

Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

Resolución de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre aprobación de la modificación de «Piezas habitables bajo rasante» del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

RESOLUCION

Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 27 de enero de 2003, por la que se aprueba definitivamente la modificación «Piezas habitables bajo rasante» del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Visto el expediente referido a la modificación «Piezas habitables bajo rasante» del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Valencia, y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero

El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Excelentísimo Ayuntamiento en sesión celebrada el día 31 de mayo de 2002. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que no se presentaron alegaciones, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 27 de septiembre de 2002. El expediente completo tiene entrada en el Registro de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia con fecha 23 de octubre de 2002.

Segundo

El proyecto consta de texto de la disposición adicional que se añade a las normas urbanísticas del plan general, que es el siguiente:

«En relación con lo previsto en los artículos 5.45, piezas habitables bajo rasante, y 5.69, condiciones de las piezas habitables, se establecen las presentes determinaciones adicionales que permitan autorizar piezas habitables bajo rasantes en los supuestos de aplicación y en las condiciones siguientes:

1.º La autorización quedará limitada a las edificaciones, parcelas y manzanas, cuyo uso exclusivo sea:
- Terciario con destino a establecimientos hoteleros (Tho.1).
- Terciario con destino a instalaciones recreativas (Tre).
- Dotacional con destino a equipamientos comunitarios (Dec).

2.º Las condiciones de uso y ubicación de las piezas habitables que se autorizan bajo rasante serán:

- a) Se destinen a usos distintos de los residenciales o de vivienda.
- b) Su ubicación quedara limitada a la primera planta de sótano.

3.º Las piezas habitables que se dispongan en las que sea previsible la permanencia habitual de personas sólo se podrán ubicar en locales que puedan considerarse exteriores por tener al menos un hueco practicable a patio descubierto situado en contacto directo con vía pública, o con espacio libre, público o privado, a su vez accesible desde vía pública, cuyas características cumplirán las siguientes especificaciones:

a) Sus dimensiones en planta se ajustarán a las determinaciones mínimas establecidas por estas normas referidas a un patio de luces exterior (artículo 5.75), con un ancho mínimo de tres metros medidos perpendicularmente desde el paramento de fachada del o los diferentes locales que se dispongan.

b) Su cota de pavimento se situará necesariamente al mismo nivel que el pavimento de suelo de él o de cada uno de los locales que se dispongan, no excediendo en ningún caso de la cota -4 metros medida desde y bajo la cota de referencia y/o rasante oficial de calle,

c) Caso de que se requiera disponer pasarelas de acceso y comunicación por razones funcionales, así como otros elementos que puedan implicar cubrimiento del patio, la superficie cubierta en su conjunto no podrá superar en más de un tercio la superficie total del patio, y la situación y características de cada uno de tales elementos serán tales que garanticen a uno y otro lados zonas de patio totalmente descubiertas que como mínimo tengan una dimensión en planta de 3 x 3 metros.

d) Caso de que el o los patios que se practiquen ocupando suelo calificado o destinado a espacio libre privado, la superficie de ocupación en su conjunto no podrá exceder del 20 por ciento de la superficie total de tal espacio libre.

4.º La superficie construida de las piezas habitables que se autoricen bajo rasante computará como tal a los efectos del cálculo de la reserva de dotación con destino a aparcamientos exigida.

5.º Caso de contradicción entre las determinaciones establecidas por las ordenanzas generales de la edificación o por las particulares de cada zona de calificación urbanística contenidas en los títulos quinto y sexto de las normas urbanísticas y las específicas contenidas en el apartado tercero de esta disposición adicional, aquéllas tendrán carácter prevalente sobre éstas.

6.º En cualquier caso, se deberán cumplir, y por tanto prevalecerán las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la norma básica de la edificación NBE-CPI-96 sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios o, en su caso, el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales, actualmente vigentes o las que alcanzaran su vigencia con posterioridad sustituyendo a éstas así como cuantas estuvieren vigentes en esta materia de cualquier ámbito o rango del Estado. Especialmente en cuanto se refiere a las limitaciones respecto de usos específicos de los locales, capacidad, aforos y características de las vías de evacuación contenidas en los artículos 5.º, 6.º y 7.º de la NBE-CPI-96.»

Tercero

Valencia cuenta con plan general de ordenación urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 28 de diciembre de 1988.

Cuarto

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2002, acordó informar favorablemente la modificación «Piezas habitables bajo rasante» 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 38, por remisión del artículo 55.1, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

Segundo

La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la LRAU.

Tercero

El objeto de la modificación es permitir autorizar piezas habitables bajo rasante con las siguientes condiciones:

1. Dicha posibilidad se limitará a las edificaciones, parcelas y manzanas cuyo uso exclusivo sea: Terciario con destino a establecimiento hotelero (Tho.1), terciario con destino a instalaciones recreativas (Tre) y dotacional con destino a equipamiento comunitario (Dec).

2. Los únicos usos permitidos serán los terciarios o dotacionales.

3. Su ubicación quedará limitada a la primera planta de sótano.

4. La superficie construida de las piezas habitables bajo rasante computará a los efectos del cálculo de la reserva de dotación con destino a aparcamientos.

5. Al mismo tiempo se establece una serie de especificaciones relacionadas con las condiciones de la construcción.

Cuarto

Las determinaciones contenidas en la modificación se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU.

Quinto

El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en virtud de lo dispuesto en el artículo 39 de la LRAU en relación con el artículo 6.D del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, y de conformidad con el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia,

Resuelvo

Aprobar definitivamente la modificación «Piezas habitables bajo rasante» del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. La presente resolución, que contiene el texto íntegro de la normativa urbanística aprobada, se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia, sin perjuicio de publicar adicionalmente una reseña en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», según dispone la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat 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 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 veintisiete de enero de dos mil tres.- El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, José Ramón García Antón.