

**Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes  
Secretaría General**

*Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo  
y Transportes sobre la resolución que se cita.*

**ANUNCIO**

Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 16 de febrero de 1999, por la que se aprueba definitivamente la homologación del sector PRR-1 Ademuz del P. G. O. U. de Valencia.

Visto el expediente relativo a la homologación modificativa del sector PRR-1 Ademuz del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, y de conformidad con los siguientes:

**Antecedentes de hecho**

Primero.-El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 30 de enero de 1998. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que se presentaron cinco alegaciones, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 18 de septiembre de 1998. El expediente tiene entrada en el Registro de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, con fecha 5 de noviembre de 1998.

Segundo.-El proyecto consta de memoria informativa y justificativa, planos de información y de ordenación, normas urbanísticas y documento anexo de homologación, con lo que se cumple lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y en la instrucción de planeamiento 1/1996, sobre homologación de planes de urbanismo a la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Tercero.-En el expediente remitido por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, consta la emisión de informe por la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, de fecha 18 de septiembre de 1997 por el que se informa favorablemente el proyecto de referencia,

haciendo constar que los parámetros aplicables son los recogidos en el artículo 6.76 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Cuarto.-La ciudad de Valencia cuenta con plan general de ordenación urbana aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 1988. Respecto de la zona en cuestión se aprobó definitivamente por el pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 14 de mayo de 1991; un plan parcial que ordenó pormenorizadamente el sector, habiéndose modificado posteriormente por el Ayuntamiento el 15 de abril de 1994 y el 27 de septiembre de 1996.

En fecha 25 de septiembre de 1997, el director general de Urbanismo y Ordenación Territorial emitió informe previo relativo a la modificación que ahora se somete a aprobación definitiva, en el que se hizo constar lo siguiente:

- Necesidad de considerar como elemento integrante de la red estructural el Palacio de Congresos.
- Necesidad de concretar el carácter público de las dotaciones.
- Necesidad de justificar el cumplimiento de la reserva de aparcamientos y de la zona escolar.

Quinto.-La comisión informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 20 de enero de 1999, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 11, del decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana.

Sexto.- La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 28 de enero de 1999, adoptó, entre otros, el acuerdo de informar favorablemente el presente expediente.

#### Fundamentos de derecho

Primero.-Respecto al procedimiento, en el caso presente, se han observado las prescripciones legalmente establecidas para las modificaciones del plan general de esta índole, conforme a lo establecido en el artículo 52, en relación con la disposición transitoria primera, apartado 2, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y en el punto III de la instrucción de planeamiento 1/1996, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la citada ley.

Segundo.-La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 27 y 28 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y en la instrucción de planeamiento 1/1996, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Tercero.-En cuanto al fondo del asunto, el objeto del expediente es la modificación de la ficha S. U. P. T. 1 del Plan General de Ordenación Urbana, con el fin de incrementar la densidad de viviendas y, consecuentemente, el número total de éstas. En concreto se trata de pasar de una densidad de 65 Viv./Ha- a 75 Viv./Ha y de un total previsto de 3.839 viviendas a 4.678, sin incrementar en ningún caso la edificabilidad residencial del sector, quedando el resto de parámetros y determinaciones de la ficha sin modificación.

La modificación se justifica en la dinámica del mercado inmobiliario, ya que puesta en relación la edificabilidad máxima permitida por el plan con el número máximo de viviendas, resultan unas viviendas de una superficie excesiva para las demandas actuales.

Cuarto.-Las determinaciones contenidas en la homologación se ajustan a lo establecido en el punto 11.9 de la instrucción 1/1996 y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalidad, tal y como se recoge en el artículo 40 de la L. R. A. U.

La homologación del sector que se plantea deviene obligatoria por aplicación de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, punto 3, de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, tratándose por lo tanto, a la vista de su objeto, de una homologación sectorial modificativa.

Se procede a la definición de la red primaria, en la cual se integran los viales estructurantes de la ordenación así como los que delimitan su ámbito; también se incluyen en aquélla el equipamiento deportivo-recreativo sito al noreste del sector y el Palacio de Congresos.

Los límites del sector cumplen en lo básico lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, no siendo alterados éstos en la homologación, definiéndose dichos límites por viales perimetrales en casi su totalidad, por lo que cabe apreciar cumplido lo dispuesto en dicho precepto.

La modificación del planeamiento que se opera a través de la presente homologación no supone la alteración de los límites del sector y, por lo tanto, los parámetros urbanísticos se computan sobre la superficie expresada en la ficha del citado sector, por lo que no se opera un incremento de la edificabilidad global ni tampoco de la superficie computable, cumpliéndose los límites establecidos en el artículo 19 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Quinto.-En lo relativo a las dotaciones se aprecia cumplida la dotación de aparcamientos y adecuada al estándar mínimo establecido en la legislación aplicable, modificándose en dicho sentido los artículos de las ordenanzas afectados.

En lo que atañe al uso escolar, se aplica lo dispuesto en la disposición transitoria octava de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, por lo que, existiendo informe de la Conselleria de Educación que permite la exoneración o minoración de dicha reserva, siempre y cuando continúen cumpliéndose los estándares establecidos en el artículo 22 de la citada ley, se aprecia cumplida dicha reserva.

Sexto.-El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes generales -y de sus modificaciones- de municipios de más de 50.000 habitantes, de conformidad con lo establecido en el artículo 39, por remisión del artículo 55.1; de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 6.D. del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana.

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

#### Resuelvo

Aprobar, definitivamente la homologación del sector PRR-1 Ademuz del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

El texto íntegro de la presente, resolución, junto con las normas urbanísticas aprobadas, se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia, sin perjuicio de publicar adicionalmente una reseña en el «Diario Oficial de la Generalidad Valenciana», según dispone la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística. Dicha publicación oficial excusa su notificación individualizada.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en el artículo 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 dieciséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve.-El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, José Ramón García Antón.

Valencia, a trece de mayo de mil novecientos noventa y nueve.-El secretario general, Antonio Rodríguez Barberá.

1.4. Modificaciones normativas que se proponen y que sustituyen la ordenación del vigente plan general.

Seguidamente se reflejan los nuevos textos y la nueva ficha de características del sector en los apartados concretos que se vienen a modificar mediante el presente documento.

Ordenanzas del plan parcial. Nueva redacción del artículo 1.1

Al final del artículo se añadirá el siguiente párrafo:

«La regulación completa de la ordenación urbanística para el ámbito del sector queda especificada conforme a lo establecido anteriormente y al contenido del proyecto de modificación del plan general y homologación del sector en cuanto a la modificación de la ficha de características del sector establecida en el anexo 2 del plan general de ordenación urbana que fue aprobado por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia en fecha.»

Ordenanzas del plan parcial. Nueva redacción del artículo 5.9

Reserva de aparcamiento. Se dispondrá una reserva de aparcamiento de más de una plaza por vivienda o por cada 100 m.<sup>2</sup> construidos de local u oficina. Su disposición tendrá lugar en las plantas sótano o baja del edificio, no autorizándose en superficie libre de parcela más de un máximo del 5 por ciento de la citada reserva, entendida ésta como parte de la sistematización interna de la parcela.

Ordenanzas del plan parcial. Nueva redacción del artículo 5.19

Reserva de aparcamiento. Se dispondrá una reserva de aparcamiento de más de una plaza por vivienda o por cada 100 m.<sup>2</sup> construidos de local. Su disposición tendrá lugar en las plantas sótano semisótano o baja del edificio. La planta semisótano se define según lo dispuesto al efecto por el P. G. O. U.

Ordenanzas del plan parcial. Nueva redacción del artículo 5.27

Reserva de aparcamiento. Se dispondrá una reserva de aparcamiento de más de una plaza por cada 100 m.<sup>2</sup> construidos de local u oficina. Su disposición tendrá lugar en las plantas sótano o baja del edificio, no autorizándose en superficie libre de parcela más de un 5 por ciento de la misma, en la disposición indicada para E. R. 1, en el artículo 5.13.

Ordenanzas. del- plan parcial. Nueva redacción del artículo 5.35

Reserva de aparcamiento. Se dispondrá una reserva de aparcamiento de dos plazas por cada 100 m.<sup>2</sup> construidos de local comercial y de más de una plaza por cada 100 m.<sup>2</sup> de apartamentos y oficinas. Su disposición tendrá lugar en las plantas sótano del edificio; la superficie libre de la parcela recayente a Pío XII puede utilizarse para la provisión del acceso a los mismos.

Nueva redacción de la ficha de características del sector 1. Ademuz.

#### Identificación

- Nombre del sector: Ademuz.
- Numero de sector 1
- Junta Municipal: Transits.
- Cuatrienio: 1º

#### Régimen urbanístico

- Zona de calificación urbanística: P. R. R.
- Superficie (m.<sup>2</sup>s): 623.739,27 m.<sup>2</sup>.
- Edificabilidad bruta (I. U.): 0,90 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>s.
- Edificabilidad residencial (I. U. R): 0,78 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>s.
- Edificabilidad terciaria (I. U. T.): 0,12 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>s.
- Edificabilidad industrial (I. U. I.):
- Densidad máxima: 75 Viv./Ha.
- Viviendas máximo: 4,678 Viv.
- Edificabilidad total: 564.803,58 m.<sup>2</sup>t.

1.5. Corrección de error plan parcial.

Las normas urbanísticas reguladoras de la edificación de aplicación a las parcelas escolares se recogen en los artículos 5.38 y 5.39 del plan parcial vigente (texto refundido). El artículo 5.38 -coeficiente de ocupación y número de plantas- remite al artículo 6.76-5 de las normas del P. G. O. U., siendo que este apartado no existe.

Debe entenderse que se trata de un error tipográfico y que la remisión se efectúa a la totalidad del artículo 6.76, regulador de las condiciones de edificación específicas de los sistemas locales, ya que en caso contrario no existiría regulación urbanística para los usos escolares E. C.