

**Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia
Area de Urbanismo
Servicio de Planeamiento
Programas Actuación Integrada**

Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia sobre aprobación definitiva del programa de actuación integrada correspondiente ala Unidad de Ejecución Horn del Fariner del P. G. O. U., publicación de las Normas Urbanísticas del P. R. I. Massarrojtos.

ANUNCIO

El Ayuntamiento pleno, en sesión ordinaria de fecha 29 de abril de 1999, adoptó el siguiente acuerdo:

1. Expedir cédula de urbanización autorizando la propuesta de planeamiento y de programa presentadas, con las correcciones señaladas en el informe del Servicio de Planeamiento de 21 de abril de 1999, por adecuarse a la ordenación estructural del P. G. O. U. y permitir la unidad de ejecución satisfacer los objetivos señalados en el artículo 30.1 de la L. R. A. U., garantizándose la conexión e integración de su urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

2. Aprobar definitivamente el plan de reforma interior presentado por Hogares Urbanos, S. L., con las modificaciones señaladas en el citado informe del Servicio de Planeamiento, en el ámbito de las calles General Ibáñez Alonso, María Antonia Ibáñez y Ana María Anaya, de Massarrojtos. Debiendo presentarse en el plazo de un mes el documento que recoja dichas modificaciones.

3. Optar por la gestión indirecta para la ejecución de la actuación integrada correspondiente a la unidad de ejecución única de dicho plan de reforma interior.

4. Aprobar el programa de actuación integrada presentado para la citada unidad de ejecución por la mercantil Hogares Urbanos, S. L., introduciendo en la alternativa técnica y en la proposición jurídico económica las modificaciones y correcciones establecidas en el informe del Servicio de Planeamiento de fecha de 21 de abril de 1999, y debiendo recoger el proyecto de urbanización, a presentar en el plazo de tres meses desde la notificación de la adjudicación, lo indicado en el informe del Servicio de Proyectos Urbanos de fecha 21 de abril de 1999.

5. Desestimar la alegación presentada por don José Granell Guillamón, en representación de Viviendas Jardín, S. A., por cuanto la misma no cuestiona ninguna de las determinaciones del programa presentado.

6. Adjudicar la ejecución del programa a la entidad mercantil Hogares Urbanos, S. L., autora de la única alternativa técnica y única proposición jurídico económica presentadas, que adquiere así la condición de urbanizador de la actuación integrada que se aprueba. No obstante, al haberse introducido por medio de este acuerdo las modificaciones y condicionamientos anteriormente señalados, de conformidad con el artículo 47.6, la adjudicataria podrá en el plazo de diez días, desde que le sea notificado, renunciar a la adjudicación, en otro caso se entenderá que asume las obligaciones derivadas del programa, de este acuerdo y de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

7. Atribuir al Servicio de Coordinación de Obras en Vía Pública y Mantenimiento de Infraestructuras la tramitación del proyecto de urbanización y el seguimiento y control de las obras.

8. Advertir a la adjudicataria que deberá prestar garantía, financiera o real, por importe de 6.345.756 pesetas en el plazo de quince días, siguientes a la notificación del presente acuerdo; y en igual plazo deberá presentar los documentos que la ley 13/85 exige para contratar con la Administración.

9. Facultar al concejal delegado de Urbanismo, tan ampliamente como proceda en derecho, para dictar cuantos actos sean necesarios en orden a la plena ejecución del presente acuerdo, salvo en aquellos casos que corresponda legalmente la competencia al pleno.»

Contra el acuerdo transcrito, que es definitivo en vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana dentro del plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio.

Todo ello sin perjuicio de ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime procedente.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local 7/85, de 2 de abril, y en el artículo 59 de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística, se publican las Normas Urbanísticas del Plan de Reforma Interior Massarrojtos.

Valencia, a siete de julio de mil novecientos noventa y nueve.- El secretario adjunto, Pedro García Rabasa.

3. Normas urbanísticas.

3.1. Preliminar.

3.1.1. Introducción.

3.1.2. Ambito de aplicación.

3.1.3. Objeto.

3.1.4. Vigencia y modificación del P. R. I.

3.1.5. Documentación del plan de reforma interior.

3.1.6. Subsidiariedad.

3.2. Del régimen general del suelo.

3.2.1. Clasificación del suelo.

3.2.2. Calificación del suelo.

3.2.3. Condiciones de desarrollo del plan.

3.2.4. Condiciones de ejecución del plan.

3. Ambito de calificación urbanística.

4. Ordenanzas generales.

5. Ordenanzas particulares de zona.

6. Sistemas generales.

7. Sistemas locales.

8. Suelo dotacional.

3.1. Preliminar.

3.1.1. Introducción.

El presente P. R. I. se redacta como anexo a Programa para Desarrollo de Actuación Integrada y su aprobación queda condicionada a la previa o simultánea aprobación del programa que lo desarrolla y al que acompaña. Los terrenos objeto de este P. R. I. se encuentran dentro del ámbito del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

3.1.2. Ambito de aplicación.

El ámbito del presente plan de reforma interior (en adelante P. R. I.) está delimitado por los siguientes parámetros:

El eje de las calles Rocafort, Ana María Anaya, María Antonia Ibáñez y eje de la calle General Ibáñez Alonso

Dicha delimitación se refleja en los planos de ordenación del presente P. R. I.

3.1.3. Objeto.

El objeto del presente P. R. I. es aportar mejoras a la ordenación pormenorizada, mejorando su destino urbanístico facilitando la viabilidad de ejecución con el alcance establecido por el artículo 12.1) de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

El P. R. I. es marco regulador pormenorizado del planeamiento urbanístico que incide sobre su ámbito de desarrollo y delimita las facultades que integran el derecho de propiedad relativas a la utilización y transformación de terrenos y construcciones según su calificación urbanística.

Las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad relativas a la utilización y transformación de terrenos y construcciones según su clasificación urbanística se hallan reguladas por la legislación y plan general vigentes.

3.1.4. Vigencia y modificación del P. R. I.

El P. R. I. será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente a su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia. Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración, su contenido podrá alterarse a través de su modificación con sujeción a la legislación vigente o a través de la modificación o revisión del plan general vigente.

La definición gráfica del sistema viario incluida en el P. R. I. es vinculante en lo que respecta a los sistemas generales y elementos asociados, con los ajustes que sea necesario introducir en el proyecto de urbanización o de obras correspondientes.

3.1.5. Documentación del plan de reforma interior.

Son documentos integrantes del P. R. I.:

- a) Memoria justificativa.
- b) Planos de ordenación.
- c) Las presentes ordenanzas.

Al ser complemento de una actuación integrada los plazos y demás condiciones de urbanización, ejecución y estudio económico y financiero vendrán expresados en la documentación de dicha actuación.

3.1.6. Subsidiariedad.

A los efectos de lo no previsto en las presentes ordenanzas serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

3.2. Del régimen general del suelo.

3.2.1. Clasificación del suelo.

1. El presente plan, de conformidad con la vigente L. R. A. U. y sus disposiciones transitorias mantiene la clasificación del vigente Plan General de Valencia, por lo que la clasificación urbanística es la de suelo urbano (en adelante S. U.) y sistema general viario.
2. Los terrenos incluidos en el presente P. R. I. participan de un mismo régimen jurídico de ejecución del planeamiento con independencia de su consideración de sistema general o S. U.

3.2.2. Calificación del suelo.

La calificación establecida por el plan general para el S. U., incluido dentro del ámbito del P. R. I., es la de residencial y los usos dotacionales y terciarios no incompatibles.

El presente P. R. I. establece para la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito que desarrolla dos categorías iniciales: suelo de dominio público y suelo de dominio privado.

3.2.2.1. Suelo de dominio público.

La superficie total de suelo de dominio público es de 4.209 m.² (cuadro contenido en el apartado 2.5.4 de la memoria justificativa). Este suelo se encuentra afectado a un único uso que es el de sistema viario (general o local).

3.2.2.2. Suelo de dominio privado.

La superficie total de suelo de dominio privado es de 9.357 m.² (cuadro contenido en el apartado 2.5.4 de la memoria justificativa). Se establecen dos calificaciones distintas, de forma tal que a cada uno de los ámbitos de calificación de suelo propuestos por el P. R. I. le corresponde una y solo una de estas calificaciones.

3.2.3. Condiciones de desarrollo del plan.

El plan establece la ordenación pormenorizada suficiente en todas las zonas, con lo que no es necesaria la formulación de instrumentos de planeamiento para su desarrollo.

No limita por otra parte la posibilidad de realizar estudios de detalle con las exigencias establecidas por el plan general para estos instrumentos.

3.2.4. Condiciones de ejecución del plan.

3.2.4.1. Las condiciones de ejecución del plan afectan exclusivamente al ámbito de la unidad de ejecución y serán los propietarios de suelo residencial dentro de este ámbito los que tengan los derechos y obligaciones dimanantes de la ejecución de dicha unidad.

3.2.4.2. La ejecución del planeamiento se realizará mediante actuación integrada de acuerdo a lo previsto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, Ley del Suelo y demás disposiciones concordantes.

3.2.4.3. El ámbito de la unidad de ejecución de acuerdo a lo previsto en el artículo 23.2 de la L. R. A. U. será el determinado por el eje de la calle Rocafort, calle Ana María Anaya, calle María Antonia Ibáñez y medianera con edificaciones existentes.

3.3. Ambito de calificación urbanística.

La calificación establecida por el plan general para el S. U. incluida dentro del ámbito del P. R. I. es la de residencial y usos dotacionales y terciarios no incompatibles.

La calificación genérica de los terrenos comprendidos en la totalidad del ámbito del P. R. I. es:

UFA vivienda unifamiliar UFA-2.

GRV-2

RV

3.4. Ordenanzas generales de la edificación.

1. A los efectos de regular los conceptos generales y básicos de la edificación el presente plan de reforma interior adopta las ordenanzas generales de la edificación comprendidas en el título quinto capítulos primero al quinto, ambos inclusive, de las ordenanzas generales de la edificación, normas urbanísticas del P. G. O. U. de Valencia.

2. Las alineaciones que figuran en el plano número 2 de ordenación tendrán carácter vinculante.

El número de plantas y demás parámetros serán los que resulten de la aplicación de las reglas fijadas por las presentes ordenanzas.

3.5. Ordenanzas particulares de zona.

3.5.1. Zonas.

Se diferencian las siguientes zonas y subzonas.

UFA

.Subzonas:

UFA-2. Vivienda unifamiliar en hilera.

3.5.2. Ámbitos.

Los distintos ámbitos de calificación se hallan grafiados en el plano número 1 de ordenación.

3.5.3. Zona UFA.

Usos

1. El uso global de este ámbito es el de residencial unifamiliar (Run).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios.

Locales comerciales compatibles con la vivienda en sus categorías

b y e (Tco. 1b; Tco. 1c). 1c edificios comerciales (Tco. 2 y Tco. 3).

- Campamentos (Tho. 2.).

- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre. 2, Tre. 3 y Tre. 4).

b) Industriales y almacenes:

- Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind. 2 e Ind. 3).

- Almacenes (Alm.) excepto los de categoría Alm. 1 a y los Alm. 1b hasta 250 m.² de superficie.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), cementerios (Dce), comunicaciones (Dcm), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) e infraestructuras (Din).

d) Aparcamientos.

- Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par. 1d) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par. 2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de las ordenanzas municipales específicas),

a) Alm. 1. Almacenes compatibles con la vivienda. Tan sólo se admite en UFA-1.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja.

b) Ind. 1. Locales industriales compatibles con la vivienda.

Tan sólo se admite en UFA-1 y en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja.

c) Par. 1. Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par. 1a).
- Bajo espacios libres privados, ò, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par. 1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40 por ciento de dicha superficie libre (Par. 1c). Se admitirá tan sólo en parcela y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

d) Tco. 1a.

Uso comercial compatible con la vivienda.

En UFA-1 sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). En UFA-2 tan sólo se admiten en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas, y en edificio de uso exclusivo que no ocupe más del 10 por ciento de la total superficie construida en el ámbito de la actuación conjunta.

Se admitirá asimismo en edificaciones unifamiliares tradicionales preexistentes a la aprobación del presente plan general en cualquiera de las tres subzonas, siempre que dichas edificaciones no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Tho. 1. Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

f) Tof. 2. Locales de oficina.

Se admiten tan sólo en UFA-1 y en edificio de uso exclusivo.

g) Tre.- Actividades recreativas.

En UFA-1 sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). En UFA-2 tan sólo se admiten en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas, debiendo disponerse en edificio aislado de las mismas.

h) D.- Dotacionales.

En UFA-1 se admite en planta baja o en edificio de uso exclusivo. En UFA-2 tan sólo en edificio de uso exclusivo.

3.5.4. Condiciones de la parcela y de la edificación para la zona UFA.

3.5.4.1. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las condiciones específicas que se señalan para cada subzona en apartados posteriores.

2. Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de

3 metros en la subzona UFA-1 y de 2,20 metros en la subzona UFA-2. Los cerramientos que recaigan a vía o espacio libre público sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.).

3.5.4.2. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano C, con arreglo al cuadro siguiente:
Número de planta: 2.

Altura de cornisa en metros: 7.

Caso de no grafiarse no se podrán edificar más de dos plantas sobre rasante.

2. Por encima de la altura de comisa del edificio:

a) Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.46 apartado 1a de las N. U. del P. G. O. U. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de comisa. En la subzona UFA-1 ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta (salvo lo que se establece en el artículo 5.46 apartado 4 de las N. U. del P. G. O. U.), y aquellos recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada sin ningún hueco en su ejecución, asimismo, y en la subzona UFA-1 los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30 por ciento ni superior al ciento por ciento.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse, en cumplimiento del artículo 5.82

de las N. U. del plan general, con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván.

3. Se permite la construcción de semisótanos tanto en subzona UFA-1 como en UFA-2 con la salvedad que en subzona UFA-1 no se podrá acusar en fachada el forjado que de origen al mismo, ni abrir huecos de fachada al vial exterior en el espacio de la misma, existente entre el forjado anterior y la cota de referencia.

4. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia en la subzona UFA-1, ni a menos de 3 metros en las subzonas UFA-2. e) Excepto en la subzona UFA-1, se permite la construcción de entreplantas.

5. Cuerpos y elementos salientes en la subzona UFA-2.

a) Sobre la alineación exterior no cabrá realizar vuelo alguno, en consonancia con los parámetros de emplazamiento que se establece en el artículo 6.30 apartado 6 de las N. U. del plan general.

Sobre la alineación de la edificación o alineación de fachadas se permitirá cualquier tipo de cuerpo saliente respetando lo establecido en el apartado 6.36, apartado 2 de las N. U. del plan general sobre separación a linde exterior, y la suma de dichos cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no podrá ser superior al 60 por ciento de la longitud de la fachada medida en planta. Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto de que en una misma planta se sitúen únicamente balconadas.

Estos cuerpos salientes no contarán a los efectos del cómputo de edificabilidad de acuerdo a lo establecido en las N. U. título V: Ordenanzas Generales de la Edificación, en el artículo 5.26 apartado 2, debido a que la edificabilidad asignada por el plan geoméricamente se ha redistribuido con motivo de la reordenación propuesta sobre la parcela en cuestión.

3.5.6. Condiciones específicas de la subzona UFA-2 vivienda unifamiliar en hilera.

3.5.6.1. Usos.

Se estará a lo establecido para zona UFA.

3.5.6.2. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 120 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán como mínimo 6 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 6 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que, sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan general que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación existente con anterioridad a la aprobación del plan general que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será de 3 metros.

Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 40 por ciento.

3.5.6.3. Condiciones de volumen y forma de los edificios. Serán las recogidas en la zona UFA apartado 3.5.5.2. 3.5.7. Actuaciones conjuntas.

Sólo en actuaciones conjuntas de 6 o más viviendas cabrá delimitar parcelas de superficie inferior a la parcela mínima, y con las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a 90 metros cuadrados.
- b) La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá ser superior, al menos en un 10 por ciento, al resultado de multiplicar el número de viviendas por la superficie mínima de parcela (120 metros cuadrados).
- c) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro no inferior a 14 metros y contará al menos, con un acceso rodado de ancho no inferior a 5 metros, que conecte con la vía pública.
- d) El espacio libre común podrá destinarse a jardín, áreas de juegos e instalaciones deportivas al aire libre paseos y viario de circulación interior privado para acceso de vehículos a cada parcela, pero no a aparcamiento de éstos.

3.6. Los sistemas generales.

Los sistemas generales están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con este título en el P. G. O. U. y recogidas en este P. R. I.

El único tipo de sistema existente en el ámbito del P. R. I. es el de GRV-2 vías metropolitanas, constituido por la calle Ana María Anaya y recogido en el plano de ordenación número 2.

Los usos así como sus condiciones tanto generales como específicas serán las que se recogen en la Normas Urbanísticas del Plan General en el capítulo décimo del título sexto artículos 6.69 al 6.71 ambos inclusive.

3.7. Los sistemas locales.

Los sistemas locales están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con este título en el P. G. O. U. y recogidas en este P. R. I.

El único tipo de sistema existente en el ámbito del P. R. I. es el de los viales sistema local, que están constituidos por la calle María Antonia Ibáñez y parte de la calle Rocafort, hasta su eje de calle y que figuran recogidos en el plano número 2.

Los usos así como sus condiciones tanto generales como específicas serán las que se recogen en la Normas Urbanísticas del Plan General en el capítulo decimoprimer del título sexto artículos 6.72 al 6.77 ambos inclusive.

3.8. Suelo dotacional de dominio y uso privado.

El suelo dotacional, constituido por los sistemas locales, que el P. R. I. recoge como de dominio y uso privado, que se grafia en el plano número 2 tendrán carácter de espacios libres de edificación de dominio y uso privado (EL *) de acuerdo a los tipos previstos en los artículos 6.74 y 6.78 del capítulo decimoprimer y decimosegundo respectivamente del título sexto de las normas urbanísticas del P. G.