

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

*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 fecha 23 de marzo de 1998, por la que se aprueba definitivamente la modificación «coeficiente corrector» del Plan General de Valencia.

Visto el expediente remitido por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, referido al proyecto de modificación «coeficiente corrector» de su Plan General de Ordenación Urbana, y de conformidad con los siguientes,

**Antecedentes de hecho**

**Primero**

El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, en sesión celebrada el día 27 de junio de 1997. Tras el pertinente período de exposición pública en el que se presentó una alegación, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 28 de noviembre de 1997.

**Segundo**

El proyecto consta de memoria informativa y justificativa, planos de información y de ordenación, normas urbanísticas y anexos:

**Tercero**

Con fecha 25 de septiembre de 1997, por el director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, se emitió informe previo favorable respecto de la presente modificación, si bien se hicieron constar una serie de observaciones consistentes en la necesidad de concretar la naturaleza de los suelos a ceder, así como la determinación de los suelos dotacionales que se tiene en cuenta para calcular el citado coeficiente (esta última apreciación a nivel de recomendación).

**Cuarto**

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, reunida en sesión de 5 de marzo de 1998, informó favorablemente la aprobación definitiva del presente expediente:

**Fundamentos de derecho**

**Primero**

Respecto al procedimiento, en el caso presente, se han observado las prescripciones legales para la tramitación de modificaciones de planes generales de esta índole, que están constituidas por los artículos 38 y siguientes por remisión del 55.1 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L. R. A. U.). Asimismo se han recabado los diferentes informes preceptivos.

**Segundo**

En cuanto al fondo del asunto, el objeto de la presente modificación consiste en la implantación del denominado «coeficiente corrector, a que se refiere el artículo 64.4, de la L. R. A. U., cuya finalidad es la obtención gratuita de suelos dotacionales por la aplicación de un porcentaje de cesión materializable mediante transferencias de aprovechamiento en las denominadas áreas de reparto uniparcelarias a las que se refiere el artículo 63.2.A) de la citada ley. Dicho aprovechamiento, según acuerdo plenario municipal de 27 de junio de 1997, se materializará en la forma prevista en el artículo 78 de la citada ley, o sea, en compensación monetaria substitutiva.

El cálculo del citado coeficiente se aprecia realizado por distritos, por lo que se concluye que cada uno de estos forma una zona a las que se refiere el artículo 64.4, de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. Respecto de la determinación del citado coeficiente se aprecia correcta la fórmula aplicada así como la técnica para su cálculo, dado que se ajusta a lo establecido en el artículo 64.4, de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

**Tercero**

El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes es competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes generales -y de sus modificaciones- de municipios de más de 50.000 habitantes, de conformidad con lo establecido en el artículo 39, por remisión del artículo 55.1, de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 6.D del Reglamento de los órganos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana.

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

**Resuelvo**

Aprobar definitivamente la modificación «coeficiente corrector» del Plan General de Valencia.

La presente resolución con transcripción de las normas urbanísticas se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia de Valencia, sin perjuicio de publicar adicionalmente una reseña en el «Diario Oficial de la Generalidad Valenciana», según dispone la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

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 de la notificación o publicación de la misma. Para la interposición del mencionado recurso será requisito imprescindible que con carácter previo el recurrente comunique a este órgano la interposición del mismo, de conformidad con lo previsto en los artículos 57.2.f) y 58 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y en el artículo 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 que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, a veintitrés de marzo de mil novecientos noventa y ocho.- El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes José Ramón García Antón.

Valencia, a quince de mayo de mil novecientos noventa y ocho.- El secretario general, Antonio Rodríguez Barberá. Documento normativo

En razón de todo lo anteriormente expuesto, la presente modificación del P. G. O. U. para la gestión del suelo urbano, establece como determinaciones concretas las que se exponen a continuación como documento normativo de aplicación.

#### Artículo 1. Significado.

El presente documento constituye la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado por R. C. de 28 de diciembre de 1988, en orden a establecer las determinaciones precisas a aplicar a los terrenos clasificados como suelo urbano, de conformidad con los artículos 64.4 y 63.2 de la L. R. A. U.

#### Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación lo constituye la totalidad de los terrenos clasificados como suelo urbano por el P. G. O. U. vigente, e incluidos en las áreas de reparto delimitadas conforme al artículo 3 de estas normas, con las exclusiones siguientes:

A. Planeamiento de desarrollo. pendiente de formular y/o de ejecutar, objeto de:

1. Parque Central (código A-4).
2. San Miguel de los Reyes (código T-1).
3. Vicente Zaragoza - Cotoengo (código T-4).
4. Convento de La Trinidad (código T-7).
5. Valencia, C. F. (código T-9).
6. Administrativo Institucional Mestalla (código T-10).
7. Atarazanas del Grao (código M-5).
8. Área de remodelación integral de Nazaret (código M-6).
9. Viviendas unifamiliares al S. E. de Benimámet (código P.O.4).
10. Castellar-Oliveral (código PS-1).
11. Gola Perellonet (código PS3/1).
12. Barrio Pescadores del Carmen (código PS3/2).
13. Sotavento/Cabrestante (código PS3/3).
14. Estribor/Escotilla (código PS3/10).

B. Unidades de actuaciones delimitadas o asumidas por el P. G. O. U. y por sus modificaciones posteriores, no ejecutadas en la actualidad.

1. Unidad de actuación 3 en P. E. R. I. 3 «Cami Real» (código 55/1).
2. Unidad de actuación en calle Alcalde Coloma (código 36/4).
3. Unidad de actuación X del P. E. R. I. 12 (código 36/3).
4. Unidad de actuación calle de Senent Ibáñez. Massarrotjos (código 4-5-6/1).
5. Unidad de actuación Alameda (código. 41/1).
6. Unidad de actuación Antonio Suárez.

C. Unidades de actuación/ejecución delimitadas mediante documentos de planeamiento de desarrollo aprobados definitivamente, salvo que estén ejecutadas:

1. P. E. R. I. Campanar, unidades de ejecución A, B, C y D.
2. P. E. R. I. Patraix, unidades de ejecución 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, A y B.
3. P. E. R. I. Carpesa, unidades de actuación 1, 2, 3, 4, 6, 7 y 8.
4. P. E. R. I. El Palmar, unidades de actuación 1 y 2.
5. P. E. R. I. Paseo Marítimo, unidades de actuación B y C.
6. P. E. R. I. Tomás de Sala, unidad de actuación única.

D. Ámbitos de programas para el desarrollo de actuaciones integradas.

1. Ciudad de Mislata (Expte. 23/96 Sº Gestión Urbanística).
2. Pío XII - Av. Campanar (Expte. 633/96 Sº Planeamiento).
3. Florista-3 (Expte. 221/97 Sº Planeamiento).
4. Pérez Escrich (Expte. 625/96 Sº Planeamiento).
5. Isla Cabrera - Bernat Descoll (Expte. 291/97 Sº Planeamiento).
6. Buen Retiro (Expte. 137/97 Sº Planeamiento).

7. Hermanos Maristas-General Urrutia (Expte. 170/97 Sº Planeamiento).

#### Artículo 3. Áreas de reparto.

Se distinguen las siguientes áreas de reparto:

1. Áreas de reparto uniparcelarias, integradas por cada solar, o en su caso cada parcela susceptible de aprovechamiento lucrativo privado junto con el suelo dotacional colindante quede confiere la condición jurídica de solar, o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 de la L. R. A. U. y con las condiciones establecidas en el artículo 3.44 y. siguientes de las NN. UU. del P. G. O. U. Es decir, aquellas que teniendo señaladas alineaciones y rasantes estén urbanizadas o puedan llegar a estarlo conforme a las normas mínimas establecidas en el capítulo cuarto del título tercero de las NN. UU. del P. G. O. U.

2. Área de reparto discontinua, integrada por el conjunto de suelos con destino dotacional público, no comprendidos en las anteriores, a los efectos establecidos en el artículo 63.2B.

#### Artículo 4. Coeficientes reductores y aprovechamiento subjetivo.

1. Al objeto de determinar el común y homogéneo porcentaje de cesión resultante de la minoración porcentual del aprovechamiento tipo y por consiguiente del aprovechamiento subjetivo, se fija como coeficientes reductores (R), 0, 93.

2. Consecuentemente, el aprovechamiento tipo de los terrenos incluidos en la correspondiente área de reparto uniparcelaria delimitada conforme a lo dicho en el artículo 3 de estas normas, será el resultado de aplicar el coeficiente reductor al aprovechamiento objetivo o real susceptible de edificar en la misma área de reparto, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$At = R \times Ao$$

donde:

At = Aprovechamiento tipo del área de reparto.

R = El coeficiente reductor.

Ao = El aprovechamiento objetivo o real permitido por el planeamiento.

3.

a) Para los elementos catalogados, tanto los incluidos en el conjunto declarado como fuera de él, el coeficiente reductor será equivalente a la unidad, no siendo de aplicación el fijado anteriormente, siempre y cuando las obras de intervención que se soliciten supongan obras de rehabilitación, conservación, reforma interior y/o adaptación, que no impliquen sobre elevación autorizada o ampliación respecto del incremento del aprovechamiento originario del edificio, ni supongan derribo de fachadas y otros elementos singulares del inmueble, previo informe de la Comisión Municipal de Patrimonio.

b) Para los elementos no catalogados incluidos en los barrios del Carmen, Xeu-Xerea, Mercat y Velluters, exceptuando aquellos recayentes a las calles Guillem de Castro, Blanquerías, Conde de Trénor, Pintor López, plaza del Temple, plaza de Tetuán, General Tovar, Ximénez de Sandoval, Paseo de la Ciudadela, calle El Justicia, Cronista Carreres, General Palanca, Porta de la Mar y Av. Barón de Cárcer, el coeficiente reductor será, asimismo, equivalente a la unidad, no siendo de aplicación el fijado anteriormente.

4. Por último, en el supuesto que el promotor peticionario de licencia acredite con la correspondiente calificación, que las obras están destinadas a la construcción de viviendas acogidas a los regímenes especial y general de protección oficial, con expresa exclusión de las de precio tasado, sea cual fuera la zona en el que se emplace, no será de aplicación el «coeficiente corrector» establecido, por estimarlo igual a la unidad.

#### Artículo 5. Excedente de aprovechamiento.

Constituirá el excedente de aprovechamiento la cantidad en metros cuadrados de techo edificable obtenida por diferencia entre el aprovechamiento objetivo o real autorizado por el planeamiento y el aprovechamiento subjetivo:

**Artículo 6. Adquisición del excedente:**

Los excedentes podrán ser adquiridos por el titular propietario de los terrenos mediante:

a) Cesión y transferencia equivalente en términos de valor urbanístico, de terrenos dotacionales integrantes del área de reparto discontinua a la que se refiere el artículo. 3.2 de estas normas.

b) Cesión y transferencia equivalente en términos de, valor urbanístico de terrenos-solar edificables, con aprovechamiento lucrativo en suelos clasificados como suelo urbano.

c) Cesión y transferencia equivalente en términos de valor urbanístico de terrenos clasificados como urbanizables.

d) A los efectos previstos en el primer párrafo del número 3 del artículo 76 de la L. R. A. U., para determinar la paridad en términos de valor urbanístico de los excedentes de aprovechamiento y los aprovechamientos subjetivos que se transfieran, se establecen los siguientes coeficientes expresivos de la relación del valor del aprovechamiento entre las distintas zonas de la ciudad:

Núm.	Distrito	Barrio/sección	Coeficiente
1	Ciutat Vella	1/01,02,03 y 04	1,833
		2/05	1,013
		2/06, 06, 08 y 09	1,666
		3/10,11, 13, 17 y 18	1,333
		3/12, 14, 15 y 16.	0,633
		4/19, 20, 21, 22 y 23	0,760
2	L'Eixample	5/24, 26 y 27	1,500
		5/25	0,886
		6/28, 29, 30, 31, 32 y 33	2,166
		1	1,000
		2	2,000
3	Extramurs	3	1,833
		1	1,000
		2	1,500
		3	1,000
4	Campanar	4	1,333
		1, 2 y 3	1,000
		4	0,427
5	La Saldia	1 y 4	0,666
		2, 3 y 5	1,000
6	El Pla del Real	1	2,000
		2	1,000
		3	1,666
		4	1,500
7	L'Olivereta	1 y 5	0,833
		2, 3 y 4	0,666
8	Patraix	1 y 3	1,000
		2	0,666
		4 y 5	0,833
9	Jesús	1 y 3	0,833
		2, 4 y 5	0,666
		1 y 2	1,000
10	Quatre Carreres	3, 4, 5 y 6	0,833
		1,3 y 6	0,833
		2 y 5	0,666
11	Poblats Maritims	4	1,500
		1	0,833
		2 y 5	1,000
		3,4 y 5	1,166
12	Camins al Grao	1	0,833
		2 y 5	1,000
		3 y 4	0,666
13	Algirós	1	0,833
		2	1,000
		3,4 y 5	1,166
14	Benimaclet	1	1,000
		2	0,833
15	Racanya	1 y 2	0,666
		3	1,000
		1	0,833
16	Benicalap	1	0,833
		2	0,666

Núm.	Distrito	Barrio/sección	Coeficiente
17	Poblats del nord	1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7	0,666
18	Poblats del l'oest	1 y 2	0,666
19	Poblats del sud	1, 2, 3,4, 5, 6,7 y 8	0,606

**Artículo 7. Actuaciones Integradas.**

Quando no sea posible la actuación-mediante el régimen de actuación aislada, de conformidad con los criterios establecidos en los artículos anteriores, y la ejecución del planeamiento tenga por objeto la urbanización homogénea para la conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes, conforme a una única programación de terrenos clasificados por este plan como urbanos, y se produzcan dos o más solares simultáneamente, se delimitará el correspondiente ámbito de actuación integrada, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 6.3 de la L. R. A. U.

**Artículo 8. Planes de reforma interior.**

En relación con lo establecido en el artículo 2.8 de las NN. UU. del plan general, se establecen las siguientes precisiones y/o aspectos modificativos:

1. En los ámbitos expresamente delimitados por el P. G. O. U., pendientes de desarrollo instrumental y tramitación, no afectados inicialmente por esta modificación, deberán formularse necesariamente planes de reforma interior, de conformidad con lo previsto en el artículo 23 de la L. R. A. U., ajustándose en su caso a los objetivos y características contenidas en su correspondiente ficha.

2. Fuera de estos ámbitos expresamente delimitados por el plan general también podrán formularse planes de reforma interior, tanto de iniciativa municipal como particular, de conformidad con lo establecido en la L. R. A. U., y con la finalidad de delimitar unidades de ejecución para una más coherente y eficaz ejecución del planeamiento, siempre que se ajusten a los siguientes requisitos:

a) No podrán comportar aumento del aprovechamiento o de la edificabilidad, global prevista por el plan general dentro de su ámbito, ni suponer reducción global de las superficies destinadas a espacios públicos o usos dotacionales (públicos o privados), sin perjuicio de que puedan alterar la: asignación pormenorizada de usos y volúmenes, siempre que respeten las limitaciones antes expresadas cuantificando los parámetros enunciados (aprovechamiento y superficie pública o dotacional) en relación a todo el ámbito ordenado.

b) Salvo cuando se trate de pequeñas operaciones dirigidas a actuar sobre una manzana o manzanas que sean todas contiguas entre sí, deberán abarcar un área que cumpla los criterios de sectorización regulados en el artículo 20 de la L. R. A. U.

c) Respetarán las ordenanzas generales de la edificación y el resto de la normativa de este plan.

3. En ambos supuestos, tales planes de reforma interior necesariamente diferenciarán los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones aisladas, a las que les será de aplicación lo establecido en la presente modificación, de los que se sometan al régimen de actuación integrada, quedando estos últimos incluidos en una o varias unidades de ejecución, conformando cada una de ellas su propia área de reparto.

**Disposición transitoria**

La tabla de equivalencia consignada en el apartado d). del artículo 6, se aplicará transitoriamente hasta que, en su caso, el Excelentísimo Ayuntamiento apruebe un cuadro indicativo de valores conforme al artículo 78.2 de la L. R. A. U.

**Disposición final**

Quedan derogadas las previsiones relativas a la gestión y ejecución en suelo urbano de este plan que contradigan a lo regulado en esta modificación.

Valencia, junio de mil novecientos noventa y siete.- Por el Servicio de Planeamiento, el arquitecto jefe del servicio.