



**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**  
ÀREA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ I VIVENDA  
SERVICI DE PLANEJAMENT

Id. document: owl.w uFWZ ICEi Jf3c 7FOT h08K eBA=  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

## **CORRECCIÓN DE ALINEACION EN EL PGOU PARCELA 3BP1 U.E "A" PLAN PARCIAL PRR1 "ADEMUZ" VALÈNCIA**

**Nº Expediente** E-03001-2019-000365  
**INTERESADO:** METROVACESA.  
**ASUNTO:** Corrección de alineación tras levantamiento topográfico actual de la línea férrea subterránea de FGV.

Signat electrònicament per:

<b>Antefirma</b>	<b>Nom</b>	<b>Data</b>	<b>Emissor cert</b>	<b>Núm. sèrie cert</b>
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	20/01/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



## 1.- ANTECEDENTES:

La presente corrección de alineaciones del Plan Parcial PRR-1 "Ademuz", concretamente en la parcela 3BP1 de la Unidad de Ejecución "A" del citado Plan Parcial tiene su origen en el recurso realizado por la propiedad de la parcela al Proyecto de Reparcelación Forzosa de la mencionada Unidad de Ejecución, el cual fue aprobado en fecha 26/7/1996 y la consiguiente solicitud del Servicio Municipal de Gestión Urbanística respecto a la aclaración de las alineaciones oficiales.

Las condiciones de aprovechamiento establecidas en la Reparcelación, en la parcela 3BP1, no podían ser materializadas, tal y como se comprobó mediante medición realizada sobre el terreno.

A partir de este hecho y siempre teniendo en consideración que el derecho de aprovechamiento de cada manzana se realizó desde el Plan Parcial con criterio aritmético, es decir estableciendo una edificabilidad máxima sin tener en cuenta el diseño de las construcciones, se inició un contacto con FGV dado que la parcela en cuestión venía condicionada en su utilización por el trazado subterráneo de la línea férrea de FGV.

De esta forma FGV aportó un plano de trazado de la línea férrea finalmente construida, el cual se superpuso a la base cartográfica municipal, comprobando que la previsión inicial de esa línea férrea había sido ligeramente variada, lo que permitía a la parcela 3BP1 disponer de un incremento de superficie útil de parcela con lo que se conseguía que pudiera materializar el aprovechamiento que el Proyecto de Reparcelación Forzosa le adjudicaba.

## 2.- FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Resulta de aplicación el artículo 109 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

***"Artículo 109. Revocación de actos y rectificación de errores.***

*(...) 2. Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos."*

Además la corrección del error material constatado afecta solamente a determinaciones propias de la ordenación pormenorizada.

## 3.- CORRECCIÓN DE ERRORES:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	20/01/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: owlw uFWZ ICEI Jf3c 7F0T h08K eBA =  
COPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

La subsanación del error gráfico en los planos del PGOU, no afecta ni a la "serie A", ni a la "serie B", ya que no se modifica la clasificación, ni la calificación de la parcela; por lo que sólo se corregirá el error en el Sistema de Información Geográfico municipal de la siguiente forma:

En la actualidad la información catastral indica lo siguiente:



Mientras la información urbanística municipal aporta los siguientes datos:

<b>INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS</b>																																																																																																																																											
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA Àrea de Desenvolupament Urbà i Habitatge Servei de Planejament																																																																																																																																											
<b>INFORMACIÓ CARTOGRÀFICA</b> 	<table border="1"> <tr> <th colspan="4">DATOS CATASTRALES</th> </tr> <tr> <td>Ref. Catastral</td> <td>Ref. Plano</td> <td>Calle</td> <td>Número</td> </tr> <tr> <td>9650701</td> <td>YJ2734H</td> <td></td> <td>3</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <th colspan="4">PARTICIÓN URBANÍSTICA:</th> </tr> <tr> <td>Superficie gráfica (m²)</td> <td>Número de partes</td> <td>Subparcela</td> <td>Superf. subparcela (m²)</td> </tr> <tr> <td>1.234,76</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>742,23</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td>Hojas/ Serie C</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td>21</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">INFORMACIÓN URBANÍSTICA:</th> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>DOCUMENTO URBANÍSTICO:</b></td> </tr> <tr> <td>BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993</td> <td>Instrumento de Derivación (PP1343) - XXX</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>CLASIFICACIÓN:</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Clasificación del Suelo: Sistema General</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(SUP) Suelo Urbanizable Programado</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>CALIFICACIÓN:</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Calificación Urbana: (ER-2) Edif. de uso Residencial Privado P.Par. Ademuz (PRR 1)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Usos Globales e Elementos: Usos Permitidos y Prohibidos: Elementos Protegidos</td> </tr> <tr> <td>(Rpf.) Residencial plurifamiliar</td> <td>Art. 3.1,3.2, 5.12,5.13, P.P.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">USOS:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Usos Permitidos y Prohibidos:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">CONDICIONES DE PARCELA (Art. 5.18 Ord. P.P.):</td> </tr> <tr> <td>Superf. Min (m²)</td> <td>Superf. Máx (m²)</td> <td>Plantación (árbol/m)</td> <td>Área de Linderos (m)</td> <td>Exposición</td> <td>Asignación Obligada</td> <td>Asignaciones y prof. edif.</td> </tr> <tr> <td>600,00</td> <td>0,00</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>en plano</td> <td>Art. 5.7 NN.UU PGOU</td> <td>Informe Líneas</td> </tr> <tr> <td colspan="6">CONDICIONES DE VOLUMEN (Art.5.17 Ord. P.P.):</td> <td>Us. ejecución / Área reparto</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Altura còrnia màxima</td> <td>Consulta Específica</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td colspan="3">&gt;=4</td> <td colspan="2">H=4+(3.1x(N-1))</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Entrepisos</td> <td>Semioficio</td> <td colspan="2">Sòlido</td> <td>Conf. Edificabilidad Neta en l'edifici</td> </tr> <tr> <td></td> <td>SI</td> <td></td> <td>SI</td> <td colspan="2">en plano</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Altres</td> <td>Devolució</td> <td colspan="2">Paisajes</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="7"><b>CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:</b></td> </tr> <tr> <td colspan="7">APARCAMIENTOS: Art 5.19 Ord. P.P.</td> </tr> <tr> <td colspan="7"><b>OBSERVACIONES:</b></td> </tr> <tr> <td colspan="7">La última planta se retranquea en alfo. En M16 la edificació cobrirà les medianeres existents. En Manzanera 3B parcela mínima 400m². Ver Totalidad Art. 5.11 al 5.21 Ord. P.P. Para Estudios de Detalle ver artículos 6.1 y siguientes. Ver Texto Refundido Ordenanzas BOP 5-VIII-99.</td> </tr> </table>	DATOS CATASTRALES				Ref. Catastral	Ref. Plano	Calle	Número	9650701	YJ2734H		3	PARTICIÓN URBANÍSTICA:				Superficie gráfica (m²)	Número de partes	Subparcela	Superf. subparcela (m²)	1.234,76	3	3	742,23				Hojas/ Serie C				21	INFORMACIÓN URBANÍSTICA:		<b>DOCUMENTO URBANÍSTICO:</b>		BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993	Instrumento de Derivación (PP1343) - XXX	<b>CLASIFICACIÓN:</b>		Clasificación del Suelo: Sistema General		(SUP) Suelo Urbanizable Programado		<b>CALIFICACIÓN:</b>		Calificación Urbana: (ER-2) Edif. de uso Residencial Privado P.Par. Ademuz (PRR 1)		Usos Globales e Elementos: Usos Permitidos y Prohibidos: Elementos Protegidos		(Rpf.) Residencial plurifamiliar	Art. 3.1,3.2, 5.12,5.13, P.P.	USOS:		Usos Permitidos y Prohibidos:		CONDICIONES DE PARCELA (Art. 5.18 Ord. P.P.):		Superf. Min (m²)	Superf. Máx (m²)	Plantación (árbol/m)	Área de Linderos (m)	Exposición	Asignación Obligada	Asignaciones y prof. edif.	600,00	0,00	0	0	en plano	Art. 5.7 NN.UU PGOU	Informe Líneas	CONDICIONES DE VOLUMEN (Art.5.17 Ord. P.P.):						Us. ejecución / Área reparto	Altura còrnia màxima						Consulta Específica	0	>=4			H=4+(3.1x(N-1))		8	Entrepisos	Semioficio	Sòlido		Conf. Edificabilidad Neta en l'edifici		SI		SI	en plano			Altres	Devolució	Paisajes			<b>CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:</b>							APARCAMIENTOS: Art 5.19 Ord. P.P.							<b>OBSERVACIONES:</b>							La última planta se retranquea en alfo. En M16 la edificació cobrirà les medianeres existents. En Manzanera 3B parcela mínima 400m². Ver Totalidad Art. 5.11 al 5.21 Ord. P.P. Para Estudios de Detalle ver artículos 6.1 y siguientes. Ver Texto Refundido Ordenanzas BOP 5-VIII-99.						
DATOS CATASTRALES																																																																																																																																											
Ref. Catastral	Ref. Plano	Calle	Número																																																																																																																																								
9650701	YJ2734H		3																																																																																																																																								
PARTICIÓN URBANÍSTICA:																																																																																																																																											
Superficie gráfica (m²)	Número de partes	Subparcela	Superf. subparcela (m²)																																																																																																																																								
1.234,76	3	3	742,23																																																																																																																																								
			Hojas/ Serie C																																																																																																																																								
			21																																																																																																																																								
INFORMACIÓN URBANÍSTICA:																																																																																																																																											
<b>DOCUMENTO URBANÍSTICO:</b>																																																																																																																																											
BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993	Instrumento de Derivación (PP1343) - XXX																																																																																																																																										
<b>CLASIFICACIÓN:</b>																																																																																																																																											
Clasificación del Suelo: Sistema General																																																																																																																																											
(SUP) Suelo Urbanizable Programado																																																																																																																																											
<b>CALIFICACIÓN:</b>																																																																																																																																											
Calificación Urbana: (ER-2) Edif. de uso Residencial Privado P.Par. Ademuz (PRR 1)																																																																																																																																											
Usos Globales e Elementos: Usos Permitidos y Prohibidos: Elementos Protegidos																																																																																																																																											
(Rpf.) Residencial plurifamiliar	Art. 3.1,3.2, 5.12,5.13, P.P.																																																																																																																																										
USOS:																																																																																																																																											
Usos Permitidos y Prohibidos:																																																																																																																																											
CONDICIONES DE PARCELA (Art. 5.18 Ord. P.P.):																																																																																																																																											
Superf. Min (m²)	Superf. Máx (m²)	Plantación (árbol/m)	Área de Linderos (m)	Exposición	Asignación Obligada	Asignaciones y prof. edif.																																																																																																																																					
600,00	0,00	0	0	en plano	Art. 5.7 NN.UU PGOU	Informe Líneas																																																																																																																																					
CONDICIONES DE VOLUMEN (Art.5.17 Ord. P.P.):						Us. ejecución / Área reparto																																																																																																																																					
Altura còrnia màxima						Consulta Específica																																																																																																																																					
0	>=4			H=4+(3.1x(N-1))																																																																																																																																							
8	Entrepisos	Semioficio	Sòlido		Conf. Edificabilidad Neta en l'edifici																																																																																																																																						
	SI		SI	en plano																																																																																																																																							
	Altres	Devolució	Paisajes																																																																																																																																								
<b>CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:</b>																																																																																																																																											
APARCAMIENTOS: Art 5.19 Ord. P.P.																																																																																																																																											
<b>OBSERVACIONES:</b>																																																																																																																																											
La última planta se retranquea en alfo. En M16 la edificació cobrirà les medianeres existents. En Manzanera 3B parcela mínima 400m². Ver Totalidad Art. 5.11 al 5.21 Ord. P.P. Para Estudios de Detalle ver artículos 6.1 y siguientes. Ver Texto Refundido Ordenanzas BOP 5-VIII-99.																																																																																																																																											
Esta información, sólo válida para la parcela requerida, es copia fiel de la Base de Datos Cartográfica Municipal, en la fecha de su emisión, y no tiene carácter vinculante para la Administración, salvo que fuese debidamente certificada.																																																																																																																																											
Fecha Emisión: 14 de enero de 2020      Página: 1/3																																																																																																																																											

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	20/01/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Id. document: owlw uFWZ ICEi Jf3c 7FOT h08K eBA=  
 COPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

**INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS**

**AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**  
 Área de Desarrollo Urbano y Vivienda  
 Servicio de Planeamiento

**DATOS CATASTRALES**

Ref. Catastral	Ref. Plano	Calle	Número
3650701	YJ2734H		3

**INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA**

1:1000

**PARTICIÓN URBANÍSTICA:**

Superficie gráfica (m²)	Número de parcelas	Subparcela	Superf. subparcela (m²)	Número Serie C
1.234,76	8	2	489,31	21

**INFORMACIÓN URBANÍSTICA:**

**DOCUMENTO URBANÍSTICO:**  
 BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993      Instrumento de Desarrollo  
 (PP1343) - J004

**CLASIFICACIÓN:**  
 Clasificación del Suelo:      Sistema General  
 (SUP) Suelo Urbanizable Programado

**CALIFICACIÓN:**  
 Clasificación Urbanística:  
 (GTR-1) Sistema General de Transporte Transp. Público Urbano

Usos Globales o Dominantes:      Usos Permitidos y Prohibidos      Elementos Protegidos  
 (Dcm) Comunicaciones:           

**USOS:**  
 Usos Permitidos:      Usos Prohibidos y Prohibidos

**CONDICIONES DE PARCELA:**  
 Superficie mínima:      Parcela mínima:      Ancho Mínimo (m):      Ancho Máximo (m):      Ocupación:      Alineación Obligatoria:      Alineaciones y anch. mín.  
 Art. 5.7 NN.UU PGOU      Informe Líneas

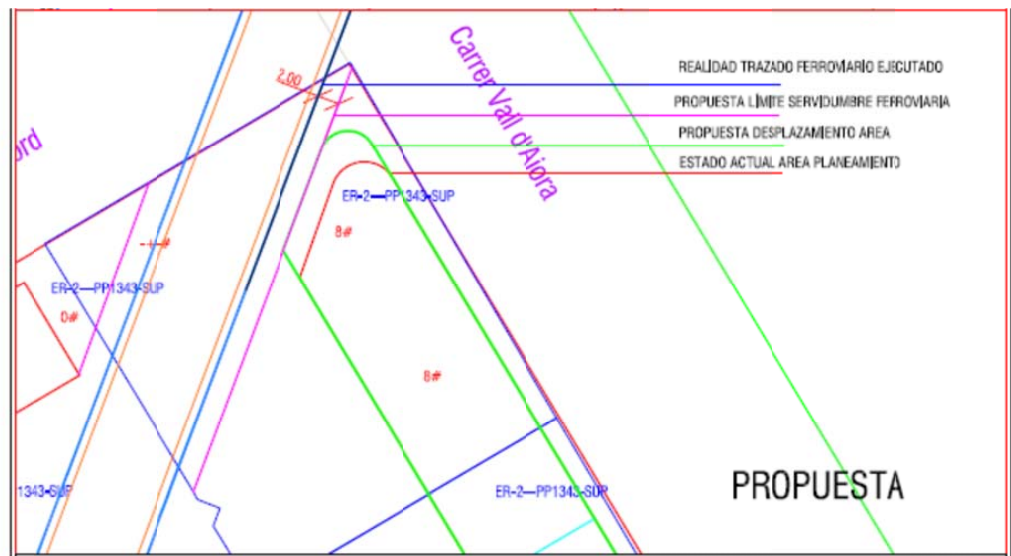
**CONDICIONES DE VOLUMEN:**  
 Altura Planta Baja (m):      Altura máxima:      Volumen máximo:      Volumen mínimo:      Volumen mínimo/m²:      Consultas Específicas

**CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:**  
**APARCAMIENTOS:**  
**OBSERVACIONES:**  
 Ver Texto Refundido Ordenanzas BOP 5-VIII-99.

Fecha Emisión: 14 de enero de 2020      Página: 2/3

Esta información, sólo válida para la parcela requerida, es copia fiel de a Base de Datos Cartográfica Municipal, en la fecha de su emisión, y no tiene carácter vinculante para la Administración, salvo que fuese debidamente certificada.

*Tras la variación de alineaciones, en función de lo aportado por FGV, se producirá una variación que se explica en el siguiente dibujo:*



Tal y como se observa en el gráfico adjunto la superficie incrementada en el bloque de edificación, dibujado como ordenación en la parcela, supondría una superficie de 44,99 m2.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	20/01/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353



Este hecho implica la posibilidad de materializar el aprovechamiento que el Proyecto de Reparcelación Forzosa adjudicó a dicha parcela 3BP-2.

De esta manera se consigue resolver el problema surgido de la imposibilidad de materializar la edificabilidad adjudicada en la parcela, respetando la ordenación unitaria de volúmenes dibujada sobre las parcelas 3BP1 y 3BP2.

#### 4.- LISTADO DE PLANOS

##### I.- PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1- SITUACIÓN

I.2- PLANEAMIENTO VIGENTE.

I.3- ESTADO ACTUAL

##### O.- PLANOS DE ORDENACIÓN

O.1- ESTADO CORRECCION ALINEACION.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	20/01/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353