

**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 30 de junio de 1995 que aprueba definitivamente el Plan de Reforma Interior UA-B C/. Doctor Vicente Zaragoza de Valencia.

El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con fecha 30 de junio de 1995, adoptó la resolución que a continuación se transcribe:

«Visto el expediente relativo al proyecto de Plan Especial de Reforma Interior UA-B, C/. Dr. Vicente Zaragoza, de Valencia.

Antecedentes de hecho.

Primero.- El Ayuntamiento de Valencia aprobó inicialmente el expediente el día 20 de noviembre de 1992 y, tras el trámite de información pública, fue aprobado provisionalmente el 23 de abril de 1993.

Segundo.- El proyecto consta de memoria informativa y justificativa, ordenanzas, plan de etapas, estudio económico-financiero, y planos de información y de ordenación.

Tercero.- El PERI se basa para las modificaciones planteadas en la disposición transitoria octava del PGOU de Valencia aprobado por resolución de 28 de diciembre de 1988 del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. Se trata de un suelo correspondiente a la UA «B» delimitada por un PERI anterior al PGOU y que el mencionado Plan General clasifica de suelo urbano, EDA.

Cuarto.- En el expediente constan informes favorables de la Diputación Provincial de Valencia y del Consell Metropolità de L'Horta.

Quinto.- La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, reunida en sesión de 23 de mayo de 1995, informó favorablemente el expediente de referencia.

Sexto.-El Ayuntamiento de Valencia el día 16 de junio de 1995 solicitó que la tramitación del presente expediente se concluyera con arreglo a las determinaciones establecidas en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalidad.

Séptimo.- Esta Conselleria el 28 de junio de 1995, de acuerdo con el dictamen del Servicio de Coordinación y a propuesta de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial, informó favorablemente la aprobación definitiva del presente proyecto.

Fundamentos de derecho.

Primero.- Respecto al procedimiento, en el presente caso se han observado las prescripciones legalmente establecidas en la normativa vigente al tiempo de su inicio, que están constituidas por el artículo 114, por remisión de 128 y 129 del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por RDL 1/1992, de 26 de junio. Si bien el Ayuntamiento de Valencia ha solicitado expresamente que se concluya su tramitación con arreglo a la vigente Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, al amparo de lo establecido en su Disposición Transitoria Segunda. Por lo que procede dada la petición municipal acogerse a la tramitación prevista en la referida Ley Reguladora.

Con la entrada en vigor de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, según su art. 55.4 el Plan que conlleve una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres requiere informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo.

De acuerdo con la disposición transitoria novena de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, hasta tanto se constituya dicho Consejo, el ejercicio de sus funciones corresponde al conseller competente en materia de Urbanismo, previo informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo. Informes que obran en el expediente y a los que nos remitimos en aras a la claridad y concisión de la presente resolución.

Segundo.- En cuanto al fondo, el presente PERI plantea una distinta ubicación de emplazamiento y alineaciones de un solar inserto en la UA «B» con PERI aprobado el 19 de julio de 1984, situado junto a la prolongación de la calle Dr. Vicente Zaragoza y Músico Hipólito Martínez, y asimismo pretende dotar de mayor flexibilidad al proyecto de edificación y como economía de gestión el PERI asume posibilidades que el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) confiere al estudio de detalle planteando una reordenación de volúmenes. Todo ello traducido en una distinta orientación del terreno edificable, situándolo en su lado menor, paralelo a la alineación de la calle Dr. Vicente Zaragoza, y con distinta geometría a la vigente conformando una pastilla de 15x40'67 m., manteniendo la misma ocupación en planta 610'05 m² y modificando el número de plantas establecidas en el PGOU, pasando de las 9 vigentes a 12, posibilidad otorgada por el art 6.25.10 «Estudios de detalle» manteniendo una edificabilidad total de 6.898 m² justificada conforme a la disposición transitoria octava del PGOU.

Por último y sobre la zona, verde plantea un «viario eventual para servicios de urgencia compatible con zonas verdes» con el fin de posibilitar el cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Prevención de Incendios. No apreciándose impedimentos legales que obstaculicen su aprobación definitiva.

Tercero.- De conformidad a lo dispuesto en el artículo 3.3 del Decreto 137/1990, del Consell de la Generalidad Valenciana, por el que se aprueba el reglamento de los órganos urbanísticos, la competencia para la aprobación definitiva del presente Plan de Reforma Interior no previsto en el Plan General de Valencia ni homologado según la disposición transitoria primera de la LRAU 6/1994, corresponde al conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

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

Resuelvo

Aprobar definitivamente el Plan de Reforma Interior UA-B, C/ Doctor Vicente Zaragoza de Valencia.

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 de la misma.

Para la interposición del mencionado recurso será requisito imprescindible que con carácter previó el recurrente comunique a este órgano la interposición del mismo, de conformidad con lo previsto en los arts. 57.2.f) y 58 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y en el art. 110.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Todo ello, sin perjuicio de poder ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.»

Valencia, a 30 de junio de 1995.- El conseller de Obra Públicas, Urbanismo y Transportes, Eugenio Bunrriel de Orueta.

Valencia, a dieciocho de julio de mil novecientos noventa y cinco.- El secretario general, Antonio Rodríguez Barbera.

4. Ordenanzas reguladoras.

4.1. Generalidades y tecnología de conceptos

4.1.1. Rango normativo.

4.1.2. Disposiciones referentes a la urbanización.

4.1.3. Disposiciones referentes a la edificación.

4.2. Régimen urbanístico del suelo.

4.2.1. Calificación del suelo con expresión detallada de sus usos pormenorizados.

4.2.2. Estudios de detalle.

4.3. Normas de edificación.

4.1. Generalidades y terminología de conceptos

4.1.1. Rango normativo

El encuadre legal del Planeamiento serán las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, de octubre de 1988 y los Planos de Ordenación, Clasificación de Suelo y de Estructura Urbana a los cuales quedará integrada la modificación que este PERI propone para dicho solar.

4.1.2. Disposiciones referentes a la urbanización.

a) Zonificación y volúmenes edificables.- La zonificación que se grafía en el plano 3.1. tiene carácter definitivo, así como las alineaciones que se determinan en el plano 3.2. Dichas alineaciones exteriores condicionan el volumen edificable, considerándose éste como envolvente, es decir, el volumen edificable definitivo que se desarrollará en los correspondientes proyectos de edificación estará inscrito en las alineaciones exteriores que aquí se establecen con independencia de los cuerpos y elementos salientes que en la zona EDA autoricen las ordenanzas. En cualquier caso, se observará y tendrá en cuenta lo estipulado en el apartado 1.5. de la presente memoria. Cualquier otra puntualización no contenida en éste, será necesaria la ejecución de un Estudio de Detalle, desarrollándose según los arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y los arts. 6.25.10 y 2.15 de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana.

b) Alineaciones y nivelaciones.- Las alineaciones y nivelaciones de la red viaria serán las que figuran en plano 3.3. con los reajustes y puntualizaciones que puedan establecerse en el posterior proyecto de urbanización. Ya que en el entorno del bloque no hay ninguna otra edificación, (el más próximo es el que actualmente construye la Sociedad Espai Vert), se observa en el mencionado plano que la distancia entre éste y los límites laterales de la unidad de actuación, no es inferior a 10 metros, en cumplimiento del art. 6.25.10.d.

c) Redes de infraestructura.- En los planos 3.5 a 3.10 se recogen las puntualizaciones a las distintas redes de infraestructuras determinada en el PERI de 1984. Dichas puntualizaciones serán desarrolladas en profundidad en el posterior proyecto de urbanización.

d) Jardinería en el suelo no edificado.- Los espacios libres de edificación, correspondientes a los sistemas de espacios libres de dominio y uso público, serán obligatoriamente tratados y conservados mediante los sistemas propios de jardinería.

4.1.3. Disposiciones referentes a la edificación.

a) Altura del edificio.- La altura de la edificación se medirá según el art. 5.32.a. La altura de cornisa máxima, determinada según el número de plantas y según el concepto de unidades métricas (art. 6.25.1) serán: Número de plantas: NP=12 (PB.+11). Altura de la comisa: Hc=37'20 metros. En el proyecto de edificación se habrá de justificar

que los m² de techo máximo edificables no sobrepasarán los 6.898 m² determinados en 1.5.

Sobre la altura de cornisa podrán admitirse las construcciones que prevé el art. 5.46. en cualquiera de ambos casos.

El criterio para el establecimiento de la cota de referencia será el minado por 5.31.2a.

Si el bloque se edificara de forma completa y con un proyecto unitario, será de aplicación el art. 6.25.5., sobre el consentimiento de ejecución de cubiertas inclinadas.

La planta baja reunirá las características que el art. 6.25.7, determina con la matización impuesta por el art. 6.25.10.e y por el art. 1.5.b.4 de este PERI para el cómputo de la edificabilidad máxima permitida.

b) Cuerpos y elementos salientes. Patios. Sobre la alineación exterior se autorizarán los cuerpos y elementos salientes estipulados en el art. 6.25.9.a3. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Los patios de luces, según concepto del art. 5.72, caso de tener que realizarse, cumplirán las determinaciones del art. 5.73 de las Normas Urbanísticas del Plan General y las del art. 2.12. de las Normas de Habitabilidad y Diseño de las Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana editadas por la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 22 de abril de 1991.

c) Superficie edificable máxima. El techo máximo edificable, aplicado según los arts. 5.23 y 5.22 de las Normas Urbanísticas del Plan General, será de 6.898 metros cuadrados. Esta edificabilidad será la asignada de modo aritmético (art. 5.27 del Plan General de Ordenación Urbana y art. 1.51.2 de este PERI) por lo que «.. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales; los pasajes de acceso y uso públicos y las plantas bajas porticadas excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso y acceso y los cuerpos salientes que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50 por ciento de su superficie....».

4.2. Régimen urbanístico del suelo

4.2.1. Calificación del suelo con expresión detallada de sus usos pormenorizados.

- El presente plan especial no altera los usos ni la superficie de los distintos tipos de suelo, públicos o privados, definidos en el PERI aprobado el 30 de junio de 1984, aunque, como anteriormente se comentó, el actual Plan General de Ordenación Urbana unificó los distintos usos de los terrenos de cesión que aquel plan determinaba en uno con clasificación, genérica de espacios libres. De acuerdo con éste criterio, desarrollando el art. 60. del Reglamento de Planeamiento estableceremos las puntualizaciones concretas en cuanto a usos de los dichos tipos de suelo:

a) Sistemas de espacios libres: De propiedad municipal, según escritura otorgada el 14 de mayo de 1986, obtenida por cesión de los promotores del PERI anteriormente aprobado. Como tal espacio libre tiene aprovechamiento nulo, en cuanto a edificabilidad y criterio para el establecimiento de las operaciones de permuta o cambios de títulos de propiedad necesarios capaces de producir la nueva ubicación y la modificación de alineaciones que se pretende. Los usos previstos para este suelo se regulan por el art. 49.3 del Reglamento de Planeamiento.

b) Viales y aparcamientos. Este plan especial consolida los viales y aparcamientos que el anterior PERI contemplaba, excepto el vial 3 que, puesto que sirve de acceso al núcleo edificable que este plan especial reubica, queda también modificado, así como sus aparcamientos anejos. No obstante, quedan

inalterados tanto las rasantes generales de los viarios, incluso de la del vial 3, como el cómputo general de número de plazas de aparcamiento.

Otra de las aportaciones que recoge el presente plan es la definición de una red interior de circulación rodada para el posible tránsito eventual de vehículos de servicio de ambulancias y de extinción de incendios y salvamento, en cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Prevención de Incendios (art. 5.83. del Plan General y art. 8.2. Ordenación Municipal y Protección de Incendios). Al objeto de compatibilizar el uso fundamental de espacios libres con este necesario tránsito para servicios de urgencias se utilizará un firme propio de zonas ajardinadas con una estructura capaz de soportar el tránsito necesario.

La pavimentación del sistema viario así como los aparcamientos se adaptará en sus diferentes bases a lo dispuesto por los servicios técnicos municipales.

c) Superficies edificables. Tienen la misma extensión que la, que el PERI aprobado el 30 de junio de 1984 determinaba, ya que este plan especial se redacta con la expresa intención de no modificar las superficies edificables privadas. Los usos permitidos y prohibidos son los definidos en el art. 6.23 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

4.2.2. Estudios de detalle:

Su formulación se exigirá para completar o adaptar las determinaciones que este plan especial recoge: Se pretende, según lo expuesto en 1.4.1.c., y 1.5.4. que el presente plan absorba la posible ejecución de cualquiera de los, posibles estudios de detalle que, no obstante, si su realización fuera estrictamente necesaria, se acomodará a las condiciones determinadas en los art. 2.15. y 6.25.10 de las normas urbanísticas desarrollados con los documentos que el art. 66 del Reglamento de Planeamiento determina.

4.3. Normas de edificación

La nueva edificación que haya de construirse sobre el solar que este PERI propone, con sus características y limitaciones, se ajustará a lo dispuesto por las normas urbanísticas del Plan de Ordenación Urbana vigente y por las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (Orden del 22 de abril de 1991).

Por tanto, la obra de nueva planta se ajustará a las disposiciones que a continuación se establecen:

a) Condiciones de uso. El uso global o dominante es el determinado en el art. 6.23.1. prohibiéndose los especificados por el art. 6.23.2. y se permiten los del art. 6.23.4.

b) Condiciones espaciales. La composición, programa, relación y dimensiones de las distintas piezas que constituyen la vivienda, así como los accesos y circulación en el edificio, vendrán reguladas por los arts. 2.1 a 2.4 y 2.11 y, 2.13 y 2.14 de la Orden del 22 de abril de 1991 de la C.O.P.U.T (abreviadamente y en adelante HD/91) y concordantes y complementarias del título quinto, capítulo cuarto, sección sexta, apartado b y, sección tercera y título quinto, capítulo quinto de las normas del Plan General.

c) Condiciones de salubridad. La iluminación, la ventilación natural o forzada de todas las dependencias de la vivienda quedará supeditada a lo reglado por los arts. 2.5 y 2.6 de la HD/91 y por los pertenecientes al título quinto, capítulo cuarto, sección segunda.

d) Condiciones de dotación. El edificio y las viviendas que sobre él se construyan poseerán las instalaciones, equipos y aparatos determinados en los arts. 2.8 a 2.10 y 2.25 a 2.28 de la HD/91 y en el título quinto, capítulo cuarto, sección sexta, apartado A de las normas del Plan General.

e) Condiciones de seguridad. Se tendrá en cuenta lo reglamentado para el edificio por los arts. 2.15 a 2.20 de la HD/91 y para

los arts. correspondientes del título quinto, capítulo cuarto, sección cuarta, y el art. 5.71 de las normas del Plan General.

f) Condiciones de estética. El diseño y composición del edificio responderá a lo que determina el título quinto, capítulo tercero, sección quinta del Plan General.

g) Condiciones ambientales. Se observarán los artículos pertenecientes al título quinto, capítulo cuarto, sección quinta del Plan General.

h) Condiciones para reformas y/o ampliaciones. No se permitirán obras de reforma y/o ampliaciones sobre el inmueble que den como consecuencia un incremento de volumen o de los parámetros esenciales de los elementos propios de la edificación existente.

26202