

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

*Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior Entrada Sant Pau, del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Valencia.*

**ANUNCIO**

Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 21 de junio de 2002, por la que se aprueba definitivamente el Plan de Reforma Interior Entrada Sant Pau, del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Valencia.

Visto el expediente relativo a la homologación y Plan de Reforma Interior Entrada Sant Pau 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 a instancias de la Urbanizadora Valencia 2000, a través del procedimiento simplificado regulado en el artículo 48 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística. Tras el período de información pública, en el que se presentaron diversas alegaciones, se aprobó provisionalmente en fecha 28 de julio de 2000, si bien en dicho acuerdo se impusieron una serie de rectificaciones que fueron subsanadas por decreto de la Alcaldía de 8 de febrero de 2002. El expediente completo tiene entrada en el Registro de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el 22 de febrero de 2002.

**Segundo**

El proyecto consta de memoria informativa y justificativa, planos de información y de ordenación, ordenanzas reguladoras, así como expresión gráfica suficiente del resultado final de la ordenación propuesta y documento anexo de homologación.

**Tercero**

El municipio de Valencia cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 28 de diciembre de 1988. En dicho instrumento de planeamiento, el suelo en cuestión está clasificado como urbano y calificado como UFA-2 con una parcela destinada a uso terciario.

**Cuarto**

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 27 de mayo de 2002, acordó informar favorablemente el Plan de Reforma Interior Entrada Sant Pau, del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, elevando el expediente al conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para su aprobación definitiva.

**Fundamentos de derecho**

**Primero**

La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 52, en relación con los artículos 46 y 48 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

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.

**Segundo**

El objeto del proyecto es la ordenación pormenorizada del ámbito denominado «Entrada Sant Pau» definiendo una unidad de ejecución, en suelo urbano, sin apreciarse otros cambios sustanciales respecto de la ordenación establecida por el Plan General de Ordenación Urbana.

Con el presente plan de reforma interior se pretende la delimitación de una unidad de ejecución no prevista en el instrumento de planeamiento general, a fin de garantizar un correcto proceso de urbanización de los terrenos mediante una actuación integrada, debiendo coincidir el aprovechamiento tipo con la edificabilidad media de la unidad, supuesto este regulado en el artículo 111.3.C del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad

Valenciana, por lo que se trata de un Plan de Reforma Interior de Mejora.

**Tercero**

La disposición transitoria primera de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística establece la posibilidad de homologar los suelos a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística con el objeto de adecuar sus determinaciones a dicha norma legal. Esta posibilidad debe materializarse sobre un ámbito territorial suficiente para definir de forma precisa la denominada ordenación estructural definida en el artículo 17 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística; ámbito que, a la vista del punto 2 «Alcance territorial de la homologación» de la instrucción de planeamiento 1/1996, de 23 de enero de 1996, sobre la homologación de planes de urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, debe ser todo el territorial municipal o un sector concreto.

En el supuesto concreto que nos ocupa se aprecia que el ámbito territorial para el que se propone la homologación no obedece al propio de un sector con la definición que se da en el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, sino que se trata de una porción que forma parte de un ámbito mayor, pero es que, a mayor abundamiento, al apreciar la definición de la ordenación, se observa que no se afecta a elementos que pudieran integrarse dentro de la red estructural, lo que nos induce a concluir la improcedencia en este caso de homologar un ámbito territorial sobre el que no se puede concretar su objeto (definir la ordenación estructural a la que se refiere el artículo 17 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística).

El plan de reforma interior tiene por objetivo el definir una unidad de ejecución al amparo de lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Entre las características de dicha unidad cabe destacar las siguientes:

Superficie: 27.894 m<sup>2</sup>  
ZV: 3.473 m<sup>2</sup>  
Viario: 10.630 m<sup>2</sup>  
Edific.: 18.923 m<sup>2</sup>  
Edif. R.: 14.945 m<sup>2</sup>t  
Edif. T.: 3.978 m<sup>2</sup>t  
Viv.: 132  
A.T.: 0,6784 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Cuarto**

La propuesta es correcta desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, y no se encuentra en contradicción con las disposiciones legales de aplicación, en los términos establecidos en el artículo 40 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística. Además, la potestad municipal de planeamiento, en el caso que nos ocupa, se ha ejercido de acuerdo con los fines señalados en el artículo 2 de la LRAU justificada por los intereses públicos en criterios de racionalidad y proporcionalidad.

**Quinto**

El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes de reforma interior modificativos de la ordenación estructural, de municipios de más de 50.000 habitantes, de conformidad con lo establecido en el artículo 54.2.8 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 6.D del 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 el Plan de Reforma Interior Entrada Sant Pau, del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio 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 o publicación de la misma, de conformidad con lo

previsto en los artículos 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 veintiuno de junio de dos mil dos.- El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, José Ramón García Antón.

Valencia, a veintitrés de julio de dos mil dos.- El secretario general, Gaspar Peral Ribelles.

### 3. Normas urbanísticas.

#### Ordenanzas particulares

##### 3.1. Introducción general y parámetros urbanísticos fundamentales.

Se recogen en este apartado las ordenanzas específicas que deben regir en la formalización de los edificios así como su implantación en las parcelas en el caso de viviendas unifamiliares que integran la ordenación pormenorizada de este plan de reforma interior.

En consecuencia, serán de aplicación, con carácter general, las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Valencia, adaptando sin embargo a este caso concreto la regulación que dichas normas establecen en la totalidad de su capítulo tercero: Zonas de edificación abierta, así como en su capítulo quinto: Zona de vivienda unifamiliar, sección primera: Ambito, subzonas y usos, y sección segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.

De acuerdo a las determinaciones definidas en este plan de reforma interior, pasamos a exponer los parámetros urbanísticos fundamentales que deben regular la propuesta que se presenta.

#### Superficies de suelo y edificables

— Superficie del ámbito de la actuación	27.894,48 m <sup>2</sup> s
— Superficie computable	27.894,48 m <sup>2</sup> s
— Superficie edificable	18.923,39 m <sup>2</sup> t
— Aprovechamiento tipo (18.923,39/27.894,48)	0,6784 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

#### Producto inmobiliario resultante

— Uso preferente	Residencial plurifamiliar y unifamiliar
— Usos compatibles	Comercial y terciario
— Número máximo de viviendas	132 viviendas
— Unifamiliares	81 viviendas
— Plurifamiliares	51 viviendas
— Densidad máxima	47 viviendas/ha.
— Número de plantas	2 y 8 plantas

#### Superficies edificables desagregadas por usos.

— Residencial plurifamiliar (EDA)	6.196,08 m <sup>2</sup> t
— Residencial unifamiliar (UFA)	8.749,3 m <sup>2</sup> t
— Comercial y terciario (TER-3)	3.978,01 m <sup>2</sup> t
— Total edificable	18.923,39 m <sup>2</sup> t

#### Superficies de suelo desagregadas por usos

— Parcelas de uso residencial plurifamiliar EDA	774,51 m <sup>2</sup> s
— Parcelas de uso residencial unifamiliar UFA	10.936,37 m <sup>2</sup> s
— Parcelas de uso comercial y terciario TER-3	2.080,43 m <sup>2</sup> s
— Total suelo privativo	13.791,31 m <sup>2</sup> s
— Parcelas zona verde pública	3.472,67 m <sup>2</sup> s
— Viario público	10.630,5 m <sup>2</sup> s
Total suelo cesiones	14.103,17 m <sup>2</sup> s
Total sector (unidad de ejecución)	27.894,48 m <sup>2</sup> s

### 3.2. Ordenanzas particulares.

Tal como hemos expuesto en el punto anterior, estas ordenanzas particulares sólo adaptan a este concreto plan de reforma interior lo estrictamente necesario derivado de la ordenación propuesta, algunas de las especificaciones no sustantivas que sobre edificación abierta y sobre viviendas unifamiliares en hilera, establecen las normas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Para todo aquello no regulado en estas ordenanzas particulares, se estará a lo dispuesto en las normas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y sin que sea admisible contradicción alguna con lo regulado en el PGOU.

#### A) Edificación abierta.

##### Artículo A.1. Ambito.

La zona de edificación abierta está constituida por la parcela grafiada expresamente en el plano correspondiente de calificación del suelo.

##### Artículo A.2. Usos.

El uso global o dominante de esta parcela es el residencial plurifamiliar (Rpf). Se trata del uso global o dominante asignado por el plan a esta parcela. Se admite un edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas.

##### Artículo A.3. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones: La superficie mínima de parcela será de 200 m<sup>2</sup>. Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 12 metros de longitud.

La forma de la parcela será tal que sus lindes laterales deberán ser, en toda la profundidad del bloque, perpendiculares al eje longitudinal del mismo.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas generales, no serán edificables aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.

##### 2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano correspondiente. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

##### Artículo A.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. El número máximo de plantas será de ocho, y la máxima altura de comisa de la edificación se establece en 25,60 m.

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial.

##### 3. Planta baja.

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,30 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 5,30 metros en edificios de uso dominante residencial.

La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros. Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General de Ordenación de Valencia.

##### 4. Cuerpos y elementos salientes.

Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el aleró procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes (balcones, balconadas, terrazas y cuerpos volados) de un mismo plano de fachada no será superior, en ningún caso, al producto del 50 por ciento de la longitud de la fachada por el número de plantas a edificar sobre la baja, sobre las cuales puedan situarse cuerpos salientes. B. Zona de vivienda unifamiliar.

##### Artículo B.1. Ambito.

La zona de vivienda unifamiliar está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas en los planos correspondientes.

##### Artículo B.2. Usos. Vivienda unifamiliar en hilera.

1. El uso global o dominante de esta zona es el residencial unifamiliar (Run).

2. Se prohíben expresamente todos los demás usos, salvo los aparcamientos en plantas bajas, sótanos, semisótanos o en superficie.

##### Artículo B.3. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones: La superficie mínima de parcela edificable será de 120 metros cuadrados.

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

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. Quedan excluidas de las anteriores condiciones a, b y e aquellas parcelas, que, sin cumplirlas, limiten en ambos lindes

laterales con edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente plan que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo. 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 presente plan general que no se encuentre en fuera de ordenación sustantiva.

#### 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.

#### Artículo B.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Las condiciones de volumen y forma de los edificios, además de las señaladas en el artículo 6.30 de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, serán las siguientes:

- Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de  $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sobre parcela.

#### Artículo B.5. 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.

El espacio libre común podrá destinarse a jardín, áreas de juegos e instalaciones deportivas al aire libre, pero no a aparcamiento de vehículos en superficie.

#### C. Edificación terciaria y comercial.

##### Artículo C.1. Ambito.

La zona de edificación terciaria y comercial está constituida por la parcela grafiada expresamente en el plano correspondiente de calificación del suelo.

##### Artículo C.2. Condiciones específicas.

Se estará a lo dispuesto en la sección cuarta. Subzona TER-3. Enclave terciario de las normas urbanísticas del PGOU.

Valencia, noviembre de dos mil uno.- Gerardo Roger Fernández, Luis Casado Martín.