

Conselleria de Territorio y Vivienda

Resolución de 5 de septiembre, del conseller de Territorio y Vivienda, por la que se aprueba definitivamente el plan especial y homologación de reserva y ordenación de usos para dotaciones públicas, con vinculación a vivienda protegida, en el ámbito del sector La Torre de Valencia.

RESOLUCION

Visto el expediente relativo al Plan Especial y la Homologación del Sector La Torre, del municipio de Valencia, promovido por el I.V.V., S.A. y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero

Por Resolución del conseller, de 5 de julio de 2004, se dispone la información pública del proyecto, que se produce insertando edictos en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 4.802, de 21 de julio de 2004 «Boletín Oficial del Estado» de 6 de agosto de 2004, y periódicos «Las Provincias» e «Información» de Alicante. Por resolución del conseller, de 26 de julio de 2004, se acuerda ampliar el plazo de exposición al público, cuyo anuncio se inserta en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 4.821, de 17 de agosto de 2004, que amplía el plazo de exposición hasta el 10 de septiembre de 2004.

Por el Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A., se solicita informe a los siguientes organismos: Demarcación de Carreteras del Estado, Dirección General de Planificación de esta Conselleria, División de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, Confederación Hidrográfica del Júcar, Conselleria de Cultura y Conselleria de Sanidad.

Durante la tramitación del expediente se ha suscitado la máxima participación de los afectados. Se destaca en este sentido el convenio firmado por el I.V.V., S.A. y la Agrupación de Interés Urbanístico La Torre, que representa a la mayoría de los propietarios afectados, firmado el 28 de febrero del 2005, en virtud del cual se posibilita la construcción de un 31.208 m²t destinados a vivienda protegida. El número total de viviendas previstas asciende a 2.615, siendo 2.153 protegidas y 462 libres. En ese mismo convenio se acuerda la renuncia de los propietarios firmantes a ejercer acciones legales contra el proyecto.

En esa misma línea de concertación ciudadana, el I.V.V., S.A. ha firmado otro convenio con la Comunidad de Regantes de Favara, con fecha 25 de octubre del 2004, para la conservación de la mayor parte de las acequias y el reconocimiento de la indemnización que corresponda por sus derechos en el proyecto de reparcelación.

Durante esta primera fase de tramitación se presentaron alegaciones e informes sectoriales.

Segundo

El proyecto consta de los siguientes documentos: plan especial, homologación, estudio de impacto ambiental, estudio de paisaje, catálogo de bienes protegidos, anexo de estudio sobre las necesidades de demanda de vivienda en la Comunidad Valenciana, expediente de tramitación.

El proyecto contiene un catálogo que modifica el contenido en el Plan General de Valencia, vigente desde 1989. La propuesta para el ámbito del sector La Torre es coherente con el nuevo catálogo elaborado por la Universidad Politécnica, presentado por el Excelentísimo Ayuntamiento en el año 2002 y pendiente de aprobación definitiva. Este catálogo particular del sector La Torre, sigue pues las directrices recogidas en el proyecto de ese nuevo catálogo general.

En total se protegen de forma singular la Alquería del Saboner y la Alquería del Pastor, con un entorno de protección respecto al edificio; y la Barraca de Tonet y las viviendas rurales de la carretera de Alba, números 3, 5 y 7, todas ellas con protección ambiental.

Tercero

En cumplimiento de las previsiones legales se han emitido los siguientes informes por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia y demás organismos sectoriales, que han sido analizadas por el ente promotor e incorporadas a la ordenación final.

— Informe emitido por el asesor de Deportes del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia en fecha 3 de agosto de 2004, por el que solicita copia de la documentación del proyecto redactado, a ser posible en formato informático.

— Informe emitido por la Sección Proyectos de Infraestructura del Servicio Proyectos Urbanos del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia en fecha 6 de agosto de 2004, en el que se realizan una serie de indicaciones en relación con la Homologación Sectorial y el Plan Especial del Sector La Torre.

— Informe emitido por la Dirección General de Carreteras de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana del Ministerio de Fomento, en fecha 11 de agosto de 2004, mediante el cual se emite informe favorable al documento de Homologación Sectorial Modificativa y al Plan Especial del Sector La Torre, si bien efectúa una serie de consideraciones de las cuales interesa señalar las siguientes:

1. En lo que concierne a la ejecución de las obras según las zonas de protección de la V-30, hay que indicar que las mismas se ejecutarán de acuerdo con dicho proyecto, si, bien, en cuanto a las manzanas edificables afectadas por la zona de protección del enlace entre la CV-400 y la marginal derecha del río (V-30) se actuará de la siguiente manera:

— Reubicación de la manzana edificable R-01,

— La manzana T-01 (Alquería de Coca) se encuentra catalogada por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, por lo que no procede su reubicación.

Por lo que respecta a la inclusión en el ámbito del sector de la zona de dominio público adyacente a los viales perimetrales V-30 y CV-400, se excluye del sector la superficie de suelo afectado por protecciones de dichas vías.

2. En cuanto a la viabilidad de los accesos respecto al previsible aumento de tráfico que se generará como consecuencia de la actuación urbanística propuesta, es de significar que la posible congestión de accesos y carencias de transporte público ha sido tenido en cuenta por el plan especial al crear un acceso directo desde las vías rápidas del entorno, y, en concreto, desde la variante de La Torre al sur de la ordenación.

En otro orden de cosas cabe indicar que debería preverse la implantación de una parada de autobús en el sur del sector (el final de una línea), así como se considera oportuno ampliar el carril bici para que se pueda conectar con la parada de metro de Paiporta y con la de Renfe de Alfafar.

3. En cuanto a la no autorización de equipamientos deportivos en la zona de afección de la Red de Carreteras del Estado, hay que indicar que la ubicación de la parcela de equipamiento recreativo-deportivo denominado «RD-01 S-EQ» proyectada no se encuentra emplazada en dicha zona de afección.

— Informe emitido conjuntamente por la División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte de la Generalitat Valenciana en fecha 24 de agosto de 2004, desfavorable, mostrando como único motivo la inclusión de la Alquería Coca, en la zona de protección del enlace de la V-30 y la CV-400. Al respecto hay constatar que la manzana T-01 (Alquería de Coca) se encuentra catalogada por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, por lo que no procede su reubicación. Respecto a las Alquerías de Coca hay que indicar que quedan en situación de fuera de ordenación, puesto que están dentro de la zona de afección de la V-30.

— Informe emitido por la Dirección territorial de Cultura, Educación y Deporte de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte de la Generalitat Valenciana en fecha 26 de agosto de 2004, relativo a la

obligatoriedad de la emisión de los preceptivos informes con anterioridad a la aprobación provisional de los documentos expuestos al público, recordando la necesidad de la remisión del estudio de impacto ambiental a dicho organismo.

— Informe emitido conjuntamente por el Servicio del Ciclo Integral del Agua y la Sección de Planificación y Proyectos del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia en fecha 30 de septiembre de 2004, mediante el cual señalan una serie de criterios a los que debe adecuarse el proyecto de urbanización necesario para la ejecución de las obras.

— Informe emitido por la empresa mixta Valenciana de Aguas, S.A., en el mes de octubre de 2004. En relación con dicho informe cabe señalar que deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 18.1 y.2, 19.1 y.2, y 20.8 de la Ley de la Generalitat Valenciana 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

— Informe emitido por la Oficina Técnica de Patrimonio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia en fecha 7 de octubre de 2004, en el que se informa respecto de las propiedades municipales incluidas en el ámbito delimitado por el sector.

— Informe emitido por la Sección de Ordenación y Planificación Viaria del Servicio de Circulación, Transportes e Infraestructuras del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia en fecha 8 de octubre de 2004.

— Informe emitido por el Servicio de Planeamiento del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia en fecha 8 de octubre de 2004, en el que se evacuan una serie de consideraciones en relación con la documentación sometida a información pública, que se asumen sin necesidad de mayor análisis.

Durante la fase de tramitación en el Servicio Territorial de esta Conselleria se han solicitado los siguientes informes:

- Red Eléctrica de España.
- Conselleria de Sanidad, Planificación Sanitaria.
- Conselleria de Educación. Dirección General de Régimen Económico.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Conselleria de Infraestructuras. Dirección General de Transportes.
- Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.
- Conselleria de Infraestructuras. División de Carreteras.
- Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental.

Se han recibido los siguientes:

1. Demarcación de Carreteras del Estado, en sentido favorable.
2. Red Eléctrica de España, indicando que no tiene instalaciones en el ámbito ordenado.
3. Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, en sentido favorable, al considerar que la ordenación permite desarrollar un modelo de movilidad sostenible, incorporando vías peatonales y ciclistas.
4. Servicio de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras, en sentido favorable, emitido el 1 de marzo del 2005.
5. Confederación Hidrográfica del Júcar, en sentido genérico, recordando la obligación de cumplir la legislación de aguas.

Se han recibido informe de Iberdrola, respecto a las servidumbres derivadas de la línea eléctrica LAMT DC 220 kV Catadau-Torrent-Fuente de San Luis, señalando las distintas zonas de afección para cada vano de la línea según plano adjunto. Estas afecciones han sido recogidas en el plano correspondiente del proyecto.

Se ha emitido por la directora general de Gestión del Medio Natural, declaración de impacto ambiental favorable, con una serie de condicionantes. Estos condicionantes deben entenderse subsanados por lo siguiente:

1. Consta en el expediente informe de la Entidad de Saneamiento de Aguas Residuales de la Generalitat Valenciana, indicando la viabilidad del tratamiento en la estación depuradora de Quart-Benàger de las aguas residuales generadas por el desarrollo del sector.
2. En cuanto a la evacuación de aguas pluviales, la Confederación Hidrográfica del Júcar, en informe de 21 de marzo de 2005, indica que deberá redactarse el proyecto de construcción para el vertido de las aguas al nuevo cauce del río Turia, debiendo tener autorización previa de dicha Confederación para iniciar las obras.

3. Respecto a la suficiencia en el suministro de agua de los informes del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia aportados durante la tramitación se desprende que es viable el suministro por parte de la empresa gestora que presta el servicio en la ciudad.

Por otra parte consta en el expediente solicitud de autorización en tal sentido a la Confederación Hidrográfica del Júcar por parte del I.V.V., S.A., efectuadas el 15 de julio y 15 de septiembre del 2004, y reiteradas el 17 de noviembre, que debe entenderse otorgada por el transcurso de más de tres meses.

Cuarto

Durante la fase de tramitación en el I.V.V., S.A. se presentaron diversas alegaciones que fueron contestadas y resueltas por el ente promotor de la siguiente forma:

«Alegaciones

1.ª alegación.—Presentada por don Francisco Taberner Pastor, presidente del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia, en fecha de 3 de agosto del 2004, con Registro de Entrada en la Conselleria de Territorio y Vivienda número 35.329.

Considera que hay una necesidad de proteger el paisaje de la huerta, por lo que se debería tener en cuenta el dictamen emitido por el Consell Valencià de Cultura, en sesión del 8 de mayo del 2000, el cual proponía y recomendaba que:

—Hay que aplicar rigurosamente la legislación sobre patrimonio (Ley de Patrimonio Cultural Valenciano) y la Ley de Espacios Naturales Protegidos.

—Las Cortes Valencianas y el Gobierno Valenciano tienen la capacidad necesaria para definir y aplicar urgentemente un marco legal para la creación de un organismo supramunicipal e interinstitucional que elabore e implemente un plan de protección de la huerta valenciana que nazca del máximo consenso social posible y busque garantizar la viabilidad de los usos agrícolas y derivados de este medio humano productivo.

Entiende que no es justificable que la necesaria construcción de viviendas protegibles deba significar la desaparición de un espacio no urbanizable protegido. La singularidad de la huerta valenciana, su significado cultural y valor histórico hacen necesaria una urgente tarea de protección, que creen incompatible con la reclasificación que se plantea por el I.V.V., por lo que se debería desestimar.

Contestación:

En relación a dichas alegaciones hay que indicar que el Plan Especial de Reserva y Ordenación de Usos, sometido a información pública, contempla una verdadera protección de la huerta en dicho ámbito, dado el carácter dotacional público del suelo destinado a dicho uso, tal y como refleja la memoria del mencionado plan.

Respecto a la creación de un organismo supramunicipal e interinstitucional que elabore e implemente un plan de protección de la huerta valenciana, ello excede con mucho del ámbito de procedimiento administrativo que nos ocupa.

En cuanto a la presunta incompatibilidad de la reclasificación propuesta cabe indicar que es precisamente el intento de conjugar la subsistencia de la huerta valenciana protegida con la integración de un entorno social habitable lo que motiva precisamente la redacción del instrumento de planeamiento sometido a información pública. Basta leer la memoria del plan especial para comprender el alcance y significado de esta decidida apuesta por la preservación de un elemento cultural y simbólico tan arraigado en la cultura valenciana. Por todo ello procede desestimar las alegaciones presentadas.

2.ª alegación.—Presentada por don Rafael Rubio Martínez, portavoz del Grupo Municipal Socialista del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, en fecha de 3 de agosto de 2004, con Registro de Entrada en la Conselleria de Justicia y Administraciones Públicas número 75.284.

Alega:

A. Que se retire el Plan Especial de Vinculación a Regímenes de Protección Pública del Sector La Torre, de Valencia, por plantearse sobre terreno de huerta protegida que se encuentra en uso en la mayor parte de su superficie.

B. Que el plan especial parece planteado desde una perspectiva de maximización de beneficios privados al no plantear el soterramiento de la línea eléctrica de alta tensión que cruza todo el ámbito (afec-

tando negativamente la viabilidad de construcción del centro escolar previsto).

C. Que se formalice un convenio entre el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia y la Conselleria de Territorio y Vivienda para que a través del I.V.V., S.A. se actúe en suelo urbano, a través de los mecanismos que establece la LRAU, como son:

— Intervención en solares y edificios a través del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, para cuyo fin puede establecer la Generalitat aportación económica para las expropiaciones y posteriores construcciones y rehabilitaciones.

— Compromiso de grafiar a través del planeamiento parcelas como patrimonio municipal de suelo, con el acuerdo de ambas administraciones de expropiar y actuar urbanísticamente para posibilitar la salida al mercado de vivienda protegida.

— Reservar zona en suelo urbano, redactando los correspondientes planes parciales que delimiten unidades de ejecución y posibiliten la consolidación de la ciudad con equipamientos y vivienda protegida. En el ámbito del sector existen parcelas susceptibles de dicha actuación.

D. Si es necesaria una actuación como la planteada, se ejecute al lado del Oceanográfico y se redacte un plan especial similar para el barrio de Las Moreras en el sector de suelo no urbanizable delimitado por el sur de la autopista V-15, por el este por el barrio de Nazaret y por el norte por el antiguo camino de Las Moreras. Sector que cuenta con conexiones viarias y transporte colectivo y la línea T2 de FGV.

Sería mejor construir las VPO en este espacio pues existe la intención de declararlo urbanizable.

Contestación:

Respecto al primer apartado de esta alegación, hay que indicar que el plan especial de reserva y ordenación de usos sometido a información pública contempla una verdadera protección de la huerta en dicho ámbito, dado el carácter dotacional público del suelo destinado a dicho uso, tal y como refleja la memoria del mencionado plan.

En relación al segundo apartado es conveniente indicar que parece de todo punto razonable que se proceda a enterrar parte de la línea de alta tensión, a efectos de minimizar la afección sobre los terrenos, si bien el coste de enterramiento de todo el tendido eléctrico de alta tensión a su paso por el ámbito de actuación no debiera ser repercutido exclusivamente al sector por cuanto haría inviable el proyecto. Basta recordar que para la construcción de viviendas protegidas se requiere que el valor de los terrenos donde éstas se vayan a promover, añadido al total importe del presupuesto de las obras de urbanización no podrá exceder del 15 por 100 de la cifra que resulte de la suma de los precios máximos de venta o adjudicación de las viviendas protegidas y libres, locales de negocios, garajes y trasteros (no obstante lo anterior, cuando se proyecten grupos no inferiores a 500 viviendas el porcentaje anteriormente establecido podrá incrementarse en un 5 por 100), de conformidad con lo establecido en la disposición adicional decimocuarta del Decreto 92/2002, de 30 de mayo, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005.

En cuanto al tercer apartado de la alegación cabe indicar que ello excede con mucho del ámbito de procedimiento administrativo que nos ocupa.

Con referencia al cuarto apartado de la alegación procede indicar que el contenido de la misma es una mera propuesta de desarrollo urbanístico de otra zona diferente al del ámbito del plan especial sometido a información pública, por lo que no procede que este técnico se pronuncie al respecto.

Por todo ello procede desestimar los apartados primero, tercero y cuarto de esta alegación, y estimar parcialmente el apartado segundo en lo referente al enterramiento parcial de la línea de alta tensión siempre que ello no haga inviable el proyecto global.

3.ª alegación.—Presentada por don Fabián Llisterra Monfort, decano del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, en fecha de 4 de agosto del 2004, con Registro de Entrada en la Conselleria de Territorio y Vivienda número 35.497.

El COACV se adhiere plenamente en el fondo y en la forma al contenido de las alegaciones presentadas por el Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia.

Contestación:

Habida cuenta que el contenido de estas alegaciones es idéntico al de la primera alegación, formulada por el representante del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia, nos remitimos a lo allí informado, interesando en consecuencia que proceda desestimar esta alegación por los motivos allí expuestos.

4.ª alegación.—Presentada por don Julio Martínez García, asesor de Deportes del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, en fecha de 9 de agosto del 2004, con registro de entrada en la Conselleria de Territorio y Vivienda número 12.615.

Solicita al I.V.V., S.A. le remita la documentación del proyecto de viviendas sociales en el sector de La Torre que se ha redactado, ya que desde la Fundación Deportiva Municipal y junto con la Delegación de Deportes del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia se están impulsando proyectos deportivos para esa zona y quieren tener en cuenta la posible nueva configuración urbanística.

Contestación:

El escrito presentado en plazo de alegaciones no es realmente una alegación, sino simplemente una solicitud de documentación, por lo que no procede pronunciarse sobre su estimación o desestimación, aun cuando el contenido del escrito presentado no se desprende objeción a la modificación de planeamiento propuesto.

5.ª alegación.—Presentada por doña Victoria González Fernández, en nombre del Grupo Municipal Esquerra Unida-L'Entesa del Excelentísimo Ayuntamiento de Valenciana, en fecha de 16 de agosto del 2004, con registro de entrada en la Conselleria de Territorio y Vivienda número 12.850.

Alega que se debe desestimar la aprobación del documento presentado debido a que:

— Se vulnera el artículo 1.1 de la Ley 6/98 y el artículo 1.1 b) de la LSNU, ya que se clasifican como suelo urbanizable suelos que de conformidad con dicha legislación deben clasificarse como suelo no urbanizable protegido, en virtud de legislación sectorial por tratarse de suelos sometidos al dominio público o a servidumbres, o protecciones de dicho dominio público.

— Se vulnera el artículo 1.2 de la Ley 6/98 y el artículo 1.1 b), c) y d) de la LSNU, y el artículo 4.3 de ellas NN.SS. del PGOU, ya que no se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección los suelos del sector, en virtud de una medida en vigor adoptada y de que dichos terrenos presentan características que los hacen merecedores de una especial protección.

Alega que el plan incumple la legislación vigente, ya que:

— Computa como superficie del sector la superficie de red primaria de zonas verdes, de dominio público de carreteras, las zonas de protección de carreteras y energía eléctrica.

— No se incluye para el cálculo del IER la superficie destinada a viviendas de alquiler, que tiene carácter lucrativo, por lo que entran en los supuestos del artículo 1 del anexo del RPCV.

— Consecuentemente se incumplen todos los estándares mínimos exigibles según el RPCV, especialmente los correspondientes a la red viaria.

Contestación:

Respecto al primer apartado de la alegación cabe indicar que no se ha encontrado el artículo 1.1 de la Ley 6/98, aludido por la alegante —con lo que difícilmente puede vulnerarse un precepto legal inexistente—. Por otro lado si bien es cierto el contenido textual que reproduce del artículo 1.1.b) de la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1992, del suelo no urbanizable, no es menos cierto que dicho precepto no es aquí aplicable, por cuanto han variado sustancialmente las condiciones que motivaron la protección de dichos terrenos en el planeamiento general municipal, dándose la circunstancia que en estos últimos años las medidas de protección allí adoptadas no han servido para proteger la huerta, sino más bien para todo lo contrario, habida cuenta de la enorme degradación producida en esa zona, unido al hecho del envejecimiento de la población agrícola con interés en seguir manteniendo el cultivo de esos terrenos, de la escasa rentabilidad económica de los sistemas de producción agrícola tradicionales y del desinterés de los jóvenes para dedicarse a la producción agraria.

Todo ello hay que ponerlo, además, en relación con el hecho constatable que el Plan General de Valencia es muy anterior a la norma cuyo contenido se alega como vulnerado. Hay que rechazar radicalmente que el plan especial sometido a información al público vulnere el artículo 1.1.b) de la Ley del Suelo No Urbanizable, ya que no hay más que remitirse a la memoria del mismo para comprender el alcance y significado de las medidas de protección de huerta allí verdaderamente establecidos, lo que va a posibilitar efectivamente la eficacia y virtualidad del objetivo protector previsto.

En relación con el segundo apartado de la alegación cabe indicar que tampoco se ha encontrado el artículo 1.2 de la Ley 6/98, con lo que difícilmente puede vulnerarse dicho precepto. En cuanto a la vulneración alegada del artículo 1.1 b) c) y d) de la Ley del Suelo No Urbanizable y el artículo 4.3 de las normas urbanísticas del PGOU vigente de Valencia cabe indicar que los apartados b) c) y d) del artículo 1.1 antes mencionado son excluyentes entre sí, con lo que difícilmente puede haber una vulneración de todos ellos a un tiempo.

Es más, constatándose que estaríamos en todo caso en el supuesto previsto en el artículo 1.1.b), en el párrafo anterior este informe, ya se ha pronunciado al respecto, por lo que cabe remitirse expresamente a lo allí indicado.

El mismo tratamiento informativo debe recibir la manifestación de vulneración del artículo 4.3 de las normas urbanísticas del PGOU, máxime teniendo en cuenta que el plan especial sometido a información pública pretende modificar precisamente el alcance de las normas urbanísticas del mencionado PGOU en todo lo referente al ámbito del plan especial, y en aplicación del «ius variandi» de la Administración.

Por lo que respecta al tercer apartado de la alegación referente al incumplimiento de la legislación vigente, por cuanto se computa como superficie del sector, a efectos de la aplicación del índice de la edificabilidad bruta, el índice de la edificabilidad residencial y la densidad máxima de viviendas, la teórica superficie de red primaria de zonas verdes, las zonas de dominio público de carreteras, las zonas de protección de carreteras y energía eléctrica hay que indicar que los conceptos «índice de edificabilidad bruta» (IEB) e «índice de edificabilidad residencial» (IER) se hallan regulados en el artículo 1 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, y en tal sentido el índice de edificabilidad bruta se define como el coeficiente, expresado en m²/m²s, que multiplicado por la superficie del sector determina su techo edificable; del mismo modo se define el índice de edificabilidad residencial como el producto de dividir la edificabilidad residencial por la superficie del sector, por lo que ante la contundencia de estas definiciones resulta extraña la interpretación que —de contrario— se quiere dar a dichos conceptos, habida cuenta que en las mismas se establece como parámetro la «superficie del sector» sin que se diga que deben ser excluidos de su cómputo superficie alguna, y por lo que respecta a la densidad máxima de viviendas, aun cuando no está definida en el precepto aludido, de la interpretación del artículo 19 apartado A) de la Ley 6/1994, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, se desprende que para su obtención también se baraja el parámetro de la superficie del sector sin exclusión. Por todo ello no puede sostenerse la manifestación vertida de contrario sobre el incumplimiento de la legislación vigente a este respecto.

En cuanto al apartado cuarto de la alegación hay que indicar que difícilmente se puede incumplir el índice de edificabilidad residencial por el hecho de no incluir en el mismo la superficie destinada a viviendas en régimen de alquiler, ubicadas en suelo dotacional —equipamiento asistencial—, habida cuenta que cuando se definió dicho índice por el anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana —publicado en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» el 8 de enero de 1999—, no era posible destinar el suelo dotacional a albergar edificaciones, habiéndose permitido con posterioridad en virtud del artículo 56 de la Ley 16/2003, de 17 de diciembre, que modifica el texto de la letra E del apartado 2 del artículo 17 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, por lo que hay que entender que en dicha definición no entra —por cuanto no pudo preverlo— el cómputo de las edificaciones ubicadas en suelo dotacional —equipamiento asistencial—.

Por lo que respecta al apartado quinto de la alegación en el que se indica que por dichos presuntos incumplimientos se incumplen, a su

vez, la totalidad de los estándares mínimos exigibles según el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, hay que indicar que, como ya se ha manifestado, no existe incumplimiento alguno respecto de lo manifestado en los apartados tercero y cuarto de esta alegación y, por tanto, de ello no puede inferirse que exista incumplimiento de la totalidad de estándares pretendido por la alegante. Basta con acudir a las fichas urbanísticas del sector y al cuadro de justificación de las dotaciones (a efectos de cumplimiento de estándares) contemplados ambos en la memoria justificativa del plan especial para observar que, a efectos del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, sí se cumplen los estándares.

Por todo lo anterior procede desestimar las alegaciones presentadas. 6.ª alegación.—Dado que son idénticas se agrupan bajo el número sexto de orden las alegaciones presentadas en el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A., el 10 de septiembre de 2004, por los propietarios de la calle Ruiz que a continuación se relacionan:

| Nombre y apellidos | DNI | Núm. R.E. |
|---|--------------|-----------|
| Juan Francisco Sánchez Mora y otros | 22.522.410-M | 13.500 |
| Ascensión Ferrandis Moreno y esposo | 19.589.171-W | 13.501 |
| José Manuel Mocholí Casañ | 22.602.749-M | 13.502 |
| Francisco Vilanova Ferriols | 19.534.357-C | 13.503 |
| Josefina Martínez Carrión y otros herederos | 19.369.937-G | 13.504 |
| Angel Pérez Blancas | 19.359.387-B | 13.505 |
| Francisco Sanfélix Domingo y esposa | 19.547.180-D | 13.506 |
| José Antonio Cuevas Ródenas y otros | 19.363.297 | 13.507 |
| Vicenta Marcos Marcos y esposo | 16.762.347-Q | 13.508 |
| Francisco Esteban Llácer Llácer y otros | 19.458.947-G | 13.509 |
| Francisco Ramis Sánchez | 19.730.178-L | 13.510 |
| Carmen Julia Salonginos Almarche | 73.530.331-K | 13.511 |
| Josefa Lerma Salvador | 19.504.678-B | 13.512 |
| Julio Lerma Salvador | 19.379.701-Q | 13.513 |
| Antonio Casañ Roca y hermana | 19.106.574-Z | 13.514 |
| Trinidad Casañ Roca | 19.588.641-R | 13.515 |

Solicitan que se excluya del ámbito de actuación del Plan Especial del Sector La Torre su propiedad individual, junto con las edificaciones ubicadas en la calle de Ruiz y en su entorno inmediato, que debe ser considerado y clasificado como suelo urbano al tratarse de inmuebles edificados que cuentan con todos los servicios urbanísticos.

Contestación:

Esta alegación es estimada, por cuanto tras haber comprobado «in situ» la veracidad de tales afirmaciones, se considera que la línea jurisprudencial argumentada por el alegante es, efectivamente, la correcta.

7.ª alegación.—Presentada por el letrado don Antonio Lleyda Gilabert, en fecha de 7 de octubre de 2004, con Registro de Entrada en el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia número 163.397, como mandatario verbal de los siguientes propietarios de la calle Ruiz.

| Nombre y apellidos | DNI |
|----------------------------------|--------------|
| Ascensión Ferrandis Moreno | 19.589.171-W |
| Jaime Miró Segarra | 19.134.418-M |
| Angel Pérez Blancas | 19.359.387-B |
| Antonio Casañ Roca | 19.106.574-Z |
| Trinidad Casañ Roca | 19.588.641-R |
| José Antonio Cuevas Ródenas | 19.363.297 |
| Josefa Lerma Salvador | 19.504.678-B |
| Julio Lerma Salvador | 19.979.701-Q |
| Francisco Esteban Llácer Llácer | 19.458.947-G |
| Vicenta Marcos Marcos | 16.762.347-Q |
| Mariano León Carretero | 16.680.182-F |
| José Manuel Mocholí Casañ | 22.602.709-M |
| Francisco Ramis Sánchez | 19.730.178-L |
| Carmen Julia Salonginos Almarche | 73.530.331-K |
| Juan Francisco Sánchez Mora | 22.522.410-M |
| Francisco Sanfélix Domingo | 19.547.180-D |
| Francisco Vilanova Ferriols | 19.534.357-C |

Solicita que se excluyan del ámbito de actuación del Plan Especial del Sector La Torre las edificaciones ubicadas en la calle de Ruiz y en su entorno inmediato, que debe ser considerado y clasificado como suelo urbano, al tratarse de inmuebles edificados que cuentan con todos los servicios urbanísticos.

Contestación:

Esta alegación es estimada, por cuanto tras haber comprobado «in situ» la veracidad de tales afirmaciones, se considera que la línea jurisprudencial argumentada es, efectivamente, la correcta.

8.ª alegación.—Presentada por don Antonio Crespo Sospedra—quien dice actuar en su condición de presidente en funciones de la Agrupación de Interés Urbanístico La Torre—, en fecha de 10 de septiembre de 2004, con registro de entrada en la Conselleria de Territorio y Vivienda número 13.516.

—Que se considere a la A.I.U. La Torre interlocutor, tanto con el I.V.V., S.A. como con la Administración Autonómica y con el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia para consensuar una actuación urbanística.

—Que frente al desarrollo utópico tipo «parque temático del agricultor» se desarrolle conforme la trama urbanística del barrio de La Torre.

—No está justificada en el plan especial, acompañado de Homologación Sectorial Modificativa sin la preexistencia de PGOU o PP.

—Cree necesario modificar la ordenación pormenorizada que propugna el plan especial y, en particular, la concentración y densificación de la edificabilidad en zonas concretas del sector.

—Quiere eliminar la exclusividad de VPO, pues dice que es una determinación contraria a derecho.

—Considera inaceptable que el resultado material de la propuesta de ordenación que se somete a información pública deje tan amplio margen para la redacción del proyecto de urbanización, por las repercusiones que ello va a traer sobre la determinación de los costes de urbanización a retribuir al A.U.

Contestación:

Con respecto al primer apartado de la alegación, consideración de la AIU como interlocutor válido, se estima la propuesta, con la finalidad de obtener el mayor grado de consenso posible entre la administración actuante y los afectados por el planeamiento.

En cuanto al apartado segundo de esta alegación hay que indicar que precisamente este plan especial es absolutamente respetuoso, no sólo con la trama urbanística del barrio de La Torre, sino con la conservación y el futuro de la huerta incardinada en el mismo, cuya degradación actual, de no actuarse en el sentido propuesto, determinaría la pérdida de su idiosincrasia.

No puede aceptarse de contrario que nos encontremos en un ámbito cuya trama urbanística pueda ser distinta de la propuesta, pues ello implicaría desconocer un activo patrimonial de indudable valor simbólico para los valencianos, como es la huerta de Valencia.

Respecto del contenido del apartado tercero de esta alegación que viene a decir que no está justificado un plan especial acompañado de documento de homologación sectorial modificativa, sin la preexistencia de un plan general o de un plan parcial, a continuación se reproduce el contenido del artículo 86 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana que dice:

«1. Podrán formularse planes especiales como complemento, desarrollo, mejora o incluso modificación del planeamiento general o parcial.

2. Los planes especiales podrán ser de:

A) Conservación y preservación: cuando tengan por objeto definir y proteger el paisaje y el medio natural o adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico.

B) Protección, integración y funcionalidad de las dotaciones e infraestructuras: cuando tengan por objeto definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación o concretar su funcionamiento.

C) Reserva de suelo: cuando tengan por objeto crear o ampliar reservas de suelo para dotaciones, actuaciones de interés público o patrimonios públicos de suelo.

D) Ordenación de usos: cuando tengan por objeto la ordenación de las actuaciones a desarrollar en los ámbitos, incluidos en los planes especiales de reserva de suelo.

E) Vinculación a regímenes de protección pública: cuando tengan por objeto vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando el plan general se hubiera limitado a prever su destino residencial.

3. Asimismo podrán tener por objeto complementar las medidas adoptadas mediante Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.»

En este mismo sentido, el artículo 17 de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, indica en el texto de la letra E) de su apartado 2 —en su nueva redacción dada por Ley 16/2003, de 17 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat Valenciana—:

«... E) Se considera dotación pública, equipamiento asistencial, el suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, personas discapacitadas o menores de 35 años.

El régimen de titularidad del suelo y construcción, se ajustará a lo establecido en el artículo 27.2 y 3 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Reglamentariamente se establecerán las condiciones de acceso a estas viviendas.»

Es importante resaltar aquí también el contenido del artículo 24 de la Ley 6/94 antes comentada, que indica:

«... 24. Planes especiales. Como complemento, desarrollo o mejora del planeamiento general podrán formularse planes especiales cuyo objeto sea satisfacer los fines públicos taxativamente previstos en el artículo 12.E) y F). Se formalizan mediante los documentos más adecuados a su objeto específico, debiendo redactarse con igual o mayor detalle que el planeamiento que complementen o modifiquen.»

De todo lo anterior se desprende que el presente plan especial es el instrumento adecuado para el fin con él pretendido, pues este instrumento de planeamiento acompañado del documento de homologación modificativa puede variar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. En este mismo sentido se ha pronunciado la sección segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en Sentencia de fecha 14 de febrero de 2003, dictada en el recurso contencioso-administrativo número 390/2000, y de cuya fundamentación jurídica se reproduce el siguiente texto:

Del fundamento jurídico quinto:

«...La figura del plan especial modificativo está claramente prevista en la Ley 6/94 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, tal y como resulta de los artículos 12.E), 27 y 28. Se prevé en concreto, y por lo que aquí resulta relevante, la posibilidad de que modifique parcialmente la clasificación del suelo de cualquier plan.

Así pues, el instrumento de planeamiento analizado no resulta, en principio, inadecuado para acometer la modificación operada.»

Del fundamento jurídico sexto:

«...Sexto: La jurisprudencia del TS abordando la cuestión relativa a las facultades de las administraciones públicas para variar las determinaciones contenidas en los planes de urbanismo, y, en concreto y por lo que al caso interesa, de cambiar la clasificación y calificación del suelo, viene estableciendo que «la naturaleza normativa del planeamiento y la necesidad de adaptarlo a las exigencias cambiantes del interés público, justifican plenamente el «ius variando» que en este ámbito se reconoce a la Administración, y por ello es claro que la revisión o modificación de un planeamiento no puede, en principio, encontrar límite en la ordenación establecida en otro planeamiento anterior de igual o inferior rango jerárquico. Este «ius variando» reconocido a la Administración por la legislación urbanística se justifica en las exigencias del interés público actuando para ello discrecionalmente —no arbitrariamente— y siempre con observancia de los principios contenidos en el artículo 103 de la Constitución.

Esta facultad innovadora de la Administración materializada en la ordenación de un plan urbanístico tiene unos límites propios derivados del necesario acatamiento a los estándares urbanísticos previstos en la legislación general sobre ordenación del suelo, no menos que a la adecuada satisfacción de las necesidades sociales y del interés público a cuyo servicio ha de estar subordinada la ordenación territorial con ausencia, en todo caso de cualquier tipo de arbitrariedad en la solución de los problemas urbanísticos planteados dentro de una realidad social determinada.

Esta facultad innovadora o modificativa de planeamientos anteriores ha de reconocerse a la Administración, tanto en orden a la clasificación como a la calificación del suelo integrado en el territorio a ordenar siempre dentro del contorno limitativo antes indicado.

Los derechos subjetivos, nacidos o expectantes de la anterior normativa —sin perjuicio de su posible contenido indemnizatorio— no son fundamento bastante para justificar la ilegalidad de las determinaciones modificativas que les afecten. Solamente si se prueba que el interés público en cuya virtud se ha actuado, no existe o ha mediado error en su satisfacción se podrá invocar con éxito la nulidad del planeamiento o su modificación o revisión.

Destaca, además la misma doctrina, que en la elaboración o modificación de los planes puede distinguirse dos tipos de actividad: una actividad jurídica o reglada que viene sometida a normas formales y materiales de obligada observancia y una actividad de oportunidad técnica o discrecional en la que se elige, entre varias alternativas, una determinada solución de ordenación del territorio, que se concreta en relación con el uso del suelo, en la asignación de determinados destinos a los terrenos según el criterio técnico —discrecional— de los redactores del plan...»

Del fundamento jurídico séptimo:

«...Séptimo.—En referencia al caso que nos ocupa el suelo afectado por la ZAL se clasificaba en el PGOU de Valencia, de 28 de diciembre de 1988, como suelo no urbanizable de protección agraria (PA-1), pasando a suelo urbanizable en el plan especial modificativo objeto del presente recurso, reclasificación ésta que la actora reputa contraria al ordenamiento dada la especial protección que —considera— tiene reconocida...»

...Por último tampoco se ha evidenciado que nos hallemos ante terrenos que reúnan valores o presenten características que, conforme a la legislación urbanística, de protección de patrimonio histórico, de conservación de la naturaleza, fauna y flora o del medio ambiente los hagan merecedores de una especial protección, pues como se constata de los datos obrantes en el expediente administrativo existen en ellos notabilísimos usos urbanos que han determinado su degradación desde el punto de vista agrícola, no quedando apenas elementos de huerta tradicional, a más de que al quedar la zona atenazada por infraestructuras viarias (ferrocarril, autovías...) e instalaciones portuarias, los usos han evolucionado hacia lo urbano o industrial en detrimento de los agrario. Es posible que dicha degradación se hubiera contenido de haberse aprobado y articulado los mecanismos necesarios, cual lo previsto en el proyecto de Plan Verde que cita el recurrente, pero ello es algo que pertenece al terreno de las meras hipótesis.

Procede significar, por otra parte, que el plan especial enjuiciado no es ajeno a la protección de elementos existentes en la zona relacionados con tales valores (se prevé la conservación de determinadas edificaciones de carácter tradicional o histórico); el estudio de impacto medio-ambiental que acompaña como documento necesario no fue objetado en sustancia; se propone la realización de un corredor verde para separar la zona industrial de las destinadas a realojo de vecinos...

Y por último, y por las razones ya expresadas, tampoco es evidente que concurren los supuestos de las letras C) y D) del precepto transcrito (artículo 1 de la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable), con relación a los cuales la Administración pueda actuar su potestad discrecional.»

Del fundamento jurídico octavo:

«...Octavo.—En cualquier caso no resulta patente que la desclasificación del suelo delimitado por la ZAL suponga un cambio sustancial en la estructura orgánica o en el modelo territorial diseñado en el PGOU de Valencia, más si tenemos en cuenta que el mismo amplió notablemente con relación al plan anterior de 1966 el suelo urbano y urbanizable —tal y como resulta del mismo—, comprometiendo en ello unas 610 hectáreas —según establece la resolución impugnada— de manera que las 71 hectáreas aproximadas previstas para ZAL equivalen a un incremento de poco más del 10 por 100.

Tampoco desde el otro punto de vista —disminución de suelo no urbanizable— resultaría de relevancia si tenemos en cuenta la extensión de éste.

Así pues ha de concluirse que la reclasificación del suelo delimitado por la ZAL, pasando de no urbanizable protegido (PA-1 Huerta) a suelo urbanizable no es arbitraria ni ajena a criterios de razonabilidad...».

Del fundamento jurídico noveno:

«...Noveno.—Finalmente y en lo que se refiere a la procedencia de haber acudido al procedimiento de revisión del planeamiento en lugar de a la modificación parcial o puntual del mismo, consolidada y constante jurisprudencia ha examinado y concretado las diferencias entre revisión y modificación, que son conceptos diferentes, indicando que «si bien ambos tienen en común su finalidad de producir una alteración del contenido de un plan en vigor, la revisión consiste en la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas que incidan de modo sustancial sobre la ordenación, mientras que la modificación engloba todos los casos de alteración de determinaciones del plan no encuadrables en la revisión, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, lo que implica que revisión es replanteamiento global o sustancial del plan en su conjunto, y modificación alteración de concretos elementos del plan, según resulta del artículo 154 del Reglamento de Planeamiento (Sentencia de 21 de octubre de 1992).

Creemos que la cuestión está abordada de una u otra forma en los razonamientos precedentes, debiendo concluir que no se ha apreciado ni una alteración del modelo territorial perfilado en el PGOU de Valencia, ni una modificación sustancial de sus determinaciones que permitiera deducir que el cambio de clasificación del suelo afecta más allá de un sector del territorio concreto y preciso.

Por todo lo expuesto resulta procedente la desestimación de la pretensión actora...»

En cuanto al apartado cuarto del escrito de alegaciones —que viene erróneamente repetido en el escrito como apartado tercero—, donde se plantea necesario modificar la ordenación pormenorizada que propugna el plan especial, y, en particular, la concentración y densificación de la edificabilidad en zonas concretas del sector, hay que indicar que ello no es plausible, puesto que se persigue acometer dos objetivos simultáneamente, cuales son la habilitación de suelo apto para la construcción de VPO y la protección de la huerta (cabe recordar que se prevé la conservación del 50 por 100 de la superficie actualmente cultivada para su uso agrícola futuro mediante su incorporación al patrimonio público de suelo). Obviamente hay que concentrar la edificabilidad para liberar el máximo suelo posible y dar cumplimiento a los dos objetivos indicados.

En relación con el apartado quinto del escrito de alegaciones —cuarto según el tenor literal del escrito—, donde solicitan que se elimine la exclusividad de VPO, es de la mayor relevancia para el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A., el armonizar el interés privado de los propietarios con el interés general existente en la efectiva ejecución de este plan especial.

A tal efecto se destinará el 80 por 100 del aprovechamiento residencial del sector a la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, y el restante 20 por 100 será para la promoción de vivienda de renta libre. Este 20 por 100 se adjudicará preferentemente a los miembros de la agrupación de interés urbanístico, tanto los que componen actualmente dicha agrupación como los que se adhieran a ella con posterioridad y antes de la aprobación definitiva de la reparcelación.

En caso de que se agotase el 20 por 100 del aprovechamiento destinado a tal fin, la parte restante para completar el derecho de los propietarios se materializará en las parcelas vinculadas a protección pública.

Todos estos extremos serán plasmados, en su caso, en el oportuno convenio urbanístico a suscribir entre el Instituto Valenciano de Vivienda y la Agrupación de Interés Urbanístico La Torre.

Por lo que se refiere al apartado sexto del escrito de alegaciones —que allí se denomina quinto al arrastrar el error de haber repetido el apartado tercero—, cabe indicar que el margen que se deja al proyecto de urbanización —que se presente— para determinar el valor de la obra urbanizadora de los terrenos incluidos en el sector

tendrá, necesariamente, que ir en consonancia con el precio máximo del suelo a efectos de poder ser utilizado para la construcción de VPO, ya que el valor en venta de este producto está tasado. Es decir, como quiera que el valor del suelo urbanizado no podrá exceder del 15 por 100 de la cifra que resulte de la suma de los precios máximos de venta o adjudicación de las viviendas protegidas y libres, locales de negocio, garajes y trasteros (tal que como señala la disposición adicional decimocuarta del Decreto 92/2002, antes citado), ya se preocupará el redactor del proyecto de urbanización de ajustarse a esos márgenes (sin perjuicio de la posibilidad de los propietarios de formular alegaciones en el trámite de información pública del referido proyecto de urbanización).

Por todo lo expuesto procede admitir las alegaciones primera y quinta y desestimar el resto.

9.ª alegación.—Presentada por don José Iraeta García, en fecha de 10 de septiembre del 2004, con Registro de Entrada en la Conselleria de Territorio y Vivienda número 13.517.

Expone:

—Que es propietario de la Alquería del Saboner incluida en este plan especial y que la misma ha sido incluida en el Catálogo de Arquitectura Rural del Plan Especial (anexo I). Dicho inmueble se ha incluido como ámbito singular de huerta, en la que no se permite construcción alguna.

—Que ha comprobado, por otro lado, que en la ficha urbanística T.03, página 111, el inmueble consta incluido dentro de la zona de ordenación urbanística «suelo urbano» con un uso global terciario.

—Que su deseo es poder seguir residiendo en dicho inmueble.

Solicita:

—Que se excluya a su propiedad del plan especial al tratarse de un inmueble con arquitectura especial que goza de una protección singular, comprometiéndose a firmar un acuerdo con la Administración de total conservación.

—En su defecto, que se le adjudique la parcela T-03 en su integridad y que las cargas de urbanización se prevea abonarlas en metálico, dado que se ha dotado al inmueble de un uso global terciario y no residencial vinculado a VPO y no tiene la obligación del pago en terrenos.

Contestación:

Visto el contenido de la alegación presentada por el particular, realizadas sobre el terreno las pertinentes comprobaciones, se concluye que:

a) El inmueble objeto de esta alegación, así como su entorno, han sido objeto de un tratamiento especialmente cuidadoso y respetuoso con el carácter que les es propio por parte de su titular, quien con cargo a su patrimonio ha posibilitando la adecuada conservación de un inmueble catalogado de indudable valor urbanístico y paisajístico.

b) Por otro lado, y dado el carácter de residencia habitual que cuenta con todos los servicios urbanísticos correspondientes, al igual que sucede dentro de este mismo ámbito con las viviendas ubicadas en la calle Ruiz y su entorno, no se ve inconveniente en acceder a la solicitud de la exclusión de su propiedad del ámbito del plan especial, otorgándole el carácter de suelo urbano.

No obstante lo anterior, y recogiendo las propuestas del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de 2002, pendiente de aprobación definitiva por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, la Alquería del Saboner se adaptará al régimen de protección singular establecido en el documento de homologación modificativa del Catálogo del PGOU de Valencia, que se incluye en el documento general de Homologación del Sector La Torre.

Procede, en consecuencia, acceder a lo solicitado y estimar la alegación.

10.ª alegación.—Presentada por don Miguel Puchades Navarro, presidente de la Asociación de Vecinos San Vicente Ferrer, en fecha de 10 de septiembre del 2004, con Registro de Entrada en la Conselleria de Infraestructuras y Transporte número 23.832.

Solicita la retirada del proyecto y su modificación teniendo en cuenta las siguientes alegaciones:

—El plan especial afecta a suelo de especial protección agrícola. Que es cierto que esta zona de huerta está sometida a una progresiva degradación, pero ésta no es manera de protegerla.

—Imposibilidad de integrar la huerta en una trama urbana (indica que sería como que para proteger las dunas de El Saler se construyeran bloques de viviendas de 15 alturas).

—El aprovechamiento urbanístico para uso residencial se calcula computando la superficie total del suelo, incluyendo en el divisor todo el suelo destinado a uso dotacional público. Sin embargo aquí el suelo dotacional público iría destinado a integración residencial, con lo cual el uso residencial efectivo es superior a los máximos legales permitidos y la dotación de servicios menor a la deseable.

—Los barrios limítrofes se caracterizan por tener un déficit de servicios y dotaciones públicas.

—Este plan agravaría la congestión de accesos (eje oeste de la V-30) y carencias de transporte público.

—Incremento de los costes de construcción: La planificación de bloques de 15 pisos y 3 sótanos y el diseño de accesos subterráneos incrementan los costes de construcción, urbanización y posterior mantenimiento.

Contestación:

Respecto al primer apartado de esta alegación, hay que indicar que el plan especial de reserva y ordenación de usos sometido a información pública contempla una verdadera protección de la huerta en dicho ámbito, dado el carácter dotacional público del suelo destinado a dicho uso, tal y como refleja la memoria del mencionado plan.

Con relación al segundo apartado, íntimamente relacionado con el anterior (presunta incompatibilidad de la reclasificación propuesta), cabe indicar que es precisamente el intento de conjugar la subsistencia de una huerta valenciana protegida con la integración de un entorno social habitable lo que motiva precisamente la redacción del instrumento de planeamiento sometido a información pública. Basta leer la memoria del plan especial para comprender el alcance y significado de esta decidida apuesta por la preservación de un elemento cultural y simbólico tan arraigado en la cultura valenciana.

En lo que respecta al tercer apartado del escrito de alegaciones —excesiva presión residencial— cabe indicar que difícilmente se puede incumplir el índice de edificabilidad residencial por el hecho de no incluir en el mismo la superficie destinada a viviendas en régimen de alquiler, ubicadas en suelo dotacional —equipamiento asistencial—, habida cuenta que cuando se definió dicho índice por el anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana —publicado en el «Diario Oficial de la Generalitat Valenciana» el 8 de enero de 1999—, no era posible destinar el suelo dotacional a albergar edificaciones, habiéndose permitido con posterioridad en virtud del artículo 56 de la Ley 16/2003, de 17 de diciembre, que modifica el texto de la letra E del apartado 2 del artículo 17 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, por lo que hay que entender que en dicha definición no entra —por cuanto no pudo preverlo— el cómputo de las edificaciones ubicadas en suelo dotacional —equipamiento asistencial—.

Por lo que respecta al cuarto apartado del escrito de alegaciones —déficit de servicios y dotaciones públicas—, baste una lectura de la memoria del plan especial para comprender que se persigue una conjunción de todo ello. En este sentido baste indicar que se prevé una zona de una parcela dotacional para centro de salud —algo que seguro agradecerán también los vecinos de los núcleos adyacentes—, y que se prevé aumentar el suelo destinado a dotaciones públicas escolares a dos grandes parcelas (en vez de a una), además de la previsión de núcleos deportivos y de esparcimiento de los que actualmente carece dicho entorno.

En cuanto al quinto apartado —congestión de accesos y carencias de transporte público— hay que indicar que obra en la memoria del plan especial un estudio sobre la capacidad portante de la red viaria, y que en el mismo se determina que la afluencia de tráfico que generará el desarrollo urbanístico de esos terrenos no comportan congestión de accesos alguno. En otro orden de cosas cabe indicar que se ha previsto la implantación de una parada de autobús en el sur del sector (el final de una línea), y se tiene previsto, también, ampliar el carril bici para que se pueda conectar con la parada de metro de Paiporta y con la de Renfe de Alfafar.

El sexto apartado del escrito de alegaciones —incremento de los costes de urbanización— se refiere a un planteamiento no objetivo, no avalado por datos y magnitudes cuantificables, por lo que podríamos decir que es claramente subjetivo.

Es claro que la previsión del plan especial es la construcción mayoritaria de viviendas de protección pública, y que ese tipo de vivienda es, precisamente, el más asequible para los ciudadanos. Por otra parte se tiene previsto, a efectos de abaratar costes futuros, suprimir la depuradora—vertiendo el agua residual en la depuradora de Quart-Benàger—, y suprimir los túneles y parkings en espacios públicos. Por todo ello procede desestimar las alegaciones contenidas en los apartados primero, segundo y tercero, estimando parcialmente las alegaciones contempladas en los apartados cuarto, quinto y sexto—en cuanto coinciden con los planteamientos realizados por las administraciones públicas afectadas— en el sentido indicado en los párrafos anteriores, desestimándolas parcialmente en cuanto al resto.

11.ª alegación.—Presentada por don Marc Ferri Ramírez, actuando en su nombre y en el de la Associació per L'Horta, en fecha de 10 de septiembre del 2004, en el PROP, con registro de entrada número 58.908, y con registro de entrada en al I.V.V., S.A. —Conselleria de Territorio y Vivienda— número 13.998.

Se opone al plan especial de ordenación del sector de La Torre, ya que intenta asentar un precedente especialmente grave al proyectar la descatalogación de huerta protegida sin ninguna justificación legal, lo que abre un camino para futuras alteraciones de este espacio.

Señala que no se justifica la necesidad del plan especial. La demanda de viviendas de VPO se puede cubrir con la ejecución de políticas más efectivas de gestión de suelo urbano (facilitando la rehabilitación, venta y alquiler de viviendas vacías...).

Indica que no se justifica que el estado del sector La Torre sea mejor o peor que cualquier otro sector de huerta.

Refiere que el proyecto destruirá casi completamente la huerta de La Torre (la construcción de viviendas de hasta 25 alturas es una acción muy agresiva con el paisaje del entorno).

Comenta que el plan incumple las normas de coordinación metropolitana en cuanto a la protección de la huerta con carácter general y la protección de viviendas rurales típicas.

Explica que al expropiar terrenos y viviendas se ignoran los derechos de los actuales habitantes de la zona a residir en su entorno habitual.

Opina que la única justificación del plan especial es concentrar la construcción de VPO en uno de los extremos del término municipal de Valencia con el fin de minimizar la competencia de estas VPO sobre los precios de venta de las viviendas en el resto de la ciudad.

Alega que no está justificado este plan especial por la disponibilidad de un importante parque de viviendas vacías y solares, lo que no justifica la desprotección de huerta protegida.

Las alegaciones que exponen son en relación a los criterios para la ordenación del sector recogidos en la memoria justificativa del proyecto.

Contestación:

Respecto a los apartados primero y segundo, hay que indicar que el plan especial de reserva y ordenación de usos sometido a información pública contempla una verdadera protección de la huerta en dicho ámbito, dado el carácter dotacional público del suelo destinado a dicho uso, tal y como refleja la memoria del mencionado plan.

Es precisamente el intento de conjugar la subsistencia de una huerta valenciana protegida con la integración de un entorno social habitable, lo que motiva precisamente la redacción del instrumento de planeamiento sometido a información pública. Basta leer la memoria del plan especial para comprender el alcance y significado de esta decidida apuesta por la preservación de un elemento cultural y simbólico tan arraigado en la cultura valenciana.

En virtud de lo establecido precisamente por la legislación vigente (artículo 17 LRAU y 86 RPCV), la Generalitat Valenciana es competente para elaborar un Plan Especial de Reserva y Ordenación de Usos para Dotacional Público con Vinculación a Vivienda Protegida.

En relación con el apartado tercero, relativo a la selección del sector La Torre como el más idóneo para la aplicación de este plan especial, cabe indicar que de todas las bolsas de huerta de Valencia ésta es la menor bolsa de huerta limitada por infraestructuras de la ciudad.

Por lo que se refiere al cuarto apartado del escrito de alegaciones, donde alega la destrucción casi completa de la huerta de La Torre y que la construcción de viviendas de hasta 25 alturas es una acción muy agresiva con el paisaje del entorno, cabe señalar —como ya se

ha informado con anterioridad en otra alegación—, que el plan especial prevé la protección de un 50 por 100 de la superficie de huerta cultivada en estos momentos —con lo que sí se protege la huerta—, y respecto a la concentración de la edificabilidad cabe indicar que es la forma de liberar la mayor parte de suelo disponible para dotaciones públicas.

En cuanto al quinto apartado es oportuno señalar que no es cierto que se incumplan las normas de coordinación metropolitana, en cuanto a la protección de la huerta con carácter general —como ya se ha explicado con anterioridad, pues este plan especial protege de verdad la huerta y evita que continúe la degradación de la misma—, y respecto a la protección de viviendas rurales típicas debe señalarse que se respetan las viviendas actualmente catalogadas en el Excelentísimo Ayuntamiento, estén o no incluidas en el catálogo del año 2002. Otra cuestión es que las viviendas que estén en la zona de afección viaria no puedan ser protegidas precisamente por su enclave y afección.

Por lo que respecta al sexto apartado es importante señalar que el plan especial prevé la construcción de numerosas viviendas, por lo que los habitantes de la zona podrán perfectamente residir en su entorno habitual, bien por el mantenimiento de las edificaciones existentes —en algunos casos—, bien por la reubicación en las nuevas viviendas que se construyan.

Es importante rechazar la manifestación realizada en el apartado séptimo del escrito de alegaciones cuando pretende justificar como única causa de la redacción del plan especial la «concentración de la construcción de VPO en uno de los extremos del término municipal de Valencia, con el fin de minimizar la competencia de estas VPO sobre los precios de venta de las viviendas en el resto de la ciudad», por ser ésta una opinión absolutamente subjetiva y contraria a la intención de las administraciones públicas, de fomentar la construcción de viviendas protegidas en todas sus actuaciones.

Respecto al apartado octavo cabe indicar que el plan especial prevé el cumplimiento de dos objetivos, cuales son —como ya se ha indicado con anterioridad en otra alegación— la protección de la huerta impidiendo su degradación, y la habilitación de suelo para la construcción de vivienda protegida, estando, por tanto, justificada, la redacción del presente plan especial. Y ello sin perjuicio que el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia adopte las medidas que considere oportunas respecto al parque de viviendas vacías y solares.

En relación con el apartado noveno, donde se critican abiertamente los criterios para la ordenación del sector, cabe remitirse a la memoria justificativa del proyecto, en cuanto a la motivación de la ordenación diseñada, si bien se efectúan las siguientes manifestaciones al respecto —tratando de respetar el contenido de los subapartados establecidos en el escrito de alegaciones—:

Apartado 2. Criterios para la ordenación del sector.

a) Torres en manzana (isla).

Respecto a la primera.—Este territorio pasará a ser urbano, o rurbano, por lo tanto no tiene sentido aplicar la normativa entorno al medio rural.

Respecto a la segunda.—Los informes del Excelentísimo Ayuntamiento respecto a los aparcamientos nos llevan a la necesidad de tener que cumplir los estándares de plazas de aparcamiento en superficie.

Respecto a la tercera.—Las placas fotovoltaicas deberán cumplir la normativa municipal al respecto.

Respecto a la línea de alta tensión se considera conveniente enterrar una parte de la misma, a cargo del sector —con independencia que el Excelentísimo Ayuntamiento u otra institución pueda enterrar la totalidad de la misma—, en aras a no sobrecargar de costes de urbanización dichos terrenos. La parte a enterrar permitirá una mayor continuidad del espacio, posibilitando el emplazamiento de un equipamiento escolar.

b) Rurbano.

Respecto a la primera.—Los equipamientos se sitúan en el centro de la ordenación en la zona rurbana, proponen una nueva relación entre arquitectura y naturaleza, que se concreta en aspectos muy concretos de la normativa.

Respecto a la segunda.—El objetivo de la no ubicación de plazas de aparcamiento en superficie era el de reducir el flujo de tráfico en

la proximidad de estas áreas, no obstante, en cumplimiento de la normativa municipal por exigencias del Excelentísimo Ayuntamiento se ubicarán plazas de aparcamiento en superficie.

Respecto a la tercera.—Es clara la delimitación de usos establecidos en el plan especial, al cual me remito, protegiéndose el 50 por 100 de huerta actualmente cultivada.

c) Zonas verdes.

Respecto a la primera.—La propuesta que presenta el alegante en este subapartado es compatible con el plan especial que nos ocupa. No obstante, sus propuestas de reactivación del Plan Especial Verde del municipio de Valencia tal vez debieran ser formuladas ante dicho Excelentísimo Ayuntamiento.

Respecto a la segunda.—El concepto urbano incluye las cuestiones fundamentales:

A: Que se mantienen las redes naturales, especialmente las de regadío como base estructuradora de la zona.

B: Que no existe una reparcelación física, y que, por lo tanto, las trazas agrarias perviven en los equipamientos, zonas verdes y zonas de cultivo que se incluyen en la zona.

C: Que el uso es principalmente de equipamientos y espacios libres.

D: Que se mantiene la máxima superficie posible de zonas de cultivo (un 50 por 100 de la zona actualmente cultivada).

Respecto de la tercera.—Se acepta la alegación por cuanto debe aplicarse la Ley 4/2004, que refleja el estándar de zona verde a razón de 10 m²/habitante.

Respecto de la cuarta.—Las zonas de afección viaria no se pueden computar como zona verde, a efectos del cumplimiento de estándares, pero sí se exige que sean urbanizadas como zona verde.

Respecto a la quinta.—Es lógico que se deban proponer medidas para la protección de las acequias a su paso por la zona urbana. La intención manifiesta del plan no es otra que dejar abiertas las acequias para que circule el agua por ellas a la vista de los ciudadanos.

Respecto a la sexta.—Se comparte la inquietud del alegante y se acepta la alegación.

Respecto a la séptima.—Se acepta la alegación.

Respecto a la octava.—El objetivo de la implantación de las cámaras de seguridad no era otro que el de mantener una vigilancia sobre los cultivos para disuadir las actividades ilícitas o vandálicas. No obstante la legislación y reglamentación aplicable aconsejan que se acepte la alegación.

Apartado 3. Afecciones sobre el patrimonio arquitectónico, etnológico y botánico.

Respecto a la primera.—Se acepta la alegación en el sentido de que o, bien, se mantiene la catalogación de esas viviendas o si se descatalogan debe justificarse técnicamente la carencia de interés arquitectónico o histórico.

Respecto a la segunda.—La Alquería de Llácer, protegida en el actual catálogo municipal, se encuentra en la actualidad completamente derruida, por lo que no se incluirá en el catálogo de edificios y espacios protegidos del documento de homologación.

Respecto a la tercera.—Se acepta la alegación, por cuanto de la comprobación «in situ» se ha observado que dichas viviendas gozan, además, de todos los servicios urbanísticos.

Respecto a la cuarta.—Se respetarán las viviendas actualmente catalogadas en el Excelentísimo Ayuntamiento, estén o no incluidas en el catálogo del año 2002. Respecto a la Alquería de Coca hay que indicar que quedan en situación de fuera de ordenación, puesto que están dentro de la zona de afección de la V-30.

Respecto a la quinta.—Las viviendas incluidas en el catálogo se respetarán y las viviendas que están en la zona de afección viaria no pueden ser protegidas por estar afectadas por la zona de afección viaria.

Respecto a la sexta.—Se aceptan aquí los criterios municipales en relación a las obras en edificios protegidos.

Respecto a la séptima.—En relación al motor de riego, datado en 1931, se reconoce su valor arquitectónico, pero al estar dentro de una zona de afección viaria no es posible protegerlo dentro del catálogo.

Asimismo se reconoce el valor arquitectónico de las «Ceberes». En el caso de la existente situada junto a la Alquería Pastor, se cataloga como elemento protegido, en el entorno de esta alquería.

Se agradece la información facilitada y el interés de mostrado por esta asociación en relación a los elementos protegidos.

En la versión final del plan se incluye un extensivo estudio sobre la acequias del sector.

Respecto a la octava.—Se incluye el emplazamiento y el listado de árboles existentes en el sector. En el proyecto de urbanización se conservarán el máximo posible de ellos.

Por todo lo anterior cabe destacar que procede estimar las alegaciones que así han sido informadas en el cuerpo de este informe y desestimar las demás.

12.ª alegación.—Presentada por doña Teresa Navarro Hernández, actuando en su nombre y en el de la sociedad «Patrimonial Herna, S.A.» en fecha de 10 de septiembre del 2004 en el PROP, con número de Registro de Entrada 58.939, y con Registro de Entrada en el I.V.V., S.A. —Conselleria de Territorio y Vivienda— número 13.998.

Alegaciones:

—Este sector no ha tenido en consideración una adecuada integración con el uso industrial existente en la zona calificada como suelo urbano.

—Estaría justificada la redelimitación del sector reconsiderando el uso industrial existente en la zona, pues dicho uso resulta inadecuado junto al residencial propuesto.

—La delimitación del sector incluye terrenos del plan de reforma interior y programa de la calle Eduardo Dato.

—Procedencia de recalificación de suelo urbano industrial a residencial para incrementar la oferta de vivienda protegida.

—Alternativas a la ordenación y propuesta de concertación de la ordenación.

Contestación:

Respecto al primer, segundo y cuarto apartados del escrito de alegaciones, todos ellos íntimamente relacionados, cabe indicar que sí fue considerada por los redactores del plan especial la posibilidad de incorporar el suelo de esas industrias y almacenes de las inmediaciones al ámbito de la actuación a efectos de eliminar las posibles molestias en la zona residencial, si bien, dado el destino de los terrenos para la habilitación de suelo para la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública, la inclusión del suelo de esa industria conllevaría una carga adicional para el sector al tener que soportar las indemnizaciones que se deberían satisfacer a los titulares de las actividades, y ello dificultaría extremadamente dar cumplimiento a la disposición adicional decimocuarta del Decreto 92/2002, de la Generalitat Valenciana.

Dicha disposición establece que el valor de los terrenos donde se vayan a promover viviendas protegidas añadido al total importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del 15 por 100 de la cifra que resulte de la suma de los precios máximos de venta o adjudicación de las viviendas protegidas y libres, locales de negocios, garajes y trasteros, incluidos en el ámbito de la actuación.

En cualquier caso, y si es de interés para la alegante la inclusión de los terrenos de la mercantil en este sector, parece más lógico seguir el procedimiento que para dichos casos tiene fijado el propio Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia en la disposición 4.762 publicada en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 27 de mayo de 2004, referido a la «información pública de la aprobación de la modificación número dos de los criterios para la formulación de propuestas de modificación del planeamiento vigente que tengan por objeto recalificación a uso residencial de enclaves terciarios o industriales en suelo urbano» (2004/Q4911), que pasa por realizar un plan especial de reforma, en suelo urbano, que cambie la calificación de suelo industrial a suelo residencial. Este proceso debería promoverlo la propiedad directamente, una vez el presente plan esté aprobado, y, por lo tanto, la situación de la existencia de una parcela industrial rodeada por suelo residencial sea efectiva.

Estos apartados de la alegación son, por tanto, desestimados.

En relación al tercer apartado del escrito de alegaciones, el mismo debe ser estimado por cuanto se produciría una reclasificación de suelo urbano a suelo urbanizable, algo que carece de sentido en el

momento presente cuando consta la tramitación en el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia de un programa de actuación integrada para el desarrollo urbanístico de dicho suelo, lo que determinará la obtención de los viales de la calle Eduardo Dato y de la calle en proyecto perpendicular a la misma.

Por lo que respecta al quinto apartado del escrito de alegaciones, cabe indicar que en la ordenación propuesta por el plan especial la zona verde es de suficiente amplitud como para que el uso industrial residual del sector no interfiera con la calidad del uso residencial del sector, procede por tanto su desestimación.

Alegaciones presentadas en el servicio territorial

Durante la tramitación en este Servicio Territorial, se han presentado las siguientes alegaciones:

1. Don Antonio Leyda, en representación de doña Ascensión Ferrandis Moreno y otros más, acompañando copia de las presentadas ante el I.V.V., S.A.. Esta alegación ha sido remitida por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia.
2. Doña Teresa Navarro Hernández, en representación Patrimonial Herna, S.L., repitiendo los argumentos ya esgrimidos en la anterior alegación.
3. Don Marc Ferri Ramírez, en representación de L'Associació per L'Horta, repitiendo los argumentos contenidos en la alegación presentada ante el I.V.V., S.A.

Estas alegaciones deben considerarse contestadas en el informe del I.V.V., S.A. reseñado anteriormente y se resuelven en consonancia con tal pronunciamiento.

Quinto

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 2 de junio 2005, acordó aprobar provisionalmente el Plan Especial y Homologación de Reserva y Ordenación de Usos para Dotaciones Públicas, con vinculación a vivienda protegida, en el ámbito del sector La Torre de Valencia, resolver las alegaciones conforme se deriva del proyecto definitivo y elevar el expediente al conseller de Territorio y Vivienda para su aprobación definitiva. La aprobación del Catálogo de Bienes Protegidos queda supeditada a que se incorporen las observaciones contenidas en el informe de la Conselleria de Cultura.

Sexto

El director general de Planificación y Ordenación Territorial, en fecha 20 de julio de 2005, resuelve considerar cumplimentado el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, de fecha 2 de junio de 2005, relativo a la aprobación provisional del plan especial reseñado, en cuanto al Catálogo de Bienes Protegidos y elevar el expediente al conseller de Territorio y Vivienda para su aprobación definitiva.

Fundamentos de derecho

Primero

La documentación está completa y la tramitación ha sido correcta, conforme a lo previsto en el artículo 168 y concordantes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV).

La habilitación de la Generalitat Valenciana para promover planes especiales modificativos del plan general se recoge expresamente en los artículos 12, 37 y disposición transitoria 1.ª, apartado 3, de la LRAU, y artículo 86 del RPCV.

Por otra parte, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana ha reconocido expresamente la capacidad del plan especial para reclasificar suelo no urbanizable de protección agrícola. Como dice la Sentencia número 1.452/2003, de 13 de octubre de 2003, sección 2.ª, asunto Plan Especial Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Valencia.

Segundo

Este Plan Especial y Homologación de Reserva y Ordenación de Usos para Dotaciones Públicas, con vinculación a vivienda protegida, en el ámbito del sector La Torre de Valencia lo promueve el Instituto

Valenciano de la Vivienda, S.A. (en adelante I.V.V., S.A.), de acuerdo con lo previsto en los artículos 42, 37 y concordantes de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU). Afecta a un ámbito de 357.931 m² en el límite oriental del término municipal de Valencia, actualmente clasificado como suelo no urbanizable de protección agrícola, que limita con infraestructuras viarias al norte, al oeste y al sur; y con el barrio consolidado de La Torre al este. La reclasificación tiene por objeto crear un sector urbanizable destinado a la construcción de viviendas de protección pública y a la implantación de dotaciones de carácter asistencial a través de una ordenación innovadora en el urbanismo municipal que, al mismo tiempo, pretende recuperar el valor ambiental de la huerta.

Las necesidades públicas que pretende satisfacer el proyecto se justifican en el estudio sobre las necesidades y demanda de vivienda en la Comunidad Valenciana, elaborado por la Dirección General de la Vivienda de esta Conselleria en diciembre del 2004. En dicho informe, por lo que respecta a la ciudad de Valencia, se diagnostica la necesidad de 19.063 viviendas de nueva creación para un horizonte de 3 años, de las que al menos un 30 por 100 deben acogerse al régimen de protección. La detección de esta carencia social de un bien de primera necesidad, como es la vivienda protegida, justifica la intervención de la Generalitat Valenciana, formulando este plan especial a través del ente instrumental I.V.V., S.A.

Las características territoriales del ámbito de actuación ponen de manifiesto su vocación urbana y su aptitud para convertirse en un sector residencial. En este sentido son de resaltar los siguientes rasgos:

1. El ámbito se encuentra limitado por infraestructuras viarias: la V-30 al norte; la variante de La Torre al sur; al oeste la CV-400; y al este el suelo urbano ya consolidado del barrio de La Torre.
2. Se trata de una zona de huerta residual entre el borde urbano e infraestructuras viarias potentes, en el que se advierten los signos de degradación propios de este tipo de ambientes de transición de lo urbano a lo rural. Apreciándose en el reportaje fotográfico la existencia de desguaces de vehículos o parcelas incultas en estado de abandono que se convierten en vertederos incontrolados.
3. Además también se aprecia la existencia de parcelas transformadas en naranjos y usos industriales de almacenamiento y garaje de vehículos de transporte en el borde oriental con el barrio histórico de La Torre.
4. Las expectativas de urbanización de la zona son manifiestas y claramente advertidas por los propietarios, debido, fundamentalmente a su localización próxima a la malla urbana.
5. En definitiva, la situación actual define un paisaje indeterminado, mezcla de fertilidad y degradación. No obstante, el proyecto destaca conceptualmente el valor cultural y paisajístico de la huerta que circunda la ciudad, proponiendo para este espacio un tratamiento singular que a continuación se desarrolla.

El proyecto destaca en su análisis histórico la perfecta simbiosis entre huerta y ciudad, como rasgo histórico singular de Valencia desde sus orígenes hasta el inicio de la decadencia que se origina con la riada de 1957 y el crecimiento industrial. Más allá de la adecuación y rentabilidad que los usos estrictamente agrícolas puedan tener en el contexto actual se destaca el valor cultural del espacio huerta y su función paisajística en el tejido urbano.

Con este análisis el proyecto postula un cambio de paradigma: de «huerta productiva o degradada», se pasa a un concepto de «huerta social y cultural», mediante la configuración de este suelo como de titularidad pública. Con esta filosofía inspiradora, el diseño que se propone, pretende conseguir la amalgama entre la trama urbana y la trama agrícola, compatibilizando el uso urbano y la conservación del sustrato agrícola. El carácter público de la iniciativa pretende conferir al diseño un carácter ejemplar para que sirva de referente a las futuras actuaciones de crecimiento urbano en el ámbito de la huerta.

Cuarto

Las principales determinaciones de la ordenación propuesta se contienen en la siguiente ficha.

| DESCRIPCIÓN DEL SECTOR | | | |
|---|---|--------------------------|--|
| Clase de suelo: URBANIZABLE | Sector: LA TORRE ÁREA DE REPARTO A, LA TORRE | | |
| Uso dominante: RESIDENCIAL | Usos compatibles: Dotacional, Terciario Usos prohibidos: Los restantes | | |
| DATOS GENERALES | | | |
| Superficie Sector: | 348.643 m ² | | |
| Superficie Red Primaria Adscrita al sector: | 0 m ² | | |
| Suelo Dotacional ya afecto a su destino: | 6.774 m ² | | |
| Superficie Total Área de Reparto: | 341.869 m ² | | |
| Superficie de Reserva Viaria: | 53.715 m ² | | |
| Superficie Computable Sector: | 294.928 m ² | | |
| SUELO DOTACIONAL | | | |
| RED SECUNDARIA | | RED PRIMARIA INCLUIDA | |
| Red Viaria: | 85.486 m ² 29% | Red Viaria | 0 m ² 0'0% |
| Zona verde: | 57.190 m ² 19'4% | Zona Verde: | 51.131 m ² 17'3% |
| Equipamiento: | 61.235 m ² 20'8% | Equipamiento: | 0 m ² 0'0% |
| Zona verde Comput. Como vial | 6.912 m ² 2'3% | | |
| EDIFICABILIDAD | | | |
| Aprovechamiento Tipo Área de Reparto: | 0'84 m ² T/ m ² S | | |
| Nº máximo viviendas: | 2.615 viviendas | Densidad: | 75 viv/ha |
| EDIFICABILIDAD TOTAL: 287.200 m ² techo | Edificabilidad Residencial | 262.308 m ² T | I.E.R.: 0'89 m ² t/ m ² s |
| I.E.B. 0'97 m ² t/ m ² s | Edificabilidad Terciario | 24.892 m ² T | I.E.T.: 0'08 m ² t/ m ² s |
| CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS | | | |
| Unidad de Ejecución única | | | |
| Edificabilidad vinculada a viviendas sometidas | 231.100 m ² t | | |
| A regímenes de protección pública | 2.153 viv. | 82'3% | |

Los posteriores documentos de desarrollo (PDAI y/o Proyecto de Reparcelación podrán aplicar coeficientes correctores de uso y/o tipología a fin de igualar rendimientos económicos diferenciados entre unidades de edificación que se produzcan dentro del Área de Reparto.

De forma orientativa se establecen los siguientes coeficientes correctores, pudiéndose adaptar éstos a los cambios del mercado inmobiliario que se puedan producir en el momento de su aplicación:

Coficiente Residencial/Terciario Protegida: 1'00

Coficiente Residencial/Terciario Libre: 2'54

Asimismo, en el Proyecto de Reparcelación se podrá reubicar la localización de las parcelas de vivienda protegida siempre y cuando se mantenga, como mínimo, la establecida en el presenta Plan.

La ordenación a examen ha obtenido informe favorable de los organismos sectoriales y cumple satisfactoriamente las reservas dotacionales exigidas en el anexo RPCV, como se aprecia en el siguiente cuadro:

| Reserva | Plan especial | Reglamento | Cumple |
|--------------|-----------------------|------------|--------|
| Red viaria | 85.486 m ² | 82.580 | Sí |
| Zona verde | 57.190 m ² | 39.815 | Sí |
| Equipamiento | 61.235 m ² | 53.087 | Sí |

Previsión demográfica: 8.500 personas.

En cuanto a la reserva de aparcamientos, se requieren 1.985 plazas públicas, localizándose 1.264 en la vía pública y 761 en parcelas de equipamiento. Por tanto se cumple también la reserva reglamentaria en este aspecto.

En las ordenanzas de edificación se distinguen tres tipologías:

— Torres en bloque, perpendiculares al perímetro, con 20 m de ancho y altura variable, dibujando una silueta quebrada con una torre de PB+20, un zócalo de 4 plantas y bloque de 14. Con una distancia entre bloques de 32 m de anchura.

— Edificación abierta para los equipamientos.

Los criterios que inspiran la ordenación pormenorizada son los siguientes:

1. La edificabilidad se distribuye configurando barrios mixtos, de uso residencial dotacional y agrícola, con una intensidad urbana diversa. En la línea de experiencias similares realizadas en ciudades como Detroit, Brasilia, Rotterdam, Pekín y Sao Paulo.

2. Conectar las alquerías y los entornos protegidos, permitiendo la continuidad de las acequias sin cubrir.

3. Localizar la edificabilidad en los límites y la zona verde en el centro. El conjunto de las zonas verdes y parque de huerta, de la red primaria y secundaria, totaliza una superficie de 167.141 m², computando los 52.381 m² situados en la zona de reserva viaria, destacando su alineación con el eje que forman Los Viveros (200.088 m²) y el Parque Central. El plano comparativo de las tramas de este eje ilustra la importancia de esta nueva implantación verde.

4. El trazado viario se estructura en 4 circuitos concéntricos:

— La V-30, la V-400 y la variante de La Torre.

— Una vía de servicio paralela.

— Vía perimetral que coincide en parte con la Ctra. de Alba.

— Caminos rurbanos sobre caminos existentes, de carácter peatonal y ciclista.

5. Creación de equipamientos con actividades diversas que permitan la interacción de todos los elementos del sistema.

6. Mantenimiento de la red de acequias como elemento ordenador que estructura el sistema.

7. Paralela a la carretera de Alba discurre una vía pecuaria, Azagador de la Torre, que se mantiene integrada en la zona rurbana.

Se ha emitido nuevo informe por la Dirección General de Transportes de la Conselleria de Infraestructuras indicando que debe incorporarse al estudio de movilidad un análisis de accesibilidad a la zona, en especial respecto a su integración con las líneas de autobuses urbanos y metropolitanos y la conexión con la red de ferrocarriles metropolitanos.

Por otra parte, el representante de la Conselleria de Cultura en la Comisión Informativa aporta un informe patrimonial indicando que el catálogo debe completarse con una serie de documentación que se reseña en el informe. También contiene el informe una serie de consideraciones respecto a la adecuación urbanística de la propuesta.

Respecto a la primera cuestión el director general de Planificación y Ordenación Territorial en fecha 20 de julio de 2005, resolvió considerar cumplimentado el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, de 2 de junio de 2005, en cuanto al Catálogo de Bienes Protegidos.

Respecto a las cuestiones urbanísticas se considera que son apreciaciones subjetivas que no deben ser tomadas en consideración.

Se trata, en definitiva, de un proyecto de configuración singular, emblemático por su carácter social y cultural, y que incorpora los siguientes cuatro valores:

1. La promoción de 2.153 viviendas protegidas con el fin de cubrir una demanda acuciante en la ciudad.

2. Una nueva relación huerta-ciudad que permita compatibilizar la trama urbana y la trama agrícola con usos mixtos, bajo el paradigma de la huerta social y cultural, que se postula como referente para

futuras acciones en este tipo de espacio territorial. En total la superficie de huerta activa que se mantendrá en cultivo asciende a 104.846 m².

3. Un diseño innovador en nuestro contexto urbano, configurando barrios mixtos con una intensidad edificatoria diversa, con bloques en altura que permitan el acceso visual directo a la gran zona común de zonas verdes.

4. Creación de una red potente de equipamientos con actividades diversas, que permitan la interacción de todos los elementos del sistema.

Por todas esas razones y porque cumple escrupulosamente la legalidad, procede otorgar su aprobación.

Quinto

El conseller de Territorio y Vivienda es el órgano competente para la aprobación definitiva de planes especiales que formule la Generalitat Valenciana, conforme a lo previsto en el artículo 6.c del Decreto Generalitat 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

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 el Plan Especial y Homologación de Reserva y Ordenación de Usos para Dotaciones Públicas, con Vinculación a Vivienda Protegida, en el Ambito del Sector La Torre, de Valencia.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes, ante el conseller de Territorio y Vivienda, 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 o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en el artículo 13.4 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del consell de la Generalitat, y artículos 10 y 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, a 5 de septiembre de 2005.—El conseller de Territorio y Vivienda, Rafael Blasco Castany.

III. Normas urbanísticas.

1. Disposiciones generales.

Artículo 1. Objeto del plan especial.

El presente plan especial tiene por objeto definir la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable denominado La Torre (Valencia), que se destinará en su mayoría a viviendas vinculadas a regímenes de protección pública. Las determinaciones de este plan especial son, por lo tanto, complementarias del Plan General Municipal de Valencia, en los términos previstos en la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), y en la homologación modificativa de éste referida al sector en cuestión, que se acompaña, pues dicho plan aprobado definitivamente en 1989 no se encuentra homologado a la LRAU.

Artículo 2. Ambito de aplicación.

Las presentes normas urbanísticas regulan las actividades de edificación y uso del suelo en el sector La Torre, situado en el término municipal de Valencia.

Artículo 3. Vinculación con el planeamiento de rango superior.

En lo no previsto en estas normas será de aplicación lo regulado en las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Valencia.

Como normativa supletoria y con objeto de definir los conceptos que figuran en estas normas urbanísticas será de aplicación lo regulado en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

2. Usos específicos y tipología.

Artículo 4. Clasificación del suelo.

El presente plan especial abarca un sector de suelo urbanizable, según la clasificación del suelo establecida por la homologación modificativa del Plan General Municipal de Valencia que acompaña al presente documento.

Artículo 5. Calificación del suelo.

El presente plan especial establece la ordenación pormenorizada del sector fijando la calificación de suelo de cada una de las zonas, asignándoles los distintos usos urbanísticos.

Todo el ámbito del plan especial queda calificado en alguna de las siguientes zonas:

Zonas residenciales-terciarias

| | |
|------------------------|-----|
| Torres en bloque | TOB |
| Torre exenta | TOE |

Zonas dotacionales

| | |
|--------------------|-------|
| Zonas verdes | ZV |
| Equipamientos..... | EQ |
| Red Viaria | RV+AV |

Artículo 6. Definiciones y conceptos específicos del plan especial. Además de las definiciones contenidas en el Reglamento de Zonas de Ordenación y como conceptos específicos de este plan especial se establecen las siguientes:

6.1. Zonas de ordenación urbanística.

Se definen dos zonas de ordenación urbanística. Ambas coexistirán en el plan, definiendo diferentes tipos de parcelación, edificación, relación con el viario en cada caso.

6.1.1. Torres en bloque (código TOB), que corresponde a los bloques lineales.

6.1.2. Torre exentas (código TOE), que corresponde a las torres exentas.

Cada una de las parcelas integradas en ambas zonas urbanísticas tiene su ficha de ordenación específica, que se recoge en el apéndice de fichas de ordenación urbanística.

6.2.a. Torres en bloque (código TOB).

Los bloques son perpendiculares al circuito principal de tráfico rodado.

6.2.a.1. Parcelación:

—Las parcelas resultantes de esta trama mayores de 85 metros de longitud (R03, R07, R08, R09, R17, R18, R19) podrán ser divididas en dos parcelas en el proceso de reparcelación (la parcelas R14 y R15 son TOB y ya están divididas).

—Las parcelas TOB que sean divididas podrán tener un acceso común para el aparcamiento subterráneo.

—Las parcelas TOB que tienen una parcela TOE contigua podrán estar unidas en el parking, pudiendo tener un único acceso al parking (disponiendo de una sola rampa de acceso en función del número de plazas).

6.2.a.2. Edificación:

—La edificación de esta trama urbana consta de los siguientes elementos en sección, ordenados desde el subsuelo hasta las cubiertas de los edificios: sótano, bloque, terraza, torres y cubierta de las torre. (Ver gráfico adjunto.)

—Las condiciones de la edificación están descritas en el artículo 7.

6.2.a.3. Espacio abierto de propiedad privada y de uso público de las TOB.

—Espacio abierto de propiedad privada y de uso público de las TOB: Se define como la superficie de una parcela situada al nivel de la acera que no es ocupada por el bloque. Esta superficie se incluye en la parcela con el fin de poder realizar los aparcamientos subterráneos con mayor facilidad. Su uso será totalmente público. El propietario deberá urbanizarlo y mantenerlo a su costa según los siguientes principios:

—Deberá utilizar el mismo acabado de la acera pública colindante tanto a nivel de material, color, tamaño y textura.

—No se permitirá ningún tipo de vallado entre la acera y este espacio.

—No dispondrá de ninguno escalón ni cambio de nivel en relación con la acera. Su pendiente máxima será de un 2 por 100.

—Estará sujeto a condiciones especiales que puedan fijarse en el proyecto de urbanización del sector, que podrá precisar las condiciones anteriormente expuestas.

6.2.b.4. Rampa de acceso al parking.

—La rampa de acceso a los parkings de las torres en bloque (código TOB) se producirá en el interior del bloque, en un espacio cerrado y cubierto.

6.2.a.4. Terrazas.

—Las terrazas, situadas sobre los bloques podrán ser de acceso público comunitario y tener fines sociales. Asimismo podrán ser de uso privado.

6.2.b. Torres exenta (código TOE).

Los bloques están exentos, están emplazados en la proximidad con las zonas verdes.

6.2.b.1 Parcelación.

—Las parcelas resultantes de esta trama serán indivisibles.

—Las parcelas que tienen otra parcela contigua, sea TOE o TOB, podrán ser promovidas como una sola unidad, pudiéndose unir el aparcamiento (disponiendo una sola rampa de acceso en función del número de plazas).

6.2.b.2. Edificación.

—La edificación de esta trama urbana consta de los siguientes elementos en sección, ordenados desde el subsuelo hasta las cubiertas de los edificios: sótano, espacio libre privado de uso público, zócalo, torre y cubierta de las torre.

(Ver gráfico.)

Las condiciones de la edificación están descritas en el artículo 7.

6.2.b.3. Espacio abierto de propiedad privada y de uso público de las TOE.

—Espacio abierto de propiedad privada y de uso público: Se define como la superficie de una parcela situada al nivel de la acera que no es ocupada por la torre. Esta superficie se incluye en la parcela con el fin de poder realizar los aparcamientos subterráneos con mayor facilidad. Su uso será totalmente público. El propietario deberá urbanizarlo y mantenerlo a su costa según los siguientes principios: —Deberá utilizar el mismo acabado de la acera pública colindante tanto a nivel de material, color, tamaño y textura.

—No se permitirá ningún tipo de vallado entre la acera y este espacio.

—No dispondrá de ningún escalón ni cambio de nivel en relación con la acera. Su pendiente máxima será de un 2 por 100.

—Estará sujeto a condiciones especiales que puedan fijarse en el proyecto de urbanización del sector, que podrá precisar las condiciones anteriormente expuestas.

6.2.b.4. Rampa de acceso al parking.

—La rampa de acceso a los parkings de las torres exentas (código TOE) se producirá en un espacio cerrado y cubierto creado a tal fin. Este podrá estar situado en el interior de proyección de la torre, o anejo a ésta, en el interior de la parcela.

—El volumen cerrado de la rampa de acceso al parking de las torres exentas no computará a efectos de edificabilidad.

—Si para llegar a la rampa de acceso de las torres exentas se necesita atravesar el espacio abierto de propiedad privada y de uso público se podrá señalar este paso mediante elementos definidos en el proyecto de urbanización.

6.2.b.5. Parcelación.

La parcela siempre es mayor que la proyección de la torre.

6.2.b.6. Zócalo.

Se permitirá la construcción de volumetrías en el zócalo en las parcelas que así lo indique su ficha urbanística. En el se podrá instalar superficie terciaria, rampas de parking, servicios comunes y viviendas.

6.2.b.7. Desplazamiento vertical de la torre.

En las parcelas cuya posición en el plan lo permita se autorizarán desplazamientos verticales de la torre realizando emergencias o desplomes desde el volumen principal. Se definirá una proyección del volumen máxima sobre el plano del suelo. Los voladizos o desplomes deberán siempre producirse en el interior de dicha proyección. La proyección máxima del desplazamiento vertical de la torre quedará fijada en la ficha urbanística de cada parcela. No se podrá ocupar el espacio libre de propiedad privada y de uso público entorno a la torre con excepción de pilares exentos en el interior de la propia parcela (con el fin de soportar estos volúmenes).

6.3.1. Viario y acequias.

—Se utilizarán los caminos rurales existentes, paralelos a las acequias, como una red de caminos para el uso peatonal o de bicicletas. Se podrá permitir el paso de ambulancias o bomberos.

—Los caminos se adaptarán para permitir el uso y disfrute de ellos y su entorno.

—La red de acequias paralela a los caminos se consolidará y adecuara para permitir su regular funcionamiento como sistema de abastecimiento de agua a la trama agrícola.

—Se dispondrá de las medidas de seguridad necesarias para evitar cualquier peligro inherente al paso del caudal de agua en un entorno de actividad humana.

—Se garantizará la conectividad de la red de caminos y aguas existentes con las tramas agrícolas de su entorno.

—Se dispondrá en suelo público de las plazas de aparcamiento de bicicletas en el entorno de los edificios y espacios principales necesarios para el buen funcionamiento del barrio.

6.3.2. Naturaleza.

—La actividad agrícola actual se mantendrá en el entorno de las alquerías existentes y en las zonas reservadas a tal fin.

—Al desarrollarse sobre suelo público las administraciones realizarán las acciones necesarias para que, bien con medios propios o, bien, mediante concesiones administrativas u otras formas de gestión, se garantice el funcionamiento de la actividad agrícola.

6.4. Redes de servicios.

6.4.1. Agua.

—Se realizarán las instalaciones pertinentes según la normativa vigente.

6.4.2. Energía.

—Se cumplirá con lo dispuesto por la normativa vigente al respecto.

—Se podrá utilizar las cubiertas de las torres para el establecimiento de las superficies generadoras y los equipos necesarios a tal fin.

6.4.3. Datos.

—Todas las viviendas y edificios comerciales podrán tener acceso a las redes de datos o tener los espacios previstos para tal fin, según la legislación vigente.

—Además de ello, todos los edificios podrán contar con un recinto específico, situado en la proximidad del acceso a la red de datos, en el que se pudiera instalar un servidor de datos comunitario que pudiera dar acceso a internet y cable de forma colectiva a toda la comunidad.

—Asimismo las parcelas tendrán centralizadas las antenas colectivas que dan cobertura a la televisión local y por satélite.

—Las antenas se deberán situarse en las cubiertas de las torres, tanto en las zonas TOB como TOE, y nunca en las terrazas de las TOB.

6.4.4. Gas.

—Se realizarán las instalaciones pertinentes según la normativa vigente.

6.4.5. Aire acondicionado.

—Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en las fachadas de los edificios.

—Se dispondrá en la cubierta de las torres de los espacios necesarios para el establecimiento de una sala de máquinas, a tal respecto, en el caso de que fuera necesario.

Se prohíbe expresamente emplazar ninguna volumetría al respecto en los espacios abiertos de propiedad privada y de uso público.

—Los edificios deberán diseñarse con el fin de utilizar al máximo el soleamiento y la ventilación natural como sistema pasivo para acondicionar el espacio de la vivienda.

6.4.6. Basuras.

—El proyecto de urbanización incorporará la localización en el espacio público de la zona de contenedores de basuras en la proximidad de las viviendas, de tal manera que reduzca al máximo los movimientos de recogidas de basuras.

—Los proyectos de las viviendas incluirán un plano específico para la gestión y separación de las basuras en el espacio de la cocina o en el tendero.

—Se emplazarán, asimismo, «punts verds» que permitan la acumulación de residuos especiales (aceites, electrodomésticos, etc.), que permitan su posterior reciclado y recuperación. Los «punts verds» deberán ser proyectados de tal manera que cumplan las medidas de seguridad según la normativa vigente, indicando de forma clara los horarios y días en los que se realizarán las diferentes recogidas.

6.5. Zonas verdes.

—Las zonas verdes tendrán un tratamiento especial con relación al tiempo de vegetación y actividad que acojan.

—Se diferenciará claramente la zona que tiene un tratamiento de huerta, que deberá conservar sus valores esenciales respecto al sistema de regadío, y disposición de plantaciones, y que no será transitable por el público salvo en las zonas previstas a tal fin.

—Se permite la ocupación de un máximo de un 2 por 100 de la superficie de las zonas verdes para la instalación de construcciones ligeras destinadas a usos lúdicos, deportivos o agrícolas.

—Las zonas de parques y esparcimiento estarán emplazadas relacionadas con los caminos y pasos peatonales.

—En las zonas verdes de carácter agrícola se podrá instalar invernaderos vinculados a investigación y educación, salvo en los entornos agrícolas protegidos de las alquerías del Pastor y del Saboner, tal y como se establece en el catálogo de arquitectura rural incluido en el documento de homologación.

—El uso de invernaderos y de instalaciones comunitarias en zonas de huerta por relativa a suelos agrícolas se regirá según la normativa de la Comunidad Valenciana.

—Las zonas de huerta podrán estar valladas, pero de tal forma que permita siempre su visualización.

—Se deberán disponer zonas de estancia y descanso en el entorno de la huerta para permitir su disfrute visual.

—En la zona de protección ambiental de las alquerías protegidas sólo se podrá plantar cultivos agrícolas.

—Se podrán realizar concesiones y otras formas de gestión para el mantenimiento y explotación de las parcelas calificadas como zona verde con un uso agrícola, según la normativa vigente, teniendo prioridad para su adjudicación los actuales propietarios de terrenos con huerta activa en el sector.

—En la parcela ZV JL02 se podrá construir en el subsuelo un depósito de laminación de agua.

—En la parcela ZV JL01 y ZV AL01 se podrán realizar construcciones ligeras o invernaderos destinados a usos agrícolas o a actividades vinculadas al equipamiento TD01.

—En la parcela JL11 se podrá realizar un aparcamiento público en el subsuelo, ocupando totalmente o parcialmente la parcela, con acceso directo, o, bien, a través del equipamiento TD05. Asimismo el equipamiento TD05 podrá ampliar su superficie destinada a aparcamiento en el subsuelo de la parcela JL11.

—En las parcelas ZV QL 01; ZV JL 08; ZV JL 10, y ZV JL 11 se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, deportivos, etc.).

—Junto al testero de la parcela T 02, en viario público, se permite una construcción ligera con una superficie máxima de ocupación de 100 m².

3. Condiciones de la edificación.

Artículo 7. Tipologías edificatorias.

Se definen dos tipos de edificios en este plan especial.

7.1. Torres en bloque (código TOB).

Correspondientes a los bloques lineales de este plan especial.

Los bloques están compuestos de los siguientes partes:

7.1.1. Sótano.

—El sótano estará destinado principalmente a cubrir las necesidades de aparcamiento del edificio.

—Se autoriza el uso del mismo como superficie terciaria.

—Los accesos al parking deberán situarse en el interior del bloque y nunca en el espacio libre de propiedad privada de uso público contiguo.

7.1.2. Espacio libre de propiedad privada de uso público.

—Las superficies de las parcelas TOB sobre las que no se asienta el bloque aparecerán grafiadas como zonas de propiedad privada, pero de uso público en la correspondiente ficha urbanística. Esta nomenclatura implica que en la zona grafiada:

- No podrá instalarse vallas de separación de parcela.
- Estará permitida la circulación peatonal pública.
- Estará permitido, en su caso, el paso restringido de vehículos.
- El pavimento tendrá un tratamiento similar al del espacio público adyacente.
- Se regirá en detalle por lo dispuesto por el proyecto de urbanización.

7.1.2. Bloque.

- El bloque es un volumen que sigue la alineación de la parcela.
- El uso principal de la planta baja será comercial y de servicios.
- Los volúmenes destinados a vaso de la piscina o sala de máquinas de la misma no computarán a efectos de edificabilidad.
- En lo referente a los patios de luces y ventilación, en caso de que fueran necesarios, se cumplirá el Plan General de Valencia, artículo 5.75 a artículo 5.80.

7.1.3. Terraza.

- Tendrán un uso público, vinculada a actividades terciarias, o, bien, semipúblico, como entorno colectivo para los habitantes del bloque.
- Se autoriza el uso privativo de las terrazas vinculado a las viviendas.
- Se autorizan las instalaciones de terrazas públicas vinculadas a actividades de servicios que funcionamiento bien en el bloque, bien en la planta de arranque de la torre. Estas actividades deberán garantizar que no son nocivas o molestas para las viviendas del entorno.
- Se autoriza la instalación de piscinas públicas o semipúblicas en la superficie de la cubierta.
- Las cubiertas transparentes a translúcidas emplazadas sobre las piscinas no contarán a efectos de edificabilidad.

7.1.4. Torre.

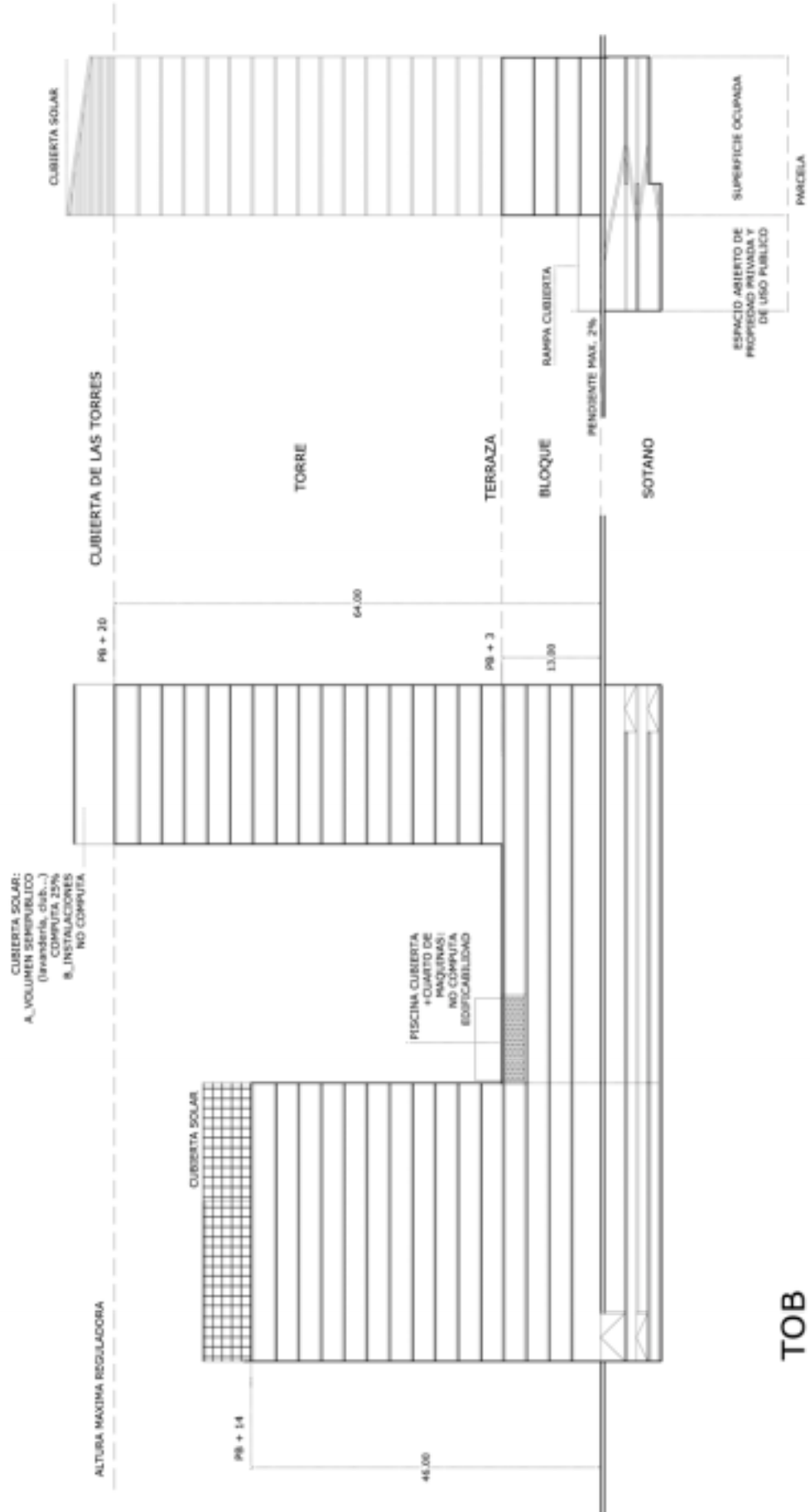
- Las torres tendrán un uso principal destinado a vivienda.
- Las plantas en contacto con la terraza ajardinada podrán tener equipamientos colectivos para los habitantes del bloque.

- En diferentes plantas de la torre se podrán establecer zonas de trabajo compatibles con las zonas de vivienda, siempre que no supere la edificabilidad permitida a los usos terciarios.

- Se autorizan cuerpos volados por encima del bloque, no pudiendo volar más de dos metros desde la cara exterior de la torre.

7.1.5. Cubierta de la torre.

- Se autoriza la implantación de lavaderos y tendederos colectivos.
- Se deberá crear un elemento de protección visual para impedir la visión de la ropa tendida desde el exterior del edificio.
- Se autoriza la instalación de máquinas de aire acondicionado en la cubierta de la torre.
- La cubierta podrá estar cubierta en su totalidad por placas solares o fotovoltaicas.
- La implantación de estas estructuras se podrá realizar por encima de la altura reguladora. Debajo de estas estructuras se podrán instalar zonas de tendedero o zonas de uso semipúblico abiertas.
- En caso de generar volúmenes cerrados cubiertas de placas generadoras de energía, que no sea de uso vivienda, pero relacionados con éste, como lavanderías o zonas de trabajo vinculadas a las viviendas, la superficie computará un 25 por 100 a efectos de edificabilidad.
- Las zonas técnicas instaladas bajo estas superficies no computarán a efectos de edificabilidad.



7.2. Torres exentas (código TOE).

Correspondientes a las torres exentas de este plan especial.

Las torres están compuestas de los siguientes partes:

7.2.1. Sótano.

—El sótano estará destinado principalmente a cubrir las necesidades de aparcamiento del edificio.

—Se autoriza el uso del mismo como superficie de apoyo a la actividad terciaria principal instalada en la planta baja en un máximo del 50 por 100 de la parcela.

—No podrán realizarse salidas al exterior ni salidas de emergencia en volúmenes exentos de la torre.

—Los parkings de las parcelas R-12, y R-13 se podrán comunicar en el subsuelo, debiendo garantizar el paso de instalaciones existentes que dan servicio a las viviendas de la calle Ruiz.

7.2.2. Espacio privado de uso público.

—Las superficies de las parcelas TOEB sobre las que no se asienta la torre aparecerán grafiadas como zonas de propiedad privada, pero de uso público, en la correspondiente ficha urbanística. Esta nomenclatura implica que en la zona grafiada:

- No podrá instalarse vallas de separación de parcela.
- Estará permitida la circulación peatonal pública.
- Estará permitido, en su caso, el paso restringido de vehículos.
- El pavimento tendrá un tratamiento similar al del espacio público adyacente.
- Se regirá en detalle por lo dispuesto por el proyecto de urbanización.
- El catálogo de elementos que se podrán instalar en estas superficies estará fijado en el proyecto de urbanización.

7.2.3. Zócalo.

—Se permitirá la construcción de volumetrías en el zócalo en las parcelas que así lo indique su ficha urbanística. La altura máxima será PB+3.

—No es necesario ocupar ni total ni parcialmente el zócalo permitido.

—El zócalo podrá tener uso terciario, rampas de parking, servicios comunes y viviendas.

7.2.4. Torre.

—Las torres tendrán un uso principal destinado a vivienda.

—En diferentes plantas de la torre se podrán establecer zonas de oficinas u otros lugares de trabajo compatibles con las zonas de vivienda, siempre que no supere la edificabilidad permitida a los usos terciarios.

—Proyección de desplazamiento máximo de la torre:

En las TOE se permitirá, en aquellas parcelas que esté grafiado, la emergencia de volumetría de la vertical de la torre, siempre dentro de su proyección de la parcela. En caso necesario, estas volumetrías podrán utilizar soportes o pilares separados de la torre, siempre que cumplan dos condiciones:

- Tendrán que dejar un paso libre en sección de, al menos, 5 metros desde el plano del suelo.
- Los únicos elementos arquitectónicos que se autoriza emplazar en el espacio libre privado de uso público son pilares y soportes verticales (en ningún caso escaleras ni otros elementos constructivos).

—Zócalo: Se autoriza en aquellas parcelas que esté grafiado la construcción de un zócalo de hasta PB+3.

• Se permitirá una implantación volumétrica libre de la totalidad de la torre, en aquellas parcelas que esté especificado en la ficha urbanística.

7.2.5. Cubierta de la torre.

—Se autoriza la implantación de lavaderos y tendederos colectivos.

—Se deberá crear un elemento de protección visual para impedir la visión de la ropa tendida desde el exterior del edificio.

—Se autoriza la instalación de máquinas de aire acondicionado en la cubierta de la torre.

—La cubierta podrá estar cubierta en su totalidad por placas solares o fotovoltaicas.

—La implantación de estas estructuras se podrá realizar por encima de la altura reguladora. Debajo de estas estructuras se podrán instalar zonas de tendedero o zonas de uso semipúblico abiertas.

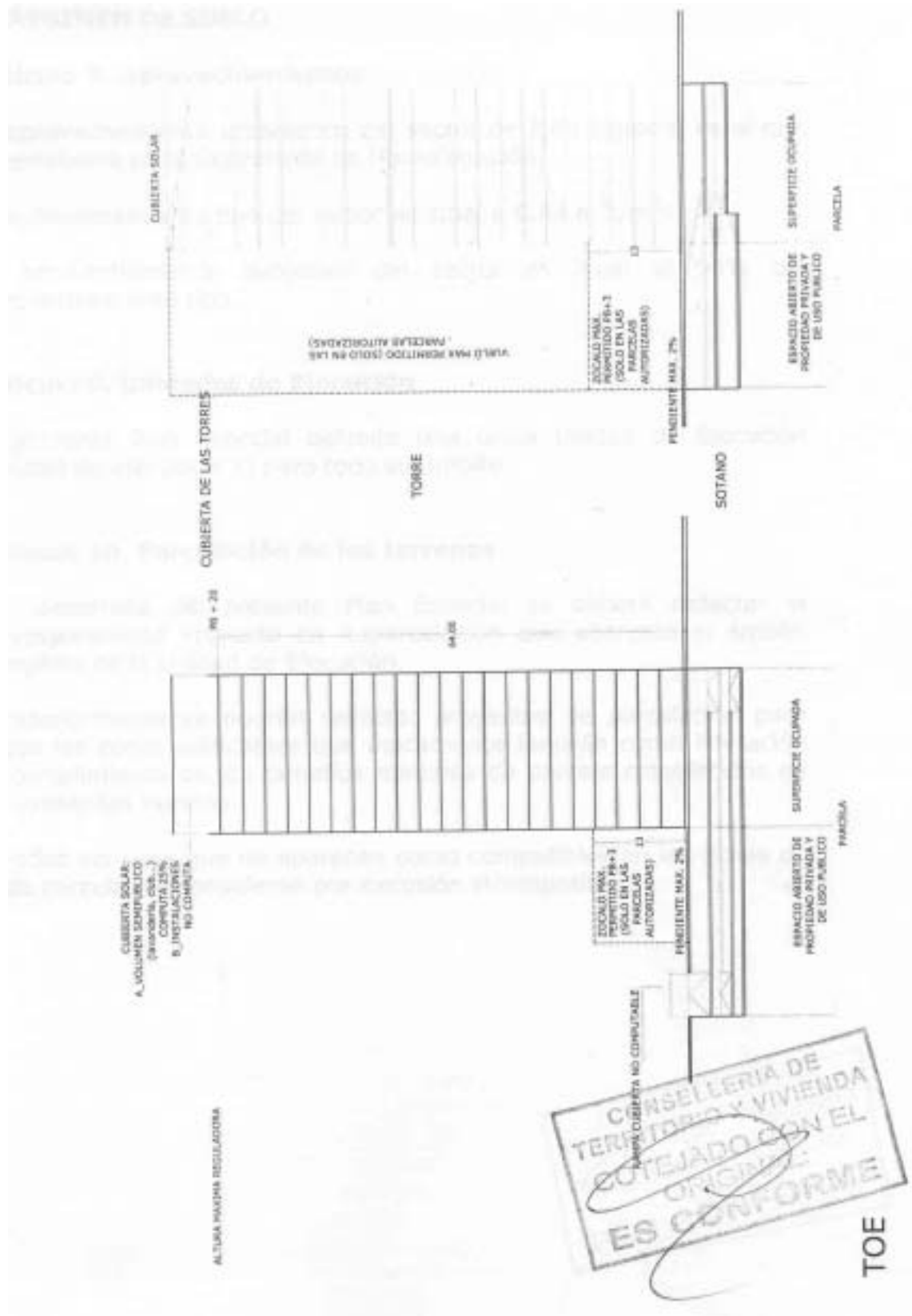
—En caso de generar volúmenes cerrados cubiertas de placas generadoras de energía, que no sea de uso vivienda, pero relacionados con éste, como lavanderías o zonas de trabajo vinculadas a las viviendas, la superficie computará un 25 por 100 a efectos de edificabilidad.

—Las zonas técnicas instaladas bajo estas superficies no computarán a efectos de edificabilidad.

7.3. Alquilerías protegidas.

—Las alquilerías protegidas deberán ser restauradas o adecuadas a su funcionamiento en un plazo máximo de dos años desde la finalización de la urbanización del sector.

—Se estará a lo establecido en las fichas y la normativa del catálogo que incluye el plan.



4. Régimen de suelo.

Artículo 8. Aprovechamientos.

El aprovechamiento urbanístico del sector de plan especial es el que se establece en el expediente de homologación.

El aprovechamiento tipo del sector es igual a 0,84 m²t/m²s.

El aprovechamiento subjetivo del sector es igual al 90 por 100 del aprovechamiento tipo.

Artículo 9. Unidades de ejecución.

El presente plan especial delimita una única unidad de ejecución (unidad de ejecución 1) para todo su ámbito.

Artículo 10. Parcelación de los terrenos.

—En desarrollo del presente plan especial se deberá redactar el correspondiente proyecto de reparcelación, que abarcará el ámbito completo de la unidad de ejecución.

—Posteriormente se podrán redactar proyectos de parcelación para todas las zonas edificables que únicamente tendrán como limitación el cumplimiento de los tamaños mínimos de parcela establecidos en las presentes normas.

—Todos los usos que no aparecen como compatibles en las fichas de cada parcela se consideran por excusión incompatibles.

5. Condiciones y usos de los terrenos dotacionales.

Artículo 11. Usos y parámetros urbanísticos de los terrenos dotacionales de la red secundaria.

En el cuadro adjunto se recoge para cada una de las parcelas dotacionales sus parámetros urbanísticos y el uso al que se destinan según lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV).

| | Superficie | Coef. edificabilidad neta |
|---------------|------------|---------------------------|
| Parcela ED-01 | 14.500 | 1,00 |
| Parcela ED-02 | 13.580 | 1,00 |
| Parcela TD-01 | 6.290 | 3,50 |
| Parcela TD-02 | 742 | 4,00 |
| Parcela TD-03 | 4.020 | 3,00 |
| Parcela TD-04 | 2.216 | 2,50 |
| Parcela TD-05 | 1.328 | 2,00 |
| Parcela TD-06 | 1.189 | 3,50 |
| Parcela TD-07 | 653 | 3,50 |
| Parcela TD-08 | 742 | 4,00 |

| | Superficie | Coef. edificabilidad neta |
|---------------|------------|---------------------------|
| Parcela TD-09 | 4.564 | 1,00 |
| Parcela TD-10 | 1.669 | 2,75 |
| Parcela TD-11 | 2.048 | 3,25 |
| Parcela RD-01 | 3.431 | 1,00 |
| Parcela ID-01 | 1.929 | 1,00 |
| Parcela ID-02 | 2.334 | 1,00 |

Las parcelas de equipamientos tendrán una volumetría libre.

Artículo 12. Condiciones de urbanización.

En desarrollo del presente plan especial se deberá redactar el correspondiente proyecto de urbanización. Tendrá como finalidad definir los detalles técnicos de las obras públicas previstas por el presente plan y que comprenden la ejecución de los sistemas viarios (aceras, calzadas y señalizaciones), las zonas verdes (plantaciones, pavimentaciones y mobiliario urbano) y las obras de instalaciones públicas de infraestructuras (saneamiento, red de agua potable, riego e hidrantes de incendio, telecomunicaciones, alumbrado público, red de baja tensión y centros de transformación).

El proyecto de urbanización no podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación ni podrá modificar las determinaciones del presente plan.

No obstante, podrá reajustar las rasantes, de forma justificada, en razón de las pendientes de la red de alcantarillado u otras circunstancias que se estimen, y el acabado de los espacios libres de propiedad privada y de uso público.

Igualmente podrá reajustar las alineaciones al objeto de respetar el arbolado de gran porte existente e introducir ajustes y adecuaciones respecto a la disposición, anchura y características del viario.

Los materiales, tratamientos superficiales de vial, luminarias, mobiliario, vallas, etc., se adecuarán al ambiente urbano y serán de calidad adecuada para evitar impactos visuales y estéticos.

6. Régimen de los estudios de detalle.

Artículo 13. Estudios de detalle.

El presente plan especial no establece ninguna área concreta cuya ordenación esté sujeta a la aprobación previa de un estudio de detalle.

Se podrán redactar estudios de detalle para el ajuste de las alineaciones, la reordenación de volúmenes o la apertura de nuevos viales para cualquiera de las parcelas definidas por el plan especial.