

**Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia
Área de Urbanismo
Servicio de Planeamiento**

*Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia,
Área de Urbanismo, Servicio de Planeamiento, sobre
aprobación definitiva de ordenanza.*

ANUNCIO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 13 de diciembre de 1990, aprobó inicial y definitivamente -si no se presentaban reclamaciones durante el plazo de información pública- la Ordenanza para la aclaración interpretativa de determinados aspectos del PGOU de Valencia.

Habiendo transcurrido el período de información pública sin haberse formulado reclamaciones, dicha Ordenanza ha devenido aprobada definitivamente. Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra dicha aprobación definitiva puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia, en base al artículo 39.1 de la vigente Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En cumplimiento del artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, se publica a continuación la misma.

Subárea de planeamiento y gestión
Servicio de Planeamiento

Ordenanza Municipal n.º 1

Para la aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia

Preliminar

La presente Ordenanza consta de dos secciones y se formula en base a lo dispuesto en el artículo 0.6.3.c de las Normas Urbanísticas del Plan General, a instancia de los Servicios de Actividades y de Disciplina Urbanística.

Sección primera: Aclaración interpretativa de algunos aspectos referentes al régimen transitorio de los supuestos de fuera de ordenación que se recogen en la Disposición Transitoria novena de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 1.º Obras de reforma en edificios en fuera de ordenación diferido cuyo objeto sea el cambio de uso

En el último párrafo del apartado f de la DT novena se establece: «En estos casos de autorizarán cualesquiera obras de reforma siempre que quepa reputarlas como meramente parciales por no comportar reestructuración total y, para su autorización, se minorarán las exigencias de las Ordenanzas generales y/o particulares de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble, a su número de plantas o a la profundidad edificable existente. No obstante, se exigirá íntegramente el cumplimiento de las Ordenanzas generales y particulares de la edificación de las presentes Normas si la obra tuviese por objeto el cambio de uso del local.»

Debe entenderse que el cumplimiento de las Ordenanzas Generales y particulares se exigirá cuando las obras de reforma tengan por objeto el cambio del uso dominante del edificio al cual pertenece el local en cuestión.

A estos efectos se entenderá por cambio del uso dominante cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Cambio de tipo de uso, es decir cambio entre:
- Alm. = Almacén.
 - D = Dotacional.
 - Par. = Aparcamiento.

- R. = Residencial.
- T. = Terciario.

Excepto cambio entre Tof.2 y Dad./Dsc./Ded. que no se entenderá como cambio de uso.

b) Cambio entre categorías de usos:

- Cambio entre Alm.1a, Alm.1b y Alm. 1c. Se exigirá el cumplimiento del ancho de la vía de acceso (Art. 7.7.2a NU PGOU).

- Cambio entre las categorías Alm.1 /Alm.2/Alm.3.

- Cambio entre categorías de uso Dotacional. Excepto cambio entre Dad. (administrativo) y Dsc. (Socio Cultural), o cambio entre Das. (asistencial) y Dsa. (sanitario).

- Cambio entre Par.1/Par.2.

- Cambio entre Tco. 1a, Tco. 1b y Tco. 1c. Se exigirá el cumplimiento del ancho de la vía de acceso (Art. 7.5. 1.a NU PGOU).

- Cambio entre las categorías Tco.1 /Tco.2/Tco.3.

- Cambio entre Tre.1/Tre.2/Tre.3/Tre.4. Se exigirá el cumplimiento del ancho de la vía de acceso (Art. 7.5.4. NU PGOU). En cualquier caso los cambios de uso estarán siempre limitados por la compatibilidad de usos que expresamente señala el planeamiento vigente para cada una de las zonas y subzonas de calificación urbanística.

Artículo 12. Fuera de Ordenación Sustantivo de algunas plantas bajas en interior de manzana En el apartado d de la DT novena se establece:

«d) Se declara en situación de Fuera de Ordenación Sustantiva:

- Las plantas bajas de interior de manzana en tanto su forjado de techo rebase la altura permitida (sin perjuicio de las obras parciales y circunstanciales de consolidación, que podrán tolerarse en este caso)».

A los efectos de considerar la planta baja en fuera de ordenación sustantivo se entenderá como altura máxima no superable la que se señala en el artículo 6.19.9 de las NU del PGOU como tope, para las condiciones singulares que allí se establecen, es decir 8 metros. En los casos de edificios existentes con cubiertas a base de cuchillos se consideran fuera de ordenación sustantivo cuando el arranque de aquéllos se sitúe por encima de los 8 metros.

Quedan exceptuados de esta regla aquellos edificios que sometidos a algún nivel de protección, superasen la altura señalada, considerándose entonces la edificación dentro de ordenación, bien entendido que los elementos impropios del edificio original, no dignos de protección, no quedan incluidos en la excepción.

Artículo 3.º Fuera de Ordenación Sustantivo de algunos edificios existentes con número de alturas superior a las asignadas por el Plan.

En el apartado f de la DT novena se establece:

«Fuera de Ordenación Diferido: Los edificios que no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en los apartados d) y e) pero cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a algunas de las condiciones establecidas por este Plan, aun cuando la falta de adaptación afecte a la ausencia de reserva de aparcamientos, al régimen de alturas por exceso igual o inferior a tres o a la profundidad edificable, se entenderán dentro de la tercera situación definida en el anterior apartado a). En consecuencia, la construcción no cuenta con declaración de fuera de ordenación durante el período que le reste de vida útil al inmueble.»

Por tanto en los casos de edificios existentes con una, dos o tres plantas más que las señaladas, como máximo, por el Plan, así

como los que tengan menos plantas que las toleradas por el Plan General, se entenderán dentro de ordenación hasta que concurran los supuestos que se establezca para el fuera de ordenación diferido (concluya su vida útil, etc.,...).

Ahora bien, en el caso de edificios existentes con 4 o más plantas que las señaladas, como máximo, por el Plan General, se entenderán como en fuera de ordenación sustantivo, si además concurre alguno de los supuestos que se relacionan en el apartado d de la DT novena, a saber:

«Se declara en situación de Fuera de Ordenación Sustantiva:

- Los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas del suelo con destino a equipamiento comunitario, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario.

- Los edificios que por exceso de volumen o por la conformación de éste, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos.

- Los edificios e instalaciones que, emplazados en cualquier clase de suelo, se hubieren implantado sin licencia, de forma clandestina, en tanto no fueran legalizables conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento.

- Los edificios que sean objeto de admonición expresa, en este sentido, por el presente Plan.

- Las instalaciones fabriles calificadas que se encuentren en entornos residuales donde constituyen uso prohibido, en tanto no sea posible paliar el daño o peligro que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras.

- Las plantas bajas en interior de manzana en tanto su forjado de techo rebasa la altura permitida (sin perjuicio de las obras parciales y circunstanciales de consolidación, que podrán tolerarse en este caso).»

Caso de no encontrarse en ninguno de los supuestos mencionados se entenderá el edificio en fuera de ordenación diferido, y en consecuencia dentro de ordenación hasta que concurran los supuestos que se establecen para el fuera de ordenación diferido (concluya su vida útil, etc.,...).

Artículo 4.º Edificaciones afectadas por achaflanamientos y otras reducciones poco relevantes

En los casos en los que el planeamiento señale el achaflanamiento de esquinas de edificaciones existentes que, salvo dicha circunstancia, se encuentren dentro de alineaciones, no tendrán, por este motivo, la consideración de fuera de ordenación sustantivo, siempre y cuando la afección señalada sea cualitativa y cuantitativamente poco relevante con respecto al edificio en cuestión, y el mantenimiento temporal de la esquina no afecte gravemente al desarrollo de la planta viaria.

El mismo criterio podrá aplicarse en los casos de reducción poco relevante del fondo edificable existente en tipologías de edificación abierta.

Sección segunda. Aplicación de las Normas Urbanísticas del Plan General para el uso de oficinas en edificios existentes de uso mixto

Artículo 5.º Introducción

En las zonas y subzonas de calificación urbanística a las que el Plan General les asigna en uso dominante residencial (tales como: CHP, ENS o EDA), se establece en las Normas Urbanísticas la compatibilidad de determinados usos terciarios con el dominante residencial.

En los edificios de uso mixto el criterio del Plan es que los locales residenciales se sitúen por encima de los terciarios. Ahora bien, de hecho existen edificios, originariamente residenciales, que ya con anterioridad a la aprobación del Plan General se encontraban terciarizados, por haberse

producido una sustitución sistemática de las viviendas por locales de oficinas. En estos casos se entiende que se trata de una situación de difícil retorno, por lo que deben instrumentarse criterios que permitan la consolidación del uso de oficinas en dichos edificios con independencia de las viviendas que pudieran quedar en uso.

Artículo 6.º Ámbito de aplicación

La presente Sección será de aplicación tan sólo en aquellos edificios en los que concurran las siguientes circunstancias:

a) Que construidos con anterioridad al 28 de diciembre de 1988, tuviesen un uso mixto residencial consolidado en dicha fecha.

b) Que no se encuentren fuera de ordenación.

c) Que estén ubicados en alguna de las siguientes zonas de calificación urbanística: CHP, ENS o EDA.

d) Que concurran los niveles de terciarización de hecho que se regulan en esta Sección.

Artículo 7.º Uso de Oficinas en edificios de uso mixto residencial con un nivel medio de terciarización

En edificios de uso mixto residencial, se admitirá como uso permitido o compatible (con el dominante, Residencial plurifamiliar Rpf, de la zona), las solicitudes para Uso de Oficinas (Tof.2) de todos aquellos locales que, inicialmente residenciales o no, se encuentren situados (en plantas semisótano y superiores) en la mitad inferior del edificio, aun cuando existiere alguna vivienda en la misma planta o en plantas inferiores a la del local considerado. Todo ello siempre y cuando al menos el 50% de la superficie construida de la mitad inferior del edificio (excluidos sótanos y excluidas las porciones de semisótanos y de plantas bajas que no se encuentren bajo el fondo edificable existente), estuviese destinada a usos terciarios en el momento de la solicitud de la licencia y desde antes del 28 de diciembre de 1988.

Artículo 8.º Uso de Oficinas en edificios de uso mixto residencial con un alto nivel de terciarización

En edificios de uso mixto residencial, en los que más del 75% de su superficie construida (excluidos sótanos y excluidas las porciones de semisótanos y de plantas bajas que no se encuentren bajo el fondo edificable existente) esté efectivamente destinada a usos terciarios y otros usos no residenciales ni industriales, o bien la superficie construida del conjunto de estos usos supere a la de conjunto de viviendas en uso, cuando éstas no ocupen más del 25% de la superficie construida del edificio (excluidos sótanos y excluidas las porciones de semisótanos y de plantas bajas que no se encuentren bajo el fondo edificable existente) se admitirá como uso permitido o compatible (con el dominante, Residencial plurifamiliar Rpf, de la zona), las solicitudes para Uso de Oficinas (Tof.2) de todos aquellos locales que, inicialmente residenciales o no, se sitúen en plantas semisótano o superiores, aun cuando existiere alguna vivienda en la misma planta o en plantas inferiores a la del local considerado. Cualquiera de los supuestos que se aplique debe cumplirse tanto en el momento de solicitar la licencia como, con carácter retroactivo, con anterioridad al 28 de diciembre de 1988.

Artículo 9.º Uso de Oficinas en edificios protegidos

Cuando la solicitud para el Uso de Oficinas se proponga para un local situado en un edificio protegido que originariamente no estaba destinado para este uso, deberá justificarse fehacientemente, por parte del solicitante, la adaptabilidad del uso terciario solicitado a las características funcionales y arquitectónicas protegibles del edificio de modo que no se incida negativamente en las mismas. Todo ello con independencia del cumplimiento del resto de condiciones que se señalan en esta Sección.

Valencia, a siete de marzo de mil novecientos noventa y uno.-El secretario general, P.D., el oficial mayor, firma ilegible.