

**EXPTE. 20140240-CA
VALÈNCIA
PRI MODIFICATIVO “PEDRO CABANES”
Acuerdo CTU**

En referencia al Plan de Reforma Interior Modificativo (en adelante, PRIM) “Pedro Cabanes”, que fue remitido por el Ayuntamiento de València, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. La Homologación y el Plan de Reforma Interior “Pedro Cabanes” fueron aprobados por resolución del conseller de Territorio y Vivienda, de fecha 23 de septiembre de 2005.

Recurridos en sede contencioso-administrativa los actos correspondientes al procedimiento de adjudicación del Programa de Actuación Integrada que desarrollaba ese ámbito, por Sentencia de 25 de enero de 2011 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana se declaran nulos, entre otros, los acuerdos relativos a la aprobación definitiva de la Homologación y PRI. En fecha 16 de enero de 2014, el Tribunal Supremo confirma esta sentencia, y el Plan de Reforma Interior ejecutado es declarado nulo.

Se inició la tramitación de un nuevo PRIM, que fue sometido al proceso de consultas y participación pública mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de València, de fecha 27 de febrero de 2015. Se publicaron los anuncios de información pública en el diario “Las Provincias”, de fecha 26 de marzo de 2015, y en el DOGV, de fecha 30 de marzo de 2015. No se presentó ninguna alegación. El Plan se aprobó provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de València, de fecha 30 de julio de 2015. Se solicitó la aprobación definitiva del PRIM mediante comunicación del Ayuntamiento de València al Servicio Territorial de Urbanismo de València, que tiene entrada en este último organismo en fecha 26 de agosto de 2015.

SEGUNDO. La documentación consta del PRIM (que incluye memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas, ficha de planeamiento, planos de información y planos de ordenación) y del estudio de integración paisajística.

TERCERO. El objetivo del PRIM es modificar la ordenación vigente, cambiando el uso industrial previsto por el Plan General vigente a uso residencial y terciario. El ámbito de actuación está clasificado como suelo urbano y tiene una superficie de 9.645 m²s. Se sitúa entre las calles Pedro Cabanes, Domingo Gómez, Camino de Moncada y Zamora. Se sustituye una ordenación de edificación industrial en manzana densa por una ordenación con dos bloques de edificación residencial similares a los del entorno, una nueva zona verde y un vial que separa el área residencial de una gasolinera colindante.

La calificación urbanística actual es de “Enclave Industrial IND-1” y se cambia a “Residencial ENS-1”.

La ordenación del PRIM se resume en la siguiente tabla de superficies:

Zona edificable A	2.586,48 m ² s
Patio interior manzana A	1.053,21 m ² s
Zona edificable B	1.290,61 m ² s
PARCELAS PRIVADAS	4.930,30 m ² s
Zonas verdes	3.335,49 m ² s
Red viaria	1.379,63 m ² s
DOTACIONES PÚBLICAS	4.715,12 m ² s
SUPERFICIE TOTAL	9.645,42 m²s

La edificabilidad del PRIM es de 21.554,54 m²t de uso residencial y 3.877,09 m²t de uso terciario en planta baja, lo que determina una edificabilidad total de 25.431,63 m²t.

Las Normas Urbanísticas del PRI se remiten, con carácter general, a las de la zona de Ensanche ENS-1, establecidas en el Plan General vigente; y se incluyen las medidas de integración paisajística propuestas en el estudio de integración paisajística.

El Plan se justifica, entre otras cuestiones, por la eliminación de una zona industrial en la actualidad fuera de contexto, rodeada de colegios y enclavada en un barrio residencial; supone la apertura de las calles Río Segre y Gayano Lluch en su integridad, en la medida en que los extremos de las mismas no quedaban debidamente conectados con un elemento dotacional; y se propone una ordenación acorde con el barrio, manteniendo la normativa edificatoria de la zona de Ensanche y con la altura existente en su entorno.

Se justifica que la gestión de la actuación ya se realizó en base al anterior PRI aprobado para la zona, y aplicando los criterios aprobados por el Ayuntamiento para este tipo de actuaciones de cambio de uso industrial a uso residencial.

En la actualidad, el ámbito de actuación se encuentra totalmente desarrollado, con la urbanización finalizada, con todos los servicios urbanísticos a pie de parcela, habiendo sido las obras de urbanización recibidas por la Administración; todo ello ejecutado conforme al PRI que posteriormente quedó anulado, como resultado de la anulación del PAI por sentencia judicial.

CUARTO. Durante la tramitación del expediente se han emitido los informes sectoriales que se indican a continuación:

- 19/11/2014: informe favorable de la Subdirección General de Ordenación, Planificación y ATE's.
- 20/11/2014: informe favorable del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia.
- 22/2/2016: informe favorable del Servicio Territorial de Vivienda y Rehabilitación.
- 17/3/2016: informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
- 31/3/2016: informe favorable del Servicio de Infraestructuras, de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte. Se añade un condicionante relativo a que *"en caso de que se modifique la información que fue utilizada para la emisión del informe de la Revisión Simplificada del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, se deberá remitir el contenido necesario a este Servicio al objeto de obtener de nuevo el preceptivo informe de Educación"*. En principio, se considera que este condicionante no afecta a la aprobación del PRI que se analiza.

- 4/5/2016: informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.

QUINTO. La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el día 21 de noviembre de 2014, emitió informe ambiental y territorial estratégico favorable, en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

SEXTO. Mediante comunicación de la Dirección Territorial de Valencia, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, al Ayuntamiento de València, que se recibió en este último organismo en fecha 23 de febrero de 2016, se solicitó una documentación complementaria justificativa del cumplimiento de varias determinaciones normativas: arts. 36.3, 36.4, 40.3 y 75.3, y apartado 4 del Anexo IV, todos ellos de la LOTUP, y art. 70 ter, apartado 3, de la Ley de Bases de Régimen Local. En fecha 12 de abril de 2016, se recibe documentación complementaria aportada por el Ayuntamiento de València, consistente en un informe del Servicio de Planeamiento municipal, de fecha 5 de abril de 2016, en el que se justifican las cuestiones requeridas por la citada Dirección Territorial, tal como se analiza más adelante.

Posteriormente, en respuesta a la solicitud formulada por el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, en fecha 27 de mayo de 2019 se presenta un Anexo justificativo, relativo al cumplimiento del estándar dotacional global del PRI modificativo "Pedro Cabanes".

SÉPTIMO. València cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28 de diciembre de 1988.

OCTAVO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 29 de mayo 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. Teniendo en cuenta la fecha de la información pública del plan, la legislación urbanística aplicable es la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP).

SEGUNDO. Nos encontramos ante un Plan de Reforma Interior Modificativo, de los regulados en el art. 63 de la LOTUP. De acuerdo con este precepto, es posible redactar en suelo urbano Planes de Reforma Interior que modifiquen la ordenación estructural del Plan General. En concreto, en este caso, se modifica parcialmente la zona calificación urbanística establecida en el vigente Plan General, al cambiar en una parte de la zona el uso industrial por el uso residencial.

En el apartado 5.2 de la memoria del PRI se realiza el análisis de las determinaciones de la ordenación estructural en el ámbito de actuación, por lo que se entiende efectuada la homologación a la legislación urbanística aplicable.

TERCERO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en el art. 63.2 de la LOTUP. La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento del 40.3 de la misma ley.

CUARTO. En relación con la justificación del cumplimiento de determinaciones normativas que se ha indicado en el sexto de los antecedentes de hecho del presente documento, en el informe del Servicio de Planeamiento municipal, de fecha 5 de abril de 2016, se argumenta, en síntesis, lo siguiente:

- Se trata de un suelo urbano consolidado, edificado y plenamente integrado en la estructura de la ciudad.
- Dado que el ámbito del PRI ya está urbanizado y edificado, no se proponen actuaciones de transformación del territorio, por lo que se justifica la no necesidad del estudio de viabilidad económica.
- Por las mismas razones que en los apartados anteriores, la aprobación del PRI no supondrá nuevas cargas o responsabilidades patrimoniales para la Administración, destacando que, desde al año 2009, en el que se recibieron las obras de urbanización de la unidad de ejecución, el mantenimiento de las mismas se está llevando a cabo con cargo a los presupuestos municipales. Por tanto, no habiendo nuevas cargas para la Administración respecto a la situación actual, se justifica la no necesidad de aportar una memoria de sostenibilidad económica.
- Se justifica el cumplimiento del art. 36.4 de la LOTUP, basándose en que el índice de edificabilidad residencial medio de la zona residencial próxima es de 2,5902 m²/m²s y el índice de edificabilidad residencial de la ordenación propuesta es de 2,2347 m²/m²s, que es inferior.
- Se justifica que, puesto que la actuación está ya urbanizada y edificada, se aplican las reglas de equidistribución para los ámbitos de actuaciones aisladas, reguladas en el art. 76 de la LOTUP.
- Se justifica que la cesión dotacional correspondiente al incremento de aprovechamiento se ha fijado cumpliendo los "Criterios municipales para formulación de propuestas de modificación del planeamiento vigente que tengan por objeto la recalificación a uso residencial de enclaves terciarios o industriales en suelo urbano", aprobados por el Pleno municipal, en sesión de 30 de abril de 2007.
- Se considera que la actuación se desarrolla en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, puesto que se enmarca en el cumplimiento de la Ordenanza municipal que incluye los criterios a los que se ha hecho referencia en el apartado anterior. En consecuencia, no resulta aplicable a este supuesto el art. 70 ter, apartado 3, de la Ley de Bases de Régimen Local.

A la vista de todo ello, se consideran justificadas las cuestiones requeridas en la comunicación de la Dirección Territorial de Valencia, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, de fecha 10 de febrero de 2016.

QUINTO. Es correcta la clasificación de los terrenos como suelo urbano, ya que se trata de solares, que cuentan con todos los servicios urbanísticos, como establece el art. 25.2.b) de la LOTUP. Y los solares son suelo urbano, por aplicación del art. 28 de la misma ley.

Por lo que se refiere a la superficie de dotaciones públicas, en la ordenación vigente hay 203,41 m²s de dotaciones públicas y en la ordenación modificada se plantean 4.715,12 m²s de

dotaciones públicas. Por lo tanto, hay un aumento de 4.511,71 m²s de nuevas dotaciones públicas. Y, por lo que se refiere a la edificabilidad, se produce un incremento de 2.749,37 m²t de la edificabilidad total, respecto a la ordenación vigente.

En cuanto al cumplimiento de estándares urbanísticos, hay que diferenciar los que se refieren a la edificabilidad y los que se refieren a las dotaciones públicas.

En materia de estándar limitativo de la edificabilidad máxima, se trata de una zona en suelo urbano en la que la edificabilidad residencial media preexistente ya supera el valor de 1 m²t_{RES}/m²s. Se aplica, por tanto, el art. 36.4 de la LOTUP, cuya exigencia ya ha quedado justificada en el apartado anterior.

En materia de estándares de dotaciones públicas, resulta aplicable el art. 63 de la LOTUP, que contempla los planes de reforma interior modificativos y establece la exigencia de que *"las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley"*. Se define, por tanto, un estándar dotacional que se refiere a la proporción entre dotaciones públicas y edificabilidad. Y ese concepto se regula con detalle en los apartados III.4.7 y III.8.2 del anexo IV de la LOTUP, a los que se remite el precepto analizado.

El apartado III.4.7 del citado anexo regula concretamente el supuesto en el que se encuadra la actuación que se analiza: ámbito de plan de reforma interior sobre el que se plantea una actuación de reforma interior, que ya tiene ordenación definida en el planeamiento vigente. Y, en estos supuestos, la regulación de los estándares se remite al apartado III.8 del anexo IV.

El apartado III.8 establece lo siguiente: *"Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea en la que esté incluido el ámbito de la modificación."* En nuestro caso, se cambia el uso dominante del ámbito modificado (que pasa de industrial a residencial), por lo que el estándar aplicable es que **el estándar dotacional global de la ordenación modificada sea superior al estándar dotacional global del área urbana homogénea.**

En el Anexo justificativo relativo al cumplimiento del estándar dotacional global, se justifica el cumplimiento del apartado III.8.2 del Anexo IV de la LOTUP, obteniéndose los valores del estándar dotacional global (EDG) de la ordenación modificada y del área urbana homogénea que se indican a continuación, según los criterios justificados en la citada documentación complementaria:

$$EDG_{\text{Pedro Cabanes}} = 6.785,39 \text{ m}^2\text{s} / 25.431,63 \text{ m}^2\text{t} = 0,2668 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$$

$$\mathbf{EDG_{\text{Pedro Cabanes}} = 0,2668 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}}$$

$$EDG_{\text{AUH}} = 732.051 \text{ m}^2\text{s} / 3.035.305,19 \text{ m}^2\text{t} = 0,2412 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$$

$$\mathbf{EDG_{\text{AUH}} = 0,2412 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}}$$

Con lo que queda demostrado que la ordenación modificada tiene un estándar dotacional global superior al del área urbana homogénea, cumpliéndose así la regla establecida en el inciso final del apartado III.8.2 del Anexo IV de la LOTUP.

Por otra parte, se justifica que, aplicando unos estándares de 100 m²t/viv y 2,15 hab/viv, se obtiene un total de 464 habitantes. Con la nueva zona verde calificada, de 3.335,49 m²s de superficie, se obtiene un estándar de 7,19 m²s/hab de zonas verdes.

Se establece una reserva del 10 % de la edificabilidad residencial para destinarla a viviendas de protección pública, que cumple lo establecido en el art. 33 de la LOTUP.

A la vista de todo lo anterior, se considera que las determinaciones contenidas en el Plan 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.

SEXTO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la directora general de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, es el organismo competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que modifiquen determinaciones de la ordenación estructural, de conformidad con 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 5 de junio de 2019, por unanimidad, **ACUERDA:**

APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan de Reforma Interior Modificativo "Pedro Cabanes", de València.

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.

EL SECRETARIO DE LA
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE VALENCIA