



## AJUNTAMENT DE VALENCIA

<b>UNITAT ADMINISTRATIVA:</b> SERVICIO DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO	
<b>EXPEDIENT NÚM.</b> 03A01/2003/14	<b>RESOLUCIÓ NÚM.</b> V-4329
<b>ASSUMPTE:</b> Definición de criterios expresos y objetivos de prioridad en el fomento de la edificación fuera de centro histórico y declaración del barrio de Ruzafa como zona de actuación preferente.	

### ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- El Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de abril de 1997, acordó aprobar la creación y utilización del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar dando carácter prioritario a los inmuebles sitios en "Ciutat Vella" con la finalidad de continuar con el proceso de recuperación integral del Centro Histórico, uno de los objetivos prioritarios de la política urbanística municipal, siendo necesario completar los resultados obtenidos por el Plan RIVA con otras medidas tendentes a incorporar al proceso de rehabilitación integral a los propietarios afectados.

2º.- El punto tercero de dicho acuerdo plenario facultaba al Sr. Concejal Delegado del Área de Urbanismo para marcar los criterios objetivos de prioridad y fijar las zonas de actuación preferente. En uso de dicha facultad, se iniciaron las actuaciones tendentes al cumplimiento de dicho acuerdo en el Barrio del Mercat, prosiguiendo posteriormente en los Barrios del Carmen, la Seu-Xerea, Universitat- San Francesc y "Velluters", dictando al efecto las órdenes de edificación oportunas para que aquellos propietarios que no hubieran solicitado licencia de edificación lo hicieran en el plazo máximo de un año, advirtiéndoles que en el supuesto de no solicitar la correspondiente licencia de edificación dentro del plazo al que se refiere el artículo 85.3 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU), se incoará expediente declarativo del incumplimiento del deber de edificar y, si procede, la parcela quedará incluida en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

3º.- Hasta la fecha, las actuaciones dirigidas a fomentar la edificación en el Centro Histórico han dado un resultado excelente, ya que la mayoría de propietarios cumplen su deber de edificar y solicitan licencia, siendo muy pocos los solares que se incluyen en el Registro Municipal.

Ciertamente es mucho el trabajo que queda por hacer, puede decirse que se ha cubierto una primera fase -al haberse iniciado actuaciones en toda Ciutat Vella- lo que ha permitido tomar conciencia de la eficacia del mecanismo del Registro Municipal. El correcto



## AJUNTAMENT DE VALENCIA

funcionamiento del Registro exige una constante incorporación de solares no incluidos en la relaciones iniciales con las que se ha trabajado (bien simplemente porque no habían sido detectados, bien porque hayan quedado excluidos de unidades de ejecución al modificarse algún PEPRI, o bien porque se hayan ido generando posteriormente como consecuencia de derribos, etc.), realizando una labor permanente de actualización que permita dictar órdenes de edificación a todos aquellos propietarios que no cumplan voluntariamente con el deber urbanístico de edificar.

4º.- Terminada esta primera fase en los términos indicados en el punto anterior, procede ahora ampliar el ámbito de actuación y extender los efectos del Registro de Solares fuera del Centro Histórico, a otras zonas donde el fomento de la edificación también se estime prioritario, lo que exige previamente establecer los criterios expresos y objetivos de prioridad en el fomento de la edificación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 85.3 de la LRAU, al objeto de que la intervención de esta Administración en la actividad de los particulares sea siempre objetiva, transparente y basada en los principios de igualdad y congruencia con los fines que se tratan de satisfacer.

De esta forma, se propone la aprobación de los siguientes criterios expresos y objetivos de prioridad en el fomento de la edificación, que se desglosan en criterios de índole territorial y criterios de índole material, en función de que los solares se encuentren incluidos en determinadas zonas o concurren en los mismos determinadas circunstancias, respectivamente:

**A) Criterios de índole territorial**, en virtud de los cuales se estima prioritaria la actuación respecto de aquellos solares que se encuentren ubicados en alguna de las siguientes zonas:

1. Zonas declaradas por la Generalitat Valenciana como Área de Rehabilitación al amparo de lo dispuesto en el Decreto 92/2002, de 30 de mayo, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el periodo 2002-2005 y en la Orden de 15 de noviembre de 2002 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre el desarrollo y tramitación de las medidas de financiación de este tipo de actuaciones, o zonas con expediente municipal incoado para la solicitud de tal declaración.
2. Zonas calificadas por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia como CHP, Conjunto Histórico Protegido.
3. Zonas que, aun no habiendo sido calificadas por el vigente PGOU como Centro Histórico Protegido, hayan servido de origen a la formación de núcleos urbanos tradicionales con una tipología edificatoria característica.

**B) Criterios de índole material**, en virtud de los cuales se estima prioritaria la actuación respecto de aquellos solares en que concorra alguna de las siguientes circunstancias:

1. Que tengan su origen en demoliciones motivadas por ruinas inminentes o declaraciones de situación legal de ruina, haya sido declarado o no el incumplimiento del deber de conservación.
2. Que así lo exija el mantenimiento o restablecimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, así como la preservación de la imagen y estética urbana.



## AJUNTAMENT DE VALENCIA

3. Que su edificación resulte necesaria para facilitar la correcta ejecución del planeamiento, especialmente en lo que se refiere a la apertura al uso público de los terrenos calificados como viario público.

5º.- En aplicación de los anteriores criterios ya se puede identificar un ámbito en el que se puedan iniciar las actuaciones municipales de fomento de la edificación: el Barrio de Russafa, identificándolo a tal efecto con el ámbito físico objeto de ordenación por el Plan Especial de Protección del Ensanche Russafa Sud - Gran Vía (PEP - 2).

Según se expone en su Memoria Justificativa, este barrio es una pieza insustituible para entender la historia de Valencia, es un área considerada por los especialistas y por la ciudadanía como una de las más significativas de la ciudad y hasta cierto punto "modélica" desde el punto de vista representativo y funcional, es manifestación de la cultura local de hace ocho o nueve decenios. La anchura de sus calles, la forma en que se establece la continuidad con el núcleo histórico de la ciudad, la edificación e incluso la calidad de la arquitectura nos obliga a considerar el barrio como una zona en la que la intervención municipal se hace imprescindible en aras a evitar su degradación.

---

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

---

1º.- El artículo 85 de la LRAU, relativo al deber urbanístico de edificar y obligación de hacerlo dentro de plazos determinados, dispone:

*1.- El propietario de un terreno tiene el deber de destinarlo al uso y aprovechamiento previsto por el Plan colaborando, con prontitud y diligencia, a la ejecución de éste. Si el terreno de su propiedad fuera una parcela en suelo urbano o un solar, deberá solicitar la preceptiva licencia para construir, según el Plan, adquiriendo, en todo caso, el excedente de aprovechamiento que presente el terreno y realizando las obras de urbanización que correspondan. Este deber de edificación será exigible en los plazos fijados por el Programa o, en su defecto, cuando haya transcurrido un año desde que fuera posible solicitar licencia.*

*2.- Una vez otorgada la licencia, se deberá iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos en ella determinados o, en su defecto, en 6, 24 y 6 meses, respectivamente. La caducidad de la licencia se declarará previa audiencia del interesado.*

*3.- El Ayuntamiento -de oficio o a instancia de cualquier interesado- podrá dictar órdenes individualizadas de ejecución de la edificación, siguiendo criterios expresos y objetivos de prioridad en el fomento de ella.*

*La orden advertirá que, si el propietario afectado no solicita licencia y adquiere los excedentes de aprovechamientos de su parcela, en el plazo de un año, la parcela quedará incluida en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar y, si procede, se incoará expediente declarativo del incumplimiento de la obligación de edificar. Dicho plazo será prorrogable por causa justificada y no procederá la declaración de incumplimiento si antes de la conclusión de aquél, el*



## AJUNTAMENT DE VALENCIA

*propietario hubiere solicitado la inclusión voluntaria en el Registro.*

*4.- La orden de ejecución de la edificación determinará los efectos dispuestos en el número 2 del artículo anterior y, a tal fin, expresará las condiciones urbanísticas de la parcela que ordene edificar. Asimismo, la orden, una vez notificada al interesado, se comunicará al Registro de la Propiedad para constancia en el mismo. Si el interesado cumple lo ordenado se ordenará cancelar la anotación correspondiente."*

**2º.-** El artículo 96 de la LRAU establece que:

*"Los Municipios mantendrán en condiciones de pública consulta un Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar. No obstante, aun cuando éste no haya sido creado o esté incompleto, la orden de incluir en él un inmueble, es válida y eficaz desde que se dicte, debiéndose notificar al Registro de la Propiedad. El mismo efecto surtirá el mero transcurso del plazo consignado en la orden regulada en el artículo 85.*

*La orden de inclusión expresará la causa que la determina, la descripción del inmueble afectado y, en su caso, las declaraciones administrativas respecto al incumplimiento de deberes urbanísticos del propietario."*

**3º.-** Y el artículo 97, apartado 1, A) de la LRAU, relativo a la inclusión de inmuebles en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, señala que:

*" 1.- Procede dictar la orden de inclusión en el Registro respecto a inmuebles cuyos propietarios incumplan:*

*A) La obligación de edificar, de solicitar licencia o de urbanizar simultáneamente a la edificación, en los supuestos y plazos regulados en los artículos 84.1 y 85. 2 y 3."*

**4º.-** Los efectos de la orden de inclusión en el Registro de Solares y Edificios a Rehabilitar son los recogidos en el artículo 98 de la LRAU:

*"1. La orden de inclusión en el Registro de un inmueble comporta su declaración de utilidad pública y la necesidad de su ocupación, a efectos expropiatorios. En tanto la Administración, municipal o autonómica, no inicie la expropiación, cualquier persona, por propia iniciativa o concurriendo a una previa convocatoria municipal, podrá formular un Programa para la edificación o y, en su caso, urbanización, intervención o rehabilitación del inmueble, conforme al procedimiento previsto en los artículos 45 a 48 de esta Ley. El adjudicatario de este procedimiento contará con las prerrogativas y obligaciones del adjudicatario de un Programa y con el beneficio de la expropiación.*



## AJUNTAMENT DE VALENCIA

*2. La alternativa técnica de estos Programas consistirá en un anteproyecto para la edificación o rehabilitación. La proposición económica versará sobre el precio de adquisición del inmueble y, salvo el caso regulado en el número siguiente, sobre la participación del propietario en el desarrollo del Programa, que podrá acometerse mediante reparcelación consistiendo la adjudicación de fincar resultantes en partes determinadas de la obra, en régimen de propiedad horizontal.*

*3. Si la orden de inclusión deriva de incumplimiento de deberes urbanísticos determinará necesariamente la expropiación, que se efectuará con aplicación de las reglas especiales de determinación del justiprecio previstas al efecto por la legislación estatal. En los demás casos, el propietario puede instar la revocación de dicha orden tan pronto como remedie las causas que la determinaron."*

5º.- El acuerdo plenario de 25 de abril de 1997, sobre creación del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, dedica a esta materia su apartado: A) Edificación de solares.

6º.- El punto tercero de dicho acuerdo plenario facultaba al Sr. Concejal Delegado del Área de Urbanismo para marcar los criterios objetivos de prioridad y fijar las zonas de actuación preferente y el punto séptimo del citado acuerdo plenario faculta al Sr. Concejal Delegado de Urbanismo, tan ampliamente como proceda en Derecho, para dictar cuantos actos sean necesarios para la plena y efectiva ejecución de este acuerdo

Vistos los hechos expuestos y los fundamentos jurídicos de aplicación, en uso de las facultades que tengo conferidas, **HE RESUELTO:**

**PRIMERO** .- Aprobar los siguientes criterios expresos y objetivos de prioridad en el fomento de la edificación fuera del Centro Histórico, que se desglosan en criterios de índole territorial y criterios de índole material, en función de que los solares se encuentren incluidos en determinadas zonas o concurren en los mismos determinadas circunstancias, respectivamente:

**A) Criterios de índole territorial**, en virtud de los cuales se estima prioritaria la actuación respecto de aquellos solares que se encuentren ubicados en alguna de las siguientes zonas:

1. Zonas declaradas por la Generalitat Valenciana como Área de Rehabilitación al amparo de lo dispuesto en el Decreto 92/2002, de 30 de mayo, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el periodo 2002-2005 y en la Orden de 15 de noviembre de 2002 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre el desarrollo y tramitación de las medidas de financiación de este tipo de actuaciones, o zonas con expediente municipal incoado para la solicitud de tal declaración.
2. Zonas calificadas por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia como CHP, Conjunto Histórico Protegido.
3. Zonas que, aun no habiendo sido calificadas por el vigente PGOU como Centro Histórico Protegido, hayan servido de origen a la formación de núcleos urbanos tradicionales con una tipología edificatoria característica.



## AJUNTAMENT DE VALENCIA

**B) Criterios de índole material**, en virtud de los cuales se estima prioritaria la actuación respecto de aquellos solares en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1. Que tengan su origen en demoliciones motivadas por ruinas inminentes o declaraciones de situación legal de ruina, haya sido declarado o no el incumplimiento del deber de conservación.
2. Que así lo exija el mantenimiento o restablecimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, así como la preservación de la imagen y estética urbana.
3. Que su edificación resulte necesaria para facilitar la correcta ejecución del planeamiento, especialmente en lo que se refiere a la apertura al uso público de los terrenos calificados como viario público.

**SEGUNDO.**-Declarar el **Barrio de Russafa**, identificándolo a tal efecto con el ámbito físico objeto de ordenación por el Plan Especial de Protección del Ensanche Russafa Sud – Gran Vía (PEP – 2), como zona de actuación preferente en el fomento de la edificación, por concurrir en el mismo los criterios expresos y objetivos de prioridad a que se refiere la letra A), apartados 1 y 3, del punto anterior.

**TERCERO.**- Iniciar actuaciones en los solares ubicados en el Barrio de Russafa que no hayan sido objeto de solicitud de licencia municipal de edificación, no se encuentren incluidos en propuestas de delimitación de unidades de ejecución y no se vean afectados por la suspensión de licencias aprobada con la finalidad de facilitar el estudio o reforma de la ordenación en el ámbito de la Actuación Urbanística Parque Central, al objeto de proceder a expedir órdenes de ejecución de la edificación para su posible inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

PER LA UNITAT ADMINISTRATIVA, València,

LA TAG,

EL JEFE DE SERVICIO,

Conforme: EL SECRETARIO,

APROVADA L'ANTERIOR PROPOSTA: València,

Davant meu, el Titular de l'òrgan de suport, P.D.

L' Alcaldessa

P.D. EL TENIENTE DE ALCALDE (Resol. 141/04)

JORGE BELLVER CASAÑA