**Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes**
**Secretaria 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 Transpones, de 7 de marzo de 2002, por la que se aprueba definitivamente el Plan de Reforma Interior de Mejora Horno de Alcedo del municipio de Valencia.
Visto el expediente relativo al Plan de Reforma Interior Horno de Alcedo del municipio de Valencia y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero

El proyecto se sometió a información pública 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 periodo de información pública, en el que se presentaron tres alegaciones, se aprobó provisionalmente en fecha 27 de julio de 2001, teniendo entrada en el Registro de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el 28 de noviembre de 2001.

Segundo

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

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.

Cuarto

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia. en sesión celebrada el 1 de febrero de 2002, acordó informar favorablemente el Plan de Reforma Interior Horno de Alcedo 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 delimitación de una unidad de ejecución de 86.437 $m^2$ de suelo urbano, subzona IND-2 Polígonos Industriales

- Polígono Horno de Alcedo, delimitada al norte por la prolongación de la calle Carlos Marx; al sur, por el actual Camí dels Lledoners e instalaciones consolidadas; al oeste, con la calle Guadalquivir. y al este, con instalaciones industriales (Pikolín y Canoturia).

La edificabilidad de la unidad de ejecución es de 103.782 $m^2$ t lo que puesto en relación con la superficie de un aprovechamiento tipo de 1,2007 $m^2/m^2$. Los suelos dotacionales previstos en la unidad de ejecución alcanzan 37.017 $m^2$ s (red viaria pública), lo que supone un 42,8 por ciento de la superficie.

La justificación de la actuación se encuentra en la propia entidad de la actuación, ya que supone una transformación de la zona importante, lo que hace necesario arbitrar mecanismos que permitan distribuir los beneficios y cargas.

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 éste 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 territorio 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).

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 52 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 de Mejora Horno de Alcedo 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 siete de marzo de dos mil dos.- El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, José Ramón García Antón.

Valencia, a nueve de mayo de dos mil dos.- El secretario general, Gaspar Peral Ribelles.

Plan de Reforma Interior Horno de Alcedo

2. Ordenanzas.

Indice

Artículo 1. Ambito.
Artículo 2. Objeto del plan de reforma interior.
Artículo 3. Documentación del plan de reforma interior.
Artículo 4. Calificación urbanística.
Artículo 5. Régimen de usos en las manzanas industriales.
Artículo 6. Condiciones generales y particulares de la edificación en las manzanas industriales.
Artículo 7. Régimen de usos y condiciones específicas de las redes viarias primaria y secundaria.
Artículo 8. Planeamiento de rango superior.

Artículo 1. Ambito.
El ámbito del plan de reforma interior es el señalado en los planos de ordenación.

Artículo 2. Objeto del plan de reforma interior.
El objeto del plan de reforma es la delimitación de una única unidad de ejecución con la finalidad de conseguir una más ágil, eficaz y homogénea labor urbanizadora en su ámbito respecto de la que pudiera realizarse mediante sucesivas actuaciones aisladas.

Artículo 3. Documentación del plan de reforma interior.

1. Son documentos integrantes del presente plan de reforma interior:
a) La memoria informativa y justificativa.
b) Las presentes ordenanzas.
c) Los planos:

- Planos de información:
1.1. Situación ..... 1:50.000
1.2. PGOU. Calificación del suelo ..... 1:5.000
1.3. PGOU. Estructura urbana ..... 1:2.000
1.4. Estado actual. Topografía ..... 1:1.000
1.5. Estructura parcelaria ..... 1:1.000
1.6. Usos del suelo, edificaciones e infraestructuras existentes ..... 1:1.000

- Planos de ordenación:
P.1. Zonificación ..... 1:1.000
P.2. Régimen urbanístico ..... 1:1.000
P.3. Red viaria ..... 1:1.000
P.4. Unidad de ejecución ..... 1:1.000

2. Tendrán eficacia normativa el apartado 6.4 de la memoria, las presentes ordenanzas y los planos de ordenación.

Artículo 4. Calificación urbanística.

El plan de reforma interior respeta las áreas de calificación urbanística (ver plano P.1, zonificación) que dimanan del plan general:

- IND-2. Manzanas industriales del Polígono Horno de Alcedo.
- GRV-3. Red viaria primaria (avenida Carlos Marx).
- RV. Red viaria secundaria.

Artículo 5. Régimen de usos en las manzanas industriales.

1. El régimen de usos será el ya establecido en el artículo 6.54 de las normas urbanísticas del plan general, cuyo contenido se transcribe a continuación:

Artículo 6.54. Usos.

1. El uso global o dominante en esta zona es el industrial (Ind) y el de almacén (Alm).

2. Se prohiben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria.

b) Terciarios:
- Edificios, locales e instalaciones comerciales (Tco.2 y Tco.3).
- Hotelero (Tho).
- Locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre).

c) Dotacionales:
Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a cementerios (Dce), defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), educativo (Ded) y las categorías de infraestructuras Din.1, Din.3, Din.4 y Din.8.

d) Aparcamientos:
- En edificio de uso exclusivo (Par.1d).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante industrial o de almacenes asignado a esta zona.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto alas siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas):

a) ALM. 1. Almacenes compatibles con la vivienda.
Se admiten en cualquier situación.
b) ALM.2. Almacenes enclavados en zonas no residenciales.
Se admiten en cualquier situación.
c) ALM.3. Almacenes limitados a zonas industriales.
Se admiten en IND-2 en cualquier situación. Se prohiben en IND- 1.
d) Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda.
Se admiten en cualquier situación.
e) Ind.2. Locales industriales enclavados en zonas no residenciales.
Se admiten en cualquier situación.
f) Ind.3. Locales industriales limitados a zonas industriales.
Se admiten en cualquier situación en IND-2. Se prohiben en IND- 1.
g) Par. 1. Aparcamientos de uso público o privado.
Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par. 1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40 por ciento de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos. y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.
h) Par.2. Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías.
Se admiten en cualquier situación en parcelas que se encuentren fuera del área delimitada por las vías de tránsitos.

i) Tco.1. Uso comercial compatible con la vivienda.
Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.
j) Tof.2. Locales de oficina
Se admiten siempre que se encuentren vinculados al funcionamiento de la instalación industrial y su superficie construida no supere el 25 por ciento de la superficie edificable.
k) D. Dotacionales.
Se admiten en edificio de uso exclusivo.

2. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el título séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Valencia.

Artículo 6. Condiciones generales y particulares de la edificación en las manzanas industriales.

1. Respecto alas condiciones generales de la edificación se estará a lo dispuesto en el título quinto de las normas urbanísticas del Plan General de Valencia.

2. En cuanto alas condiciones particulares de la edificación. en las manzanas industriales se estará a lo dispuesto en el artículo 6.58 de las normas urbanísticas del plan general cuyo contenido se transcribe a continuación:

Artículo 6.58. Polígono Horno de Alcedo. Condiciones específicas.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 500 $m^2$.
b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 16 metros de longitud.
c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 18 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. d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas que, sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo. e) 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 que no se encuentre en fuera de ordenación sustantiva.

2. Parámetros de emplazamiento.

a) Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 70 por ciento.
b) Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibida la utilización de estos espacios como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos.

3. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

a) La máxima altura decomisa de la edificación será de 12 metros. Se admitirán, no obstante, por encima de dicha altura aquellos elementos (chimeneas, silos, depósitos, etc.), indispensables para el funcionamiento de la industria que por sus justificados requerimientos funcionales necesiten superar la altura citada. El volumen de estos elementos por encima de la altura computará a los efectos de la edificabilidad máxima admitida deduciendo 1 metro cuadrado de techo por cada 4 metros cúbicos construidos.
b) El número posible de plantas a construirse deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42 (mínima altura libre de planta: 3 metros), con un máximo de tres plantas.
c) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,10 $m^2$ t/$m^2$ s.
d) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (12 metros) la cumbrera no podrá situarse a más de 4 metros por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.46 apartado 1a.
e) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales.
f) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,80 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.
g) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

4. Condiciones estéticas.

Se estará a lo dispuesto para la subzona IND- 1.

5. Condiciones higiénicas, de seguridad y ambientales.

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

3. Se admitirá en parcelas resultantes de superficie no inferior a 2.000 $m^2$ que cumplan además con el resto de condiciones de parcela mínima, la edificación conjunta de varias naves, en régimen de propiedad horizontal, con un acceso rodado privado común siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) La superficie de suelo ocupada por cada industria no podrá ser inferior a 500 metros cuadrados.
b) La superficie total de la parcela objeto de actuación conjunta deberá ser superior, al menos en un 10 por ciento, al resultado de multiplicar el número de industrias por la superficie mínima de parcela (500 metros cuadrados).
c) El vial privado común tendrá una anchura no inferior a la que el presente PRI establece para el vial C, hasta su conexión con la vía pública, no admitiéndose en fondo de saco.

Artículo 7. Régimen de usos y condiciones específicas de las redes viarias primaria y secundaria.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 6.69, 6.71, 6.73 y 6.76 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Artículo 8. Planeamiento de rango superior.

Para el resto de determinaciones no expresamente previstas en los artículos anteriores se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

10156