

### Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente

*Anuncio de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente sobre resolución, de 9 de diciembre de 2011, por la que aprueba definitivamente la modificación puntual nº 1 del Plan de Reforma Interior de Mejora de la parcela B-8, de la Unidad de Ejecución 1 del Sector Benisaet de Torrent.*

#### ANUNCIO

Resolución de la consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de 9 de diciembre de 2011, por la que aprueba definitivamente la Modificación Puntual nº 1 del Plan de Reforma Interior de Mejora de la parcela B-8, de la Unidad de Ejecución 1 del Sector Benisaet de Torrent

Visto el proyecto de Modificación Puntual nº 1 del Plan de Reforma Interior de Mejora de la parcela B.8, de la Unidad de Ejecución 1 del Sector Benisaet de Torrent, cuyo promotor es la Generalitat Valenciana, a través el Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A. (en adelante IVVSA), y de conformidad con los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

##### PRIMERO.- TRAMITACIÓN

El 1.03.04 el IVVSA suscribió con el Ayuntamiento de Torrent un Convenio de Colaboración para la realización de las actuaciones de planificación urbanística, gestión y ejecución del ámbito de suelo denominado Sector Benisaet al fin de destinar parte de los solares resultantes, a la edificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. En ejecución del citado convenio se elaboró la Homologación y Plan de Reforma Interior de Mejora del Sector Benisaet, que fue aprobada por resolución del entonces Conseller de Territorio y Vivienda el 28.04.06. Con posterioridad, por resolución de 6.07.06 del mismo Conseller se aprueba el Programa de Actuación Integrada y finalmente el 17.12.07 se aprueba el Proyecto de Reparcelación del citado sector.

Tras el inicio de un expediente de Modificación Puntual del que finalmente se desistió, por resolución de la Directora General de Vivienda y Proyectos Urbanos de 9.03.2011 se acuerda someter nuevamente a información pública la Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior de Mejora, relativa a la manzana B-8 de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector Benisaet, publicándose edictos en el DOCV nº 6.499 de 11.04.2011 y en los periódicos "Las Provincias" y "ABC" de 1.04.2011, notificando individualmente a los titulares afectados. Durante la fase de exposición pública no se presentó ninguna alegación, si bien sí se emitió dictamen previo por parte del Ayuntamiento de Torrent. Por resolución de la Directora General de Vivienda y Proyectos Urbanos de 13.05.2011 se aprueba provisionalmente la Modificación Puntual y se remite al Servicio Territorial de Urbanismo interesando la aprobación definitiva. La documentación tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo el 31.05.2011.

##### SEGUNDO.- DOCUMENTACIÓN

La documentación relativa al proyecto referenciado comprende:

- Expediente administrativo.

- Modificación Puntual nº 1 del Plan de Reforma Interior de Mejora de la parcela B.8, de la Unidad de Ejecución 1 del Sector Benisaet, que incluye Parte sin eficacia normativa: Memoria Informativa, Memoria Justificativa, y Plano de Información con ordenación pormenorizada vigente y Parte con eficacia normativa: Plano de Ordenación pormenorizada propuesta y Fichas Urbanísticas y Anexo 2: Cuadros Estadísticos de Edificabilidad.

##### TERCERO.- OBJETO

La presente modificación tiene por objeto la reordenación de volúmenes de la parcela B8 del Plan de Reforma Interior de Mejora del Sector Benisaet, a fin de conseguir un mayor esponjamiento de la edificabilidad asignada a dicha parcela, y por tanto, una menor dificultad a la hora de materializar la misma. Dicha modificación se hace necesaria como consecuencia de la existencia de aberturas situadas en el linde de la parcela B8 con la edificación existente que, independientemente de su situación legal, pueden dificultar o entorpecer la materialización de la edificabilidad asignada por el planeamiento a dicha parcela, como consecuencia de las servidumbres legales que pudieran existir.

La modificación planteada incide en los siguientes puntos:

- Modificación del número de alturas permitidas en la parcela B8 en cuanto a la zona de edificación residencial, pasando ésta de una altura máxima de cinco plantas a una altura máxima de seis en determinadas alineaciones, retranqueada de la alineación principal (planta ático) para el frente de parcela recayente a la calle denominada "peatonal 3". En el frente de parcela que recae a la carretera de Picanya se modifican los volúmenes de la parte de edificación de 2 y 4 alturas. Dicho cambio queda reflejado en el plano de ordenación pormenorizada propuesta (P-01).

- Definición de la distribución de edificabilidades. Dado que la presente modificación no varía el aprovechamiento de la parcela, se hace necesario definir las edificabilidades de la misma. Se establece también en el plano P-01, teniendo en cuenta que la materialización de la planta ático implica la no construcción de parte del terciario recayente al interior de manzana. Se define en el plano una alineación máxima para el ático y mínima a cubrir para el terciario, y para el frente de la carretera de Picanya, se modifica el volumen en el que se permiten 2 y 4 alturas.

- Modificación de la ficha urbanística de la Zona de Ensanche de las parcelas B4 y B8, en cuanto a la posición de la edificación y en cuanto a la profundidad edificable de la planta baja y de la planta ático para la parcela B8 conforme a las alineaciones establecidas en el plano P-01. En cuanto a la posición de la edificación (distancia a lindes laterales) se introduce el siguiente párrafo: "Caso de existir alguna servidumbre legalmente establecida en las edificaciones existentes que imponga unas distancias mínimas de la edificación, ésta deberá retranquearse de los lindes con dichas edificaciones según lo establecido en la normativa de aplicación vigente".

- Aclaración en la ficha urbanística de la Zona de Ensanche de las parcelas B4 y B8, de los términos siguientes: "frente mínimo de parcela", "círculo inscrito" e "intensidad".

- Aclaración en la ficha urbanística de la Zona de Edificación abierta de las parcelas B1, B2, B3, B6 y B7 de los términos: "frente mínimo de parcela", "círculo inscrito" e "intensidad".

##### CUARTO.-TRAMITACIÓN AUTONÓMICA.

Durante la tramitación del expediente no se ha solicitado informe a ningún organismo sectorial.

##### QUINTO.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

Torrent cuenta con Plan General aprobado definitivamente por el entonces Conseller de Territorio y Vivienda el 26 de enero de 1990 (actualmente Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda). La Homologación y Plan de Reforma Interior de Mejora del Sector Benisaet fue aprobada por resolución del Conseller Territorio y Vivienda el 28 de abril de 2006.

##### SEXTO.- INFORME DE LA COMISIÓN INFORMATIVA

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 21 de octubre de 2011, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los art. 6.3 y 6.5 del Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat.

SEPTIMO.- En sesión celebrada el 28 de octubre de 2011, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia acordó emitir informe favorable respecto de la modificación Puntual nº 1 del Plan de Reforma Interior de Mejora de la parcela B.8, de la Unidad de Ejecución 1 del Sector Benisaet de Torrent, y elevar el expediente a la consellera de infraestructuras, territorio y medio ambiente para su aprobación definitiva, añadiendo que para el sellado del documento y entrada en vigor mediante su publicación deberán presentarse en el Servicio Territorial de Urbanismo un ejemplar más diligenciado de la Modificación Puntual nº 1 del Plan de Reforma Interior de Mejora de la parcela B.8, de la Unidad de Ejecución 1 del Sector Benisaet de Torrent, y otros tres en soporte informático (con los textos en formato word y los planos en pdf)."

##### FUNDAMENTOS DE DERECHO

##### PRIMERO.- ASPECTOS FORMALES.

De acuerdo con el artículo 89 de la LUV cuando la Generalitat, por sí misma o a través de sus organismos, entidades, o empresas de capital íntegramente público, en el ejercicio de sus competencias sectoriales, precise promover Programas, Planes Parciales, de Refor-

ma Interior, Estudios de Detalle y Proyectos de urbanización, los tramitará y aprobará conforme a las reglas propias de los Planes Especiales, cualquiera que sea su denominación y contenido. En este caso el acuerdo de exposición pública y la aprobación provisional corresponderá a la conselleria titular de la competencia sectorial, y la resolución de aprobación definitiva corresponderá al titular de la conselleria competente en urbanismo.

Este artículo hace una remisión a la tramitación de los Planes Especiales que viene recogida en el artículo 96 de la LUV que determina que los planes especiales que no formen parte de un instrumento de planeamiento, se tramitarán por el mismo procedimiento que los Planes Generales, con las siguientes especialidades:

- No son necesarias las actuaciones previas preparatorias de los Planes Generales.
- La Convocatoria de información pública y la aprobación provisional de los Planes formulados y tramitados por Administración no municipal corresponderá a la conselleria competente por razón de la materia o al órgano que disponga la legislación reguladora de la entidad u organismo promotor del proyecto.
- Se entiende implícita la urgencia en la tramitación, sin necesidad de declaración expresa, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100.2 de la ley.

El procedimiento de tramitación de los Planes Generales viene recogida en los artículos 83 a 86, y a la vista de la documentación presentada se considera que se ha dado cumplimiento a dichos artículos.

Tratándose de una Modificación Puntual de un Plan de Reforma Interior, de acuerdo con el artículo 71 de la LUV, desarrollado por el artículo 167 del Decreto 67/2006, de 9 de mayo del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU) la documentación del PRI y su modificación se ajusta al contenido mínimo establecido.

#### SEGUNDO.-VALORACIÓN GLOBAL

Dichas modificaciones no implican un incremento de la edificabilidad propuesta por el Plan, sino que tienen como fin una mejor materialización de la edificabilidad prevista. Se trasvasa parte de la edificabilidad del terciario del interior de manzana a residencial, de forma que, para mantener el Aprovechamiento tipo definido en el Proyecto de Reparcelación que se encuentra aprobado definitivamente por resolución del Conseller de fecha 17 de diciembre de 2007, el trasvase se hace en proporción a los coeficientes de homogeneización establecidos en el mismo, es decir, 1 m<sup>2</sup>t de residencial por cada 2,6 m<sup>2</sup>t de terciario en el frente de parcela recayente a la carretera de Picanya, y 1 m<sup>2</sup>t de residencial por cada 2 m<sup>2</sup>t de terciario en el resto. La volumetría establecida por las alineaciones del plano P-01 refleja ya estos cambios sin producir ninguna alteración en la tipología edificatoria correspondiente a manzana cerrada.

La modificación tampoco implica una configuración volumétrica del exterior de la parcela sustancialmente distinta a la planteada por el PRI, puesto que la alineación para la planta que se incrementa establece una distancia mínima a linde frontal de 8 metros, y el cambio de volumen en el frente de la carretera de Picanya no supone una gran variación con respecto a lo existente. Por otro lado, las alturas del resto de bloques de edificación residencial plurifamiliar dentro de la UE-1 varían entre la seis y nueve plantas, por lo que considera integrado dentro del ámbito, siendo la separación entre bloques suficiente.

La edificabilidad prevista por el Plan vigente para la parcela B-8 es la siguiente:

Parcela	Tipo edificatorio	Superficie m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup> t	
			Residencial	Terciaria
B8	Manzana cerrada	2.934,00	6.216,40	2.934,00
Edificabilidad total:			9.150,40 m <sup>2</sup> t	

La edificabilidad resultante en la parcela B8 tras la modificación propuesta es la siguiente:

Parcela	Tipo edificatorio	Superficie m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup> t		
			Residencial (plantas 1 a 5)	Residencial (planta 6)	Terciario
B8	Manzana cerrada	2.934,00	6.295,99	394,77	1.937,50
Edificabilidad Total:			8.628,26 m <sup>2</sup>		

Por otro lado, el Proyecto de Reparcelación en el ámbito de la UE 1 del Sector Benisaet establecía la siguiente distribución de la edificabilidad y aprovechamientos en la manzana entre las distintas parcelas resultantes (B8.1, B8.2, B 8.3, B8.4):

Parcela	Tipo edificatorio	Superficie m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup> t		Aprovechamiento uds.
			Residencial m <sup>2</sup> t	Terciario (planta baja)	
B8.1	Manzana cerrada	698,89	1.588,00	698,89	4.073,39
B8.2	Manzana cerrada	584,13	1.038,00	584,13	2.789,89
B8.3	Manzana cerrada	907,06	2.011,20	907,06	5.708,93
B8.4	Manzana cerrada	743,92	1.579,20	743,92	5.708,93
B8	Manzana cerrada	2.934,00	6.216,40	2.934,00	18.281,14

Después de la modificación propuesta la distribución de edificabilidades y aprovechamientos será la siguiente:

Parcela	Tipo edificatorio	Superficie m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup> t			Aprovechamiento uds.
			Residencial (plantas 1 a 5)	Residencial (planta 6)	Terciario (planta baja)	
B8.1	Manzana cerrada	698,89	1.588,00	111,79	475,31	4.073,60
B8.2	Manzana cerrada	584,13	1.038,00	129,71	324,71	2.789,88
B8.3	Manzana cerrada	907,06	2.011,20	153,27	600,52	5.708,93
B8.4	Manzana cerrada	743,92	1.658,79	-----	536,96	5.708,93
B8	Manzana cerrada	2.934,00	6.295,99	394,77	1.937,50	18.281,34

Como se observa, el aprovechamiento de cada una de las parcelas se mantiene. Además, también se mantienen tanto los titulares adjudicatarios como las superficies y configuración geométrica de las parcelas. La única cuestión en la que se incide mediante esta modificación puntual es en la distribución de usos para cada parcela.

Conviene precisar que a efectos de reservas dotacionales seguiría cumpliéndose el art. 17 del Anexo del Reglamento de Planeamiento que sirvió de base para el cálculo de estándares aplicables en el momento de la aprobación del Plan de Reforma Interior del Sector Benisaet, pues la edificabilidad total (metros cuadrados de techo) disminuye, al pasar de 9.150,40 m<sup>2</sup>t a 8.628,26 m<sup>2</sup>t (pues si bien la edificabilidad residencial aumenta ligeramente, la terciaria disminuye).

En definitiva, la propuesta se considera correcta desde el punto de vista de las exigencias de la política medioambiental, urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el artículo 85 de la LUV.

Esta modificación puntual deberá tenerse en cuenta respecto al proyecto de reparcelación.

#### TERCERO.- ORGANO COMPETENTE

De conformidad con el artículo 11 del Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat, corresponde a las distintas consellerías de la Generalitat o a las Direcciones Generales de ellas dependientes, que sean competentes por razón de la materia, la aprobación provisional de los Planes regulados en los artículos 96, 89, 10 y 261 de la Ley Urbanística Valenciana. Por tanto, de conformidad con los artículos 89 LUV y 11 del Decreto 135/2011, tratándose de un expediente promovido por el Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A., la aprobación provisional corresponde a la Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos (hoy Dirección General de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda).

Por su parte, la Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Evaluación Ambiental y Territorial, es el órgano competente para emitir dictamen sobre la aprobación de la presente Modificación Puntual del Plan de Reforma Interior, en el que la competencia para la aprobación definitiva corresponde a la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, en relación con el artículo 89 de la Ley Urbanística Valenciana y los artículos 3.5, 6.1 y 8.2 del Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación

#### RESUELVO

APROBAR DEFINITIVAMENTE la modificación Puntual nº 1 del Plan de Reforma Interior de Mejora de la parcela B.8, de la Unidad de Ejecución 1 del Sector Benisaet de Torrent, y recordar que para el sellado del documento y entrada en vigor mediante su publicación deberán presentarse en el Servicio Territorial de Urbanismo un ejemplar más diligenciado de la Modificación Puntual nº 1 del Plan de Reforma Interior de Mejora de la parcela B.8, de la Unidad de Ejecución 1 del Sector Benisaet de Torrent, y otros tres en soporte informático (con los textos en formato word y los planos en pdf).

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de DOS MESES, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en el art. 10 y 46 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen oportuno.

Valencia, 9 de diciembre de 2011.—La consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, Isabel Bonig Trigueros.

Q

Q