

municipal en sesión de 14 de abril de 2003, adjudicándose la condición de urbanizador a favor de la UTE Inmobiliaria Zaragoza e Hijos, S.L.-SIVIS, S.L.

**Segundo**

El proyecto consta de Plan de Reforma Interior -que incluye memoria informativa y justificativa, planos de información y ordenación y normas urbanísticas- y documento anexo de Homologación.

**Tercero**

El municipio de Valencia cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de diciembre de 1988.

**Cuarto**

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 2 de julio de 2004, acordó informar favorablemente y elevar al conseller para su aprobación definitiva el Plan de Reforma Interior de mejora de la Unidad de Ejecución "C/ Moncayo" del P.G.O.U. de Valencia.

**Fundamentos de derecho**

**Primero**

La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el art. 52, en relación con la Disposición, Transitoria Primera, apartado 2, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y en el punto 111 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 arts. 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 Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

**Tercero**

El proyecto afecta a un área de suelo urbano de 8.564,52 m<sup>2</sup> de superficie ubicada al sur del futuro Parque Central de Valencia, que está delimitada al norte, por la calle Amparo Iturbi; al sur y este, por las traseras de las edificaciones que dan frente a las calles Almudaina y Amparo Iturbi, y al oeste, por la calle San Vicente Mártir. El objeto del proyecto es la delimitación de una Unidad de Ejecución en este ámbito y la modificación de su ordenación pormenorizada. Se excluyen de la unidad de ejecución las parcelas ubicadas en la calle Amparo Iturbi, 12, así como las edificaciones protegidas localizadas en Moncayo, números 4 a 10 y números 3 a 15, exclusión acordada en Comisión de Gobierno de 6 de abril de 2001, según se desprende del expediente municipal.

Las determinaciones más relevantes de Homologación son la delimitación de un Area de Reparto coincidente con la unidad de ejecución con un aprovechamiento tipo de 2,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Las modificaciones de la ordenación pormenorizada que se proponen se refieren en esencia, al incremento de 1 planta en las viviendas UFA-1, ubicadas al sur de la calle Moncayo, la eliminación de un área calificada como UFA-1 y el cambio de la calificación de unos 85,5 m<sup>2</sup> de superficie, pasando de UFA-1 a EDA.

**Cuarto**

Las determinaciones contenidas en la Homologación se ajustan a lo establecido en el punto 11.9 de la Instrucción de Homologación y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU.

**Quinto**

La ordenación pormenorizada propuesta mejora la relación entre los suelos dotacionales y el aprovechamiento, a que se refiere el artículo 17 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, tal como concreta la tabla siguiente:

	EDIF	SD	SD/EDIF
PGOU	21.765 m <sup>2</sup> t	4.084 m <sup>2</sup>	0.187
PRI	21.798 m <sup>2</sup> t	4.842 m <sup>2</sup>	0.222

**Conselleria de Territorio y Vivienda**

*Resolución de 29 de julio de 2004, del conseller de Territorio y Vivienda, por la que se aprueba definitivamente la Homologación y PRI de la unidad de ejecución "C/ Moncayo" delimitada en el suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.*

**RESOLUCION**

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Valencia, referido a la Homologación y PRI de la unidad de ejecución "C/ Moncayo" delimitada en el suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, y de conformidad con los siguientes: Antecedentes de hecho

**Primero**

Por resolución de la Alcaldía de fecha 7 de mayo de 2001 se acordó el sometimiento a información pública de la alternativa técnica de un Programa para el desarrollo del ámbito de referencia, presentada por una mercantil de carácter privado. Tras el pertinente período de exposición pública en el que se presentaron diversas alternativas técnicas y alegaciones, se aprobó provisionalmente por el Pleno

Sexto

La aprobación definitiva corresponde al conseller de Territorio y Vivienda, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, punto 3, y el artículo 54.2.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con los artículos 6.e) y 10.a), del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

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

#### RESUELVO

Aprobar definitivamente la Homologación y PRI de la unidad de ejecución "C/ Moncayo" delimitada en el suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana 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 art. 13.4 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Reglamento de Organos Urbanísticos de la Generalitat, y art. 10 y 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno. Valencia, 29 de julio de 2004.-El conseller de Territorio y Vivienda, Rafael Blasco Castany.

#### D/ NORMAS URBANISTICAS.

Las normas urbanísticas constituyen el documento en que se fijan normativamente las condiciones a que se han de ajustar todas y cada una de las actuaciones. El presente PRIM, sólo introduce precepto o disposición particulares para las edificaciones situadas en los testeros de las manzanas situadas al norte y sur de la calle Moncayo, ya que dado que colindan ambos con edificaciones catalogadas de Protección, para el conjunto general de las edificaciones nos remitiremos a lo previsto por el PGOU, para cada tipo de zona. El objetivo de las normas urbanísticas ha de ser lograr unas normas claras, asequibles, de fácil lectura, con una sola interpretación, y que permitan al ciudadano comprobar en pocas páginas todas las determinaciones legales que inciden sobre el sector.

Art. 68 RPCY "Las normas urbanísticas de los Planes Parciales regularán las determinaciones de la ordenación pormenorizada de su ámbito, y en concreto:

- A) Usos específicos y tipología, por remisión al reglamento de Zonas Urbanísticas, o en caso de particularidades específicas del municipio, los derivados de las mismas.
- B) Ordenación de volúmenes, altura y número de plantas construibles sobre y bajo rasante y demás determinaciones definitorias de la edificación y su situación en la parcela.
- C) Parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos en función de la zona de ordenación definida.
- D) Elementos y reservas de suelo dotacional propios de la red secundaria.
- E) Régimen urbanístico del suelo con relación a los Estudios de Detalle y proyectos de urbanización.
- F) Otras determinaciones propias del régimen específico del ámbito.

#### USOS ESPECIFICOS Y TIPOLOGIA.

Debido a que la remisión al Reglamento de zonas no es obligatoria, hemos de indicar que hacemos una remisión a la regulación determinada en el PGOU.

Zona EDA: Arts. 6.22 a 6.25 del PGOU.

<sup>12</sup>Brau, Herce y Tarragó (Manual municipal de urbanismo, V. 1, 2ª ed., 1981, pág. 7).

Zona UFA: Arts 6.26 a 6.34 del PGOU.

- ORDENACION DE VOLUMENES, ALTURA, NUMERO DE PLANTAS CONSTRUIBLES PARCELACION DE LOS TERRENOS O REGIMEN PARA PARCELARLOS Y DEMAS DETERMINACIONES DEFINITORIAS DE LA EDIFICACION Y SU SITUACION EN LA PARCELA.

Todos estos parámetros, a excepción del número de alturas y la parcelación de los terrenos (preceptos que son recogidos en los planos de ordenación FI, F2 y F5) se encuentran recogidos en el presente PGOU.

- ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PROPIO DE LA RED SECUNDARIA. Nos es necesario hacer remisión al punto V de la memoria justificativa. De acuerdo con los artículos 23.1 y 22.2 de la LRAU, 17 del RPCV, ya la problemática intrínseca de la U.E., el ayuntamiento ha decidido para esta Unidad de Ejecución la exención de los estándares mínimos de cumplimiento por los PRI. La distribución del suelo dotacional es la siguiente:

SRV	4842,21
SRV viario rodado	637,07
SRV viario peatonal	1.705,81
SRV espacios libres	2.499,33

- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO CON RELACION ESTUDIOS DE DETALLE.

El presente PRIM, pese a tener capacidad para ello, no va a entrar a restringir los ámbitos de objeto de posibilidad de redacción de un Estudio de Detalle.

- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EDIFICIOS SITUADOS EN LOS TESTEROS DE LA C/ MONCAYO. Las edificaciones colindantes en los testeros de la calle Moncayo fachadas norte y sur, teniendo en cuenta que el P.G.O.U. califica la zona como U.F.A., tal y como indico se ajustarán de las ordenanzas y condiciones estipuladas en dicho tipo de viviendas (art. 6.29 a 6.31), como además pertenece a la subzona (art. 6.32 a 6.34). Además de lo anterior, teniendo en cuenta que dichas edificaciones se adosan sobre unos edificios catalogados como de Protección Ambiental, se cumplirán las siguientes condiciones.

1. Al estar dichas edificaciones junto a un conjunto de edificios catalogados como de Protección Ambiental, deberán adecuarse con carácter general a la tipología y carácter arquitectónico de dichos edificios.
2. La altura de cornisa será igual a la del edificio colindante catalogado, de los edificios catalogados.
3. La ordenación de los huecos y elementos compositivos de la fachada, deben responder a la organización general de la composición de las fachadas.
4. La profundidad edificable de 14 mis. regulado en el art. 6.33 del P.G.O.U., es una profundidad adecuada al lugar.

22615