

**Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia  
Área de Urbanismo  
Servicio de Planeamiento**

*Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia sobre aprobación definitiva del plan especial de reforma interior del área de Eslora-Pobles del Sud-Perellonet, y publicación de sus normas urbanísticas.*

**ANUNCIO**

El Ayuntamiento pleno, en la sesión que celebró el día 28 de julio de 1995, acordó lo siguiente:

«Visto el informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo, de la Demarcación de Costas, y de la Junta Rectora del Parque Natural de la Albufera, visto el informe del Servicio de Planeamiento, y con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, se acuerda:

I. Aprobar definitivamente el plan especial de reforma interior para el Área PS 3/7 de Eslora, Pobles del Sud, del Perellonet, en desarrollo del P.G.O.U. de Valencia, con las rectificaciones que se derivan de los citados informes.

II. Publicar el presente acuerdo en el «Boletín Oficial» de la provincia y el «Diario Oficial de la Generalidad Valenciana».

III. Comunicar al Servicio de Patrimonio para que formalice la permuta que se deriva del documento (anexo 4 y 7 de la memoria) para la obtención del vial de acceso público a la playa en el borde límite al PERI del Área PS 3/6 La Penyeta.

Contra el acuerdo transcrito anteriormente, que es definitivo en vía administrativa, 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 aparición de la última publicación en los boletines oficiales correspondientes.

Como requisito para la interposición de dicho recurso, deberá efectuar la comunicación previa de dicha interposición al órgano administrativo municipal autor del acto, según exige el artículo 110.3 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local 7185, de 2 de abril, se publican las presentes ordenanzas, que forman parte del plan especial de reforma interior del Área de Eslora, Pobles del Sud, Perellonet.

**Plan especial de reforma interior del Área de Eslora-Pobles del Sud-Perellonet. Valencia. Ordenanzas Reguladoras.**

Según dispone el artículo 61 de la Ley del Reglamento de Planeamiento, las Ordenanzas del Plan deberán reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada.

En este caso, tanto la edificación como los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Especial respetarán lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. (Normas Urbanísticas /Título V: Ordenanzas Generales de la Edificación /Título VI: Ordenanzas particulares de las zonas de Calificación Urbanística/Capítulo IV: Zona de Edificación Abierta (EDA) ):

**2.1. Edificabilidad, volúmenes, usos.**

En el anexo 1 a la memoria se especifican las disposiciones establecidas en el Plan Especial para la parcela asignando la superficie máxima ocupable, la superficie máxima construida y, en consecuencia, los coeficientes de ocupación y de edificabilidad neta que en ningún caso se podrá rebasar.

Superficie de parcela: 5.273 m<sup>2</sup>.

Superficie máxima ocupable: 1.581 m<sup>2</sup>.

Superficie máxima construida: 2.961 m<sup>2</sup>.

Máximo coeficiente de ocupación: 30 por ciento.

Máximo coeficiente de edificabilidad neta: 0.56 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Número máximo de plantas: 3.

Altura máxima de cornisa: 11 m.

Coficiente de ocupación = Superficie ocupable/Superficie edificable = 1.581 / 2.961 = 30 %.

Coficiente de edificabilidad neta = Superf. total const./Superf. neta de parcela edificable = 2.961/5.273 = 0.56 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Hc = 5.30 + 2.90 \* Np = 5.30 + 2.90 \* 2 = 11

Siendo:

Hc: Máxima altura de cornisa.

Np: Número de plantas a edificar sobre la baja.

Los motivos que nos han llevado a establecer estas condiciones de aprovechamiento y ocupación de parcela son los siguientes:

Se ha considerado viable el legalizar la edificabilidad existente en la parcela, por no considerarla excesiva ni rebasable.

El numero de plantas admisible, en el caso de que en un futuro lejano se quisiera construir otro tipo de edificación se ha considerado de tres; siendo criterio tanto de los proyectistas como de las últimas construcciones realizadas en la zona y de los organismos que las regulan, el permitir una edificación en el frente marítimo que no distorsione el paisaje de la forma que lo han hecho estas edificaciones de gran altura, más propias de núcleos concentrados que de edificaciones que se extienden a lo largo de un frente marítimo tan amplio.

**Definiciones y conceptos.**

Lindes.- Líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Alineaciones.- Son las líneas que establecidas por el plan o por los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, determinarán el límite de la ordenación en planta indicando que ninguna parte ni elemento de la edificación puede sobrepasarla, salvo los cuerpos o elementos salientes que expresamente se autoricen y los sótanos permitidos.

Alineación interior.- Señala la separación entre la porción de la parcela edificable que puede sustentar edificación y la que debe permanecer sin ella.

Alineación exterior.- Señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y/o los espacios libres de uso público.

Parcela urbana.-Se entiende por parcela urbana toda porción de suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, de servir de referencia a la intensidad de la edificación y de asegurar la unidad mínima de la edificación.

Superficie de parcela.-Se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

**Condiciones de ocupación de parcela.**

Superficie ocupable.- Porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.

Coficiente de ocupación.- Relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

Superficie libre de parcela.-Es la parte de parcela edificable en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

**Aprovechamiento sobre la parcela.**

Superficie construida total- La suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

Edificabilidad.- Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo, de las edificaciones sobre rasante que podrá realizarse en un terreno.

Coficiente de edificabilidad.- Es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de la proyección horizontal del ámbito de referencia.

Coficiente de edificabilidad global.-Se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de ese ámbito, es decir, tanto las parcelas como los espacios libres públicos y la red viaria pública. La distribución de la edificación será libre dentro de la parcela siempre que se respeten las condiciones de edificabilidad y ocupación que se han impuesto y no se sobrepasen las líneas máximas de alineación interior y exterior grafiados en el plano de calificación urbanística (plano 10.P.2. Calificación urbanística.).

**2.2. Viario público.**

En el plano 14.P.6. (red viaria) se acota el viario circundante a la parcela.

Para urbanizar la vía peatonal que separa la parcela comprendida en el plan especial de la correspondiente del P.E.R.I. PS3-6, se respetarán las indicaciones que establezca en su momento el Ayuntamiento de Valencia mediante la aprobación del proyecto de urbanización correspondiente.»

Valencia, a cuatro de agosto de mil novecientos noventa y cinco.- El secretario general, P.D., firma ilegible.