,69 | (*) |
| Nova parcel·la dotacional B | 5.003,95 | 10.035,68 |
| Parcel·les escolars | | -10.544,736 |
| | 115.982,49 | 126.959,84 |

(*) S'observa error en el document d'homologació (p.13) perquè en la casella corresponent indica la xifra de 10.618,71 m².

A la vista d'aquestes dades es pot concloure que es compleix la reserva dotacional.

El sòl classificat com a urbà que passa la seua qualificació d'escolar a residencial és 10.544,736, i el sòl classificat com no urbanitzable que passa a urbanitzable i qualificat com dotacional esportiu i espai lliure és de 20.084,32 m²sòl, per la qual cosa es genera 9.539,58 m² de nou sòl dotacional.

L'article 55.3 LRAU disposa que "tota alteració de l'ordenació establida per un Pla que augmente l'aprofitament lucratiu privat d'algun terreny o desafecte el sòl de destinació pública, haurà de preveure les mesures compensatòries necessàries per a mantenir la proporció i qualitat de les dotacions públiques previstes respecte a l'aprofitament, sense augmentar aquest en detriment de la millor realització possible d'estàndards legals de qualitat de l'ordenació".

En desenvolupament d'aquesta previsió l'article 17 de l'annex al Reglament de planejament de la Comunitat Valenciana disposa que en sòl urbà, per a verificar que la relació entre l'índex de sòl dotacional (ISD) i l'índex d'edificabilitat bruta (IEB) de la nova ordenació siga major que la mateixa relació de l'anterior ordenació (ISDn/IEBn > ISDa/IEBa), que es mesurarà la superfície computable de referència sobre una àrea virtual amb les característiques indicades en l'article 17 del reglament.

En el present cas després de fer els càlculs pertinents, l'anterior relació dona com resultat $0,245/0,457 > 0,250/0,449$, que al seu torn resulta $0,556 > 0,536$, amb la qual cosa es compleixen els preceptes esmentats.

Justificació de l'edificabilitat

En l'àmbit d'aquesta homologació, l'edificabilitat augmenta de 510.407,58 m²sostre a 540.488,49 m²sostre, és a dir, l'edificabilitat residencial augmenta en 30.080,91 m²sostre, que seran destinats en la seua integritat a l'edificació d'habitatge protegit, per això, i tenint en compte, tal com s'ha analitzat en el fonament jurídic anterior, que es compleix el que preveu l'article 55.3 LRAU i 17 del Reglament de planejament de la Comunitat Valenciana, l'increment d'edificabilitat queda prou justificat.

Reserva d'habitatge protegit

Tenint en compte que l'objecte d'aquesta modificació de planejament és la requalificació de tres parcel·les dotacionals a parcel·les destinades a habitatge de protecció pública, a fi de donar resposta a la demanda social d'habitatge protegit en sòl urbà de la ciutat de València, queda més que justificat el que preveu la disposició transitòria 1a, apartat 3 de la Llei urbanística valenciana.

Valoració global

L'interès públic d'aquest instrument de planejament queda justificat en habilitar-se parcel·les per a la construcció d'habitatges de protecció pública, en atenció de les necessitats de l'actual política d'habitatge.

Cinquè

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, pel qual s'aprova el Reglament dels òrgans urbanístics de la Generalitat.

Y el suelo dotacional de la Red Secundaria dentro del ámbito de la homologación es el siguiente:

| AMBITO HOMOLOGACIÓN | ZONAS VERDES (m ² s) | EQUIPAMIENTOS (m ² s) |
|----------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| PP Sector PRR-14 Beniferri | 10.488,00 | 8.039,00 |
| PP Sector 1 Ademuz | 95.485,85 | 119.429,90 |
| Nueva parcela dotacional A | 5.044,69 | (*) |
| Nueva parcela dotacional B | 5.003,95 | 10.035,68 |
| Parcelas escolares | | -10.544,736 |
| | 15.982,49 | 126.959,84 |

(*) Se aprecia error en el documento de homologación (pag.13) pues en la casilla correspondiente indica la cifra de 10.618,71 m².

A la vista de estos datos se puede concluir que se cumple con la reserva dotacional.

El suelo clasificado como urbano que pasa su calificación de escolar a residencial es 10.544,736, y el suelo clasificado como no urbanizable que pasa a urbanizable y calificado como dotacional deportivo y espacio libre es de 20.084,32 m²s, por lo que se genera 9.539,58 m² de nuevo suelo dotacional.

El artículo 55.3 LRAU dispone que "toda alteración de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mejor realización posible de estándares legales de calidad de la ordenación".

En desarrollo de esta previsión el artículo 17 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunitat Valenciana dispone que en suelo urbano, para verificar que la relación entre el índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación sea mayor que la misma relación de la anterior ordenación (ISDn/IEBn > ISDa/IEBa), que se medirá la superficie computable de referencia sobre un área virtual con las características indicadas en el artículo 17 del Reglamento.

En el presente caso tras hacer los cálculos pertinentes, la anterior relación da como resultado $0,245/0,457 > 0,250/0,449$, que a su vez resulta $0,556 > 0,536$, con lo que se da cumplimiento a los preceptos citados.

Justificación de la edificabilidad

En el ámbito de la presente homologación, la edificabilidad aumenta de 510.407,58 m² a 540.488,49 m², es decir, la edificabilidad residencial aumenta en 30.080,91 m², que van a ser destinados en su integridad a la edificación de vivienda protegida, por ello, y teniendo en cuenta, tal y como se ha analizado en el fundamento jurídico anterior, que se cumple lo previsto en el artículo 55.3 LRAU y 17 del Reglamento de Planeamiento de la Comunitat Valenciana, el incremento de edificabilidad queda suficientemente justificado.

Reserva de vivienda protegida

Teniendo en cuenta que el objeto de la presente modificación de planeamiento es la recalificación de tres parcelas dotacionales a parcelas destinadas a Vivienda de Protección Pública, con el fin de dar respuesta a la demanda social de vivienda protegida en suelo urbano de la ciudad de Valencia, queda más que justificado lo previsto en la Disposición Transitoria 1ª, apartado 3 de la Ley Urbanística Valenciana.

Valoración global

El interés público del presente instrumento de planeamiento queda justificado al habilitarse parcelas para la construcción de Viviendas de Protección Pública, en atención de las necesidades de la actual política de vivienda.

Quinto

El conseller de Territori 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, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat.

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 l'homologació sectorial modificativa de l'àmbit sector nord-oest i modificacions puntuals del PGOU de València, als carrers la Safor, Xiprers i Vall d'Aiora, condicionant l'execució del que preveuen les parcel·les dotacionals reclassificades al compliment dels condicionants ambientals de la declaració d'impacte ambiental, i en concret a l'informe favorable de la Direcció General de Política Lingüística i Patrimoni Cultural Valencià.

Perquè aquesta Conselleria les segelle, hauran d'aportar-se dues còpies del projecte diligenciades, que esmenen els errors detectats en les pàgines 8 i 13 del document d'homologació i pàgina 6 del document de modificació puntual relatiu a la parcel·la DED c/ Xiprers.

Contra aquesta 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 puguen exercir qualsevol altre recurs que estimen oportú.

València, 23 de novembre del 2006

El conseller de Territori i Habitatge
ESTEBAN GONZALEZ PONS

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 Homologación Sectorial Modificativa del Ambito Sector Noroeste y Modificaciones Puntuales del PGOU de Valencia, en las calles La Safor, Xiprers y Valle de Ayora, condicionando la ejecución de lo previsto en las parcelas dotacionales reclassificadas al cumplimiento de los condicionantes ambientales de la Declaración de Impacto Ambiental, y en concreto al informe favorable de la Dirección General de Política Lingüística y Patrimonio Cultural Valenciano.

Para el sellado por esta Conselleria deberán aportarse dos copias del proyecto diligenciadas, que subsanen los errores detectados en las páginas 8 y 13 del documento de homologación y página 6 del documento de Modificación Puntual relativo a la parcela DED C/ Xiprers.

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 lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat 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, 23 de noviembre de 2006

El conseller de Territorio y Vivienda
ESTEBAN GONZÁLEZ PONS