

Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad

Anuncio de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad sobre aprobación definitiva de la Modificación del Plan General 'La Ceramo' de Valencia (Expte. 20170254).

ANUNCIO

En referencia a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU) de València, relativa a "La Ceramo", que fue remitida por el Ayuntamiento de València, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Se inició la tramitación ambiental mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 16 de diciembre de 2016. El mismo órgano, tras las consultas a las administraciones afectadas, emitió el informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado, en sesión de 28 de abril de 2017, puesto que se justifica que la actuación no tiene efectos significativos en el medio ambiente. Este informe ambiental y territorial estratégico se publicó en el DOGV núm. 8037, de 11 de mayo de 2017.

Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de fecha 25 de mayo de 2017, se sometió a participación pública y consultas la Modificación de referencia. Se publicaron anuncios de dicho trámite en el DOGV núm. 8052, de 31 de mayo de 2017, y en el diario "Levante", de 31 de mayo de 2017. Se presenta una alegación por parte de la propiedad de una de las parcelas afectadas por la modificación.

La Modificación se aprueba provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 28 de septiembre de 2017. Y se remite al Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, a efectos de su aprobación definitiva, en fecha 26 de octubre de 2017.

SEGUNDO. La documentación se compone de Modificación del Plan General (que incluye, entre otros documentos, Ficha del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, memoria de sostenibilidad económica y estudio de viabilidad económica), documento inicial estratégico y estudio de integración paisajística.

TERCERO. El objeto de la modificación es la ampliación de la calificación de Bien de Relevancia Local a la totalidad del conjunto fabril "La Ceramo", ubicado en la avenida de Burjassot núm. 142, con la finalidad de destinar todo el conjunto a un equipamiento público.

La fábrica de "La Ceramo" fue construida en el año 1885 por D. José Ros Furió para albergar las instalaciones de su empresa, especializada en la producción de cerámica tradicional valenciana y, particularmente, en la recuperación de viejas técnicas artesanales, entre ellas, la de los alfares musulmanes de reflejo metálico. Se trata de una construcción estilísticamente adscribible a la corriente historicista propia de la época. En ella se emplea el lenguaje neomudéjar y se incluyen en su ornamentación piezas elaboradas en la propia fábrica. El conjunto de sus instalaciones determinan un modelo singular de casa-factoría artesanal de cerámica de la época de la industrialización valenciana, único que pervive de estas proporciones y características en activo.

El vigente PGOU califica la antigua fábrica "La Ceramo" en una parte como equipamiento público, y en otra parte como residencial de edificación abierta con 5 plantas de altura. Y el vigente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos califica esa parte de equipamiento público como Bien de Relevancia Local (en adelante, BRL), en la categoría de Espacio Etnológico de Interés Local. Se indica que esta sujeto a Protección parcial. Este Catálogo vigente determina la protección del BRL únicamente sobre el ámbito que el Plan destina a Servicio Público. Fuera de este ámbito, los restos de los antiguos hornos, debidamente puestos en valor bajo criterios arqueológicos, debían integrarse en la edificación de uso residencial prevista por el planeamiento.

La presente Modificación plantea una modificación de la Ficha del Catálogo correspondiente a este Bien de Relevancia Local, ampliando la protección a la totalidad del conjunto fabril. Teniendo en cuenta que esto supone la eliminación de una parcela residencial de propiedad privada, la modificación incluye el traslado de la misma edificabilidad residencial otorgada por el PGOU, a otra parcela dotacional pública ubicada en la misma área urbana homogénea; en concreto, una parcela de propiedad municipal, calificada como do-

tación pública SP-6 (servicio público religioso), en el Sector Benicalap Norte, sita en la avenida de Ecuador.

Concretamente, la parcela de "La Ceramo" se califica como equipamiento dotacional múltiple de la red secundaria (SQM) y la parcela de la avenida de Ecuador se califica como residencial plurifamiliar de edificación abierta (EDA).

Las superficies afectadas son: 561,10 m²s, tanto de la parcela EDA que se recalifica a SQM, como de la parcela SP-6 que se recalifica a EDA; y el resto de la parcela SP-6 se califica como jardín de la red secundaria (SJL), con una superficie de 430,79 m²s. La edificabilidad residencial se mantiene en 2.805,50 m²t, trasladándose de una parcela a otra, en la misma área urbana homogénea, como ya se ha indicado.

En el análisis de la viabilidad económica y de la sostenibilidad económica de la actuación, se justifica que la parcela residencial de nueva creación servirá para compensar el coste de adquisición de la nueva parcela dotacional de "La Ceramo", bien mediante las rentas que se obtengan al enajenar la nueva parcela patrimonial de la avenida de Ecuador o bien mediante el acuerdo con la propiedad que concluya en la permuta de ambas parcelas.

La entidad SAREB, en calidad de propietaria de la parcela de "La Ceramo", manifiesta, mediante su alegación de fecha 17 de julio de 2017, presentada en el trámite de información pública, su voluntad de permutar dicha parcela por la parcela situada en la avenida de Ecuador.

CUARTO. Durante la tramitación del expediente, se han emitido los siguientes informes sectoriales:

- 27/12/16: informe favorable de EMIVASA, respecto al abastecimiento de agua.

- 25/1/17: informe de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, indicando la documentación que deberá presentarse cuando se plantee el proyecto de ejecución de las obras.

- 30/1/17: informe favorable de IBERDROLA.

- 31/3/17: informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

- 29/9/17: informe favorable del Servicio de Planificación, de la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad.

- 24/4/19: informe de la Dirección Territorial de Educación, Investigación, Cultura y Deporte, en el que se indica lo siguiente:

"- En una valoración global, se considera que, desde el punto de vista patrimonial, la propuesta de ampliación de la consideración como Bien de Relevancia Local a todo el conjunto fabril, y la eliminación de la edificabilidad residencial de La Ceramo, supone una sensible mejora de las condiciones previas de la protección patrimonial ya que permite la recuperación íntegra del conjunto industrial.

- No obstante lo dicho en el apartado precedente, tras el análisis de la documentación en la Nueva Ficha del BRL C1 (BRL 16.01.01) ANTIGUA FÁBRICA DE TEJAS Y MAYÓLICAS "LA CERAMO" se han encontrado una serie de cuestiones a subsanar

- En el apartado 1. DATOS IDENTIFICATIVOS deberán eliminarse las dos referencias a las dos parcelas catastrales que no forman parte del conjunto fabril y que, por tanto, no forman parte integrante del Bien de Relevancia Local.

- En el apartado 4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS deberá eliminarse la referencia al expediente de incoación como BIC puesto que desde el año 1993, mediante Resolución se dejará sin efecto el expediente de incoación iniciado.

- En el apartado 7. VALORES PATRIMONIALES, ha desaparecido en la Valoración urbanística su valor paisajístico/ambiental, sin ningún tipo de justificación.

En la ficha vigente del Catálogo tiene reconocido el inmueble como valor patrimonial, el valor ambiental del inmueble dentro del subapartado Valoración urbanística.

En la nueva ficha ha desaparecido este reconocimiento de su valor ambiental. Deberá continuar siendo uno de sus valores patrimoniales o bien justificar razonadamente el porqué de su no inclusión.

También se han detectado modificaciones respecto de la ficha aprobada, de los elementos protegidos. En la redacción de la ficha aprobada se indica:

“ Debe protegerse, a los efectos de mantener la configuración original del conjunto: la fachada principal, la primera crujía edificada recayente al patio central y los hornos

sin embargo en la nueva ficha propuesta se señala al respecto:

“...El lienzo de muro donde se abre la puerta principal, las naves que prestan frente al patio principal, los patios originales y los hornos serán objeto de especial tratamiento...”

Deberá modificarse la redacción de este párrafo en el sentido de establecer con concreción que elementos merecen protección, ya que con la actual redacción se rebaja el nivel de protección reconocido en la vigente ficha aprobada.

· En el apartado 8. ENTORNO DE PROTECCIÓN, se señala en el segundo párrafo:

“...Su entorno de protección afecta a las parcelas catastrales 447607, 4447611 y 447612 completas, según su configuración actual...”

Señalar que existe una discrepancia respecto de la delimitación gráfica. Asimismo señalar que sólo una de las parcelas catastrales es entorno de protección, ya que las otras dos constituyen el Bien de Relevancia Local.

Se deberá realizar una nueva redacción del apartado para que sea coherente con la realidad.

· En el apartado 9. RÉGIMEN GENERAL DE INTERVENCIÓN, se deberá concretar de forma clara que régimen de intervención se propone sobre los elementos integrantes del BRL y las condiciones que deben cumplir dichas intervenciones, debiendo dar una nueva redacción a lo propuesto en este apartado que no rebaje el nivel de protección y las condiciones de intervención reconocidos en la actual ficha aprobada.

A modo de ejemplo se deben evitar redacciones del tipo “...En general...” por su indeterminación. Tampoco se puede trasladar el régimen de intervención permitido sobre el inmueble a una ulterior valoración patrimonial a realizar en un proyecto de intervención. Esta valoración patrimonial de proyecto puede matizar o completar la establecida en la ficha, pero no sustituirla.

· En el apartado 10. COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PROPUESTAS, se señala gráficamente los componentes principales del conjunto y en una tabla se concretan las actuaciones propuestas, la valoración de elementos, el carácter, de cada uno de ellos.

De un primer análisis de las actuaciones propuestas, únicamente se tiene la obligación de conservar de forma integral los hornos, manteniendo tanto su configuración espacial como materiales constituyentes.

Esta circunstancia no resulta compatible con los valores y protecciones reconocidos en la ficha vigente. Así como tampoco con la protección general Integral establecida en la nueva ficha propuesta. Por ello, dado que la identificación de la tabla se ha realizado por edificaciones, la conservación tanto del muro y fachada como de los edificios principales deberá tener un carácter material.

· A partir del apartado 10. COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PROPUESTAS, los siguientes epígrafes de la ficha tienen mal su numeración. Se deberá corregir.

· En el apartado 10. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS, se hace mención al expediente de incoación como BIC de la Dirección General de Patrimonio en el año 1992. Para no inducir a errores, se deberá indicar en este mismo apartado que por parte de la misma Dirección General mediante Resolución del año 1993, se deja sin efecto el expediente de incoación iniciado.”

De este informe se da traslado al Ayuntamiento de València, que presenta documentación complementaria, en fecha 3 de junio de 2019, que contiene la Ficha del catálogo modificada y un informe del Servicio de Planeamiento, de fecha 30 de mayo de 2019, en el que se da contestación a las cuestiones planteadas en el informe de la Dirección Territorial de Educación, Investigación, Cultura y Deporte. Esta documentación se remite a la citada dirección territorial en fecha 20 de junio de 2019, no habiéndose recibido hasta la fecha contestación por parte de dicho organismo.

• 13/9/19: informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.

QUINTO. En los ámbitos afectados por la presente modificación, se dispone de los siguientes instrumentos urbanísticos vigentes. Plan

General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28 de diciembre de 1988. El Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia fue aprobado por resolución de la consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de 20 de febrero de 2015. El Plan Parcial del sector NPR-1 “Benicalap Norte” fue aprobado definitivamente por resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 25 de febrero de 2004. Finalmente, el Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión de 24 de abril de 2009, aprobó un Estudio de Detalle para la reordenación de la parcela SP-6.

SEXTO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 18 de septiembre de 2019, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los arts. 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los arts. 63.1 y 57 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP).

SEGUNDO. La documentación está completa, de conformidad con el art. 34 de la LOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta.

TERCERO. Se ha analizado la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento en respuesta al informe en materia de patrimonio cultural, y se concluyen las siguientes cuestiones:

Con carácter general, se ha dado cumplimiento a los cambios solicitados en el informe de patrimonio cultural, introduciendo las modificaciones correspondientes en los apartados 1, 7, 8, 9 y 10 de la Ficha del Catálogo.

Se justifican con más argumentos algunos criterios que el Ayuntamiento considera adecuado mantener en la citada ficha, que se refieren a:

- Se mantiene en el apartado 4 la referencia al expediente de incoación de “La Ceramo” como BIC y la referencia expresa, en el mismo apartado, a que ese expediente quedó sin efecto.

- Se justifica que en el apartado 9 se recoge el régimen general de intervención, y en el apartado 10 se desarrolla específicamente el régimen concreto de intervención para cada componente.

- Se justifica la conveniencia de fijar el detalle del régimen de intervención conforme resulte de una futura evaluación patrimonial que deberá acompañar al proyecto de rehabilitación.

- Se justifica la aplicación del nivel de protección parcial, de conformidad con los criterios de la vigente LOTUP.

- De conformidad con los criterios del informe de patrimonio, se revisa la valoración otorgada al muro de “La Ceramo” y a la primera crujía recayente al patio central.

- Se justifica la no inclusión, en el apartado de referencias bibliográficas, del expediente de incoación de “La Ceramo” como BIC.

La representante de la dirección general competente en materia de patrimonio cultural valenciano en la Comisión Informativa de Urbanismo, manifiesta que la condición indicada anteriormente, relativa a la futura evaluación patrimonial, debería incluirse en la parte dispositiva del acuerdo.

CUARTO. Se trata de una modificación cuya finalidad es la de ampliar la protección de un Bien de Relevancia Local y destinar un conjunto fabril de valor patrimonial a un equipamiento público. Debe valorarse positivamente la eliminación de la posibilidad de construir un edificio de 5 plantas colindante a la parte actualmente protegida de “La Ceramo”, y sobre los restos de los antiguos hornos. Se justifica en el documento que se pretende proteger más convenientemente todas las instalaciones del conjunto fabril, y así recuperar para la ciudad una dotación pública sobre el conjunto de los terrenos de la edificación fabril histórica.

Dado que las dos parcelas que se recalifican (de privado a público, y de público a privado) tienen la misma superficie (561,10 m²), y también se mantiene la misma edificabilidad residencial (2.805,50 m²t), se concluye que se mantiene el equilibrio del planeamiento

vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, cumpliendo así lo establecido en el art. 63.3 de la LOTUP.

A la vista de todo lo anterior, se considera que las determinaciones contenidas en la Modificación están justificadas por la Corporación municipal y responden al interés público local, por lo que se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana.

QUINTO. La Modificación afecta al Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos, que es un elemento de la ordenación estructural, según el art. 42.6 de la LOTUP, por lo que la competencia para la aprobación definitiva es autonómica. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que modifican la ordenación estructural, de conformidad con el los arts. 44.2.c y 57.1.d de la LOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 25 de septiembre de 2019, por unanimidad, ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de València, relativa a “La Ceramo”, teniendo en cuenta que se fijará el detalle del régimen de intervención conforme resulte de una futura evaluación patrimonial que deberá acompañar al proyecto de rehabilitación, tal como se indica en el apartado 10 de la Ficha del Catálogo.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto 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 se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autorizan los artículos 16.2 y 17.7 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.”

Así mismo, a los efectos de lo dispuesto en el art. 55.7 de la LOTUP, en su redacción dada por Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, se indica lo siguiente:

- El contenido del proyecto en fase medioambiental, que incluye las razones de la elección de la alternativa técnica seleccionada, en relación las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y territorio derivados de la aplicación del plan, está a disposición del público en la página web del

Ayuntamiento de Valencia: <https://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo2.nsf/vTramitacionWebv/C7128CEFCC4E78A4C1258131002AACBE?OpenDocument&lang=1&nivel=10&Categoria=&bdorigen=ayuntamiento/urbanismo.nsf>.

- El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web <http://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/consulta-planejament-urbanistic>.

Valencia, 25 de noviembre de 2019.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.

NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 1.-

En el ámbito de la presente modificación, son de aplicación las Normas Urbanísticas del PGOU vigente según la calificación y destino del suelo indicados en los planos de ordenación.

Artículo 2.-

En el ámbito del conjunto protegido “La Ceramo” y su entorno de protección son también de aplicación las normas del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Naturaleza Urbana de Valencia y, concretamente, las especificaciones contenidas en la ficha de protección individualizada.

Artículo 3.-

Transitoriamente, hasta que se produzca la revisión del planeamiento general y, con ello, su adaptación a la terminología vigente en su momento, en los suelos dotacionales públicos incluidos en el ámbi-

to de la presente modificación serán de aplicación las normas urbanísticas del Plan General vigente según el siguiente cuadro de equivalencias:

Terminología LOTUP		Equivalencia PGOU88	
SQM	Red secundaria de equipamientos. Dotacional múltiple	SP	Sistema local de servicios públicos
SVJ	Red secundaria de zonas verdes. Jardines	EL	Sistema local de espacios libres

Artículo 4.-

A fin de garantizar unos niveles de recepción adecuados en el interior de las edificaciones, deberán tenerse en cuenta los niveles de exposición acústica exterior que se recogen en el vigente Mapa Estratégico de Ruido de la ciudad de Valencia.

Artículo 5.-

La totalidad del ámbito de la presente modificación se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, según se indica en los correspondientes planos de ordenación. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras que afectan a dicho ámbito determinan las alturas, medidas respecto del nivel del mar, que no deberá sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos (tales como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, remates decorativos, carteles, etc.), instalación, movimiento de tierra, objeto fijo o gálibo de viario o de vía férrea.

En Valencia, a 18 de abril de 2017.—El jefe del Servicio de Planeamiento, Fernando Belenguer Mula.

2019/17375