CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Territorio y Vivienda

Edicto de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre resolución del conseller de 6 de marzo de 2007, relativa a la Homologación y Plan de Reforma Interior Parque Central de Valencia (PL-21/07).

EDICTO

Resolución del conseller de Territorio y Vivienda, de 6 de marzo de 2007, relativa a la Homologación y Plan de Reforma Interior Parque Central (PL-21/07).

Visto el expediente relativo a la Homologación y Plan de Reforma Interior Parque Central del Municipio de Valencia, y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero

El expediente municipal tuvo entrada en el Registro de esta Conselleria con fecha 17 de julio del 2006.

Por Acuerdo plenario de 28 de enero del 2005, se acordó someter a información pública el proyecto. La información pública se practicó en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 4.988, de 19 de abril del 2005, y en el periódico «Las Provincias» de 7 de abril del 2005. Mediante Acuerdo plenario de 29 de abril del 2005, se acuerda un nuevo trámite de información pública, que se practica en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 19 de abril del 2005 y en «Las Provincias» de 5 de mayo del 2005. En el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 30 de mayo del 2005, número 5.016, se publica una ampliación del plazo de información pública, lo que también se realiza en el periódico «Levante» de 17 de mayo del 2005.

Segundo

El proyecto remitido consta de los siguientes documentos:

—Homologación del sector centro y sur.

—Plan de Reforma Interior ámbito A.4-1, Parque Central.

—Plan de Reforma Interior ámbito A.4-2, Parque de Ingenieros.

—Plan de Reforma Interior ámbito A.4-3, Parque y Maestranza de Artillería.

—Plan de Reforma Interior ámbito A.5-1, San Marcelino.

—Plan de Reforma Interior ámbito A.5-2, Camí Reial.

—Catálogo de Bienes Protegidos.

Tercero

La operación Parque Central se configura en el Plan General vigente como una actuación estratégica, destinada a recalificar una parte importante del tejido urbano, mediante el soterramiento de las instalaciones ferroviarias y la creación de un gran parque público central. Además del mantenimiento del servicio ferroviario en las condiciones actuales de centralidad el Plan General destaca la importancia singular del proyecto por su función de servir de conexión entre las grandes vías y la avenida Ausias March, y favorecer la permeabilidad entre los distritos de Jesús, Cuatre Carreres y Ensanche de Russafa.

Las principales determinaciones previstas en el Plan General se contienen en la ficha 4 «Parque Central». De la siguiente forma:

—Superficie: 836.131 m².

—Zona dominante: EDA. Residencial.

—IEB: 1,2 m²/m²s.

De forma complementaría a lo anterior el Plan General también incluye la ficha A-5, denominada «Reserva viaria paso bulevar suroeste», cuyo objeto era delimitar un ámbito con una superficie de 39.816 m², cuya ordenación debía posibilitar el paso del bulevar suroeste sobre las vías de ferrocarril.

Como quiera que este tramo del bulevar suroeste ya está ejecutado, la previsión contenida en la ficha A-5 ha quedado sin efecto.

Cuarto

En junio del 2000 se publica el estudio informativo desarrollado por la Secretaría de Estado de Infraestructuras del Ministerio de Fomento que recoge un conjunto de actuaciones de carácter ferroviario en el marco del Plan de Infraestructuras de Transporte PIT 2002-2007. El estudio recoge una propuesta ferroviaria para compatibilizar la prestación del servicio ferroviario con el mantenimiento de los objetivos urbanísticos prioritarios para la ciudad. En esta línea se propone una solución con las siguientes determinaciones:

—Diseño de un nudo sur distribuidor del tráfico ferroviario para mejorar la operatividad de la red.

—Construcción de nuevos accesos para las líneas de alta velocidad.

—Soterramiento del pasillo ferroviario y de los andenes de la estación para permitir la creación del parque.

—Remodelación de la estación para mantener su centralidad, que es un valor prioritario, y permitir la interconexión con otros modos de transporte.

—Construcción de un eje pasante.

—Concentración en el complejo Fuente de San Luis de las instalaciones ferroviarias existentes.

Quinto

La Generalitat Valenciana, el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, el Ministerio de Fomento, Renfe y GIF, firmaron, el 26 de febrero del 2003, un convenio para el desarrollo del proyecto de remodelación de la red arterial ferroviaria. Se incorpora al mismo un plano delimitado el ámbito de actuación, que varía el inicialmente delimitado en el Plan General para el ámbito A-4, al incorporar nuevos terrenos adyacentes y excluir las manzanas ya edificadas total o parcialmente. En el punto noveno del convenio se concentran las siguientes estipulaciones:

—El Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia y la Generalitat Valenciana promoverán e instarán la aprobación de forma inmediata de las modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico y las expropiaciones necesarias para la realización de las actuaciones y asumirán el componente urbanístico complementario de las actuaciones ferroviarias propiamente dichas.

—Con cargo a las plusvalías se financiarán las actuaciones previstas en el anexo por un importe de 310,52 m euros, a cuyo efecto la planificación urbanística preverá como mínimo en el ámbito delimitado al efecto por la liberación de los terrenos del uso ferroviario, incluido su entorno urbano inmediato una edificabilidad de aproximadamente 627.417 metros cuadrados de techo edificable, garantizando que entre un setenta y un ochenta por ciento del mismo se destinen a uso residencial y el resto al uso terciario.

—En los suelos calificados como sistema general ferroviario en el ámbito de la Estación Central, se establecerá, como mínimo, un aprovechamiento complementario de uso terciario compatible de 82.666 metros cuadrados de techo edificable a desarrollar en el conjunto formado por la estación actual y su ampliación.

—En la medida que las obras redundan en beneficio del municipio y contribuyen a la consecución de los objetivos establecidos por la legislación aplicable. El Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia cederá a la Sociedad, mediante los procedimientos necesarios, el aprovechamiento urbanístico que le pudiera corresponder conforme a la legislación vigente, a fin de costear las inversiones que se realicen en los términos del presente convenio.

—Principios que resultan básicos en orden a la justificación del presente documento de homologación sectorial modificativa de las determinaciones del Plan General vigente y sus oportunos planes de reforma interior.

Las estipulaciones transcritas orientan y justifican el contenido final de la ordenación recogida en el documento de homologación.

Sexto

El Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia y la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Defensa (GIED) firmaron un convenio con fecha 10 de febrero del 2004, en presencia del ministro de Defensa, de cuyo contenido se destaca lo siguiente:

—Se acuerda la delimitación de dos subámbitos, denominados A.4-2 «Parque Central de Ingenieros y Almacén de Intendencia y Servicio Militar de Construcciones» y A.4-3 «Parque y Maestranza de Artillería».

—Se excluyen dichos subámbitos de la delimitación del ámbito Parque Central, con el fin de que puedan desarrollarse de forma independiente.—La tramitación de los instrumentos de planeamiento correspondientes se efectuará por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia.Posteriormente, con fecha 23 de marzo del 2006, el Excelentísimo Ayuntamiento y la gerencia firman un nuevo convenio que modifica el anterior, fijando un porcentaje del 52,48 por 100 destinado a la construcción de vivienda de protección pública (VPP), respecto de la edificabilidad que corresponda a las propiedades militares en cada uno de los dos ámbitos.

SéptimoEn el marco del convenio reseñado en el antecedente cinco la Generalitat Valenciana ha impulsado actuaciones relevantes incardinadas en el conjunto de la operación Parque Central son las siguientes:

—Aprobación del Plan Especial de Reserva y Usos de la Estación Fuente San Luis, mediante resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, de 29 de octubre de 1999; lo que ha permitido tramitar las expropiaciones oportunas para el traslado de las instalaciones de la Estación del Norte y del Grao.

—Ejecución de la nueva estación de metro en la calle Bailén; y estudio informativo de la línea T-2, que incorpora otra estación en la calle Alicante. Estaciones que, junto a la existente en la calle Xàtiva, actuarán como elementos de intercambio de viajeros con la futura terminal del AVE y demás servicio ferroviario.

Octavo

A petición del Ministerio de Fomento, por Decreto del conseller de Obras Públicas número 175/2002, publicado en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 30 de octubre del 2002, se suspendió la vigencia del planeamiento en el ámbito de suelo urbano afectado por el trazado y nudo sur ferroviario, con el fin de no obstaculizar la ordenación ferroviaria.

Noveno

Siguiendo la filosofía contenida en la ficha A-4 del Plan General y con la cobertura institucional de los convenios administrativos reseñados, la ordenación a examen, plantea una modificación con el siguiente alcance:

1. Integración de la red arterial ferroviaria, vertebrando la Comunidad Valenciana dentro del denominado corredor mediterráneo.

2. Facilitar la ejecución del Parque Central, contribuyendo a la articulación urbana del sector centro y sur de la ciudad.

3. Mantener la centralidad de la actual terminal de viajeros.

4. Facilitar el intercambio modal, sencillo y cómodo, para acceder al resto del territorio metropolitano.

5. Soterrar las vías férreas para integrar efectivamente los ensanches históricos y articular los distritos centro y sur. Los efectos que tendrá sobre la estructura general de la ciudad no admiten comparación, puesto que los barrios del centro y sur de la ciudad podrán encontrarse tras años de separación por la barrera ferroviaria.

6. Delimitar el ámbito de actuación ajustando las previsiones iniciales del Plan General a las circunstancias actuales sobrevenidas.

En este sentido el ámbito se amplía a las zonas próximas vinculadas al conjunto de la operación, excluyendo aquellos otros elementos urbanos ya consolidados por otras actuaciones aprobadas tras el Plan General.

7. Diferenciar el contenido del planeamiento en dos niveles de ordenación: estructural y pormenorizada, concretando cada uno de éstos.

8. Mantener las clasificaciones de suelo establecidas por el Plan General, ajustando sus límites a la base cartográfica municipal y la realidad actual.

9. Redelimitar los ámbitos A-4 «Parque Central» y A-5 «Reserva viaria para el bulevar suroeste» previstos en el Plan General, conformando nuevos ámbitos o sectores de planeamiento a desarrollar mediante planes de reforma interior. En consecuencia se formula un documento de «Homologación sectorial modificativa sector centro y sur», que contiene la ordenación estructural de todo el ámbito; y cinco ámbitos de planeamiento de desarrollo a ordenar mediante Plan de Reforma Interior. Son los siguientes:

—Ambito A.4-1. Parque Central.

—Ambito A.4-2. Parque Central de Ingenieros.

—Ambito A.4-3. Parque de Artillería.

—Ambito A.5-1. San Marcelino Este.

—Ambito A.5-2. Camí Reial.

Décimo

El documento de homologación contiene la ordenación estructural de todo el ámbito, sus principales determinaciones son:

1. Se mantiene la clasificación de suelo urbano en coherencia con lo previsto en el Plan General.

2. Se delimitan los diferentes ámbitos de planeamiento de desarrollo sujetos a plan de reforma interior, con las consiguientes unidades de ejecución que conforman cada una de ellas su propia área de reparto.

3. En el ámbito A-4-1, Parque Central, la superficie computable incluye los elementos de la red primaria, como la ampliación de la estación, el Parque Central, su viario estructurante y la avenida Federico García Lorca.

4. Se aplican coeficientes correctores de valoración al objeto de ponderar los diferentes usos y tipologías.

Se considera que estos coeficientes no están suficientemente justificados y, además, pueden sufrir variaciones notables en el período transitorio hasta su materialización en la fase reparcelatoria. En consecuencia deberán suprimirse en los documentos de planeamiento, incluyendo en las fichas correspondientes la siguiente determinación: «El proyecto de reparcelación calculará y aplicará justificadamente coeficientes correctores de valor que ponderen y relacionen los distintos usos y tipologías.»

5. En el conjunto de la nueva estación central (edificio actual más la ampliación), calificado como dotación pública de la red primaria de infraestructura de transporte (P/ID-F), se admite el uso terciario como compatible, autorizándole usos comerciales. Al conjunto de la estación se le asigna una edificabilidad de 82.666 m²t.

6. Para las parcelas dotacionales de carácter escolar se establecen los parámetros edificatorios requeridos por la Conselleria de Educación, que son:

—Coeficiente de ocupación: Mayor/igual al 50 por 100.

—Coeficiente de edificabilidad neta: Mayor/igual 1 m²t/m²s.

—Número máximo de plantas: 5.

7. En el subsuelo de los espacios calificados como dotaciones públicas de la red primaria se admitirán otros usos públicos de infraestructura de transporte o de suministro de energía eléctrica.

8. En el subsuelo de las dotaciones públicas de la red secundaria de espacios libres o itinerarios peatonales entre bloques o colindantes con ellos se admitirá el uso de aparcamientos privados, siempre que la cara superior del forjado de techos se sitúe a cota igual o superior a 1,20 m respecto a la cota de referencia.

9. Se mantienen las determinaciones vigentes de carácter patrimonial en cuanto a la declaración como bien de interés cultural del edificio de la estación de Valencia y su entorno de protección; así como la zona de calificación «ensanche protegido (ENS-2)» que afecta a las manzanas inmediatas o próximas a la estación. Se mantienen igualmente y se concretan las restantes calificaciones de uso residencial preestablecidas por el Plan General, como zona ensanche y edificación abierta.

10. De acuerdo con las previsiones del Plan General se cambia el uso de las zonas industriales incluidas en el ámbito, pasando a uso residencial y terciario.

11. Se incorpora el correspondiente catálogo de elementos protegidos, determinando sus características y su nivel de protección.

12. Las fichas de planeamiento de cada uno de los ámbitos de desarrollo se transcriben a continuación:

<table>
<tr><td colspan="5">HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA.</td></tr>
<tr><td colspan="4">PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO
FICHA DE CARACTERÍSTICAS</td><td>CÓDIGO:
A.4-1</td></tr>
<tr><td rowspan="3">IDENTIFICACIÓN</td><td colspan="4">1.- NOMBRE DEL ÁREA: ACTUACIÓN URBANÍSTICA "PARQUE CENTRAL"</td></tr>
<tr><td colspan="2">2.- JUNTA MUNICIPAL: ABASTOS</td><td colspan="2">3.- DISTRITOS: EXTRAMURS-JESÚS</td></tr>
<tr><td colspan="2">4.-TIPO: PLAN DE REFORMA INTERIOR</td><td colspan="2">5.- INICIATIVA: PÚBLICA</td></tr>
<tr><td rowspan="3">RÉGIMEN URBANÍSTICO</td><td>6.- SUPERFICIE: 800.000 m^{2}s</td><td>7.-EDIFICABILIDAD</td><td colspan="2">Área total: ---------
Área vacante: ver texto</td></tr>
<tr><td>8.- USO DOMINANTE: RESIDENCIAL</td><td colspan="3">9.- ZONA DE ORDENACIÓN: EDA Y ENS</td></tr>
<tr><td colspan="4">10.- USOS PROHIBIDOS: SALVO MENCIÓN EXPRESA, LOS DE LA ZONA DOMINANTE</td></tr>
<tr><td rowspan="3">GESTIÓN</td><td>11.- TIPO DE GESTIÓN: INDISTINTA</td><td colspan="3">12.- CONVENIO URBANÍSTICO</td></tr>
<tr><td colspan="4">13.- ACTUACIONES AISLADAS Y ACTUACIONES INTEGRADAS</td></tr>
<tr><td>14.- DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN</td><td colspan="2">15.- CESIONES RED PRIMARIA INTERNA</td><td>PARQUES
RED VIARIA</td></tr>
<tr><td>OBJETIVOS DEL PLAN Y CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</td><td colspan="4">De acuerdo con el Convenio suscrito, se prevé como mínimo una edificabilidad de 627.417 m^{2}t con destino a edificios de nueva planta, garantizando que entre un setenta y un ochenta por ciento de la misma se destine al uso residencial y el resto al uso exclusivo terciario. Consiguientemente se parte del criterio excluyente de no contabilizar la correspondiente a las edificaciones residenciales actualmente existentes que no se encuentran en fuera de ordenación sustantivo. Asimismo, se establece un aprovechamiento complementario de uso terciario compatible, de 82.666 m^{2}t a desarrollar en el conjunto formado por la Estación actual y su ampliación.
La ordenación pormenorizada deberá establecer sus determinaciones acordes con las características técnicas y funcionales de las nuevas instalaciones ferroviarias adecuando su diseño tanto a las soluciones constructivas de la estación soterrada, como las que pudieran plantearse por exigencia del tráfico rodado de la ciudad dada la ubicación de la nueva Estación y las características de su entorno.
El reparto de la edificabilidad total asignada atenderá, en primer lugar, a la construcción de nuevas edificaciones ocultando las medianeras y traseras vistas que, completando la trama urbana inacabada de los Ensanches, respondan a la tipología de manzana cerrada (como es el caso de la zona de las calles Doctor Gil y Morte y Gibraltar, y las situadas entre la calle San Vicente y la Avenida Giorgeta), y destinando el resto a edificaciones en parcela aislada -bloque exento-propio de la tipología de edificación abierta supone aprovechar aquellos emplazamientos concretos para edificios de mucha mayor altura que los de su entorno que, a modo de piezas singulares de cuidado diseño. Servirán como hitos urbanos de referencia
Se establece una reserva de un 25% de la edificación bruta residencial asignada a la zona de "Federico García Lorca" con destino a la construcción de viviendas de protección pública (VPP)</td></tr>
</table>

HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA.			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO FICHA DE CARACTERÍSTICAS			CÓDIGO: A.4-2
IDENTIFICACIÓN	1.- NOMBRE DEL ÁREA: PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS		
	2.- JUNTA MUNICIPAL: ABASTOS	3.- DISTRITOS: JESUS	
	4.-TIPO: PLAN DE REFORMA INTERIOR	5.- INICIATIVA: PÚBLICA	
RÉGIMEN URBANÍSTICO	6.- SUPERFICIE: 49.000 m^2s	7.-EDIFICABILIDAD	Área total: --------- Área vacante: ver texto
	8.- USO DOMINANTE: RESIDENCIAL	9.- ZONA DE ORDENACIÓN: EDA	
	10.- USOS PROHIBIDOS: SALVO MENCIÓN EXPRESA, LOS DE LA ZONA DOMINANTE		
GESTIÓN	11.- TIPO DE GESTIÓN: INDISTINTA	12.- CONVENIO URBANÍSTICO	
	13.- ACTUACIONES AISLADAS Y ACTUACIONES INTEGRADAS		
	14.- DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN	15.- CESIONES RED PRIMARIA INTERNA	---------- ----------
OBJETIVOS DEL PLAN Y CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	A los efectos de su conformación urbanística su delimitación, segregándose del ámbito A-4 previsto inicialmente por el Plan General, responde a los términos del Convenio suscrito con la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de la Defensa, con el fin de que su desarrollo y ejecución no quede supeditado a la actuación propiamente dicha "Parque Central". De acuerdo con el convenio suscrito se reconoce como mínimo una edificabilidad de 45.225 m2t con destino a edificios de nueva planta, ya que se parte del criterio excluyente de no contabilizar la correspondiente a las residenciales actualmente existentes que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, sin perjuicio de su integración en la ordenación resultante. Del total de la edificabilidad de uso residencial anteriormente dicha, se destinará un porcentaje de un 52,48% para la construcción de viviendas de protección pública (VPP)		

HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA.			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO FICHA DE CARACTERÍSTICAS			CÓDIGO: A.4-3
IDENTIFICACIÓN	1.- NOMBRE DEL ÁREA: PARQUE DE ARTILLERIA		
	2.- JUNTA MUNICIPAL: ABASTOS	3.- DISTRITOS: JESUS	
	4.-TIPO: PLAN DE REFORMA INTERIOR	5.- INICIATIVA: PÚBLICA	
RÉGIMEN URBANÍSTICO	6.- SUPERFICIE: 90.000 m^2s	7.-EDIFICABILIDAD	Área total: -------- Área vacante: ver texto
	8.- USO DOMINANTE: RESIDENCIAL	9.- ZONA DE ORDENACIÓN: EDA	
	10.- USOS PROHIBIDOS: SALVO MENCIÓN EXPRESA, LOS DE LA ZONA DOMINANTE		
GESTIÓN	11.- TIPO DE GESTIÓN: INDISTINTA	12.- CONVENIO URBANÍSTICO	
	13.- ACTUACIONES AISLADAS Y ACTUACIONES INTEGRADAS		
	14.- DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN	15.- CESIONES RED PRIMARIA INTERNA	--------- ----------
OBJETIVOS DEL PLAN Y CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	A los efectos de su conformación urbanística su delimitación, segregándose del ámbito A-4 previsto inicialmente por el Plan General, responde a los términos del Convenio suscrito con la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de la Defensa, con el fin de que su desarrollo y ejecución no quede supeditado a la actuación propiamente dicha "Parque Central". De acuerdo con el convenio suscrito se reconoce como mínimo una edificabilidad de 85.781 m2t con destino a edificios de nueva planta, ya que se parte del criterio excluyente de no contabilizar la correspondiente a las residenciales actualmente existentes que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, sin perjuicio de su integración en la ordenación resultante. Del total de la edificabilidad de uso residencial, anteriormente dicha, correspondiente a la propiedad militar se destinará un porcentaje de un 52,48% para la construcción de viviendas de protección pública (VPP); y del resto, correspondiente a propietarios privados, un 25%.		

HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA.			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO			CÓDIGO: A.5-1
FICHA DE CARACTERÍSTICAS			
IDENTIFICACIÓN	1.- NOMBRE DEL ÁREA: SANT MARCEL.LI		
	2.- JUNTA MUNICIPAL: ABASTOS	3.- DISTRITOS: JESUS	
	4.-TIPO: PLAN DE REFORMA INTERIOR	5.- INICIATIVA: PÚBLICA	
RÉGIMEN URBANÍSTICO	6.- SUPERFICIE: 114.000 m^2s	7.-EDIFICABILIDAD	Área total: ---------
			Área vacante: ver texto
	8.- USO DOMINANTE: RESIDENCIAL	9.- ZONA DE ORDENACIÓN: EDA	
	10.- USOS PROHIBIDOS: SALVO MENCIÓN EXPRESA, LOS DE LA ZONA DOMINANTE		
GESTIÓN	11.- TIPO DE GESTIÓN: INDISTINTA	12.- SUSPENSIÓN DE PLANEAMIENTO	
	13.- ACTUACIONES AISLADAS Y ACTUACIONES INTEGRADAS		
	14.- DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN	15.- CESIONES RED PRIMARIA INTERNA	----------
			----------
OBJETIVOS DEL PLAN Y CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	Reordenamiento del área asignándole una edificabilidad total como mínimo la prevista directa e inicialmente por el PGOU vigente, destinándose un 25% de la edificabilidad de uso residencial a la construcción de viviendas de protección pública (VPP)		

HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA.			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO FICHA DE CARACTERÍSTICAS			CÓDIGO: A.5-2
IDENTIFICACIÓN	1.- NOMBRE DEL ÁREA: CAMÍ REIAL		
	2.- JUNTA MUNICIPAL: ABASTOS	3.- DISTRITOS: JESUS	
	4.-TIPO: PLAN DE REFORMA INTERIOR	5.- INICIATIVA: PÚBLICA	
RÉGIMEN URBANÍSTICO	6.- SUPERFICIE: 53.000 m^2s	7.-EDIFICABILIDAD	Área total: --------- Área vacante: ver texto
	8.- USO DOMINANTE: RESIDENCIAL	9.- ZONA DE ORDENACIÓN: EDA	
	10.- USOS PROHIBIDOS: SALVO MENCIÓN EXPRESA, LOS DE LA ZONA DOMINANTE		
GESTIÓN	11.- TIPO DE GESTIÓN: INDISTINTA	12.- SUSPENSIÓN DE PLANEAMIENTO	
	13.- ACTUACIONES AISLADAS Y ACTUACIONES INTEGRADAS		
	14.- DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN	15.- CESIONES RED PRIMARIA INTERNA	---------- RED VIARIA
OBJETIVOS DEL PLAN Y CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	Reordenamiento del área asignándole una edificabilidad total como mínimo la prevista directa e inicialmente por el PGOU vigente, destinándose un 25% de la edificabilidad de uso residencial a la construcción de viviendas de protección pública (VPP).		

13. Las edificaciones de cada uno de los diferentes ámbitos se reflejan en los siguientes cuadros:

A) Ambito A.4-1 Parque Central:

ÁREA DE REPARTO A.4-1 "ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARQUE CENTRAL"				
	R.LIBRE	TERCIARIO	R. VPP	TOTAL
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO (m^2)				677.877
SUELO DOTACIONAL ADSCRITO (m^2)				78.534
SUPERFICIE COMPUTABLE ÁREA REPARTO (m^2 t)				599.343
TIPOLOGÍA EDIFICADORA (m^2 t)	436.580,50	127.000,00	67.319,50	630.900
EDIFICABILIDAD TOTAL E (m^2 t)	436.580,50	127.000	67.319,50	630.900

B) Ambito A.4-2 Parque Central de Ingenieros:

ÁREA DE REPARTO A.4-2 "PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS"			
	R.LIBRE	R. VPP	TOTAL
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO (m^2)			36.704,00
SUELO DOTACIONAL ADSCRITO (m^2)			607,00
SUPERFICIE COMPUTABLE ÁREA REPARTO (m^2 t)			36.097,00
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ER (m^2 t)	21.490,92	23.734,08	45.225,00
EDIFICABILIDAD TERCIARIA ET (m^2 t)	0,00	0,00	0,00
EDIFICABILIDAD TOTAL E (m^2 t)	21.490,92	23.734,08	45.225,00

C) Ambito A.4-3 Parque de Artilleria:

ÁREA DE REAPARTO A.4-3 "PARQUE DE ARTILLERIA"			
	R.LIBRE	R. VPP	TOTAL
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO (m^2)			68.685,00
SUELO DOTACIONAL ADSCRITO (m^2)			1.988,00
SUPERFICIE COMPUTABLE ÁREA REPARTO (m^2)			66.717,00
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ER (m^2 t)	46.672,90	37.253,00	83.926,00
EDIFICABILIDAD TERCIARIA ET (m^2 t)	0,00	0,00	0,00
EDIFICABILIDAD TOTAL E (m^2 t)	21.490,92	37.253,00	83.926,00

D) Ambito A.5-1 «Sant Marcel·lí Este»

ÁREA DE REAPARTO A.5-1 "SANT MARCEL.LÍ ESTE"			
	R.LIBRE	R. VPP	TOTAL
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO (m^2)			70.602,00
SUELO DOTACIONAL ADSCRITO (m^2)			5.889,00
SUPERFICIE COMPUTABLE ÁREA REPARTO (m^2)			64.712,00
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ER (m^2 t)	64.923,90	21.641,00	86.564,00
EDIFICABILIDAD TERCIARIA ET (m^2 t)	0,00	0,00	0,00
EDIFICABILIDAD TOTAL E (m^2 t)	64.923,00	21.641,00	86.564,00

E) Ambito A.5-2 Camí Reial:

ÁREA DE REAPARTO A.5-1 "SANT MARCEL.LÍ ESTE"			
	R.LIBRE	R. VPP	TOTAL
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO (m^2)			70.602,00
SUELO DOTACIONAL ADSCRITO (m^2)			5.889,00
SUPERFICIE COMPUTABLE ÁREA REPARTO (m^2)			64.712,00
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ER (m^2 t)	64.923,90	21.641,00	86.564,00
EDIFICABILIDAD TERCIARIA ET (m^2 t)	0,00	0,00	0,00
EDIFICABILIDAD TOTAL E (m^2 t)	64.923,00	21.641,00	86.564,00

14. Se reserva una superficie de 42.834 m² como parque público de la red primaria, que se localiza entre los barrios de San Marcelino y Camí Reial, con la denominación de Parque Sur. Esta reserva es superior a la exigida legalmente que asciende a 30.580 m²; resultado de calcular 5 m²/Hab. Por 6.119 habitantes (2.846 nuevas viviendas); magnitudes que cifran el incremento que representa la nueva ordenación respecto al Plan General vigente.

Undécimo

El Plan de Reforma Interior A-4-1 Parque Central establece la ordenación pormenorizada en el área definida en la Homologación como A.4-1 «Actuación Urbanística Parque Central», constituida por los terrenos propiedad del Ministerio liberados del uso ferroviario, así como por terrenos colindantes de propiedad privada.

El ámbito abarca una extensa zona en el interior de la ciudad que va desde la Estación del Norte en la calle Xàtiva hasta el Bulevar Sur, sito en la frontera de la periferia urbana. Ocupa una extensión de 677.877 m², con una longitud total de 2,5 km de norte a sur y una anchura variable desde los 250 m en la zona de la playa de vías, hasta 60 m en la zona entre el pasillo ferroviario y la calle San Vicente. Por su lado este y oeste la delimitación se ajusta a los suelos vacantes con alguna excepción como es el caso de parte de dos manzanas de calle Gibraltar y Filipinas, en coherencia con las previsiones del Plan Especial del Ensanche (PEP 2). Incluye también terrenos con edificaciones fuera de ordenación desagregados de la parte norte del Ambito A-5 «Reserva viaria del bulevar suroeste».

El abandono progresivo de la zona, el inacabado borde urbano recayente a las vías, la discontinuidad en la trama viaria y la segregación espacial de los barrios es un problema generalizado en toda el área.

Una gran parte de los terrenos son propiedad del Ministerio de Fomento (Renfe), con una extensión de 291.574 m² que representa un 36,75 por 100. La zona industrial (Macosa, Belenguer, Cervezas Turia, etc.), ocupa 146.580 m² (18,47 por 100). El resto lo constituyen propiedades privadas que no superan la media hectárea.

A) Descripción de la propuesta.

1. Se mantiene la estación de tren actual, declarada BIC. Y se contempla una nueva pieza arquitectónica de articulación con la estación soterrada. De esta forma se configurará una nueva estación central con nueva fachada recayente a las grandes vías, reforzando el concepto de centralidad. Su concreción se efectuará a través de un proyecto singular y específico.

La ordenación de este espacio permite la conexión con la estación de metro de la calle Bailén y la prevista en la calle Alicante, línea T-2; así como reserva de espacio para taxis y autobuses y aparcamiento subterráneo bajo las calles Alicante y Gibraltar.

2. A continuación se crea una pieza de articulación viaria en la intersección de las grandes vías. Seguidamente se abre una plaza jardín como antesala del parque, reforzando el concepto de itinerario peatonal, contemplando en su borde sur edificaciones singulares.

3. Las parcelas con frente a las calles Gibraltar y Filipinas se incluyen en el ámbito, favoreciendo su mejora cualitativa, a través de convenios de colaboración firmados entre las comunidades de propietarios y el Excelentísimo Ayuntamiento.

4. El gran parque se diseña con dos piezas dobles de edificación en los pórticos norte y sur de 25 plantas mínimo; al norte de uso terciario y al sur residencial.

5. Se completa la fachada a la plaza Sanchis Guarner, reproduciendo una pieza simétrica a la existente, con un eje prolongación de la avenida Doctor Waksman.

6. Se mantienen las cuatro naves protegidas en el interior del parque; que se califican como equipamientos públicos.

7. Sobre el pasillo ferroviario se diseña la avenida Federico García Lorca, de 80 m de ancho y 28 de bulevar, que configura una nueva fachada en todo su recorrido. Las edificaciones actualmente existentes en la avenida, números 85 y 87, y calle Oltá, 2 se califican como fuera de ordenación diferido, sometiéndolas al régimen de actuación aisladas. En el límite suroeste se recompone la trama del entorno de la Creu Coberta, declarada BIC.

8. Regirán las ordenanzas previstas en el Plan General para zona ensanche (ENS-2) y edificación abierta (EDA). El número de plantas oscila entre las 25 de los pórticos del parque, 14 en la plaza Sanchis Guarner, hasta 15 en la avenida García Lorca, e inferior en el resto.

9. En la parcela destinada a estación central, con una superficie de 38.620 m², se asigna una edificabilidad terciaria de 82.666 m² que deberá materializarse a través de un proyecto de intervención al estar en entorno BIC.

10. Bajo las dotaciones públicas de la red primaria y red viaria secundaria se admitirán usos públicos de carácter ferroviario. Bajo los espacios libres y peatonales de la red secundaria se admitirá la construcción de aparcamientos privados.

11. Se delimita una unidad de ejecución, de la cual se excluyen para someterlos al régimen de actuaciones aisladas los inmuebles de la calles Gibraltar, Filipinas, Denia, Doctor Vila Barberá, Doctor Gil y Morte, San Vicente Mártir, Millares, avenida Giorgeta y Pianista Amparo Iturbi. También los existentes en avenida García Lorca, 85 y 87, y calle Oltá, 2. El desarrollo de la unidad de ejecución se realizará a través de programa de actuación integrada.

12. La superficie computable es de 599.343 m² resultado de excluir los suelos dotacionales ya afectos a su destino. El índice de edificabilidad bruta es 1,0527 m²t/m²s. La edificabilidad total asciende a 630.900 m²t, que se distribuye de la siguiente manera:

—Residencial renta libre..... 436.580 m²t
—Residencial VPP..... 67.319 m²t
—Terciario..... 127.000 m²t

La edificabilidad reservada a VPP representa un 13,35 por 100 de la total residencial de este ámbito. Y un 25 por 100 del subámbito situado al sur del Parque Central.

13. La superficie de parques y jardines asciende a 264.692 m², de los cuales 228.693 m² corresponden al Parque Central, 8.834 m² a la plaza Jardín, antesala del parque y 27.175 m al bulevar Federico García Lorca.

B) Principales magnitudes de la unidad de ejecución:

Se recogen en el siguiente cuadro:

Actuación Integrada/Unidad de Ejecución A4/1 "Parque Central"	TOTAL
Superficie Área de reparto (AR)*	677.877 m^2_s
Superficie suelos dotacionales ya adscritos a su destino (SD/RV)	78.534 m^2_s
Superficie computable (SAR-SD)	599.343 m^2_s
Superficie zona ampliación Estación (P/ID-F) y Plaza articulación viaria	21.253 m^2_s
Superficie unidad de Ejecución	656.624 m^2_s
Superficie parcelas edificables privadamente	72.444 m^2_s
Edificabilidad total	630.900 m^2t
-Residencial renta libre 436.580,50 m^2t -Residencial VPP/ER Subzona B3 67.319,50 m^2t (25% s/ER) -Terciario Exclusivo 127.000,00 m^2t (19,95% s/ET)	
Cesiones dotacionales Red Primaria	
- Parques (P/QL+JL)	264.692 m^2_s
- Red Viaria (P/RV)	77.876 m^2_s
Suman dotaciones públicas red primaria	342.568 m^2_s
Cesiones dotacionales Red secundaria:	
- Jardines e itinerarios peatonales (S/JL+IP)	65.987 m^2_s
- Equipamientos Educativo-cultural (S/EQ-ED)	33.378 m^2_s
- Equipamiento Deportivo-recreativo (S/EQ-RD)	7.319 m^2_s
- Equipamiento Administrativo-institucional (S/EQ_AD)	3.072 m^2_s
- Otros Equipamientos sin determinar (S(EQ)	8.472 m^2_s
- Red viaria y aparcamientos (S/RV+AV)	44.850 m^2_s
Suman dotaciones públicas red secundaria	163.078 m^2_s
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	505.646 m^2_s

C) Resumen magnitudes de actuación integrada/actuaciones aisladas.

Se recogen en este cuadro:

	PLAN DE REFORMA INTERIOR
Superficie Ámbito de planeamiento en suelo urbano	
- Superficie Actuación Integrada	677.877 m^2_s
- Superficie Actuaciones aisladas	118.003 m^2_s
TOTAL ÁMBITO	795.880 m^2_s
Superficies dotaciones red primaria (P/D)	
- Infraestructura de transporte ferroviaro (P/ID-F)	39.924 m^2_s
- Jardines (P/QL+JL)	264.692 m^2_s
- Red Viaria (P/RV)	171.612 m^2_s
Suman dotaciones públicas Red Primaria	476.228 m^2_s
Superficies dotaciones red secundaria (S/D)	
- Jardines + Áreas juego+Itinerarios peatonales (S/JL+AJ+IP)	70.402 m^2_s
- Equipamientos Educativo-Cultural (S/EQ-EC)	33.378 m^2_s
- Equipamiento Administrativo Institucional (S/EQ_AD)	15.791 m^2_s
- Red Viaria (P/RV)	74.518 m^2_s
Suman dotaciones públicas Red Secundaria	194.089 m^2_s
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	670.317 m^2_s
Superficie Parcelas edificables	
- Residencial/Terciario en Actuación Integrada	72.444 m^2_s
-Residencial en Actuaciones aisladas	53.127 m^2_s
Suman Parcelas edificables	125.571 m^2_s
Edificabilidad	
Nueva planta en Unidad de ejecución	630.900 m^2t
Existentes en actuaciones Aislada	299.762 m^2t
TOTAL EDIFICABILIDAD	930.662 m^2t

D) Suplemento de parque público de la red primaria.

Respecto a las previsiones del Plan General se calculan 2.152 nuevas viviendas que representan 4.627 nuevos habitantes, que requieren un suplemento de parque público de 23.135 m² (5 m²/Hab). Se reservan 27.175 m² en el bulevar central de la avenida García Lorca, por lo que se cumple la exigencia legal.

Duodécimo

El Plan de Reforma Interior A-4-2 Parque Central de Ingenieros, almacén de intendencia y servicio militar de construcciones, tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada del ámbito A.4-2 Parque Central de Ingenieros, de acuerdo con lo previsto en la homologación. Incorpora el contenido de los convenios formalizados entre el Excelentísimo Ayuntamiento y la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de la Defensa. En consecuencia se reserva para vivienda de protección pública un 52,48 por 100 de la edificabilidad que corresponde a las propiedades militares (Convenio 30 de abril del 2004).

El ámbito ordenado por el PRI es suelo urbano delimitado por las calles San Vicente Mártir, Uruguay, Francisco Climent y Dolores Alcayde. En su mayor parte está ocupado por instalaciones militares. La superficie en su conjunto asciende a 36.097 m². En el ámbito existen edificaciones que no se encuentran fuera de ordenación que se integran en el planeamiento propuesto.

A) Descripción de la propuesta.

1. Se mantiene la edificación residencial existente integrándola en la ordenación, y tapando las medianerías.
2. Se cubren las reservas dotacionales mínimas: parcela escolar para el Colegio Santo Angel de la Guarda y zona verde en calle Uruguay.
3. Se delimita una unidad de ejecución que conforma su propia área de reparto, referida exclusivamente a las propiedades militares, quedando el resto de los terrenos sujetos al régimen de actuaciones aisladas.
4. Son de aplicación las ordenanzas correspondientes a la zona de ordenación EDA, edificación abierta. Número máximo de plantas: 8.

B) Principales magnitudes de la unidad de ejecución.

Se recogen en el siguiente cuadro:

Unidad de Ejecución A.4/2 "Cuartel de Ingenieros"	
Superficie de la Unidad/ de Ejecución /Área de reparto (SUE/AR)	36.704 m²
Superficie suelos dotacionales ya adscritos a su destino (SD/RV)	607 m²
Superficie computable (SAR-SD)	36.097 m²
Superficie parcelas edificables privadamente	8.299 m²
Edificabilidad total	45.225 m²
Residencial renta libre :21.490,92 Residencial VPP: 23.734,08	
Aprovechamiento objetivo	1,2528 m²t/m²
Cesiones dotacionales Red secundaria: Jardines e itinerarios peatonales (S/JL +IP) Equipamientos Educativo-cultural (S/EQ-ED) Red viaria y aparcamientos (S/RV+AV)	6.604 m² 12.020 m² 9.174 m²
Superficie total Cesiones dotaciones públicas	27.798 m²

C) Resumen magnitudes actuación integrada/actuaciones aisladas.

Se contiene en el siguiente cuadro:

	PLAN DE REFORMA INTERIOR
Superficie Ámbito de planeamiento en suelo urbano	
- Superficie Unidad de Ejecución	36.704 m^2_s
- Superficie Actuaciones aisladas*	13.153 m^2_s
TOTAL ÁMBITO	49.857 m^2_s
Superficies dotaciones red secundaria (S/D)	
- Jardines-Áreas de juego-Itinerarios peatonales (S/JL+AJ+IP)	6.604 m^2_s
- Equipamiento Educativo-Cultural (S/EQ-EC)	12.020 m^2_s
- Red Viaria (P/RV) (6.284+8.162+607)	16.065 m^2_s
SUMAN DOTACIONES PÚBLICAS	34.689 m^2_s
Superficie Parcelas edificables	
- Residencial en Unidad de ejecución	8.299 m^2_s
- Residencial en Actuaciones aisladas.	6.869 m^2_s
SUMAN PARCELAS EDIFICABLES	15.168 m^2_s
Edificabilidad	
- Nueva planta en unidad de ejecución	45.225 m^2_s
- Existentes en actuaciones aisladas	46.949 m^2_s
TOTAL EDIFICABILIDAD	92.174 m^2_s

Decimotercero

El Plan de Reforma Interior A.4-3 Parque y Maestranza de Artillería tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada del ámbito A.4-3, Parque de Artillería, de acuerdo con lo previsto en la homologación. Incorpora el contenido de los convenios formalizados entre el Excelentísimo Ayuntamiento y equipamientos de la Defensa. En consecuencia se reserva para vivienda de protección pública un 52,48 por 100 de la edificabilidad que corresponde a las propiedades militares (convenio 23 de mayo 2004).

El ámbito del PRI es suelo urbano delimitado por la calle San Vicente Mártir, la avenida 1.º de Mayo, y las calles Carteros y Mossén Febrer. Está ocupado en su mayor parte por espacios y construcciones pertenecientes al Parque y Maestranza de Artillería. El edificio con fachada a la calle San Vicente Mártir tiene interés patrimonial y se incluye en el catálogo. La superficie del ámbito ordenado es de 90.169 m². Las propiedades del Ministerio de Defensa ascienden a 47.070 m². En el resto de la manzana existen edificaciones que se integran en la ordenación propuesta. En el extremo suroeste se encuentra la iglesia del Cristo de la Providencia que se incluye en el catálogo.

A) Descripción de la propuesta.

1. Se mantiene la edificación residencial existente, integrándola en la ordenación.
2. Catalogación de la iglesia del Cristo de la Providencia.
3. Catalogación del edificio militar sito en la calle San Vicente Mártir.
4. Se delimita una unidad de ejecución que constituye su propia área de reparto. Ambitos de actuación aislada.
5. Creación de una dotación escolar de 16.720 m² y equipamientos deportivo y administrativo.
6. Son de aplicación las ordenanzas correspondientes a la zona de edificación abierta (EDA) número máximo de plantas: 8.
7. Se destinan a vivienda protegida el 52,48 por 100 de las propiedades militares y el 25 por 100 del resto correspondiente a propietarios privados.

B) Principales magnitudes de la unidad de ejecución.

Se contiene en el siguiente cuadro.

Actuación Aislada 2 "Mossen Febrer"	
Superficie ámbito de la actuación (SAA)	535 m^2
Superficie computable(SC)	535 m^2
Superficie parcela edificable privadamente (P-4b)	371 m^2
Edificabilidad total	1.855 m^2t
Aprovechamiento objetivo	3,4672 m^2t/ m^2_s
Aprovechamiento subjetivo	1,2579 m^2t/ m^2_s
Edificabilidad subjetiva atribuible propietarios	673 m^2t
Excedente de aprovechamiento	1.182 m^2t
Superficie total Cesiones dotaciones públicas (S/RV+AV)	164 m^2_s

Actuación integrada A.4-3 "Parque de Artillería"	
Superficie de la Unidad de Ejecución/Área de reparto (UE/AR)	68.685 m^2_s
Superficie suelos dotacionales ya adscritos a su destino (SD/RV)	1.968 m^2_s
Superficie computable (SAR-SD)	66.717 m^2_s
Superficie parcelas edificables privadamente	12.919 m^2_s
Edificabilidad total	83.926 m^2_s
Residencial renta libre 46.672,90 Residencial VPP 37.253,00	
Cesiones dotaciones Red : Jardines e itinerarios peatonales (S/JL+IP) Equipamiento Educativo-cultural (S/EQ-ED) Equipamiento Administrativo Institucional (S/EQ-AD) Red viaria y aparcamientos (S/RV+AV)	16.956 m^2_s 16.720 m^2_s 3.672 m^2_s 16.450 m^2_s
Superficie total Cesiones dotaciones públicas	53.798 m^2_s

C) Resumen magnitudes actuación integrada/actuación aislada.
Se contiene en el siguiente cuadro:

	PLAN DE REFORMA INTERIOR
Superficie Ámbito de planeamiento en suelo urbano	
- Superficie Actuación Integrada + Ámbitos A.Aisladas	70.158 m^2_s
- Superficie Actuaciones aisladas	20.011 m^2_s
TOTAL ÁMBITO	90.169 m^2_s
Superficies dotaciones públicas red secundaria (S/D)	
- Jardines, Áreas juego, Itinerarios Peatonales (S/JL+AJ+IP)	17.826 m^2_s
- Equipamiento Educativo-Cultural (S/EQ-EC)	16.720 m^2_s
- Equipamiento Administrativo Institucional (S/EQ-AD)	3.672 m^2_s
- Red Viaria (S/RV+AV)	25.596 m^2_s
SUMAN TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	63.814 m^2_s
Superficie dotaciones (EQ-R*)	971 m^2_s
Superficie Parcelas edificables	
- Residencial en Unidad de ejecución – Actuaciones Aisladas	13.859 m^2_s
- Residencial en Actuaciones Aisladas	11.525 m^2_s
SUMAN PARCELAS EDIFICABLES	25.384 m^2_s
Edificabilidad	
- Nueva planta en Unidad de ejecución y Actuación Aislada	89.950 m^2t
- Existe en Actuaciones Aisladas	83.905 m^2t
TOTAL EDIFICABILIDAD	173.855 m^2t

Decimocuarto

El Plan de Reforma Interior Ambito A.5-1 Sant Marcel·lí constituye su objeto el establecimiento de la ordenación pormenorizada del ámbito A-5-1, Sant Marcel·lí, de acuerdo con lo previsto en la homologación. Se resuelve así la situación de suspensión del planeamiento que se acordó cautelarmente para preservar la ordenación ferroviaria de las afecciones que pudieran producirse. El ámbito ordenado tiene una superficie de 113.655 m². Se trata de una zona de suelo urbano, entre el Bulevar Sur y el pasillo de penetración ferroviaria. Con la excepción de algunas viviendas que recaen a la calle San Vicente, la zona constituye una vacío urbano entre el barrio consolidado de Sant Marcel·lí y el de Camí Reial. También existen talleres y almacenes, contribuyendo a degradar el paisaje urbano.

A) Descripción de la propuesta.

1. Se mantiene la edificación residencial existente, integrándola en la ordenación.
2. Se reserva un 25 por ciento de la edificabilidad a la construcción de viviendas de protección pública.
3. Se mejora la reserva dotacional prevista en el Plan General.
4. Se delimita una unidad de ejecución que conforma su propia área de reparto. Y ámbitos de actuación aislada.
5. Se distribuye la edificabilidad de forma perimetral, con fachada a la futura avenida García Lorca y a la calle San Vicente Mártir.
6. Se prevé la aplicación de las ordenanzas correspondientes a la zona de edificación abierta (EDA).Número máxima de plazas: 9.

B) Principales magnitudes de la unidad de ejecución.
Se refleja en el siguiente cuadro:

Actuación integrada A.5-1 "Sant Marcel.í Este"	
Superficie de la Unidad/ de ejecución / Área de reparto (SUE/SAR)	70.601 m^2_s
Superficie suelos dotacionales ya adscritos a su destino (SD/RV)	5.889 m^2_s
Superficie computable (SAR-SD)	64.712 m^2_s
Superficie parcelas edificables privadamente	13.907 m^2_s
Edificabilidad total	86.564 m^2_s
- Residencial renta libre 64.923 m^2t - Residencial VPP 21.611 (25% s/ET)	
Aprovechamiento objetivo	1,33 m^2t/m^2_s
Cesiones dotacionales Red secundaria - Jardines e itinerarios peatonales (S/JL+IP) - Equipamientos Educativo-cultural (S/EQ-ED) - Equipamiento Administrativo-institucional (S/EQ-AD) - Red viaria y aparcamientos (S/RV+AV)	 22.984 m^2_s 6.300 m^2_s 3.643 m^2_s 17.878 m^2_s
Superficie total Cesiones dotaciones públicas Red secundaria	50.805 m^2_s

C) Resumen magnitudes actuación integrada/actuación aislada.
Se expresa a continuación:

	PGOU VIGENTE	PLAN DE REFORMA INTERIOR
Superficie Ámbito de planeamiento en suelo urbano		
-Superficie Unidad de Ejecución	----------	70.601 m^2s
- Superficie Actuaciones aisladas (*)	86.652 m^2s	16.051 m^2s
TOTAL ÁMBITO	86.652 m^2s	86.652 m^2s
Superficie Parcelas edificables		
- En unidad de Ejecución	--------	13.907 m^2s
- En Actuaciones aisladas	16.051 m^2s	5.478 m^2s
- En ámbito resto A.5 "Reserva viaria Bulevar Suroeste" (**)	11.500 m^2s	------
SUMAN PARCELAS EDIFICABLES	27.551 m^2_s	19.385 m^2s
Edificabilidad		
- Nueva planta en unidad de ejecución	--------	86.564 m^2t
- En actuaciones aisladas	91.633 m^2t	28.550 m^2t
- En ámbito resto A.5 "Reserva viaria Bulevar Suroeste"(***)	13.800 m^2t	
TOTAL EDIFICABILIDAD	105.433 m^2t	115.114 m^2t
Superficies dotaciones red secundaria (S/D)		
- Jardines y Áreas de juego (P/JL+AJ)	18.550 m^2s	26.497 m^2s
- Equipamiento Educativo-Cultural (S/EQ-EC)	4.958 m^2s	6.300 m^2s
-Equipamiento Administrativo (S/EQ-AD)	2.232 m^2s	3.643 m^2s
-Red Viaria (S/RV)	33.361 m^2s	30.827 m^2s
SUMAN DOTACIONES PÚBLICAS	59.101 m^2s	67.267 m^2s

Decimoquinto

El Plan de Reforma Interior Ambito A.5-2 Camí Reial tiene por finalidad regular la ordenación pormenorizada del ámbito A.5-2 Camí Reial, de acuerdo con lo previsto en la homologación. Se resuelve así la situación de suspensión del planeamiento que se acordó cautelarmente para preservar la ordenación ferroviaria de las afecciones que pudieran producirle. Se trata de una zona de suelo urbano delimitado por el trazado actual del ferrocarril Utiel-Llíria y línea Albacete-Madrid. Constituye un vacío urbano que configura un paisaje urbano degradado.

A) Descripción de la propuesta.

1. Se mantiene la edificación residencial existente integrándola en la ordenación propuesta.
2. Se reserva un 25 por 100 de la edificabilidad a la construcción de viviendas de protección pública.
3. Se mejora la reserva dotacional prevista en el Plan General.
4. Se delimita una unidad de ejecución que conforma su propia área de reparto. Y ámbitos de actuación aislada.
5. Se distribuye la edificabilidad ajustando las fachadas a la servidumbre de las líneas de ferrocarril.
6. Se prevé la aplicación de las ordenanzas correspondientes a la zona de edificación abierta (EDA). Número máximo de plantas: 8.

B) Principales magnitudes de la unidad de ejecución.

Están contenidas en el siguiente cuadro:

Actuación Integrada de Ejecución A.5-2 "Camí Reial"	
Superficie Área de reparto (SAR)	52.922 m^2_s
Superficie Red Primaria (P/RV (suelo)+P/ID (subsuelo) externa	5.824 m^2_s
Superficie suelos dotacionales ya adscritos a su destino (SD/RV)	1.973 m^2_s
Superficie de la Unidad de ejecución (SUE)	47.098 m^2_s
Superficie computable (SAR-SDA)	50.949 m^2_s
Superficie parcelas edificables privadamente	8.157 m^2_s
Edificabilidad total	56.819 m^2t
- Residencial renta libre 42.614,25 m^2t - Residencial VPP 14.204,75 m^2t (25% s/ET)	
Aprovechamiento objetivo	1,115 m^2t/m^2_s
Cesiones dotacionales Red secundaria	
- Jardines e itinerarios peatonales (S/JL+IP)	11.096 m^2_s
- Equipamientos Educativo-cultural (S/EQ-ED)	5.394 m^2_s
- Equipamiento Administrativo-institucional (S/EQ-RD)	3.056 m^2_s
- Red viaria y aparcamientos (S/RV+AV)	17.422 m^2_s
Superficie total Cesiones dotaciones públicas Red secundaria	36.968 m^2_s

C) Resumen magnitudes actuaciones integrada/actuación aislada.
Lo contiene el siguiente cuadro:

	PGOU VIGENTE	PLAN DE REFORMA INTERIOR
Superficie Ámbito de planeamiento en suelo urbano		
- Superficie Red primaria externa	--------	5.824 m^2s
- Superficie Unidad de Ejecución	--------	47.098 m^2s
- Superficie Actuaciones aisladas	55.989 m^2s	3.067 m^2s
TOTAL ÁMBITO	55.989 m^2s	55.989 m^2s
SUPERFICIES DOTACIONES RED SECUNDARIA (S/D)		
- Jardines y Áreas de juego (P/JL+AJ)	9.992 m^2s	11.096 m^2s
- Equipamiento Educativo-cultural (S/EQ-EC)	5.160 m^2s	5.394 m^2s
- Equipamiento Administrativo-institucional (S/EQ-AD)	1.527 m^2s	3.056 m^2s
- Red viaria (P/RV)	23.740 m^2s	20.310 m^2s
SUMAN DOTACIONES PÚBLICAS	40.217 m^2s	39.856 m^2s
Superficie Parcelas edificables		
- Residencial en Unidad de ejecución	---------	8.157 m^2s
- Residencial en Actuaciones aisladas	15.772 m^2s	2.152 m^2s
SUMAN PARCELAS EDIFICABLES	15.772 m^2s	10.309 m^2s
Edificabilidad		
- Nueva planta en unidad de ejecución	--------	56.819 m^2t
- Existentes en actuaciones aisladas	69.458 m^2s	15.162 m^2t
TOTAL EDIFICABILIDAD	69.458 m^2t	71.981 m^2t

Decimosexto

Junto con el documento de homologación y planes de reforma interior se aporta Catálogo de Bienes Protegidos, que influye los siguientes elementos con sus fichas correspondientes:

—Estación del Norte.
—Naves-taller junto a la calle Filipinas.
—Alquería Camino Viejo Malilla, 32.
—Edificio de viviendas calle Doctor Gil y Morte, 11.
—Cruz Cubierta en Camino Real de Madrid.
—Chimenea frente al número 332 de la calle San Vicente Mártir.
—Edificio administrativo en Parque de Artillería, calle San Vicente, 316.
—Iglesia Cristo de la Providencia en la plaza Vicario Ferrer.
—Alquería del Torrentí, Casas de Barón, calle Salvador Perler, 105.
—Alquería de Nicolás, calle República de Rumanía, 4.ª, 10.

Decimoséptimo

Durante la tramitación municipal se solicitó, entre otros, a la Conselleria de Cultura y Educación, Sociedad Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A., Ministerio de Fomento, GIF, GIED, Ministerio de Defensa, Generalitat Valenciana, Renfe. Las observaciones contenidas en los informes sectoriales fueron incorporadas al documento finalmente aprobado por el Excelentísimo Ayuntamiento.

Se presentaron 4.370 alegaciones que fueron examinadas y contestadas por el Excelentísimo Ayuntamiento. La aprobación provisional se produjo mediante acuerdo plenario de 26 de mayo del 2006.

Decimoctavo

Por el Servicio Territorial de esta Conselleria se han solicitado los siguientes informes:

—Conselleria de Cultura. Unidad de Patrimonio (13 de septiembre de 2006).
—Ministerio de Defensa. Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de Defensa (GIED) (13 de septiembre de 2006).
—ADIF (13 de septiembre de 2006).
—Ministerio de Fomento. Demarcación de Carreteras (13 de septiembre de 2006).
—Conselleria de Infraestructuras. División de Carreteras (13 de septiembre de 2006).
—Conselleria de Infraestructuras. Dirección General de Transportes (13 de septiembre de 2006).
—Excelentísima Diputación Provincial de Valencia. Servicio de Vías y Obras.
—Delegación de Gobierno (13 de septiembre de 2006).
—Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A. (13 de septiembre de 2006).
—Servicio Territorial de Medio Ambiente. Conselleria de Territorio (5 de septiembre de 2006).
—Dirección General de Vivienda. Conselleria de Territorio (13 de septiembre de 2006).
—I.V.V., S.A. (13 de septiembre de 2006).
—Confederación Hidrográfica del Júcar (19 de enero de 2007).

Por otra parte se solicitó al Excelentísimo Ayuntamiento certificación de la capacidad y suficiencia de la red de abastecimiento de agua y certificado sobre suficiencia de la estación depuradora (13 de septiembre de 2006).

Hasta la fecha se han recibido los siguientes informes:

1. Dirección General de Ferrocarriles, de fecha 20 de noviembre del 2006, con el siguiente contenido:

«Homologación sectorial modificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y PRI Sector Centro y Sur (Parque Central)», de Valencia.

Informe técnico:

La Conselleria de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana remite el documento de referencia a la Demarcación de Carreteras del Estado en Valencia, con fecha de entrada 25 de septiembre de 2006. Dicha demarcación lo remite a su vez a la Delegación del Gobierno (Area de Fomento) que, a su vez, lo remite a esta Subdirección General, con fecha de entrada 8 de noviembre.

—Antecedentes:

En el mes de enero de 2005 tuvieron entrada en la Dirección general de Ferrocarriles los documentos «Homologación sectorial modificativa del Plan General de Valencia» y «Plan Especial A.4-1. Parque Central», tras su aprobación inicial. Con fecha 25 de enero se evacuó informe sobre los mismos en términos negativos en base a una serie de puntos, que se resumen a continuación:

—Se solicitaba la definición ajustada a la legislación vigente del sistema general ferroviario, que incluyera las salidas al exterior situadas en la plaza decimonónica que linda con el extremo norte del futuro parque, las salidas de emergencia, así como todos los elementos ligados a la infraestructura ferroviaria. En los tramos en los que el ferrocarril discurre en túnel de acuerdo con el «Estudio informativo del proyecto de integración de la alta velocidad en la ciudad de Valencia», se pedía diferenciar la calificación urbanística del suelo y el subsuelo garantizando siempre la conservación y el mantenimiento de la obra ferroviaria.

—La ordenación del entorno del barrio de San Marcelino no era coherente con el Estudio Informativo del Proyecto de Integración de la Alta Velocidad en la ciudad de Valencia, por lo que se debía ajustar al mismo.

—Existía una diferencia de criterios sobre la superficie de ocupación de la nueva estación ferroviaria y sobre las limitaciones que se marcaban a la misma.

—Se calificaban dos torres de 25 pisos de uso residencial que quedaban situadas sobre el trazado ferroviario del canal subterráneo de acceso a la estación. Esto suponía dificultades constructivas y aumentos de coste de la obra ferroviaria según estaba definida en el citado estudio informativo.

Tras este primer informe se iniciaron los contactos entre administraciones para alcanzar acuerdos sobre los puntos de discrepancia.

En marzo de 2005 se recibieron los documentos que se sometieron a información pública, que, debido al desarrollo temporal de este proceso de negociaciones, no reflejan la mayor parte de los acuerdos alcanzados, por lo que en el informe evacuado sobre los mismos se explicitaba la necesidad de que documento definitivo sí los recoja. En concreto se recogían las siguientes prescripciones que condicionaban la aprobación del documento.

—El documento debe recoger los mecanismos que hagan cumplir la ley del sector ferroviario y su reglamento de desarrollo, en concreto en lo referente a la calificación de suelo, subsuelo y elementos auxiliares y/o ligados a la infraestructura ferroviaria, como las salidas al exterior situadas en la plaza decimonónica que linda con el extremo norte del futuro parque, las salidas de emergencia, etc.

—La ordenación del entorno del barrio de San Marcelino debe reflejar el acuerdo al que finalmente se llegue entre administraciones en lo referente al trazado de las vías férreas.

—Los documentos deben reflejar el compromiso alcanzado respecto a la ocupación de la nueva terminal de la estación, y debe establecer los mecanismos que permitan que la futura materialización del proyecto singular de la misma, que se encuentra en redacción, quede siempre dentro de ordenación, evitando establecer limitaciones estrictas respecto a su futura configuración.

—El Ministerio de Fomento ha estudiado una nueva solución para el trazado del canal de acceso que salva las cimentaciones de las torres que prevén los documentos en la zona sur del parque central, por lo que no es necesario modificarlas.

—Planificación ferroviaria:

Una vez se ha verificado que se han incluido y/o modificado aquellos aspectos que se habían incluido en informes anteriores y que condicionaban la aprobación del planeamiento, no existe inconveniente para la aprobación del presente documento.

No obstante, el documento debería haber incluido los siguientes aspectos:

—Una referencia expresa a la legislación ferroviaria vigente, Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, y su reglamento de desarrollo.

—Según establece el artículo 7 de la citada ley, un capítulo en el que se defina el sistema general ferroviario que comprende, como mínimo, una banda de terreno que no reduce el límite exterior de la zona de dominio a menos de 8 metros (5 en el caso de suelo urbano) medidos desde la arista exterior de la explanación en horizontal y perpendicularmente al eje de la plataforma. También el resto de limitaciones a los terrenos inmediatos al ferrocarril (zona de protección y línea límite de edificación) recogidas en la ley. El Sistema General Ferroviario, así definido, debería haber quedado reflejado asimismo en los planos del documento.

La mencionada legislación establece que cualquier actividad que se pretenda desarrollar dentro de las zonas de protección del ferrocarril deba obtener autorización previa del ente público Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

Conclusión:

A la vista de las circunstancias expuestas y a los efectos indicados en el artículo 7 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, se informan favorablemente la Homologación sectorial modificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y PRI Sector Centro y Sur (Parque Central), si bien se deberían haber recogido en él las referencias a la legislación ferroviaria vigente, así como las limitaciones a los terrenos inmediatos al ferrocarril que esta establece.

Asimismo se recuerda que de acuerdo con la citada legislación ferroviaria, cualquier actividad que se pretenda desarrollar dentro de las zonas de protección del ferrocarril debe obtener autorización previa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).»

2. Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), de fecha 21 de diciembre del 2006, afirmando lo siguiente:

«Homologación sectorial modificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y PRI Sector Centro y Sur (Parque Central)» de Valencia.

Informe técnico:

En relación con su escrito con número de expediente: 20060598-AA/ab, sobre el asunto de referencia, enviado por esa Dirección Territorial, con fecha 13 de septiembre de 2006, a las oficinas de ADIF en avenida Ciudad de Barcelona, número 4, de Madrid, razón por la que ha tardado en recibirse en esta Dirección de Patrimonio y Urbanismo, cuya dirección postal debe constar en el expediente por el escrito de alegaciones emitido el 17 de junio de 2005, ante el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, le informo lo siguiente:

Que el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, con fecha del registro de salida 5 de abril de 2005, notificó a esta entidad el acuerdo de 28 de enero de 2005 de someter a información pública el Proyecto de Homologación Sectorial Modificativa del PGOU de Valencia en el Sector Centro y Sur de la ciudad y los planes de reforma Interior de los ámbitos A.4-1 «Actuación Urbanística Parque Central», A.4-2 «Parque

Central de Ingenieros», A.4-3 «Parque de Artillería» y «Sant Marcel·lí-Camí Reial», así como solicitar informe entre otros al Ministerio de Fomento, Renfe, GIF y a la sociedad Parque Central.

El escrito se recibió en la Delegación de Patrimonio y Urbanismo del ADIF, en Valencia, el 6 de abril de 2005, junto con copia del documento de homologación sectorial, y del Plan de Reforma Interior del ámbito A.4-1, «Actuación Urbanística Parque Central».

El anuncio de información pública, por el plazo de un mes, se publicó en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» el 19 de abril de 2005, plazo ampliado un mes más según anuncio publicado en el mismo diario oficial el 30 de mayo de 2005 por lo que el plazo de información pública finaliza el 20 de junio de 2005.

Dentro del plazo de información pública establecido al efecto, ADIF emitió informe y alegaciones, que, en síntesis, eran las siguientes:

—El aprovechamiento tipo debe calcularse correctamente, de forma que garantice los derechos de todos los propietarios en igualdad de condiciones y en proporción a los terrenos aportados en el área de reparto delimitada. Con idéntico objetivo se deberán para ese cálculo los terrenos ocupados por la estación actual.

—Las unidades de ejecución deberán establecerse de forma que sea posible el justo reparto de cargas u beneficios o, en su defecto, concretar las transferencias de aprovechamiento que compensen los defectos de aprovechamiento patrimonializable de la U.E.-1, y el exceso de cargas de urbanización en la misma unidad de ejecución U.E.-1.

—Deben concretarse las cargas externas de las unidades de ejecución, ya que existen suelos dentro de los ámbitos de planeamiento que no está incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución.

—Debe incorporarse como carga de urbanización la obra del túnel ferroviario necesaria para la ejecución de los viales y zonas verdes proyectados sobre la losa.

—Los documentos de planeamiento en información pública deben garantizar la viabilidad técnica y financiera de las actuaciones previstas en el convenio.

—Debe establecerse el uso residencial al menos en el 70 por 100 de la edificabilidad de cada una de las unidades de ejecución, de acuerdo con la cláusula novena del convenio, pudiendo admitirse el uso terciario como compatible o como uso exclusivo en las parcelas residenciales.

—La ordenación del entorno de la estación debe garantizar la accesibilidad a la nueva estación y el desarrollo del sistema general ferroviario, para lo que debe tener dicha calificación todo el suelo situado sobre la zona de andenes de la estación proyectada, con independencia de que pueda ajardinarse en superficie siempre que ello no condicione o limite el desarrollo del sistema general ferroviario.

—Deben incorporarse a los documentos de planeamiento las determinaciones de la Ley del Sector Ferroviario y su reglamento, tanto en la parte gráfica como en la normativa.

—Deben incorporarse a las unidades de ejecución colindantes los suelos de ADIF que vayan a ser desafectados de acuerdo con el planeamiento y con los proyectos del Ministerio de Fomento, para su obtención y urbanización con cargo a los aprovechamientos de las unidades de ejecución propuestas en San Marcel·lí y Camí Reial.

El documento aprobado provisionalmente por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia remitido a la Comisión Territorial de Urbanismo recoge parcialmente las alegaciones de ADIF, quedando resueltos los aspectos más significativos de los señalados en el mencionado escrito de 17 de junio de 2005, especialmente en lo que se refiere a los criterios del cálculo del aprovechamiento tipo y la delimitación de las unidades de ejecución, lo que se ha resuelto delimitando una única unidad de ejecución, lo que facilita el justo reparto de cargas y beneficios, permitiendo, no obstante, que para facilitar la gestión puedan delimitarse unidades de ejecución de ámbito más reducido, siempre que se mantenga el equilibrio entre cargas y beneficios de acuerdo con la legislación vigente.

No se ha tenido en cuenta las propuesta de ADIF de incorporar como carga de urbanización la obra del túnel ferroviario necesaria para la ejecución de los viales y zonas verdes proyectados sobre la losa, y la incorporación a las unidades de ejecución colindantes de los suelos de ADIF que vayan a ser desafectados, de acuerdo con el planeamiento y con los proyectos del Ministerio de Fomento, colindantes con las unidades de ejecución de San Marcel·lí y Camí Reial.

En el documento se han detectado algunos errores, en concreto en el cálculo del aprovechamiento tipo, en el que, además de un error numérico en la división, no se han considerado como dotacional existente algunos de los viarios actuales, que presumiblemente han sido obtenidos por cesión gratuita, y por lo tanto no deberían entrar en el cómputo del aprovechamiento tipo.

Entendiendo que los errores señalados deben subsanarse en el acuerdo de aprobación definitiva, o en la tramitación posterior de los proyectos de reparcelación, con independencia del informe sectorial que emita el Ministerio de Fomento según lo establecido en la Ley del Sector Ferroviario, y de acuerdo que con las competencias que dicha ley atribuye al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, se emite informe favorable sobre el Proyecto de Homologación Sectorial Modificativa del PGOU de Valencia, en el Sector Centro y Sur de la Ciudad y el Plan de Reforma Interior del ámbito A.4-1 «Actuación Urbanística Parque Central».

3. Demarcación de carreteras del Ministerio de Fomento, de fecha 14 de diciembre del 2006, indicando lo que sigue:

«Homologación sectorial modificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y PRI Sector Centro y Sur (Parque Central)» de Valencia.

Informe técnico:

En relación con su solicitud de fecha de entrada en este Servicio de Conservación y Explotación 25 de septiembre de 2006, registro número 4.644 y dado que la instalación se proyecta fuera de la zona de influencia de la Red de Carreteras del Estado, no es competencia de este servicio emitir informe al respecto. No obstante, adjunto informe emitido por la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento, recibido en este Servicio con fecha de entrada 30 de noviembre de 2006, número 5.917.

4. Subdelegado del Gobierno en Valencia, de 22 de noviembre del 2006, expresando lo siguiente:

«Homologación sectorial modificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y PRI Sector Centro y Sur (Parque Central)» de Valencia.

Informe técnico:

Sobre su solicitud de informe sobre el Proyecto de homologación Sectorial Modificativa del PGOU y PRI ámbito A.4-1 Sector Centro y Sur de Valencia (Parque Central), les informo:

Según nos comunica el Area de Fomento el administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) está próximo a rendir informe, también a petición de ese centro directivo, momento en el que trasladará a esa Dirección Territorial.

Por otra parte la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos en el área afectada un edificio de su propiedad de 6.593 m² sobre terrenos afectados a Renfe, en el mencionado edificio se ubica la actual sucursal número 7 y los centros de reparto números 7 y 17, con un total de 353 trabajadores, prestando servicios a una zona de expansión de la ciudad y siendo imprescindibles para su continuidad mantener la presencia en el marco del proyecto más arriba referenciado.

Dada la complejidad del asunto los Servicios Centrales de Correos y Telégrafos están procediendo a un estudio detallado del Proyecto de Homologación y PRI del Parque Central para delimitar de que manera afectará a las actuales instalaciones, momento en el que se remitirá el correspondiente informe que se pondrá en su conocimiento a la mayor brevedad posible.

5. División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras, de Transporte, con el siguiente contenido:

«Homologación sectorial modificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y PRI Sector Centro y Sur (Parque Central)» de Valencia.

Informe técnico:

El pasado 20 de septiembre de 2006 tuvo entrada en la Oficina del Plan de Carreteras petición informe por parte del solicitante del expediente de referencia.

Analizasa la documentación aportada, este Servicio emite informe favorable, no obstante para la ejecución de la remodelación del enlace de la CV-400 con la V-30 se requerirá el oportuno permiso tanto del Ministerio de Fomento como de la CIT.»

6. Durante la tramitación municipal la Conselleria de Educación emitió informe favorable respecto a la reserva escolar.

Decimonoveno

Durante la tramitación en el Servicio Territorial de esta Conselleria se han presentado las siguientes alegaciones, de las que se dio traslado al Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia para su conocimiento e informe en su caso:

—Doña Milagros Gómez Jiménez, en representación de don Jesús Soriano Pérez.

—Doña Higinia Suárez Castelló.

—Don Luis Personat Puchades, doña Sacramento Jiménez Gómez, doña Cristina Clotilde Mendoza Cevallos, doña Gonzalo Checa Cea, y doña M.ª Elena de Ríos Rello.

—Administración de Correos.

Vigésimo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de 28 de febrero de 2007, acordó informar favorablemente la Homologación del Sector Centro y Sur, el catálogo y los planes de reforma interior A.4-1 Parque Central, A.4-2 Parque de Ingenieros, A.4-3 Parque y Maestranza de Artillería, A.5-1 San Marcelino y A.5-2 Camí Reial, y elevar el expediente al conseller de Territorio y Vivienda, proponiendo su aprobación definitiva y la desestimación de las alegaciones presentadas en sede autonómica, con la indicación de que el texto refundido que se presente para sellado deberá incorporar las correcciones técnicas contenidas en el fundamento jurídico séptimo.

Fundamentos de derecho

Primero

Con fecha de entrada en la Conselleria 17 de enero del 2007 el Excelentísimo Ayuntamiento aporta documentación complementaria, consistente en:

1. Informe del jefe de Sección de Planificación y Proyectos del Servicio del Ciclo Integral del Agua del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, de fecha 26 de diciembre del 2006, señalando lo siguiente:

«Vista la petición de informe solicitado mediante Decreto de Alcaldía, de 4 de diciembre de 2006, referido a la justificación de la suficiencia de la estación depuradora aplicada a depuración de vertidos en relación con la Homologación Sectorial Modificativa del PGOU y PRI Sector Centro y Sur (Parque Central) esta sección de planificación y proyectos tiene a bien informar que:

De acuerdo a la infraestructura de saneamiento existente para el sector objeto de la petición cursada por la Comisión Territorial de Urbanismo, existe cobertura apropiada tanto para las aguas pluviales como residuales, tratándose de un sistema con carácter unitario.

Los aportes que se generarán serán captados y conducidos mediante el Colector Sur a la Estación Depuradora Pinedo I y II, instalación con capacidad suficiente para el tratamiento, depuración y evacuación de los vertidos generados en el ámbito del Parque Central.

2. Informe del jefe del Servicio de Planeamiento del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, de fecha 10 de enero del 2007, con el siguiente contenido:

a) El proyecto del Parque Central propone una reforma interior ya transformado y clasificado por el PGOU de 1988 como suelo urbano. Dicho suelo se considera semiconsolidado, al tener implantados usos residenciales, industriales e incluso terciarios, que ya fueron tenidos en cuenta por el propio Plan General. Consecuentemente, se estima que, a efectos de acreditar la suficiencia de la red de abastecimiento de agua, basta con la emisión de informe favorable del servicio municipal.

b) Se cumplen las exigencias del artículo 35 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, por las siguientes razones:

—La estructura urbana se integra adecuadamente con los barrios colindantes ya consolidados, definiendo sus bordes urbanos, silueta y accesos.

—Las condiciones tipológicas de las nuevas edificaciones se han definido teniendo en cuenta las características morfológicas de su entorno.

—El control de la escena urbana se justifica en la atención presentada para completar manzanas inacabadas, tapar medianeras vistas y ajustar alineaciones con el fin de evitar retranqueos.

—El proyecto incorpora abundante material fotográfico, se destaca la confección de una maqueta, experta en diversos eventos y circunstancias.

c) Durante la tramitación municipal el Excelentísimo Ayuntamiento solicitó los informes sectoriales pertinentes, que fueron emitidos y tenidos en cuenta en el acuerdo de aprobación provisional.

d) Se contesta el informe emitido por la Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, en los términos contenidos en el fundamento jurídico.

e) Se aporta una justificación gráfica y numérica para acreditar que la edificabilidad asignada a algunos de los subámbitos de planeamiento es inferior a la resultante del área de comparación delimitada conforme a lo previsto en el artículo 141 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTV). Esta cuestión se desarrolla en el fundamento jurídico.

f) Se aporta un resumen estadístico de la edificabilidad reservada para la construcción de viviendas de protección pública. Se analiza en el fundamento jurídico.

g) Se presenta un informe de la empresa gestora Emivasa, respecto a la suficiencia de recursos hídricos, que es objeto de comentario específico en el fundamento jurídico segundo.

h) Se acompaña informe de la jefa de Sección Administrativa de Planeamiento del propio Excelentísimo Ayuntamiento, analizando las alegaciones presentadas en sede autonómica, que se reseña en el fundamento jurídico.

Segundo

Entre la documentación complementaria reseñada en el apartado anterior, el Excelentísimo Ayuntamiento acompaña un informe, Empresa Mixta Valenciana de Aguas (EMIVASA), fechado en diciembre del 2006, cuyo contenido es el siguiente:

«Este informe es relativo a la homologación sectorial modificativa del Plan General de Valencia-Sector Centro y Sur, en lo que respecta a la capacidad y suficiencia de la red de abastecimiento de agua.

En Valencia la red de abastecimiento de agua está constituido por dos redes distintas: la red de agua potable y la red de baja presión (agua no potable o de usos secundarios).

Por tanto este informe es relativo a ambos tipos de redes:

—Red de agua potable: Según el documento, la modificación planteada supone un incremento potencial de población en los ámbitos en cuestión. Sin embargo, dado que las previsiones vigentes del abastecimiento contemplan una ocupación por vivienda mayor que la aplicada en la revisión del nuevo planeamiento, no se generaría incremento de población ni, por tanto, de necesidades de suministro. Por tal motivo las actuales

previsiones del plan en relación con las necesidades de producción de agua potable seguirían siendo válidas, resultado necesario contemplar, únicamente, el establecimiento de la correspondiente red primaria del abastecimiento (red arterial de agua potable) que permita el transporte de caudales en el ámbito de los sectores y sus conexiones con las redes primarias existentes en los ámbitos cercanos.

—Red de baja presión: Dada la extensión prevista dedicada a zonas verdes (P/QL y P/JL), la vigente Ordenanza de Abastecimiento de Aguas establece que el suministro de agua para riego y usos públicos secundarios deberá establecerse a partir de pozos. Para dar cumplimiento a ello se deberá contemplar el desarrollo de diversos pozos (en ambos laterales del túnel ferroviario) y el establecimiento de la infraestructura de la red de baja presión que los conoce y permita el transporte de los caudales dentro de los sectores para los riesgos correspondientes, así como las conexiones de esta red primaria con la existente en ámbitos cercanos.

El alcance y concreción de los trabajos a realizar para satisfacer lo anteriormente expuesto será objeto necesariamente del correspondiente proyecto de urbanización.»

Dicho informe se remitió a la Confederación Hidrográfica del Júcar, interesando su convalidación, con fecha de salida 19 de enero del 2007.

Posteriormente, el Excelentísimo Ayuntamiento aporta un nuevo informe complementario fechado en enero del 2007 y registrado:

«Este informe complementa el emitido en diciembre de 2006.

Según se expresó en el antedicho informe las actuales previsiones del Plan General vigente «en relación con las necesidades de producción de agua potable seguirían siendo válidas». Debe señalarse a este respecto que el abastecimiento de agua para consumo humano de la ciudad de Valencia se realiza básicamente desde dos plantas potabilizadoras que tratan caudales procedentes de agua superficial (ríos Júcar y Turia).

Las necesidades expuestas en el antedicho informe respecto a la ejecución de pozos se refieren a la red de baja presión, cuyo objeto es producir, transportar y distribuir caudales de agua no potable, para usos secundarios (no consumo humano), y, especialmente, para riego de jardines públicos y baldeo de limpieza de viales. De acuerdo con los datos disponibles del freático de la ciudad se tiene asegurada la disponibilidad de agua, cuya calidad, al no ser para consumo humano, sí permite su utilización para riego de jardines y, por el mismo motivo, no se requiere de tratamiento.

Como se expresó en el antedicho informe sí es necesaria la ejecución de obras de infraestructuras de la red primaria, aunque «el alcance y concreción de los trabajos que realizar para satisfacer lo anteriormente expuesto será objeto necesariamente del correspondiente proyecto de urbanización».

Finalmente remarcar lo expresado en el antedicho informe en el sentido de que «dado que las previsiones vigentes del abastecimiento contemplan una ocupación por vivienda mayor que la aplicada en la revisión del nuevo planeamiento no se generaría incremento de población, ni, por tanto, de necesidades de suministro. Por tal motivo las actuales previsiones del plan (general vigente) en relación con las necesidades de producción de agua potable seguirían válidas.»

Este nuevo informe también se trasladó a la Confederación Hidrográfica del Júcar, con fecha 14 de febrero de 2007, interesando su convalidación.

En todo caso no se considera necesario el informe favorable de la Confederación, teniendo en cuenta que se trata de suelo urbano, que no se generan nuevas necesidades de suministro, puesto que las actuales previsiones del Plan General vigente respecto a las necesidades de producción de agua potable seguirían siendo válidas. En definición al no implicar un incremento del consumo de agua, respecto a las previsiones del Plan General, no resulta necesario el informe del organismo de cuenca/artículo 19.2 Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

Durante la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo la vocal representante del Ministerio de Medio Ambiente aporta un informe explicativo de su voto contrario a la aprobación del proyecto. El contenido de dicho informe es el siguiente:

«El artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas (TRLA, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio; y modificado por la Ley 11/2005, de 22 de junio) exige que los actos y planes que las comunidades autónomas hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias sobre ordenación del territorio y urbanismo deben contar con el informe previo de las confederaciones hidrográficas. Dicho informe debe versar sobre la posible afección de la actuación al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía sobre la existencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas planteadas, y sobre la posible incidencia de la actuación en el régimen de corrientes. El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto.

Por su parte el artículo 19.2 de la Ley de la Generalitat Valenciana 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje –LOTTP– (modificada por Ley 16/2005), determina que la implantación de usos residenciales, industriales, terciarios, agrícolas u otros que impliquen un incremento del consumo de agua, requerirá la previa obtención de informe del organismo de cuenca competente, sobre su disponibilidad y compatibilidad con las previsiones de los planes hidrológicos, además de la no afección o menoscabo a otros usos existentes legalmente implantados; lo cual requiere título habilitante mediante resolución adoptada en expediente administrativo con audiencia a terceros afectados y análisis de compatibilidad con la planificación hidrológica. La conjunción de los tres extremos sobre los que debe manifestarse el informe supone necesariamente la existencia de derechos de agua, no pudiendo identificarse disponibilidad con existencia de recursos hídricos.

Del mismo modo hay que señalar que la disposición adicional segunda de la Ley 13/2003, Reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas, de 23 de mayo, en relación con el artículo 83.3 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, establece que la Administración General del Estado emitirá informe en la instrucción de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial y urbanística que puedan afectar al ejercicio de las competencias estatales y que dicho informe tiene carácter vinculante.

Asimismo el auto de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (medidas cautelares número 1/001003/2006-PSM), de 15 de enero de 2007, en el seno del proceso instruido por Recurso 1.003/2006, interpuesto por la Administración del Estado contra Acuerdo de 30 de junio de 2006 dictado por esa Comisión Territorial de Urbanismo, de aprobación de la Homologación Modificativa y Plan Parcial Sector El Pinaret, en término municipal de Ador, establece tres cuestiones esenciales:

1. Que el informe del organismo de cuenca es preceptivo, no pudiendo la Comunidad Autónoma legislar sobre la forma, modo y manera en que el Estado debe ejercer sus competencias, ni puede sustituir su intervención mediante norma autonómica.

2. Que el informe que pueda emitir una presunta entidad colaboradora autorizada para el suministro –tal como alude el artículo 19.2 de la LOTPP– no puede sustituir al informe del organismo de cuenca.

3. Que el informe previo del organismo de cuenca es requisito necesario par que pueda aprobarse por la Generalitat Valenciana (incluso por el Excelentísimo Ayuntamiento) un instrumento de planeamiento, cuando se den las condiciones del artículo 25 de la TRLA.

A mayor abundamiento de lo anterior la legitimación de las entidades colaboradoras debe venir avalada por una inscripción en un registro al efecto, cuya llevanza corresponde a la propia Generalitat Valenciana; todo ello amparado por normativa específica sobre su regulación. A este respecto el Decreto 229/2004, de 15 de octubre, del Consell de la Generalitat, que regula las funciones de las entidades colaboradoras en materia de calidad ambiental y crea y regula su Registro –aprobado por cierto con posterioridad a la LOTPP– no parece amparar las funciones a que alude el precepto del artículo 19.2 de la LOTPP. No se tiene constancia de la existencia de otra norma reguladora de tales entidades. Se desconoce también si las condiciones de la posible concesión para el suministro de abastecimiento o el objeto social de la mercantil posibilitan a la misma para emitir los informes en cuestión.

En consecuencia debe concluirse necesariamente que las empresas suministradoras carecen de legitimidad, idoneidad y capacidad para informar sobre derechos de agua, competencia originaria, exclusiva y, por tanto, insustituible de los organismos de cuenca.

Por otra parte, dada la complejidad de los expedientes sometidos a la Comisión, el no disponer de la documentación necesaria para emitir el informe, con la antelación suficiente para poder ser estudiada, analizada y valorada imposibilita que este miembro de la Comisión pueda ejercer de manera adecuada la función para la que ha sido designado, lo cual puede suponer infracción del artículo 24 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, así como contravenir la doctrina jurisprudencial al respecto; pudiendo incluso constituir una posible vulneración del artículo 23.2 de la Constitución Española.

Por todo lo expuesto, y tenidos en cuenta todos los argumentos anteriores, deben hacerse adicionalmente las siguientes precisiones y consideraciones sobre el expediente de referencia, que se somete a la Comisión Territorial:

• Con fecha 19 de enero de 2007 (registro de entrada número 1.382, de 23 de enero de 2007), la propia Conselleria de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana (en adelante CTV) da traslado al organismo de cuenca de un informe de EMIVASA respecto a la suficiencia del suministro de agua, interesando «informe de convalidación», en su caso.

Se indica en dicho informe que la modificación planteada supone un incremento potencial de población. No obstante alude a que las previsiones vigentes del abastecimiento contemplan una ocupación por vivienda mayor que la aplicada en la revisión del nuevo planeamiento, por lo que no se generarían ni incremento de población ni de necesidades de suministro. No se aporta documentación o dato alguno al respecto ni de la previsión actual ni futura.

En cuanto al riego de zonas verdes (red de baja presión diferenciada de la de abastecimiento), indica que se construirán varios pozos, sin especificar cuántos, dónde, ni qué previsión de extracción tendrán.

• Posteriormente, con fecha 14 de febrero de 2007 (lo cual supone sólo 6 días hábiles antes de someter el instrumento de planificación a la Comisión Informativa, lo cual podría incluso contravenir lo estipulado en la sección 3.ª del capítulo III del título VI de la Ley 30/1992) se recibe otra segunda solicitud de la CTV sobre convalidación del informe de EMIVASA, adjuntando ahora nuevo informe de esta mercantil y matizando dos cuestiones:

1. Mantiene las previsiones del Plan General sobre el abastecimiento, añadiendo que el consumo humano de la cuidad de Valencia se realiza «básicamente» desde dos plantas potabilizadoras que tratan agua superficial de los ríos Júcar y Turia.

Nuevamente no se aportan datos de caudales, población, etc., ni tampoco se aporta dato alguno en relación con los posibles suministros que no entrarían en el término «básicamente» utilizado.

2. En cuanto a la red de baja para riego de jardines, baldeo y limpieza de viales, ratifica la futura ejecución de pozos. El único argumento que aporta es la mención a que la situación del nivel freático de Valencia asegura la disponibilidad de agua, añadiendo, eso sí, que al no ser para consumo humano no precisa tratamiento.

La Confederación Hidrográfica del Júcar no ha recibido documentación alguna por lo que no ha tenido acceso ni a los datos que presuntamente se contienen en el Plan General vigente ni tampoco a justificación alguna sobre las nuevas necesidades y demandas incluidas en el instrumento sometido a la Comisión.

Por ello el informe de EMIVASA es manifiestamente insuficiente a los efectos pretendidos ya que no contiene datos, documentos o justificaciones sobre el origen del suministro, volúmenes actualmente suministrados, titularidad de las captaciones y sus derechos, calidad e idoneidad de las aguas para el uso pretendido, tratamiento necesario en su caso, infraestructuras precisas para el suministro adicional, así como tampoco indica las posibles repercusiones sobre otros usos preexistentes legalmente implantados. No hace mención alguna a la compatibilidad con la planificación hidrológica.

En la Comisión Informativa pudo examinarse el informe que se somete a aprobación. La exposición oral del secretario de la Comisión ratificó su contenido, del que merece destacar lo siguiente:

1. En primer lugar la solicitud de informes sectoriales, durante la tramitación autonómica del instrumento de planeamiento, se hizo, en todo caso, antes del día 13 de septiembre de 2006 (11 órganos de diferentes administraciones). Sin embargo, la primera solicitud al organismo de cuenca se produce el 19 de enero de 2007, registrándose de entrada en la Confederación Hidrográfica del Júcar el 23 de mismo mes y año.

Es decir la petición de informe se produce a destiempo, al final del proceso, y más de cuatro meses después que al resto de órganos de las administraciones, y sin documentación suficiente, lo cual dificulta enormemente, si no lo impide la posible emisión del informe preceptivo del artículo 25.4 del TRLA.

2. En segundo lugar, lo cual resulta, al menos, paradójico, en la página 46 del informe de la CTV para la Comisión Informativa se dice textualmente:

«En todo caso no se considera necesario el informe favorable de la Confederación, tendiendo en cuenta que se trata de suelo urbano, que no se generan nuevas necesidades de suministro, puesto que las actuales previsiones del Plan General vigente respecto a las necesidades de producción de agua potable seguirían siendo válidas..., al no implicar un incremento del consumo de agua respecto a las previsiones del Plan General, no resulta necesario el informe del organismo de cuenca (artículo 19.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje).»

Es decir, si no fuera preceptivo, cuestión que colisiona con los preceptos normativos reiteradamente citados en el cuerpo expositivo del presente voto, así como colisiona con la doctrina del auto de suspensión cautelar de Ador citado al principio, ¿para qué se solicita dos veces un informe en un plazo de un mes?. Por otra parte hay que apreciar que la CTV está eludiendo el artículo 25.4 del TRLA, ya que únicamente menciona el artículo 19.2 de la LOTPP, ignorando el resto de aspectos que ha de contemplar el informe del organismo de cuenca. Es decir, la CTV prejuzga si se afecta o no a las competencias estatales.

Asimismo, se ignora que las aguas subterráneas de la ciudad de Valencia están integradas en el dominio público hidráulico del Estado y que su aprovechamiento requiere concesión administrativa, único título que habilitaría en su caso una disponibilidad que actualmente no se tiene.

3. Por otra parte, en el propio informe de la CTV sometido a la Comisión se indica que la ponderación de usos y tipologías sobre la superficie computable del ámbito Parque Central, puede sufrir variaciones notables hasta su materialización en la fase reparcelatoria.

Lo cual podría introducir nuevas incertidumbres en relación con las superficies residenciales y de riego, lo que podría variar a su vez el número de viviendas nuevas y por consiguiente la demanda de agua.

• Con fecha 23 de febrero de 2006 (Registro de Salida número 7.803) se ha cursado a la CTV requerimiento de documentación necesaria para la emisión del preceptivo informe de este organismo, suspendiendo el plazo para su emisión; copia del cual se acompaña al presente voto particular.

Por todo lo anteriormente expuesto el representante del Ministerio de Medio Ambiente en la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia vota en contra de la propuesta de la actuación urbanística de referencia, valorando como más razonable una propuesta de suspensión del procedimiento. Se solicita que este voto particular conste en el acta de la sesión y que se incorpore a la misma y al expediente 2006.0598 el presente escrito que sustenta y fundamenta dicho voto.»

No obstante, por la mayoría de los integrantes de la Comisión Territorial se considera que el artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas exige informe de la Confederación Hidrográfica para los planes urbanísticos, únicamente cuando comporten nuevas demandas de recursos hídricos, lo que no ocurre en este caso; puesto que se trata de suelo urbano, sin que se altere para nada la edificabilidad ya prevista en el Plan General. Las previsiones que se desarrollan a través de este proyecto ya estaban contempladas en la ficha que recoge el Plan General de 1988, con la clasificación de suelo urbano situado en el corazón mismo de la ciudad. Es más, la edificabilidad que recoge esa ficha es de 1,2 m²t/m²s, mientras que la edificabilidad asignada en el proyecto analizado para el ámbito A-4.1 es de 1,05 m²t/m²s inferior por tanto a las previsiones del plan general. En consecuencia no puede entenderse que este proyecto comporte una nueva demanda de recursos hídricos. No resulta de aplicación pues el artículo 25.4 de la Ley de Aguas.

Tercero

Durante la tramitación municipal, el director general de Patrimonio Cultural Valenciano emitió informe de fecha de salida 10 de mayo del 2005, indicando en resumen lo siguiente:

1. Se considera conveniente establecer un proceso de concertación multilateral para conseguir las soluciones más aquilatadas en los aspectos de relevancia patrimonial que se recogen en los apartados siguientes:
2. Los límites del ámbito de materialización del proyecto de Estación Central, de manera que las nuevas arquitecturas se concilien con la protección del BIC.
3. La consideración de BIC de la Creu Coberta determina la exigencia de un entorno de afección ordenado.
4. La reseña e inventario de las naves y otros elementos del actual complejo ferroviario.
5. La asignación coherente de escala de las edificaciones recayentes a la calle Gibraltar, en sintonía con los parámetros de su trabazón con la calle Denia y con la articulación con la gran vía de Germanías.
6. El inventario y catalogación del patrimonio arquitectónico industrial.
7. El inventario y catalogación del patrimonio existente en los enclaves militares.
8. El inventario y catalogación del patrimonio etnológico y rural.
9. La reflexión sobre cuestiones de contextualización histórica, calidad urbana y soluciones concretas de ordenación.

Este primer informe fue contestado por el servicio de planeamiento municipal, con carácter previo a la aprobación provisional, y consta en el tomo 4 del expediente municipal.

a) La nueva estación deberá ser objeto de un proyecto unitario singular, que no rebasará la edificabilidad de 82.666 m²t, que requerirá informe favorable de la Conselleria de Cultura.

—No constaba en Excelentísimo Ayuntamiento el carácter de BIC de la Creu Coberta.
—Se mantiene la protección de las naves del complejo ferroviario.
—Se destaca la coherencia de escala de la manzana de la calle Gibraltar.
—El Plan General no contempla protección respecto a las instalaciones industriales.
—Se acompaña catálogo.

Posteriormente, el director general de Patrimonio Cultural emite nuevo informe de fecha 16 de octubre del 2006, con el siguiente contenido:

«En relación con el asunto de referencia, y una vez evacuadas los correspondientes informes técnicos, en lo que es competencia de este centro directivo, se informa favorablemente la «Homologación Sectorial Modificativa de las Determinaciones del Plan General en el Sector Centro y Sur de la Ciudad, y los planes de reforma interior de los ámbitos A.4-1 «Actuación Urbanística Parque Central».

A.4-2 «Parque Central de Ingenieros», A.4-3 «Parque de Artillería» y «San Marcel·lí-Camí Reial», si bien a continuación se señalan los asuntos que han de ser tenidos en cuenta de manera inexcusable en la aprobación definitiva del documento urbanístico:

1. Se deberá proceder a delimitar el entorno de protección del bien de interés cultural que configura la Estación Norte, de manera que su límite sur coincida con la delimitación del conjunto histórico, conforme a las previsiones contempladas en el artículo 39.3.a) de la Ley 4/1998, de 11 de junio, el Patrimonio Cultural Valenciano, superando de este modo la transitoriedad del «Convenio Marco Generalitat-Ajuntament, para el desarrollo y ejecución del planeamiento urbanístico del conjunto histórico de la ciudad» de 1994.

2. La Creu Coberta del Carrer de Sant Vicent tiene asignada erróneamente la consideración de bien de relevancia local, cuando a tenor de lo que establece la disposición adicional primera de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, tiene la consideración de bien de interés cultural, por lo que se deberá, al igual que en el caso anterior, proceder a delimitar su entorno de protección, haciendo necesario que sus límites se extiendan hasta incorporar los espacios de su vecindad pendientes de renovación urbana, de manera que el nuevo planeamiento palie la heterogénea descontextualización que actualmente padece, asiente la memoria histórica del lugar y avance un tratamiento urbanizador para su planta viaria y su escena urbana que ponga en valor paisajísticamente y haga accesible peatonalmente el monumento.

3. Para estos ámbitos BIC, y tal y como exige el artículo 34 de la citada Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, se complementarán las determinaciones urbanísticas ajustándose a los requisitos exigidos por el artículo 39 de la mencionada ley.

4. En lo que respecta a la nueva Estación Central proyectada como consecuencia del convenio suscrito en fecha 26 de febrero de 2003 por el Ministerio de Fomento, la Generalitat y el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia se entiende justificado el aumento de edificabilidad que conlleva –en los términos expuestos en la página 6 del catálogo (II, Obras permitidas) y en cuanto a su vinculación a la funcionabilidad y características de la estación soterrada– dentro de la beneficiosa actuación global que la operación mayor edificabilidad en superficie al actual inmueble de la Estación Norte (bien de interés cultural).

Igualmente se ha de recordar que el proyecto constructivo a plantear de la nueva estación está sujeto a la autorización de esta Dirección General, de conformidad con lo que dispone al artículo de la Ley 4/1988.

5. En lo que respecta al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, significar que no se propone ningún bien de relevancia local (salvo la errónea calificación otorgada a la Cruz Cubierta), ni se justifica la ausencia de los mismos, y sin perjuicio de las modificaciones que se puedan introducir como consecuencia de la revisión del catálogo del término municipal de Valencia que en estos momentos se está tramitando (para lo que se remite copia de las fichas del inventario de los bienes de interés etnológico existentes en el ámbito) se entiende que, como mínimo, se ha de otorgar la categoría de bien del presente informe. Para ello se deberá describir los elementos protegidos y el nivel de intervención permisible en los mismos.

6. En lo que se refiere al patrimonio ferroviario el plan contempla como elementos protegidos las naves existentes en el interior del futuro parque, en las proximidades de la calle Filipinas, a las que cabría añadir, de acuerdo con el compromiso de traslado y reconstrucción establecido en el Estudio Informativo de la Integración de la Alta Velocidad en la Ciudad de Valencia, Tramo 1. La catalogación y la previsión de reedificación en ese mismo entorno de los cuatro muelles cubiertos situados en la actualidad en la parte central de la playa de vías.

7. En lo que al patrimonio rural se refiere existen dos ámbitos de esta naturaleza aún reconocibles (uno en el noroeste, junto al complejo ferroviario vecino a Russafa y otro en el sur, entre Sant Marcel·lí y el nuevo cauce del Turia) para los que el planeamiento propuesto no sigue la sistemática de análisis y documentación que, en razón de su pertenencia al sistema integrado de L'Horta de Valencia, esta Dirección General está haciendo extensiva a todas las actuaciones transformadoras del territorio y que ya se ha aplicado a los proyectos de la operación ferroviaria ligada a este proyecto urbanístico. A este fin deberá presentarse ante esta Dirección General con carácter previo a la transformación urbanística la documentación de la huerta siguiendo las pautas indicadas en el informe anexo.

8. Desde el punto de vista arqueológico el conocimiento documental de restos de importancia arqueológica en el plano que se acompaña requiere la creación de una nueva área de vigilancia arqueológica en la ciudad de Valencia, siendo, por tanto, de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

9. Por último se ha advertido que cuando se hace mención de la edificabilidad otorgada como consecuencia del convenio suscrito entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat y el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, se habla de «mínimos», circunstancia que entendemos que cuando ha de plasmarse en el planeamiento debe manifestarse en términos de «máximos» de edificabilidad.»

Este informe obtiene contestación por parte del jefe de servicio de planeamiento, contenida entre la documentación complementaria reseñada en el fundamento jurídico primero. Con el siguiente tenor:

«Por lo que hace referencia al último informe citado emitido por el director general de Patrimonio Cultural Valenciano, en 16 de octubre de 2006, se hacen siguientes consideraciones:

1. Respecto a la procedencia de delimitar el entorno de la Estación Norte, de manera que su límite sur coincida con la del conjunto histórico, se estima aceptable la propuesta y, consecuentemente, debe entenderse corregido el documento aprobado provisionalmente, sin perjuicio de que su materialización gráfica se efectúe posteriormente en el documento de refundición que se solicite para su sellado.

2. Por lo que hace referencia a La Creu Coberta en el carrer Sant Vicent, no cabe mas que reconocer la errónea consideración como BRL, por lo que en el documento de refundición se procederá a subsanar esta determinación asignándole la consideración de bien de interés cultural (BIC), extendiendo su entorno incorporando los espacios pendientes de renovación urbana en los términos indicados.

3. Obviamente nada que objetara a la exigencia legal señalada en este apartado respecto de los anteriores bienes.

4. Respecto de la nueva Estación Central proyectada, igualmente nada que objetar, puesto que, tal y como se dice en el propio informe, se entiende justificado, sin perjuicio de las advertencias que se indican, el aumento de edificabilidad que conlleva en los términos expuestos en la página del Catálogo (11, Obra permitida) y en cuanto a su vinculación a la funcionabilidad y características de la estación soterrada dentro de la beneficiosa actuación global que la operación Parque Central significa. Ello, fruto de los acuerdos alcanzados en el Convenio suscrito entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana y el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, en 26 de febrero de 2003.

5. Por lo que hace referencia a que en el Catálogo de Bienes y Espacios no se propone ningún bien de relevancia local salvo, efectivamente, la errónea calificación otorgada al monumento de La Creu Coberta, señalar que el hecho de que en el documento no se identifique expresamente ninguno más, justifica la ausencia de cualesquiera otros. Otro tanto puede decirse de los elementos susceptibles de incluir en el catálogo que el propio documento identifica e incluye de acuerdo con las previsiones que a este respecto se establecen en el PGOU de 1988.

Es decir, se han incluido todos y cada uno de los elementos que ya figuraban en el Catálogo del Plan General completándolos con las correspondientes fichas.

Por otra parte, en el informe, aunque se dice que, como mínimo, se ha de otorgar la categoría de bien de relevancia local a los inmuebles a los que hace referencia el apartado 6..., se efectúa una «reserva» de que ello es, sin perjuicio de las modificaciones que se puedan introducir como consecuencia de la revisión del catálogo del término municipal de Valencia que en estos momentos se está terminando (sic), en referencia a ciertos bienes existentes de los que se dice tienen interés etnológico y de los que se adjuntan las fichas correspondientes.

Reserva, con un alcance totalmente indeterminado, que introduce dudas respecto de la seguridad jurídica de la ordenación propuesta en el proyecto del Parque Central, ya que se refiere a inmuebles sitos en los terrenos correspondientes al área de Macosa-Turia y al ámbito del Parque de Artillería, previstos su transformación a usos residenciales conforme las determinaciones del PGOU; y que, además, se efectúa ahora en base a una supuesta «revisión y actualización del inventario de la ciudad de Valencia» elaborada por la Dirección General, de la que oficialmente no existe constancia alguna y de la que se dice, según consta informe técnico del servicio de Patrimonio, se concluyó en el ejercicio 2005. Es decir: cuando el proyecto del Parque Central ya estaba sometido a información pública como consecuencia de las propias determinaciones del Plan General de 1988 y de los acuerdos alcanzados tanto con el Ministerio de Fomento como con el de Defensa, que datan de los convenios suscritos en febrero de los años 2003 y 2004 respectivamente.

A mayor abundamiento de la documentación aportada relativa a tal «inventario» se deriva en sus conclusiones que, salvo ciertas naves correspondientes al complejo de Macosa, totalmente incompatible su mantenimiento con la nueva ordenación prevista que incorpora la reserva de una parcela de uso escolar y el edificio de acceso al Parque de Artillería, único testimonio que queda de la antigua fábrica de sedas Ventura Feliu (que figura como elemento protegido en el catálogo del documento), los restantes no merecen a juicio de sus redactores protección alguna, limitándose a proponer la conveniencia de realizar un trabajo de estudio en el supuesto de que sean derribados con el fin de su debida constancia documental.

6. En relación con los cuatro muelles cubiertos sitos en la parte central de la playa de vías se estima que si de forma efectiva ADIF mantiene el compromiso, al parecer adquirido en el «Estudio Informativo de la Integración de la Alta Velocidad de la Ciudad de Valencia, Tramo I», de su traslado y reconstrucción, no se aprecia inconveniente en catalogarlos, estableciendo la oportuna previsión a tal efecto, bien añadiéndolas al conjunto formado por las cuatro naves ya protegidas junto a la calle Filipinas, para completarlo o bien integrándolas en otros emplazamientos dentro del diseño del parque. No obstante se discrepa de su consideración como BRL dado de que no van a permanecer en su lugar original, bastando su catalogación con nivel de protección parcial.

7. Respecto de este apartado en referencia al patrimonio rural existente en dos ámbitos concretas de los que se dice son aún reconocibles, cabe señalar que el primero de los que se cita, junto al complejo ferroviario vecino de Russafa, está fuera del ámbito del proyecto y, respecto del segundo, afectado por grandes infraestructuras viarias y ferroviarias, se discrepa de que en su actual estado de degradación sea todavía reconocible en razón de su pertenencia al sistema integrado de L'Horta de Valencia (sis).

No obstante, dado que el proyecto urbanístico implica de hecho una transformación para destinar los terrenos no afectados por la solución conjunta ferroviaria-viaria, sobre la misma traza, ya acordada con el Ministerio de Fomento, al denominado Parque Sur, lo que en principio va a implicar una mejora medioambiental, en cualquier caso, cabría entender la propuesta en términos de recomendación para que, en su momento, los correspondientes proyectos técnicos de infraestructuras incorporen la documentación apropiada siguiendo las pautas indicadas.

8. En cuanto a la creación de un área de vigilancia arqueológica se estima que la propuesta carece de estudio o razonamiento alguno que la justifique, limitándose a aportar simplemente un plano de delimitación. Nótese al respecto que el propio artículo 62 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, cuando se refiere a actuaciones de este tipo lo hace en referencia a inmuebles en los que se conozca o presuma fundamentalmente la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos de interés relevante (sic).

Plano, fechado, además, recientemente (el 10 de octubre de 2006), en el que figura una delimitación que no solo incluye áreas ya consolidadas por la edificación fuera del ámbito del proyecto sino que abarca prácticamente la totalidad de la actuación urbanística-ferroviaria Parque-Central con la trascendencia que ello a la comportará a la hora de la ejecución de las obras de infraestructuras y edificación comprometidas.

No obstante, consultado el Servicio Municipal de Arqueología, sí parece presumirse fundamentalmente, como consecuencia de la aparición de ciertos hallazgos y del conocimiento documental de la existencia Alquería de Llop y de la Alquería y Molino del Tremolar (ambas desaparecidas), que entorno al punto de intersección de la calle San Vicente y la avenida de Giorgeta podrían aparecer restos de una necrópolis romana, por lo que cabría concretar como áreas de área de vigilancia arqueológica, la correspondiente a esta zona en la que, aunque más de

la mitad del área ya está construida con obra reciente o está surcada por viales de tráfico intenso, queda pendiente por ejecutar la parte que corresponde casi íntegramente a la playa de vías de Renfe que se verá afectada por el desarrollo del Parque Central, así como la afectada por el propio entorno del BIC de La Creu Coberta, tal y como aparecen delimitadas en el plano adjunto a éste informe.

9. Por último, en relación con la advertencia relativa a la edificabilidad otorgada como consecuencia del Convenio suscrito entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana y el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, se señala que, con independencia de que en dicho se refiriera a ella en términos de «mínimos», en el documento aprobado provisionalmente se ha plasmado con total claridad que la edificabilidad autorizada en cada parcela tiene la consideración de «máxima» permitida, tal y como puede comprobarse en el cuerpo normativo.

En dicha contestación se acompañan tres planos:

a) Entorno del BIC Estación Central.
b) Entorno del BIC y Area de Vigilancia Arqueológica «Creu Coberta».
c) Area de vigilancia arqueológica.

De este informe se dio traslado a la Conselleria de Cultura, con fecha 14 de febrero de 2007, solicitando la conformidad.

En consecuencia se considera suficientemente atendido el informe de la Conselleria de Cultura, debiendo el texto refundido que se presente para sellarlo incorporar estas determinaciones escritas y gráficas asumidas por el Excelentísimo Ayuntamiento.

Cuarto

En el Servicio Territorial de esta Conselleria se han presentado alegaciones por doña Milagros Gómez Jiménez, en representación de don Jesús Soriano Pérez, doña Higinia Suárez Castelló y don Luis Personat Puchades, doña Sacramento Jiménez Gómez, doña Cristina Clotilde Mendoza Cevallos, don Gonzalo Checa Cea, y doña María Elena de Ríos Rella. Las tres alegaciones tienen el mismo contenido y redacción. Invocan el carácter de solar con edificación consolidada para la parcela situada en la calle Altamira, 3, con la consecuencia de solicitar la exclusión de la unidad de ejecución.

De estas alegaciones se dio traslado al Excelentísimo Ayuntamiento, que aporta informe de contestación junto con la documentación complementaria reseñada en el documento jurídico primero. El contenido de contestación municipal es el siguiente:

«En relación con dichas alegaciones se recuerda que fueron desestimadas por el Excelentísimo Ayuntamiento por los argumentos expuestos en el informe del jefe del Servicio Planeamiento de 23 de mayo del 2006, del que ya obre un extracto en la documentación anexa a la alegación presentada en el PROP registro de entrada número 46.584 (documento número 2).

El volumen de las alegaciones presentadas y la necesidad de justificar la procedencia de estimar o desestimar cada una de ellas explica el hecho de que los argumentos esgrimidos sean concisos, pero tal vez escuetos. A efectos aclaratorios se informa:

1) La edificación situada en la calle Altamira, número 3, queda, con la aprobación del nuevo planeamiento, en situación de fuera de ordenación sustantivo.

Le era pues de aplicación el artículo 6.6 de la LRAU que al prescribir que los solares que no necesitan de ninguna obra de urbanización por existir ya ésta de forma completa se gestionasen por actuaciones aisladas, exceptuaba, lógicamente, aquellos terrenos «cuya dotación de servicios urbanísticos fuera contradictoria con el nuevo destino del suelo previsto por el planeamiento o insuficiente para servir a los nuevos aprovechamientos resultantes de la ordenación». Este precepto se refería a los solares que decaían por obsolescencia, cosa que obviamente ocurre con aquellos que albergan construcciones que el planeamiento deja en situación de fuera de ordenación sustantivo.

2) A pesar de citar muchas sentencias que acreditan que la condición de solar de un suelo obliga a considerarlo urbano consolidado a los efectos de gestionarlo mediante actuaciones aisladas, los alegantes olvidan que la jurisprudencia también aclara que para la clasificación del suelo urbano como consolidado la Administración debe tener una visión prospectiva, lo que significa que un suelo que fue urbano consolidado puede dejar de serlo si, por razón de reforma interior, las edificaciones que alberga o su urbanización son incompatibles con el planeamiento aprobado. Supuesto que concurre en el caso del edificio ubicado en la calle Altamira, número 3, cuya demolición es absolutamente imprescindible de pretender ejecutar, tanto la ordenación que fue expuesta al público mediante acuerdo plenario de 28 de enero del 2005, como la que fue aprobada provisionalmente mediante acuerdo plenario de 26 de mayo del 2006 (ver planos anexos en los que se contrastan las edificaciones existentes con la ordenación proyectada).

Ello lo expresa, entre otras, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana 12/2004, que dispone:

«El suelo urbano con urbanización consolidada, según autorizada doctrina, cuenta ciertamente con una realidad física existente, pero, además, tal conceptuación (la de urbanización consolidada) implica necesariamente un juicio del planificador sobre la consolidación, juicio éste que tiene su «regla-guía» en el modelo asumido por cada ordenación (por cada planeamiento), pues lo contrario supondría limitarse al mantenimiento de un determinado statu-quo (contrario a la evolución urbana). En tal sentido «el juicio de consolidación no es, pues, retrospectivo y reglado desde la realidad física dada; es más bien prospectivo, si bien a partir y sobre dicha realidad». Lo que significa que la clasificación puede operar, en su caso, a pesar y en contra de ésta (por ser la re-urbanización necesaria al modelo asumido y, por tanto, no poder tenerse la existente por ubicación consolidada a tales efectos, lo que nada dice sobre los derechos de los propietarios afectados).

Este suelo urbano con urbanización consolidada cuenta con la dotación de servicios legalmente fijada como mínimo –sigue la doctrina citada– dependiendo de la asunción por la ordenación clasificadora de la ordenación existente, precisando –tan sólo en su caso– su completación o perfeccionamiento.

En cuanto al suelo urbano no consolidado (párrafo final del artículo 8.a: con edificación consolidada) tiene como característica fundamental o requisito indispensable la consolidación por la edificación –en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística, o dicho de otro modo, conforme a la regulación que de la edificación haga la legislación urbanística–, pudiendo recaer en terrenos que reúnan dicho requisito y en los que existe la dotación mínima de servicios, pero ésta no haya sido asumida por la ordenación clasificadora. Depende, en todo caso, como la anterior clasificación (suelo urbano consolidado) de la ordenación desde la que se realice la clasificación, en los términos que disponga la legislación urbanística.

En estas remisiones a la legislación urbanística que realiza la LRSV entran en juego las previsiones de la LRAU (Ley Autonómica Valenciana). Según ésta es suelo urbano en una u otra de las dos primeras categorías –en la idoneidad– atendida la calidad y homogeneidad de la obra de urbanización del instrumento de actuación urbanística (aislada o integral) que convenga al proceso urbanizador o edificatorio:

Con carácter general la actuación aislada será la propia del suelo urbano (la integrada puede utilizarse, pero, técnicamente no es imprescindible: Razones coyunturales pueden aconsejarla); y la actuación integrada la del suelo urbanizable apreciado el riesgo de que si se acometiera la obra urbanizadora mediante actuaciones aisladas se resentiría su calidad o la necesaria homogeneidad.

Respecto al criterio de la consolidación cabe aducir que la ley estatal establece que ésta se determinará «en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística» –la autonómica–, y como ésta exige que para que un suelo se clasifique como urbano tendrá que desarrollarse a través de actuaciones aisladas, la consolidación sólo podrá darse cuando exista el grado de urbanización suficiente para garantizar la urbanización de forma aislada (ver artículo, 6.6, 19 y 22.2 de la LRAU).»

3) Y en relación con la pretendida patrimonialización de derechos reiteramos, también, el criterio mantenido en la citada sentencia:

«Ha de significarse, al llegar a este punto, que la «patrimonialización de la edificación existente en la finca no comporta las consecuencias que la actora pretende a los efectos que analizamos (conceptuación como solar).»

Efectivamente la disposición transitoria quinta de la Ley de Suelo de 1992 (RCL 1992, 1468 y RCL 1993, 485) prevenía lo siguiente (damos por sentado que no fue afectada por la S. del TC de 1997, que no ha sido derogada por la Ley 6/98 (RCL 1.990, 1.550, 1.666, 2.611), situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

Si bien ello no puede concluirse que en cuanto se tenga derecho a la edificación han de entenderse cumplidos cuantos deberes urbanísticos determinan la adquisición gradual de facultades integradas en la propiedad urbana, como parece pretender la actora.

Por lo tanto, el hecho de que el propietario del suelo hubiera patrimonializado el derecho a la edificación (que en su momento era compatible con el plan y ahora ya no lo es) no implica que dicho suelo no pueda ser incluido, en ejercicio del ius variandi de la Administración, en un plan de reforma interior que modifique la ordenación, ni en una unidad de ejecución que garantice la correcta gestión del planeamiento mediante la correspondiente actuación integrada.

4) Por último hay que recalcar que aun admitiendo que el artículo 6.6 de la LRAU de un amplio margen de discrecionalidad a la administración planificadora a la hora de optar por que un solar obsoleto se gestiones, mediante actuación integrada o aislada («cuando se estime más oportuno para asegurar una mayor calidad y homogeneidad de las obras de urbanización), la decisión de incorporar la parcela situada en la calle Altamira, 3, en la Unidad de Ejecución A-4-1 está plenamente fundada, pues por la ubicación y calificación de dicho suelo es materialmente imposible que en él el plan se gestione mediante actuación aislada: situada en Altamira, 3, a dotación pública (educativa cultural) por lo que el suelo debe ser objeto de cesión gratuita dentro del proceso de equidistribución del ámbito de la unidad de ejecución.»

La contestación municipal es ajustada a derecho y suficiente. En consecuencia procede desestimar estas alegaciones.

El coordinador de Inmuebles de la Oficina de Correos presenta el 16 de febrero de 2007, mediante fax, una alegación indicando que la oficina actual de la calle San Vicente ocupa terrenos cedidos por Renfe. Solicita el mantenimiento de las actuales instalaciones o solicitar la compensación económica que corresponda.

Esta alegación se contesta por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia indicando que en la homologación a examen la parcela recae en la calificación de parque, por tanto deberá trasladarse a otro emplazamiento, sin perjuicio de las compensaciones que correspondan en la fase de gestión.

Quinto

En la documentación complementaría reseñada en el fundamento jurídico primero, el Excelentísimo Ayuntamiento aporta un cuadro resumen estadístico respecto a la edificabilidad residencial que se reserva para construir viviendas de protección pública. Es el siguiente:

Viviendas nueva planta	A.4-1 Parque Central	A.4-2 Parque Ingenieros	A.4-3 Parque Artillería	A.5-1 Sant Marcel·lí	A.5-2 Camí Reial	Total
Renta	3.462	146	329	454	304	4.695
VPP	423	172	280	161	108	1.144
Total	3.885	318	609	615	412	5.839

De acuerdo con las previsiones del artículo 84.1.c) de la LUV se solicitó informe a la Dirección General de Vivienda y proyectos urbanos.

La reserva global representa 19,59 por 100 del total. Considerando que se trata de suelo urbano ya definido por el Plan General en cuanto a sus condiciones de desarrollo; que en el ámbito A-4-1, Parque Central, la reserva ha de ser necesariamente menor, por los acuerdos adoptados entre las tres administraciones para afectar las plusvalías a financiar en parte la actuación ferroviaria; y que el porcentaje de reserva es significativo en comparación con lo habitual en otros ámbitos sujetos a plan de reforma interior; ha de concluirse por esas razones que la reserva es suficiente y se ajusta a la política autonómica en materia de vivienda (artículo 40 de la LRAU).

Sexto

Respecto a la justificación de la edificabilidad y de la reserva dotacional cabe indicar lo siguiente:

A) Ambito A-4-1 Parque Central.

Superficie computable: ..... 599.343 m²
Edificabilidad total: ..... 630.900 m²t
I.E.B.: ..... 1,05 m²t/m²s

La superficie computable incluye la red primaria que se cede y ejecuta a cargo de la actuación, conforme al criterio contenido en la Instrucción del director general de Urbanismo de fecha 15 de marzo del 2000.

El total de las dotaciones públicas que se crean a 505.646 m², mientras que la superficie de las parcelas edificables privadas alcanza 72.444 m², que representa un 12,08 por 100 de la superficie computable.

En consecuencia el IEB reconocido al ámbito es inferir al previsto en la ficha contenida en el Plan General (1,2 m²t/m²s). Por otra parte la inclusión en el ámbito de la extensa superficie del Plan General y la naturaleza del suelo urbano histórico, condiciona la distribución de las dotaciones de la red secundaria. Al ocupar las parcelas edificables privadas únicamente el 12,08 por 100 de la superficie computable, debe concluirse que el balance dotacional es claramente satisfactorio para el interés público.

B) Ambito A-4-2 Parque de Ingenieros.

—Superficie computable nueva planta: ..... 36.097 m²
—Edificabilidad total de nueva planta: ..... 45.225 m²t
—EB de nueva planta: ..... 1,25 m²t/m²s

La documentación complementaría aportada por el Excelentísimo Ayuntamiento, reseñada en el fundamento jurídico primero, contiene un plano que delimita una zona de comparación con su entorno, que ofrece las siguientes resultados:

Ambito	Superficie	Edificabilidad	IEB
A.4-2	49.857 m²	92.174 m²t	1,8488 m²t/m²s
Zona comparación	307.642 m²	917.805 m²t	2,9834 m²t/m²s

Acreditando de esta forma que la edificabilidad total del ámbito de estudio es inferior a la del entorno, se cumple así el artículo 19 de la LRAU.

Las dotaciones públicas suman 34.689 m² y las parcelas edificables 15.168 m², lo que supone el 30,42 por 100 del total.

Esta reserva dotacional se considera suficiente, conforme a lo previsto en el artículo 23.2 LRAU, teniendo en cuenta que se trata de suelo urbano que precisa la trama histórica en coherencia con las condiciones del entorno.

C) Ambito A.4-3. Parque y Maestranza de Artillería.

Superficie total: ..... 90.169 m²
Edificabilidad: ..... 173.855 m²t
IEB ..... 1,928 m²t/m²s

La documentación complementaria aportada por el Excelentísimo Ayuntamiento, reseñada en el fundamento jurídico primero, contiene un plano que delimita una zona de comparación con su entorno, que ofrece los siguientes resultados:

Ambito	Superficie	Edificabilidad	IEB
A.4-3	90.169 m²	173.855 m²t	1,928 m²t/m²s
Zona de comparación	368.716 m²	974.735 m²t	2,6436 m²t/m²s

Se justifica de esta forma que la edificabilidad total del ámbito de estudio es inferior a la del entorno, con lo que se cumple el artículo 19 de la LRAU.

Las dotaciones públicas suman 6.3814 m² y las parcelas edificables 25.384 m², lo que supone el 28,15 por 100 del total. Esta reserva dotacional se considera suficiente conforme a lo previsto en el artículo 23.2 LRAU, teniendo en cuenta que se trata de suelo urbano que precisa ultimar la trama histórica en coherencia con las condiciones del entorno.

D) Ambito A.5-1 Sant Marcel·lí.

Superficie total: ..... 86.652 m²
Edificabilidad: ..... 115.114 m²t
IEB ..... 1,3287 m²t/m²s

La documentación complementaria aportada por el Excelentísimo Ayuntamiento reseñada en el fundamento jurídico primero, contiene un plano que delimita una zona de comparación con su entorno, que ofrece los siguientes resultados:

Ambito	Superficie	Edificabilidad	IEB
A.5-1	86.652 m²	115.114 m²t	1,3287 m²t/m²s
Zona de comparación	194.308 m²	454.841 m²t	2,3408 m²t/m²s

Se justifica de esta forma que la edificabilidad total del ámbito de estudio es inferior a la del entorno, con lo que se cumple el artículo 19 de la LRAU.

Las dotaciones públicas suman 67.267 m² y las parcelas edificables 25.384 m², lo que supone el 22,37 por 100 del total. Esta reserva dotacional se considera suficiente conforme a lo previsto en el artículo 23.2 de la LRAU, teniendo en cuenta que se trata de suelo urbano que precisa ultimar la trama histórica en coherencia con las condiciones del entorno. Además la reserva mejora las previsiones contenidas en el Plan General, como se comprueba en el cuadro comparativo contenido en el antecedente catorce apartado c).

E) Ambito A.5-2 Camí Reial.

Superficie total: ..... 55.989 m²
Edificabilidad: ..... 71.981 m²t
IEB ..... 1,2856 m²t/m²s

La documentación complementaria aportada por el Excelentísimo Ayuntamiento, reseñada en el fundamento jurídico primero, contiene un plano que delimita una zona de comparación con su entorno, que ofrece los siguientes resultados:

Ambito	Superficie	Edificabilidad	IEB
A.5-2	55.989 m²	71.981 m²t	1,2856 m²t/m²s
Zona de comparación	131.891 m²	171.332 m²t	1,2990 m²t/m²s

Se justifica de esta forma que la edificabilidad total del ámbito de estudio es inferior a la del entorno, con lo que se cumple el artículo 19 de la LRAU.

Las dotaciones públicas suman 39.856 m² y las parcelas edificables 10.309 m², lo que supone el 18,41 por 100 del total. Esta reserva dotacional se considera suficiente conforme a lo previsto en el artículo 23.2 LRAU, teniendo en cuenta que se trata de suelo urbano que precisa ultimar la trama histórica en coherencia con las condiciones del entorno.

Séptimo

Respecto a la valoración global cabe indicar:

1. La ordenación propuesta se considera coherente con los criterios contenidos en la ficha 4 del Plan General vigente. Cumple los objetivos urbanísticos de carácter estratégico en esta zona central de la ciudad. Y posibilita la ejecución del soterramiento de la nueva estación y vías de ferrocarril tras un proceso de concertación de las tres administraciones implicadas. No obstante, el texto refundido que se presente para sellado deberá incorporar las correcciones técnicas que contienen los apartados siguientes:
2. Deberán suprimirse los coeficientes correctores que ponderan los valores relativos de la vivienda libre, protegida y terciario, por no estar suficientemente justificados. En su lugar deberá incluirse en la ficha de gestión lo siguiente:
«El proyecto de reparcelación calculará y aplicará justificadamente coeficientes correctores de valor que ponderen y relacionen los diferentes usos y tipologías.»
3. Deben identificarse las parcelas donde se materializará la edificabilidad reservada a la construcción de viviendas de protección pública (disposición adicional sexta y disposición transitoria primera, punto 3, de la LUV).
4. Deberán incorporarse las modificaciones derivadas del informe del director general de Patrimonio Cultural, conforme se contiene en el informe del jefe de Servicio de Planeamiento del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, de fecha 10 de enero del 2007, reseñado en el fundamento jurídico tercero. Los muelles situados en la parte central de la playa de las vías se catalogarán para su traslado y reconstrucción como bien de relevancia local.
5. Se introducirá en la normativa la determinación procedente para garantizar la armonía en la composición formal de las cuatro torres que abren y cierran el Parque Público.
6. Conforme a las observaciones contenidas en el informe de la Dirección General de Ferrocarriles, en las normas urbanísticas de los ámbitos A.4-1, A.5-1 y A.5-2 se incluirá un capítulo que refiera las limitaciones y protecciones derivadas de la legislación ferroviaria vigente.

Octavo

La competencia para la aprobación definitiva corresponde al conseller de Territorio y Vivienda, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria primera, punto 3, y el artículo 54.2.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con los artículos 6.e) y 10.a) del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat.

Vistos los preceptos legales citados y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, de conformidad con el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia,

Resuelvo

Aprobar definitivamente la Homologación del Sector Centro y Sur, el catálogo y los planes de reforma interior A.4-1 Parque Central, A.4-2 Parque de Ingenieros, A.4-3 Parque y Maestranza de Artillería, A.5-1 San Marcelino y A.5-2 Camí Reial, desestimando las alegaciones presentadas en sede autonómica. El texto refundido que se presente para sellado deberá incorporar las correcciones técnicas contenidas en el fundamento jurídico séptimo.

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 30/92, 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 Comunidad 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 pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, a 6 de marzo de 2007.—El conseller de territorio y vivienda, Esteban González Pons.

Normas urbanísticas

Con carácter general regirán las normas urbanísticas establecidas por el vigente plan general de ordenación urbana, aprobado por Resolución del honorable señor conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, en 28 de diciembre de 1988, ratificadas posteriormente por el pleno del Consell, de 30 de diciembre de 1988, y publicadas en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 31 de octubre de 1990, así como sus modificaciones parciales que han sido aprobadas definitivamente con posterioridad, con las particularidades siguientes:

a) En el conjunto resultante de la nueva Estación Central (edificio actual más su ampliación) calificado como dotación pública de la red primaria de infraestructura de transporte ferroviario (P/ID-F), se admitirá el uso terciario como uso compatible, autorizándose, asimismo, usos comerciales y/o de servicio a los viajeros en locales situados bajo cota de rasante vinculados al conjunto de la actuación. Al conjunto de la nueva estación de Valencia se le asigna una edificabilidad máxima de 82.666 m²t, según lo establecido en el convenio suscrito.

b) Para las parcelas calificadas como equipamiento educativo cultural (EQ/EC), de acuerdo con lo indicado por la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura Educación y Ciencia, se establecen las siguientes condiciones de edificación:

—Coeficiente de ocupación: mayor/igual 50 por 100.

—Coeficiente de edificabilidad neta: Mayor/igual 1 mt/m²s.

—Número máximo de plantas: 5.

c) Bajo los espacios calificados como dotaciones públicas de la red primaria de espacios libres (P/OL+JL), Red viaria estructural (P/RV+AV) y red viaria secundaría (S/RV+AV), se admitirán otros usos, igualmente públicos, destinados a las redes primarias de infraestructuras de transporte ferroviario (P/ID-F) y transporte metropolitano (P/ID-M), incluyendo las instalaciones y servicios complementarios que requieran para su funcionalidad y mantenimiento; así como aquellos elementos correspondientes a la red de infraestructura y suministro de energía eléctrica que, en virtud de los requerimientos de la Compañia suministradora, sea necesarios implantar. Es decir, queda entendido que estos elementos de la red primaria estructural comparte el dominio público, referidos unos al suelo y los otros al subsuelo.

d) Bajo los espacios calificados como dotaciones públicas de la red secundaria de espacios libres o itinerarios peatonales (S/JL +IP), ubicados interbloques y/o colindantes con ellos se admitirá, conforme al artículo 60.3 de la LUV, el uso dotacional privado en el subsuelo con destino a la construcción de aparcamientos, siempre que la cara superior de su forjado de techos se sitúe a cota igual o superior a – 1,20 metros respecto de la cota de referencia.

10. Justificación urbanística.

10.1. Resumen comparativo de las principales magnitudes y equivalencias.

	PGOU	HOMOLOGACIÓN
Superficie Zonas Calificación urbanística-suelo urbano		
- Ensanche (ENS-ENS)	107.763	54.373
- Edificación abierta (EDA-EDA)	361.771	526.299
- Terciario (TER-TER)	---	15.823
- Industrial (IND-IND)	135.693	---
TOTAL ZONAS CALIFICACIÓN URBANÍSTICA SUELO URBANO	605.227	596.495
Superficie Dotaciones Red Primaria interna-suelo urbano		
- Parques y Jardines (GEL-P/QL+JL)	239.485	264.692
- Servicio público (GSP-P/EQ)	2.229	---
- Infraestructura Transporte Ferroviario (GTR-P/ID-F)*	24.600	39.924
- Red Viaria (GRV-P/RV)	212.143	177.436
Suman Dotaciones Red primaria interna-suelo urbano	478.457	482.052
Superficie Dotaciones Red Primaria externa-suelo urbano		
- Parques y Jardines (P/QL+JL)	----	53.390
Suman Dotaciones Red primaria externa-suelo urbano	----	53.390
Superficie Dotaciones R. Primaria externa-suelo urbanizable		
- Zona verde (GEL- P/JL))	17.223	17.223
Suman Dotaciones Red primaria externa-suelo urbanizable	17.223	17.223
Superficie Dotaciones Red Primaria externa-suelo no urbanizable		
- Infraestructura Transporte Ferroviario (GTR-P/ID-F)	32.551	16.939
- Red Viaria (GRV-P/RV)	226.242	193.601
Suman Dotaciones Red primaria externa-suelo no urbanizable	258.793	210.540
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED PRIMARIA	754.473	763.205
TOTAL ÁMBITO HOMOLOGACIÓN	1.359.700	1.359.700

(*) Nota: En el cuadro anterior las diferentes magnitudes sólo se refieren a la superficie de suelo, sin contabilizar aquellos elementos de la red primaria que puedan ubicarse en el subsuelo.

10.2. Medidas compensatorias artículo 55.3 de la LRAU.

El artículo 55.3 de la LRAU exige que toda modificación de planeamiento que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno contemple las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento.

Como puede apreciarse de la justificación que respecto de este apartado se efectúa expresamente para cada uno de los diferentes planes de reforma interior que simultáneamente se tramitan, el estándar dotacional no sólo se mantiene, sino que incluso resulta sensiblemente mejorado, por lo que se cumplen las exigencias del artículo 55.3 de la LRAU y artículo 17 del anexo al RPCV.

Por tanto la actuación en su conjunto que se propone supone una evidente mejora para el interés público respecto de la situación anterior, pues, a pesar de que conlleve un incremento de la edificabilidad, el mismo se encuentra sobradamente compensado con un paralelo incremento de suelo dotacional público de nueva creación; todo lo cual se traduce en una mejora del estándar dotacional en el conjunto del Sector Centro y Sur de la ciudad objeto de la homologación sectorial modificativa de las determinaciones del Plan General vigente.

10.3. Cumplimiento exiqencia artículo 17 «in fine» anexo Reglamento de Planeamiento.

El artículo 17, último párrafo del anexo al RPCV, en relación con artículos 17.2.A) de la LRAU y 36 del propio RPCV exige que las modificaciones de planeamiento que conlleven un incremento de más de 1.000 habitantes en el potencial de población se acompañen de la correspondiente reserva suplementaria de 5.000 m de parque público de la red primaria (P/QL), que podrá satisfacerse con jardines (P/JL) siempre que el citado incremento poblacional no supere los 5.000 habitantes.

Para su verificación partimos del potencial incremento de población resultante de la suma de los respectivos incrementos potenciales de población que se dan en cada uno de los diferentes planes de reforma interior que, simultáneamente se tramitan, conforme lo allí indicado.

	PGOU vigente	Planes de reforma interior	Diferencia
Edificabilidad residencial (m²t)	658.800	1.000.320	341.520
Número viviendas	5.490	8.336	2.646
Habitantes	11.803	17.922	6.119

Con lo que resulta un incremento potencial de población en el global de la actuación de aproximadamente 6.119 habitantes, lo que requiere de conformidad con lo establecido por la citada norma, la previsión, como mínimo, de una reserva suplementaria de red primaria a razón de 5 m²s/Hab., equivalente a 30.580 m²s de zona verde destinada a Parques.

Reserva que se efectúa en el denominado Parque Sur, entre los barrios de Sant Marcel·li-Camí Reial, en el que quedan calificados como dotación de la red primaria tres zonas con superficies respectivamente de 42.834; 17.223 y 10.556 m²s, lo que da un total de 70.623 m²s, que no fueron computados a estos efectos por el Plan General vigente y que superan con creces la reserva suplementaria exigida en función del incremento potencial de población calculado. Reservas que cumplen las condiciones exigidas por el artículo 34 del RPCV para poder ser consideradas, la primera como Parque (P/QL) y las otras como (P/JL), ya que superan una y otras las condiciones (superficie mínima y círculo inscribible) exigidas en cada caso.

6731

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Paterna
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo

Edicto del Ayuntamiento de Paterna sobre notificación a desconocidos de la cuarta cuota del proyecto de alcantarillado de la Urbanización Pla del Pou (Camí Botgers).

EDICTO

Expediente 362/2003.

Por la Junta de Gobierno Local, en la sesión ordinaria celebrada el día 5 de julio de 2004, se acordó aprobar el proyecto de alcantarillado para aguas residuales de la Urbanización Pla del Pou.

Por Resolución n.º 384, de fecha 30 de enero de 2006, se aprobaron las liquidaciones individuales de cuotas de urbanización destinadas a la financiación de dicha obra, requiriéndose mediante la misma a los afectados el ingreso de la cuarta cuota.

Lo que se publica para que sirva de notificación a quienes resultan desconocidos a los efectos del cumplimiento del artículo 59.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Pública y Procedimiento Administrativo Común, según el listado de afectados siguiente:

Relación que se cita:

Propietario	Ultimo domicilio conocido	Ref. catastral	Liquidación n.º	Importe
AGUSTIN LOPEZ RUIZ	C/ Espartero, n.º 23, 46100 BURJASSOT	7415604	60000663	605,63 €
ANA MARIA CORTES ARMENTEROS	C/ Nou, n.º 8-bajo, 46117 BETERA	7316303	60000667	578,80 €
AURELIO MONTERO ANTON	C/ Ramiro Maeztu, n.º 44, 46022 VALENCIA	7416610	60000687	634,08 €
PROPIETARIO	----	7316308	60000798	325,17 €

Contra las presentes liquidaciones, que ponen fin a la vía administrativa, puede interponerse el preceptivo recurso de reposición en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la publicación del edicto, previo a la interposición del recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Valencia, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a aquél en que se notifique la resolución expresa del recurso de reposición.

Transcurrido un mes desde la interposición del recurso de reposición sin que se notifique su resolución, se entenderá desestimado por silencio administrativo y quedará expedita la vía contencioso-administrativa, pudiendo interponer recurso contencioso en el plazo de seis meses contados desde el día siguiente a aquél en que deba entenderse desestimado.

Paterna, a 14 de marzo de 2007.—El alcalde, Francisco Borruey Palacios.

7097