

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

RESOLUCIÓ de 9 de julio de 1998, del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, per la qual s'aprova definitivament la modificació «Avinguda de les Gavines» del PGOU de València. [1998/63871]

Vist l'expedient relatiu al projecte de modificació avinguda de les Gavines del Pla General de València, del que resulten els següents:

Antecedents de fet

Primer

El projecte se sotmeté a informació pública mitjançant acord del ple de l'Ajuntament de València en sessió del dia 25 de juliol de 1997. Després del pertinent període d'exposició pública, en el qual és presentà una alegació, el mateix l'aprovà provisionalment en data 29 de desembre de 1997.

Segon

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

Tercer

El Municipi de València té el Pla General d'Ordenació Urbana aprovat definitivament el 28 de desembre de 1988. A més, té diverses modificacions i instruments de desenvolupament d'aquests.

Quart

La Comissió Territorial d'Urbanisme de València, en sessió del dia 23 d'abril de 1998, acordà supeditar l'aprovació definitiva d'aquesta modificació fins que no es reflectira en els plans del projecte la línia de delimitació marítimoterrestre en tramitació, de conformitat amb allò que s'ha establert en l'informe de la Direcció General de Costes, del Ministeri de Medi Ambient, de data 18 de febrer de 1998.

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

RESOLUCIÓN de 9 de julio de 1998, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba definitivamente la Modificación «Avenida de las Gaviotas» del PGOU de Valencia. [1998/6387]

Visto el expediente relativo al Proyecto de Modificación "Av. de las Gaviotas" del Plan General de Valencia, del que resultan los siguientes:

Antecedentes de hecho

Primero

El Proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Valencia en sesión celebrada el día 25 de julio de 1997. Tras el pertinente periodo de exposición pública, en el que se presentó una alegación, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 29 de diciembre de 1997.

Segundo

El Proyecto consta de memoria informativa, justificativa y planos de información y ordenación.

Tercero

El Municipio de Valencia cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 1988. Cuenta además con diversas modificaciones e instrumentos de desarrollo del mismo.

Cuarto

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el día 23 de abril de 1998, acordó supeditar la aprobación definitiva de esta modificación hasta tanto se reflejara en los planos del Proyecto la línea de delimitación marítimo-terrestre en tramitación, de conformidad con lo establecido en el informe de la Dirección General de Costas, del Ministerio de Medio Ambiente, de fecha 18 de febrero de 1998.

Cinqué

En data 4 de juny de 1998, tingué entrada en el registre de la Comissió Territorial d'Urbanisme de València, la documentació gràfica d'esmena remesa per l'Ajuntament de València.

La nova documentació conté els plans del projecte, en els quals es reflecteix la línia de delimitació del domini públic marítimoterrestre en tramitació, de conformitat amb els criteris de l'administració sectorial mencionada.

Sisé

En data 26 de juny de 1998, el sotssecretari d'Urbanisme i Ordenació Territorial adoptà la resolució de considerar complit l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de València de data 23 d'abril de 1998 i, elevar al conseller d'Obreres Públiques, Urbanisme i Transports la proposta d'aprovació definitiva de la modificació.

*Fonaments de dret**Primer*

Respecte al procediment, en el cas present s'han observat les prescripcions legalment establides per a les modificacions de planejament general d'aquesta índole, que estan constituïdes pels articles 38 i 39, per remissió de l'article 55.1 de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística.

Segon

La documentació tècnica està completa a l'efecte del compliment d'allò que s'ha preceptuat en l'article 27 de la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística.

Tercer

La modificació, promoguda per l'empresa privada propietària majoritària del sòl afectat, té per objecte el canvi de qualificació d'un àmbit de sòl urbà - antiga ubicació de l'Hotel Recatí -, actualment qualificat de terciari de mitjana densitat (TER-2B), i passa a ús residencial amb qualificació d'edificació oberta (EDA), a excepció d'una parcel·la que passaria a enclavament terciari (TER-3), i es converteix l'edificabilitat terciària en residencial.

La superfície bruta de l'àmbit afectat és de 24.442,65 m², dels als 14.312,75 m² corresponen a la superfície neta de parcel·la a què el PGOU assigna edificabilitat terciària, i la resta el constitueix espais lliures d'ús públic i xarxa viària.

Es justifica la modificació en la falta d'expectativa existent en l'ús adscrit pel PGOU, previst com a mesura per a preservar una edificació emblemàtica en èpoques anteriors, i es considera el fracàs d'actuacions en aquest sentit i l'increment de l'oferta hotelera que s'ha produït a València.

Junt amb el canvi d'ús i la definició volumètrica de l'edificació en l'interior de la parcel·la, es plantegen diverses modificacions relatives al vial de servei paral·lel a l'avinguda de les Gavines, al desdoblament del vial d'accés a la platja, qualificació de dues noves àrees com a espais lliures públics i concreció a nivell d'ordenances dels nous usos i de la regulació de l'edificació a les parcel·les.

Les xifres de la modificació es concreten en el quadre següent:

Ús	PGOU TER-2b	Modificació EDA TER-3
Sup. Edif.	12.835,43 m ²	12.000,20 m ² (EDA) 580,22 m ² (TER-3)
Sup. de cessió	8.584,90 m ²	10.317,23 m ²
Espais lliures	3.278,50 m ²	5.594,56 m ²
Xarxa viària*	5.306,40 m ²	4.722,67 m ²

Quinto

En fecha 4 de junio de 1998, tuvo entrada en el registro de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, la documentación gráfica subsanatoria remitida por el Ayuntamiento de Valencia.

La nueva documentación contiene los planos del Proyecto, en los que se refleja la línea de delimitación del dominio público marítimo-terrestre en tramitación, de conformidad con los criterios de la administración sectorial mencionada.

Sexto

En fecha 26 de junio de 1998, el subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial adoptó la resolución de considerar cumplimentado el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 23 de abril de 1998 y, elevar al conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes la propuesta de aprobación definitiva de la modificación.

*Fundamentos de derecho**Primero*

Respecto al procedimiento, en el caso presente se han observado las prescripciones legalmente establecidas para las modificaciones de Planeamiento General de esta índole, que están constituidas por los artículos 38 y 39, por remisión del art. 55.1 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Segundo

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

Tercero

La modificación, promovida por la empresa privada propietaria mayoritaria del suelo afectado, tiene por objeto el cambio de calificación de un ámbito de suelo urbano - antigua ubicación del Hotel Recatí -, actualmente calificado como Terciario de media densidad (TER-2B), pasando a uso residencial con calificación de Edificación Abierta (EDA), a excepción de una parcela que pasaría a Enclave Terciario (TER-3), y convirtiendo la edificabilidad terciaria en residencial.

La superficie bruta del ámbito afectado es de 24.442,65 m², de los que 14.312,75 m² corresponden a la superficie neta de parcela a la que el PGOU asigna edificabilidad terciaria, y el resto lo constituye Espacios Libres de Uso Público y Red viaria.

Se justifica la modificación en la falta de expectativa existente en el uso adscrito por el PGOU, previsto como medida para preservar una edificación emblemática en épocas anteriores, considerando el fracaso de actuaciones en ese sentido y el incremento de la oferta hotelera que se ha producido en Valencia.

Junto al cambio de uso y la definición volumétrica de la edificación en el interior de la parcela, se plantean diversas modificaciones relativas al vial de servicio paralelo a la av. de las Gaviotas, al desdoblamiento del vial de acceso a la playa, calificación de dos nuevas áreas como Espacios Libres públicos y concreción a nivel de ordenanzas de los nuevos usos y de la regulación de la edificación en las parcelas.

Las cifras de la modificación se concreten en el cuadro siguiente:

Uso	PGOU TER-2b	Modificació EDA TER-3
Sup. Edif.	12.835,43 m ²	12.000,20 m ² (EDA) 580,22 m ² (TER-3)
Sup. de cesión	8.584,90 m ²	10.317,23 m ²
Espacios libres	3.278,50 m ²	5.594,56 m ²
Red viaria*	5.306,40 m ²	4.722,67 m ²

Edificabilitat		
Terciària	20.037, 85 m ²	812 m ²
Residencial	—	19.188 m ²

* Exclou les superfícies relatives a la carretera Nazaret - Oliva

Quart

En la tramitació de l'expedient consten els següents informes sectorials:

- Informe de caràcter favorable emés pel Consell Directiu del Parc Natural de l'Albufera en data 22 de desembre de 1997.
- Informe de caràcter favorable emés per la Direcció General de Costes del Ministeri de Medi Ambient en data 18 de febrer de 1998.

Sense perjudici del que s'ha exposat anteriorment, el representant d'aquesta administració el la sessió de la Comissió Territorial d'Urbanisme de València, de 23 d'abril de 1998, es pronuncia en el sentit que tots els plans del projecte havien de contindre la línia de delimitació en tramitació, i, fins i tot, adaptar la terminologia, tot això de conformitat amb allò que s'ha especificat en l'informe d'aquesta administració.

La nova documentació gràfica presentada en data 4 de juny de 1998, esmena les deficiències assenyalades en l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme, segons Resolució del sotssecretari d'Urbanisme i Ordenació Territorial de data 26 de juny de 1998.

Cinqué

Si bé en el projecte aportat es defineix l'àmbit afectat com un sector, no es tracta pròpiament d'un sector delimitat pel pla, ni previst en la modificació, definit com un àmbit d'ordenació subjecte a planejament de desenvolupament. La modificació planteja bàsicament un canvi de qualificació en una parcel·la edificable en sòl urbà, el desenvolupament de la qual es preveu mitjançant actuacions aïllades, sense afectar-se determinacions d'ordre estructural del pla general.

La modificació no suposa increment de l'aprofitament privat, si bé el canvi de qualificació proposat generaria un increment en la previsió poblacional del pla, que sense perjudici de valorar la seua rellevància, en qualsevol cas podria entendre's compensat a l'efecte de l'article 55 de la LRAU, amb l'increment de l'ordre del 20% en sòls públics que adjunta la modificació.

Sisé

El conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, és l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva del present expedient, en virtut d'allò que s'ha establert en l'article 38.3 de la citada Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística, en relació amb l'article 6 del Decret 77/1996, de 16 d'abril del Govern Valencià, pel qual s'aprova el Reglament dels Òrgans Urbanístics de la Generalitat Valenciana.

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

Aprovar definitivament la modificació avinguda de les Gavines del Pla General d'Ordenació Urbana de València.

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

Contra la present resolució, que posa fi a la via administrativa, es podrà interposar recurs contenciós administratiu, davant de la Sala Contenciosa del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana en el termini de dos mesos, comptats 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 allò que s'ha previst en els articles 57.2.f) i 58 de la Llei reguladora de la Jurisdicció contenciosa administrativa i en 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 que es pugui exercitar qualsevol altre recurs que s'estime oportú.

València, 9 de juliol de 1998.- El conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports: José Ramón García Antón.

Edificabilidad		
Terciaria	20.037, 85 m ²	812 m ²
Residencial	—	19.188 m ²

* Excluye las superficies relativas a la carretera Nazaret - Oliva

Cuarto

En la tramitación del expediente constan los siguientes informes sectoriales:

- Informe de carácter favorable emitido por el Consejo Directivo del Parque Natural de la Albufera en fecha 22 de diciembre de 1997.
- Informe de carácter favorable emitido por la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente en fecha 18 de febrero de 1998.

Sin perjuicio de lo anterior, el representante de esa administración el la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 23 de abril de 1998, se pronunció en el sentido de que todos los planos del proyecto debían contener la línea de Delimitación en tramitación, e incluso adaptar la terminología, todo ello de conformidad con lo especificado en el informe de esta administración.

La nueva documentación gráfica presentada en fecha 4 de junio de 1998, subsana las deficiencias señaladas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, según resolución del Subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial de fecha 26 de junio de 1998.

Quinto

Si bien en el proyecto aportado se define el ámbito afectado como un sector, no se trata propiamente de un sector delimitado por el Plan, ni previsto en la modificación, definido como un ámbito de ordenación sujeto a planeamiento de desarrollo. La modificación plantea básicamente un cambio de calificación en una parcela edificable en suelo urbano, cuyo desarrollo se prevé mediante actuaciones aisladas, sin afectarse determinaciones de orden estructural del Plan General.

La modificación no supone incremento del aprovechamiento privado, si bien el cambio de calificación propuesto generaría un incremento en la previsión poblacional del Plan, que sin perjuicio de valorar su relevancia, en cualquier caso podría entenderse compensado a los efectos del artículo 55 de la LRAU, con el incremento del orden del 20% en suelos públicos que acompaña la modificación.

Sexto

El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, es el órgano competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en virtud de lo establecido en el artículo 38.3 de la citada Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 6 del Decreto 77/1996, de 16 de abril del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, resuelvo:

Aprobar definitivamente la Modificación "av. de las Gaviotas" del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

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

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día 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 30/1992, de 26 de noviembre, de 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, 9 de julio de 1998.- El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes: José Ramón García Antón.