

19 ABR. 2005

REGISTRE D'ENTRADA Nº



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado **DEFINITIVAMENTE** por resolución de fecha 11 de noviembre de 2004 del H.B.L.E. S.R. CONSELLER DE TERRITORI I HABITATGE.

EL SECRETARIO

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA EN EL ÁMBITO DEL SECTOR R-6 "MALILLA NORTE" DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-6 "MALILLA NORTE" REDACTADO EN DESARROLLO DE LA HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA.

PROMOTOR: MALILLA 2000, S.A.

ARQUITECTO: FEDERICO GARCIA-GERMAN ARQUITECTOS, S.L.

VALENCIA, MAYO DE 2003

ARCHIVO: ~~1644~~

1636

ÍNDICE.

A.- Memoria

- 1.- Objeto
- 2.- Ámbito de la actuación.
- 3.- Características del territorio
 - 3.1.- Topografía
 - 3.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
 - 3.3.- Estructura de la propiedad
- 4.- Determinaciones Urbanísticas de rango superior
- 5.- Objetivos y Criterios generales de la ordenación propuesta
- 6.- Descripción y Características de la ordenación propuesta
 - 6.1.- Estructura General
 - 6.2.- Calificación Urbanística
 - 6.3.- Red viaria y Aparcamientos
 - 6.4.- Infraestructuras de Servicio
- 7.- Ejecución del Plan
- 8.- Resumen de Características
- 9.- Justificación Legal

B) Ordenanzas Regulatoras

C) Planos

- 1.- Situación y ámbito actuación
- 2.- Topográfico y Estado actual.
- 3.- Parcelario Catastral.
- 4.- Ordenación Estructural - HOMOLOGACIÓN Serie B
- 5.- Ordenación Estructural - HOMOLOGACIÓN Serie C

- 6.- Ordenación estructural.- HOMOLOGACIÓN y Delimitación del Sector
- 7.- Estructura Urbana, Alineaciones y Régimen Urbanístico.
- 8.- Calificación y usos del suelo.
- 9.- Delimitación Unidades de Ejecución. Gestión
- 10.- Análisis Prospectivo de la Ordenación resultante. Planta

1.- OBJETO:

El presente documento tiene por objeto el desarrollo del sector R-6 "Malilla Norte" del suelo urbanizable del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 28 de diciembre de 1988 y ratificado por acuerdo del Consell de la Generalitat Valenciana de 30 de diciembre de 1988 (DOGV 14 de enero de 1989), de acuerdo con sus determinaciones y con las constitutivas del documento de Homologación Sectorial Modificativa del P.G.O.U. a la Ley de 15 de noviembre de 1994, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística - LRAU- (DOGV 24 de noviembre de 1994), que simultáneamente se tramita con la Iniciativa de Programa de Actuación Integrada para el desarrollo y ejecución del sector de referencia, en cumplimiento de lo dispuesto en su Disposición Transitoria Primera, apartado 3, que establece tal obligación para la aprobación de planes de carácter sectorial que modifiquen determinaciones de los planes generales, siempre que contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin contenidas en sus artículos 27 y 28.

Asimismo, en cumplimiento del requerimiento efectuado por el Ayuntamiento de Valencia efectuado a la mercantil Malilla 2002 S.A. por Decreto del Concejal Delegado de Urbanismo, de 24 de julio de 2002 (Ref. Expte. 224/98 Sección de Programas de Actuación Integrada del Servicio de Planeamiento), en virtud del cual se le da traslado del informe técnico, al que prestó su conformidad la Comisión Informativa de Urbanismo mediante Dictamen emitido en la sesión celebrada el anterior día 22, *con el objeto de que se presente documento de Plan Parcial y Homologación del Sector corregido y ajustado a las determinaciones contenidas en el citado informe* (sic).

Y en definitiva, en **cumplimiento del acuerdo adoptado por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de 28 de Febrero de 2003 en virtud del cual, conforme al apartado sexto, resuelve aprobar provisionalmente el Plan Parcial y la Homologación Sectorial Modificativa del Sector de suelo urbanizable programado PRR-6 "Malilla Norte" promovido por la mercantil "Malilla 2000, S.A.", supeditando la eficacia de esta aprobación a que el agente urbanizador, en el plazo máximo de dos meses contados a**

partir de la notificación del presente acuerdo, proceda a subsanar las deficiencias e incorporar las correcciones técnicas y observaciones puestas de manifiesto en los informes emitidos por el Servicio de Planeamiento. (sic)

2.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN:

El ámbito de la actuación o Sector objeto de desarrollo por el presente documento viene conformado por la traza escalonada límite del suelo urbano consolidado y urbanizado, sensiblemente coincidente o adyacente, por el norte con las calles Isla Formentera, Isla Cabrera, Bernat Descolls, Joaquín Benlloch, y Músico J. M. Izquierdo; por el este con la calle Juan Ramón Jiménez, la Avenida de Ausias March y adyacentes; por el sur con el límite norte del Sector de suelo urbanizable R-7 "Malilla Sur" recientemente desarrollado por el Ayuntamiento; y por el oeste por la Carrera de Malilla, calles adyacentes y con terrenos actualmente calificados como Sistema General Ferroviario, futura Avenida del Poeta Federico García Lorca

Ello de conformidad con lo determinado en el documento de Homologación que el presente documento desarrolla y conforme viene concretado, en cuanto sus límites, en los planos de información núm. 1 "Situación" y siguientes, abarcando una extensión superficial, según medición informatizada efectuada sobre la base cartográfica suministrada por el Servicio de Cartografía Informatizada del Ayuntamiento de Valencia, perfeccionada con un levantamiento topográfico reciente encargado al efecto, de 394.591 m²s., incluyendo la correspondiente al denominado Parque de Malilla, elemento de carácter estructural integrante de la red primaria y básica de dotaciones públicas.

3.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO:

Como se ha dicho anteriormente, el sector de Malilla Norte constituye un fragmento de suelo, fuertemente determinado por las barreras artificiales que conforman su perímetro: la zona urbana al norte desarrollada alrededor de la antigua Carrera de Malilla; el espacio de antiguas huertas, hoy en día improductivas y fuertemente degradadas, que se extiende hasta la V-30 por el sur y en la dirección este-oeste; la línea férrea a poniente y la Avenida de Ansias March a levante, lo que le hace abocar a esa condición de borde urbano -de sector de final de ciudad- que presenta, con una creciente incidencia de degradación impuesta por el consolidado urbano del que es aledaño.

La configuración territorial de la zona, similar a la del resto de territorio de la ciudad de Valencia, es la de una parcelación pequeña y fragmentada, surcada por una red de riegos secundaria y caminos vecinales que, hoy en día, han perdido su vigencia funcional al superponerse a ellos los sistemas urbanos.

3.1.- Topografía:

El terreno, conforme se aprecia en el plano de información núm. 2 "Topográfico y Estado actual", presenta un relieve sin accidentes, con una topografía prácticamente llana y pendientes mínimas y uniformes en sentido Sur-Este, del orden de un 3 por 1.000, si bien la difícil coexistencia de las zonas urbanizadas con los espacios residuales agrícolas que aun perduran, esta originando graves conflictos de tipo topográfico, dado que las cotas de rasante de las primeras son muy superiores a los de las otras. Circunstancia, que redundará en la degradación de la zona al afectar de forma importantísima a los sistemas de riego y a las propias características naturales del terreno.

3.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes:

El estado actual del territorio, lo constituyen antiguos caminos rurales, cuya orientación es fundamentalmente norte-sur; es decir, en sentido direccional al centro de la ciudad. Entre estos caminos se tienden las zonas de cultivo en bandas alargadas rodeadas por acequias de

riego, persistiendo algunas casas y construcciones de tipo rural, aisladas o formando pequeños grupos a lo largo de esos caminos, de escaso o nulo interés arquitectónico como prueba el hecho de que no están sujetas a nivel alguno de protección en el catálogo del Plan General vigente, ni siquiera transitoriamente. Extremo confirmado el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento que, tras analizar la situación como consecuencia de las alegaciones presentadas relativas a la denominada Alquería del Forn de Sola, *se pronuncia por su rechazo*, no solo por no estar recogida como tal en el Catálogo de elementos protegidos del vigente Plan General, sino que por tratarse de *un barrio de diseño y características nuevas, que mantener la situación actual por razones sentimentales carece de razón, que quedan medianerías vistas –que la acción urbanizadora debe tratar de remediar- y que se consolidaría un mal precedente para cualquier otra actuación futura...*” (sic).

El arbolado es escaso, estando vinculado el existente a las edificaciones de tipo rural dispersas en el sector, sin que lleguen a existir ni ejemplares significativos ni conjuntos de importancia paisajista o medioambiental.

Por otra parte, esta estructura rural de viviendas agrícolas sobre la red de caminos y riegos, se ha ido sustituyendo por estructuras artesanales o industriales, que utilizan los mismos sistemas viarios anteriores, y por el nuevo sistema viario correspondiente al crecimiento acelerado de la ciudad en los últimos años, caracterizado por bloques abiertos.

En esta estructura rural coexisten, además, algunas naves industriales recayentes a la zona más próxima a la Carrera de Malilla y dos edificios de viviendas de ocho plantas cada uno, uno de ellos con acusadas medianerías vistas, recayentes a la prolongación de la calle Joaquín Benlloch, que el presente Plan Parcial los integra en su ordenación.

El escaso viario existente en el borde urbano es, en general, amplio manteniendo la continuidad entre las diferentes calles del trazado del barrio consolidado, no existiendo una trama peatonal estructurada que permita establecer una conexión clara con el actual barrio, siendo coexistentes los espacios para peatones y vehículos.

Los espacios libres y las dotaciones publicas existentes en el borde urbano, parcial e insuficientemente urbanizadas, jalonan el sector de modo tal que su desarticulación respecto de la zona urbana consolidada hace del ámbito de actuación una muestra de lo que puede suponer la sectorización derivada de la aplicación directa del planeamiento, en ausencia de una clara actuación programada e integral del mismo, como ahora se pretende.

Si a ello se le suma la bajísima calidad, o simplemente la inexistencia de urbanización adecuada, puede obtenerse una imagen muy clara del pobre paisaje urbano de la zona, que no contribuye a mejorar el escaso interés de la arquitectura que lo conforma, lo que le otorga una capacidad muy alta, dada la degradación de su uso originariamente agrícola, para su desarrollo urbanístico a través de un Programa de Actuación Integrada

Respecto de las redes de servicios que, en la actualidad afectan al ámbito del Plan, y con independencia de la antigua red de riegos parcialmente inutilizada o en desuso, se señalan las siguientes infraestructuras:

- De la red de abastecimiento de aguas (red de alta presión) discurren dos conducciones principales por la Carrera de Malilla y la calle Isla Cabrera, de 800 y 450 mm. de diámetro, respectivamente, además de los apéndices terminales que abastecen a las edificaciones existentes.
- De la red de distribución eléctrica existen algunos tendidos aéreos de baja y media tensión (20 KV), que proceden, estos últimos, de la Subestación Fuente de San Luis y que deberán ser enterrados e integrados en la red prevista.
- De la red de depuración de aguas residuales, atraviesa el sector, en dirección norte-sur descendiendo por la calle Joaquín Benloch, un tramo del Colector Sur, ramal Tránsitos.

3.3.- Estructura de la propiedad:

Como puede observarse en el plano de información núm. 3 "Parcelario Catastral", donde se grafian todas las parcelas incluidas, o afectadas, por el presente documento, la propiedad esta muy distribuida, con un total de 268 parcelas catastrales, con una superficie media aproximada de

1,3 hanegadas. Solo unas pocas propiedades alcanzan las 6 hanegadas siendo dominantes las parcelas de dimensiones reducidas y significativo el hecho de que tan solo once de ellas sobrepasan los 2.000 m².

4.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE RANGO SUPERIOR

4.1. Las determinaciones urbanísticas de rango superior que afectan al presente documento son las que a continuación se relacionan:

- Ley 6/1994 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.
- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de 1988.
- Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.
- Homologación Sectorial Modificativa del P.G.O.U. que simultáneamente se tramita.

4.2. Los antecedentes urbanísticos de este Plan parcial vienen definidos por el marco de referencia del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, con las matizaciones y/o modificaciones establecidas en el documento de **Homologación Sectorial Modificativa**, a las determinaciones establecidas en la Ley Reguladora de la Actividad urbanística (Véanse los planos de 4 y 5 de "Información: Ordenación Estructural" (Serie B y C) y plano nº 6 de delimitación de Sector y Red Primaria Estructural, con lo que sus determinaciones principales son las siguientes:

- Nombre del área: Sector R-6 "Malilla-Norte".
- Clasificación: Suelo urbanizable residencial.
- Junta Municipal: Russafa.
- Zona de Calificación urbanística: Residencial en edificación abierta.
- Uso dominante: Residencial con destino a viviendas plurifamiliares.
- Superficie total de área: 394.591 m²s.
- Superficie dotación estructural (exceso de aprovechamiento): 51.132 m²s.
- Edificación existente a integrar en la ordenación: 2.207 m²s.
- Superficie neta o computable del sector (SCS): 341.252 m²s.
- Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,90 m²t/m²s.
 - Residencial: 0,80 m²t/m²s
 - Terciaria: 0,10 m²t/m²s
- Edificabilidad total: 307.127 m²t.
 - Residencial: 273.002 m²t
 - Terciaria: 34.125 m²t.

- Densidad máxima: 67,75 viv/ha.
- Numero de viviendas: 2.313

Por lo que refiere al resto de determinaciones afectas al sector, se reflejan en la correspondiente Ficha de Características modificada que se adjunta a continuación.

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-6 "MALILLA NORTE" REDACTADO EN DESARROLLO DE LA HOMOLOGACIÓN
SECTORIAL MODIFICATIVA DEL P.G.O.U. DE VALENCIA**

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA			
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (SUP)			CODIGO SUP R.6
FICHA DE CARACTERISTICAS DE SECTOR			
IDENTIFICACION	1. HOMBRE DEL SECTOR MALILLA NORTE		2. Nº DE SECTOR 6
	3. JUNTA MUNICIPAL RUSSAFA		4. CUATRIENIO 2º
REGIMEN URBANISTICO	5. ZONA DE CALIFICACION URBANISTICA. PRR		6. SUPERFICIE (m ²) 343.323
	7. EDIFICABILIDAD BRUTA (IB) 0,90 (m ² t/m ² a)	8. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IUR) 0,80 (m ² t/m ² a)	9. EDIFICABILIDAD TERCIARIO (IUT) 0,10 (m ² t/m ² a)
	10. EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IUI) --- (m ² t/m ² a)	11. DENSIDAD MAXIMA: 67,75 (Viv/Ha)	12. Nº DE VIVIENDAS MAXIMO: 2.313
	13. EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² t): 307.127		14. USO DOMINANTE: RESIDENCIAL (R)
15. USOS PROHIBIDOS: Alm 3, Ind 3, Tco 3, Din (excepto Din 6)			
GESTION URBANISTICA	16. CESION DE SUELO POR EXCESO DE APROVECHAMIENTO EN SISTEMAS GENERALES INTERNOS O VINCULADOS (SGI) (m ² a):	CODIGOS Y SUPERFICIES	GRV: 51.132
17. CESION DE SUELO COMPLEMENTARIA POR EXCESO DE APROVECHAMIENTO EN SISTEMAS GENERALES EXTERNOS (SGE) --- (m ²)	18. TOTAL CESION DE SUELO EN SISTEMAS GENERALES POR EXCESO DE APROVECHAMIENTO (m ²): 51.132		
19. SISTEMA DE GESTION PREFERENTE: INDIRECTA		20. INICIATIVA: PRIVADA (P.A.I.)	
CONDICIONES DE LA ORDENACION	<ul style="list-style-type: none"> - Edificación de uso Residencial con compatibilidad terciaria y uso mixto Residencial - Terciario en tipología preferente de edificación abierta (EDA) en manzana o bloque exento con altura máxima de 14 plantas, sin perjuicio de la formulación de Estudios de Detalle en los supuestos que establezca con precisión el Plan Parcial. - Reserva de un 25% como mínimo de edificación residencial resultante para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. - Inclusión con cargo al sector como sistema general interno (GEL-2) definido como Red Primaria Estructural de Espacios Libres (E/EL) de 77.964 m² comprendido del Parque Malilla y Parque-jardín complementario por aumento del número de habitantes del sector. - Reservas dotacionales de la Red Secundaria a determinar en el Plan Parcial conforme a las exigencias establecidas en el art. 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, en cuyo computo no se incluirá la superficie de 11.300 m²S computable a los terrenos dotacionales ya prefigurados por el PGOU en suelo clasificado como urbano, sin perjuicio de variar su destino específico. 		

4.3. Por último, y a título estadístico, señalar que en el sector de referencia, se formuló de oficio en 1992, un documento de Plan Parcial en desarrollo del P.G.O.U., que tan solo llegó a aprobarse inicialmente por la Corporación Municipal en 9 de abril de 1992, pero que no prosiguió su tramitación. Documento, sin validez alguna por tanto, pero que ha sido tomado como referente para la ordenación que se propone, sin perjuicio de su adaptación a las circunstancias legislativas, urbanísticas y socioeconómicas actuales.

5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

El objetivo fundamental del presente documento es instrumentalizar el desarrollo del sector R-6 "Malilla Norte" clasificado como urbanizable, para su posterior ejecución, urbanización y edificación con destino al uso residencial de viviendas plurifamiliares.

Como objetivos generales, que el presente Plan se fija, están los directamente relacionados con las demandas detectadas desde la Administración municipal y Autonómica, que consideran oportuna y prioritaria la preparación de este tipo de suelo en el contexto económico y social actual, a fin de atender las necesidades de vivienda protegida, a pesar de la desfavorable evolución experimentada por el mercado inmobiliario en este campo, en cumplimiento de los criterios establecidos por el Ayuntamiento según lo acordado por la Comisión Informativa de Urbanismo de 22 de julio de 2002 y del acuerdo adoptado por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de 28 de Febrero de 2003 que estimo *procedente incluir entre los objetivos del sector, la obligación de reservar un 25% como mínimo de la edificabilidad residencial resultante para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial.*(sic)

La metodología de trabajo se basa en la reinterpretación de la urbanística clásica, en el sentido de crear una ordenación fuertemente estructurada en el diseño urbano del sector como condición para el desarrollo arquitectónico posterior y la fijación de un reglamento edificatorio - Ordenanza - que ordene la producción inmobiliaria y arquitectónica en el tiempo. Es decir, la articulación entre los elementos susceptibles de variación, referidos a los tipos y usos de la edificación, y los elementos estables derivados del trazado urbano y de las ordenanzas.

A falta de un elemento vertebrador en la zona, la ordenación del sector tiene como objetivo prioritario la formación de un entramado urbano capaz de completar el núcleo urbano consolidado y crear un soporte legible junto a la banda generada por el Bulevar Sur, articulando las nuevas unidades urbanas y dando continuidad al viario con los elementos dotacionales existentes.

De otro lado, el trazado geométrico del sector, la inserción predeterminada del Parque de Malilla y las condiciones de superficie de los nuevos elementos dotacionales, imponen una serie de limitaciones de orden meramente dimensional, al precisar manzanas completas tanto para cubrir los niveles de dotaciones requeridos como para distribuir la edificabilidad permitida, que desemboca necesariamente en una ordenación forzosamente bidireccional apoyada en la geometría de la Ronda Sur y en las trazas de sentido radial correspondientes, respectivamente, a la calle Joaquín Benlloch y a la Carrera de Malilla. De hecho, estas vías determinan desde el punto de vista funcional no solo el límite real del sector sino también constituyen los ejes principales de conexión con el resto de la ciudad.

A su vez, la confluencia que se produce en la calle Joaquín Benlloch con la alineación este del Parque determina un punto nodal que polariza la actividad del barrio a través de una ordenación singularizada que recoge parte de las dotaciones existentes en el sector y resuelve los problemas de integración de los edificios existentes a los que se aludía en el apartado anterior.

Se establece pues, como criterio básico de la ordenación, la relación con ese viario existente en el entorno, de modo que su continuidad permita seleccionar itinerarios ininterrumpidos. El resto son vías de comunicación interna del barrio, con niveles de ocupación previsiblemente bajo, que pueden estructurarse con facilidad con los itinerarios peatonales. Consecuentemente el esquema bidireccional forzado pretende dar respuesta a las distintas condiciones que ese viario impone respecto de espacio urbano.

Así, la franja edificable comprendida entre el vial de servicio de la Ronda Sur y la calle Isla Formentera, límite sur del Parque, construye sobre esta última una "calle corredor" en el sentido clásico, confiriéndole el carácter de vía de relación interior del nuevo barrio, que difícilmente cabría atribuir a la Ronda Sur, cuya sección de tráfico rodado la inhabilita como avenida urbana. Esta franja edificable, que se abre a modo de peine, permite un óptimo aprovechamiento de la edificabilidad privada con las mejores orientaciones y vistas hacia los grandes espacios urbanos de la red básica y estructural de dotaciones públicas.

Por otro lado, el sector comprendido entre las calles Joaquín Benlloch y Juan Ramón Jiménez se estructura de forma similar, configurando una fachada continua a la primera de las citadas mientras se abre hacia la Avenida de Ausias March, pretendiendo aglutinar los esquemas lineales, singularizando las esquinas que la traza triangular le confiere, a la vez que centrar algunas dotaciones de servicio público y terciario a modo de área cívico-social del barrio. Sin embargo, la propuesta aquí resulta menos homogénea ante la necesidad de incorporar las reservas dotacionales de mayor dimensión y las edificaciones existentes de ocho plantas a integrar en la ordenación.

Intercalado entre ambos sectores residenciales se ubican los principales servicios y dotaciones públicas, con posibilidades desde la "calle corredor" y desde un itinerario peatonal paralelo que los articula entre sí y, a su vez, con el Parque urbano.

El espacio urbano así definido mediante unidades urbanas equivalentes a la manzana, permite una gradación de espacios que van desde las avenidas perimetrales, de carácter interurbano, hasta el área interior de dotaciones públicas -escolares, deportivos y espacios libres- que al agruparse junto con el Parque, constituyen de hecho el fragmento de suelo de mayor dimensión, adquiriendo la importancia que les corresponde.

Por otra parte, ha sido criterio de la ordenación el lograr que la edificación residencial del sector, aun respondiendo a la tipología de edificación abierta, se entienda formada por paramentos continuos conformando fachada a las calles y al espacio libre interior, evitando así cualquier referencia peyorativa a lo que se ha venido entendiendo como sinónimo de desurbanización y estructura fragmentada. Lo que no obsta para que tales unidades urbanas sean flexibles permitiendo la implantación de tipologías residenciales diferentes, lo que enriquecerá la variedad arquitectónica del conjunto, a la par que posibilitará la construcción de parcelas de diferente envergadura en su dimensión, adaptándose a las distintas promociones inmobiliarias que operen en el sector como consecuencia de la reparcelación y adjudicación de terrenos.

En relación con la tipología de la edificación y como propuesta de ordenación volumétrica (art. 27.1.F. de la L.R.A.U.), el criterio general de la ordenación es el de la EDIFICACIÓN

ABIERTA, con alturas máximas de 14 plantas. Se pretende con ello lograr la adecuación del nuevo diseño a la estructura urbana prevista por el P.G.O.U. de Valencia en el suelo urbano consolidado.

Por último, cabe señalar que la ubicación en posición central y las características del gran espacio libre de carácter estructurante, que se incluye en el sector - el Parque de Malilla - permite incorporar las persistencias de la estructura tradicional de un suelo en transformación, a modo de "gesto", con soluciones y elementos de diseño que se refieran a la posibilidad de integrar parte de los trayectos peatonales de modo que no queden interrumpidos por la zona verde. La permeabilidad del Parque debe ser absoluta en los tramos recayentes a su perímetro y menor en su interior.

A modo de Resumen, el esquema general de la ordenación toma en consideración los Criterios y objetivos siguientes:

1. Adecuación de la Ordenación a la traza del viario circundante y a los grandes ejes viarios proyectados y ejecutados que le afectan.
2. Confección de una traza geométrica modulable.
3. Continuidad con la trama urbana del barrio consolidado.
4. Estructuración de los espacios dotacionales con la propia estructura residencial básica.
5. Posibilitar el desarrollo del sector en parcelas edificables de diferentes dimensiones, adecuadas a cada subsector que permitan una mayor variedad de las arquitectura.
6. Utilización de tipologías de edificación de fácil desarrollo posterior en los correspondientes proyectos.
7. Posibilidad de creación de viviendas pasantes que permitan disfrutar de los espacios libres de distinto carácter.

6.- DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

6.1.- Estructura General.

De acuerdo con lo expuesto en el apartado anterior, la ordenación propuesta, véase Plano nº 7 "Estructura y Régimen Urbanístico", se construye a partir del viario básico perimetral mediante una retícula ortogonal en dirección Norte-Sur. Este esquema viario supone la posibilidad de enlace de las calles circundantes, de modo que se permita una mayor fluidez de los recorridos en itinerarios alternativos a los principales y, sobre todo, una continuidad de la trama urbana.

A este trazado básico, se superpone el esquema axial paralelo a la Ronda Sur, que recoge y estructura los fragmentos que la propia delimitación del sector determina, y el definido por la calle Joaquín Benlloch, claramente desviado en al dirección noroeste-sureste.

Las unidades urbanas residenciales, agrupadas en estructuras semiabiertas, configuran el perímetro de cada sector y el frente de los sectores dotacionales.

La ordenación propuesta da como resultado la configuración, excluyendo los espacios libres, de dieciséis manzanas o unidades urbanas independientes que, agrupadas en función de su destino conforman a su vez las diferentes subzonas de Calificación urbanística que se establecen en el presente documento, dentro de la Calificación urbanística genérica de uso dominante Residencial (R), como corresponde de conformidad con las previsiones y las contenidas en el documento de Homologación Sectorial modificativa del P.G.O.U.

6.2.- Calificación Urbanística

Estas Subzonas de Calificación urbanística, que se grafian en el plano de ordenación nº 7 de "Calificación y usos del suelo" son las siguientes:

- a) **Subzona EDA y EDA T-1**, de uso dominante Residencial en tipología de edificación abierta con destino a viviendas plurifamiliares y locales terciarios sector Malilla 1, que se corresponde con las manzanas respectivamente M-5 y M-7 que completan los bloques de

vivienda preexistentes integrándoles en la ordenación y la manzana M-1 situada en la intersección de las calle Ingeniero Joaquín Benlloch, calle Isla Cabrera y la calle de nuevo trazado "C". Su tratamiento responde principalmente al concepto de bloque exento o manzana compacta con sujeción a las alineaciones oficiales de calle y con altura de ocho plantas para las manzanas M-5 y M-7, en razón de las características de las edificaciones existentes del entorno inmediato y diez plantas para la manzana M-1.

El uso terciario-comercial aparece siempre en planta baja debajo de las destinadas a vivienda y/o adyacente como en el caso de la manzana M-7, para lograr una superposición de usos que permita calles más habitables.

b) **Subzona EDA T-2 y T-3**, de uso Residencial con compatibilidad terciaria (EDA T-2) y Mixto Residencial – Terciario (EDA T-3), en tipología de Edificación Abierta con destino a viviendas plurifamiliares Sector Malilla 2, que agrupa las manzanas M-6, M-8, M-11, M-12, M-13, M-14 y M-16 que caracterizan básicamente la ordenación. Su tratamiento responderá, dentro de la tipología indicada a una combinación de estructuras edificatorias de diferentes alturas sobre las alineaciones perimetrales dejando espacios libres en el interior con destino a áreas ajardinadas, juegos y dotaciones de carácter privado y comunitario al servicio de las viviendas.

c) **Subzona TER T1, T2 y T3** de uso dominante Terciario, a desarrollar en las manzanas M-7, M-9 y M10

e) **Subzona E/SD-M**, de uso Dotacional Estructural sector Malilla, que conforman la red primaria y básica de dotaciones públicas integradas en el sector y que se corresponden con los sistemas generales previstos por el PGOU, entre los que se distinguen los siguientes:

E/EL – 1: Estructural de Espacios Libres (GEL-2) "Parque de Malilla

E/EL – 2: Estructural de Espacios Libres (GEL-2) "Parque adicional"

E/EL – 3: Estructural de Espacios Libres (GEL-2) "Bulevar sur"

E/RV: Estructural de Red Viaria Vía interdistrictal (GRV-1) "Rondar Sur"

E/IS: Abastecimiento de agua (GIS-1) "Red de alta presión".

E/IS: Depuración de aguas (GIS-3) "Colector"

f) **Subzona S/SD-M** de uso Dotacional de la Red secundaria del sector Malilla, con destino a equipamiento y servicios de dominio y uso público, que conforman la red complementaria de sistemas locales de carácter público al servicio del sector, en manzanas exentas M-3 y M-4, o integradas junto a la edificación residencial de las manzanas M-8, M-11, M-13 y M-14, entre los que cabe distinguir los siguientes:

- **EI:** espacios libres y/ zonas verdes.
- **EC:** Educativo cultural.
- **DP:** Deportivo - Recreativo
- **SP:** Servicio público Sanitario-Asistencial y/o Administrativo

El conjunto de estas dotaciones públicas previstas, tanto por lo que se refiere a su ubicación como a sus características físicas (forma, dimensiones y superficie), reúne los requisitos mínimos cuantitativamente y cualitativamente que justifican su aptitud para el servicio al cual van dirigidos. Ello, de conformidad con lo que al respecto establece el artículo 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad de Valencia, tal y como luego se justifica en el apartado 9 "Justificación legal" de esta Memoria.

Por lo que se refiere al conjunto de los espacios libres que integran el sector, responden fundamentalmente a los de carácter estructural de la Red primaria y básica así como los complementarios de la Red secundaria que se integran en la propuesta como elementos básicos de la estructura urbana del sector, apoyando el esquema lineal descrito. Consecuentemente, se adaptan en cuanto a sus características y diseño a las circunstancias de su emplazamiento y a la definición que les otorga el PGOU dentro de la estructura general de la ciudad.

Las reservas con destino a dotación Escolar (manzanas M-3, M-11 y M-13) responden en cuanto a su ubicación a la necesidad de que no solo estén al servicio del nuevo barrio, sino que

puedan atender a las necesidades del actual, dado así una mejor respuesta a las necesidades que en su momento sean requeridas. En cuanto a su dimensionado, de acuerdo con el contenido del informe emitido por la Consellería de Educación, quedan concretadas y justificadas en el apartado 9 "Justificación legal" de esta Memoria.

Finalmente las dotaciones Deportivo-recreativa que se concentran principalmente en la manzana M-8 y M-14, y las de Servicios públicos (manzanas M-4 y M-11) previstas en la ordenación satisfarán completamente las necesidades de los habitantes del "nuevo barrio" y, a su vez, no sólo, no incidirán en forma negativa en la estructura urbana que se pretende conservar (en los límites de la actuación), sino que la completarán y desarrollarán, sin merma de las ya previstas y prefiguradas por el PGOU vigente, cumpliendo así el requisito establecido por la Comisión Informativa de Urbanismo del Ayuntamiento de que en el cómputo del suelo dotacional de la Red secundaria *no se incluirá la superficie de 11.300 m²s correspondiente a los terrenos dotacionales ya prefigurados por el PGOU en suelo clasificado como urbano, sin perjuicio de variar su destino específico.* (sic)

6.3.- Red Viaria y aparcamientos.

Se describe gráficamente en el plano de ordenación nº. 6 "Estructura urbana, alineaciones y régimen urbanístico", que define la estructura viaria del sector. Sus características principales quedan determinadas en el Proyecto de Obras de Urbanización que simultáneamente se tramita.

La red viaria proyectada responde esencialmente a la optimización de la accesibilidad a las parcelas resultantes, así como a la continuidad y ensamblaje con los viarios existentes (prolongación c/ Ingeniero Joaquín Benlloch, Carrera. de Malilla, Isla Cabrera ...)

Se diseña con aparcamiento a ambos lados (cordón o batería), con aceras de 5 m. y ancho total de 35, 30, 22'5 ó 20 m., según los casos. La red prevé, igualmente, dos carriles - bici: uno integrado en el espacio libre Bulevar Sur, ya ejecutado, y otro a lo largo de la calle D con objeto de conexionar el anterior con el Barrio de Malilla.

6.4.- Infraestructuras de servicio.

En relación con las infraestructuras propuestas, sus determinaciones principales, concretadas en el Proyecto definitivo de Urbanización, de acuerdo con las especificaciones derivadas del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 28 de Febrero de 2003, y de los informes Técnicos emitidos por los servicios del Ayuntamiento, son:

- Red de saneamiento: Se proyecta una red unitaria en tubería de hormigón armado, con diámetros comprendidos entre 400 y 1.200 mm. Su vertido se prevé hacia el Colector Sur, Ramal Tránsitos, que cruza el área de Norte a Sur y cuya capacidad y profundidad asegura el buen drenaje de la zona.

La red incluye imbornales y pozos de registro, según la normalización del Ayuntamiento de Valencia.

También se han considerado los desvíos de tres ramales de la Acequia de Favara, ya que su trazado actual queda afectado por las obras de urbanización y su continuidad es necesaria para mantener el riego aguas abajo.

- Alumbrado público: Se ha diseñado el alumbrado para un nivel de iluminación de 40 lux en servicio, a base de lámparas de V.S.A.P. de 250 w. sobre báculos de 12 m. en lo viales más amplios y de lámparas de 150 w. en el resto. Para las calles peatonales se prevén luminarias de 150 w. sobre columnas de 5 m., habiéndose proyectado en la franja ajardinada del Bulevar Sur, dos alineaciones complementarias de lámparas de 100 w. en columna de 5 m.

La instalación incluye todos los elementos necesarios para su correcto funcionamiento como las tomas de tierra, cuadros de mandos, equipos auxiliares, arquetas, etc.

- Jardinería y redes de riego: Se contempla la plantación de arbolado en alcorques de aceras con "Acer Negundo" y en medianas con "Ficus Nítida". En los chaflanes se han dispuesto alcorques circulares de 1'30 m. con "Washingtonias Robustas", de altura mínima 3 m. en las calles peatonales se ha dispuesto arbolado de alineación a ambos lados, mediante

"Celtis Australis" (Almez). Los jardines de la urbanización se diseñan con seto perimetral, tapizantes y plantación de arbustos.

Se proyecta la instalación de redes de riego localizado en alcorques, redes de riego por aspersión en jardines y la correspondiente red de bocas de riego.

La alimentación de dichas redes se efectuará desde un depósito enterrado de 24 m³. de capacidad y que suministrará, a su vez, desde un pozo anexo a construir con capacidad para 300 l/minuto a 26 m. de altura manométrica.

- Red de agua potable: Se proyecta una red mallada en tubería de fundición de diferentes tamaños (de 100 a 600 mm.) con tres tomas desde la red anexa existente. Su alimentación y distribución responden a las previsiones de la Compañía "Aguas de Valencia" en la zona.
- Media y baja tensión: Se dispone de una red subterránea en anillo de distribución en media tensión con cable de aluminio de 240 mm². y seis centros de transformación, de acuerdo con las previsiones en la zona de la Compañía "IBERDROLA". Igualmente se prevén los correspondientes desvíos de las actuales líneas afectadas.

La distribución en baja tensión se proyecta subterránea, desde los centros de transformación a las cajas generales, con cable de aluminio de 3x240 + 1x150 mm².

- Telefonía: La red de telefonía se diseña para cubrir las necesidades propias de la futura urbanización, así como para posibilitar las interconexiones entre las vías perimetrales del límite de actuación, mediante la previsión del número suficiente de canalizaciones.

Todos los pares o líneas se proyectan subterráneas, en tubería de 63 o 110 mm., con cuatro u ocho conductos, según tramos. En su trazado se incluyen las correspondientes arquetas y cámaras registro, según previsión de la Compañía Telefónica y de Cable en la zona. Se preverán dos tubos de 125 mm. para reserva municipal.

- Gas: Se diseña una red mallada de distribución, con tubería de diferentes diámetros que oscilan entre 90 y 200 mm., de acuerdo con la previsión de la Compañía "CEGAS" en la zona. La red incluye el conjunto de válvulas y piezas especiales características de este tipo de instalación.
- Señalización y regulación semafórica: La regulación semafórica que afecta al área del Plan Parcial, consiste esencialmente en la canalización e instalación de cable subterráneo en diversas calle de la misma, en previsión de garantizar las conexiones longitudinales del Bulevar Sur, así como de las vías perimetrales anexas al límite de la actuación. La instalación comprende los diferentes elementos como arquetas, cables y elementos auxiliares.

En cuanto a la señalización horizontal y vertical, responde a la necesaria ordenación de la circulación interior de la zona a urbanizar, así como a la que afecta a las vías periféricas como consecuencia de las nuevas intersecciones que inciden, de uno u otro modo, en la circulación exterior.

7.- EJECUCIÓN DEL PLAN:

La actuación urbanística que se pretende desarrollar sobre el Sector R-6, clasificado como suelo urbanizable, Malilla Norte, vienen a cumplimentar las exigencias de la L.R.A.U., a través del conjunto de la documentación que integra el Programa de Actuación Integrada presentado y del cual este documento forma parte.

Así, de conformidad con lo previsto en los artículos 6, 33 y 62 de la L.R.A.U., en el presente documento la totalidad de la superficie ámbito de la actuación queda diferenciada en dos Unidades de Ejecución, tal y como vienen delimitadas en el plano núm.⁹ 8 "Delimitación de Unidades de Ejecución. Gestión", la primera de las cuales es objeto de programación por la Sociedad Malilla 2000 proponente, que quedan sujetas al régimen de actuaciones integradas mediante la formalización del correspondiente Programa de Actuación Integrada.

Cada una de estas unidades de ejecución, adecuadamente equilibradas entre ambas como luego se justifica, junto con la superficie proporcional que les corresponde de suelo dotacional público de la red primaria básica o estructural adscrita al sector por exceso de aprovechamiento, conformará la respectiva área de reparto.

A estos efectos, de conformidad con lo acordado por la Comisión Informativa de Urbanismo del Ayuntamiento, la determinación de las respectivas Areas de reparto *parte de la consideración de la superficie del sector ámbito del Plan Parcial si bien por coherencia excluyendo asimismo de su superficie el suelo ocupado por la edificación existente a integrar en la ordenación (2.207 m²s) que determina una superficie resultante de 392.384 m²s.*

Y por lo que se refiere a la determinación del Aprovechamiento tipo se parte, por una lado de lo previsto en el art. 64.2 de la LRAU, que establece que para su cálculo *se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de esta, excluida la del terreno dotacional ya afecto a su destino (sic)* y en segundo lugar, tal y como se dice en el informe técnico al que prestó su conformidad la Comisión de Urbanismo *de los coeficientes de*

homogeneización, establecidos en el art. 3.29 de las Normas Urbanísticas del Plan General, de 0,40 y 0,36 respectivamente para la edificación Residencial Libre y Terciaria; lo que da como resultado un coeficiente de uso y tipología terciaria de 0,90 (0,36/0,40) respecto del coeficiente uno adoptado para la edificación residencial (sic), si bien para la edificabilidad residencial con destino a viviendas protegidas se establece un coeficiente corrector, según el art. 2 de la Orden de 5 de mayo de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, de 0,454270. éste derivado del informe de la Universidad Politécnica de fecha 15 de Enero del 2003 y que obra en el expediente. Asimismo, aplicación de un específico coeficiente de homogeneización para el supuesto que en una de las parcelas privadas, que absorben parte de la edificabilidad terciaria, pueda destinarse como consecuencia del Proyecto de reparcelación, al uso exclusivo de Estación de Suministro de Carburantes; este coeficiente en base al informe de tasación de Arquitasa de fecha 24 de Abril del 2003 y que obra en el expediente, es de 1,20. Consecuentemente la edificabilidad total reconducida, de acuerdo con lo señalado en el documento de Homologación resulta ser la siguiente:

$$(204.751 \times 1) + (68.251 \times 0,454270) + (30.869 \times 0,9) + (3.256 \times 1,20) = 267.444 \text{ UEH}$$

Con lo que el aprovechamiento tipo resultante del sector se cifra en 0,681587 UEH/m²s (267.444/392.384) y el aprovechamiento subjetivo en 0,613428 UEH/m²s como resultado de aplicar al anterior el porcentaje del 90%.

Consecuentemente, en el presente documento, para el conjunto de los terrenos que constituyen cada una de las Areas de reparto coincidentes con las dos Unidades de ejecución delimitadas, el aprovechamiento tipo resulta ser:

- Unidad de Ejecución núm. 1 (UE 1)

Area de Reparto UE 1

Superficie UE 1	359.186 UEH.
S. edificación existente integrada a excluir	2.207 UEH.
Superficie área de reparto	356.979 UEH.

Aprovechamiento UE 1

Aprovechamiento residencial L.	(186.059 * 1):	186.059 UEH.
Aprovechamiento residencial VPO	(62.333 * 0,454270)	28.316 UEH.
Aprovechamiento terciario	(27.910 * 0,90):	25.119 UEH.
Aprovechamiento terciario (resto)	(3.256 * 1,20):	3.907 UEH.
Total Unidades de Edificabilidad Homogeneizada:		243.401 UEH.

$$\text{Aprovechamiento tipo UE 1} = 243.401 \text{ UEHr} / 356.979 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{0,681835 \text{ UEH/m}^2\text{s}}$$

- Unidad de Ejecución núm. 2 (UE 2)

Area de Reparto UE 2

Superficie UE 2	35.405 m ² s.
S. edificación existente integrada a excluir	0 m ² s.
Superficie área de reparto	35.405 m²s.

Aprovechamiento UE 2

Aprovechamiento residencial L.	(18.692 * 1):	18.692 UEH.
Aprovechamiento residencial VPO	(5.918 * 0,454270)	2.688 UEH.
Aprovechamiento terciario	(2.959 * 0,90):	2.663 UEH.
Total Unidades de Edificabilidad Homogeneizada		24.043 UEH.

$$\text{Aprovechamiento tipo UE 2} = 24.043 \text{ UEH} / 35.405 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{0,679098 \text{ UEH/m}^2\text{s}}$$

El aprovechamiento subjetivo o Aprovechamiento susceptible de apropiación para los propietarios del suelo incluidos en cada una de las unidades de ejecución o áreas de reparto, de conformidad con la legislación vigente, se establece en el 90% del aprovechamiento anteriormente fijado para los terrenos.

8.- RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

A) DATOS GENERALES	U. E. núm. 1	U.E núm. 2	Total
Superficie sector (m²s)	359.186	35.405	394.591
S. Dotación estructural Exceso (m²s) E/RV	45.321	5.811	51.132
Edificación existente a integrar en la ordenación	2.207	0	2.207
Superficie neta sector -SCS- (m²s).	311.658	29.594	341.252
S. Espacios libres/Zonas verdes (m²s) E/EL GEL-2 Parque Malilla	70.264	0	70.264
S. Espacios libres/Zonas verdes (m²s) E/EL increm/viv Parque complementario por aumento nº habitantes	0	7.700	7.700
S. Espacios libres/Zonas verdes (m²s) E/EL Bulevar sur Bulevar Sur *	24.024	7.873	31.897
S. Espacios libres/Zonas verdes (m²s) EI *	13.441	0	13.441
S. Otras dotaciones (m²s) EC/DP/SP.	60.648	0	60.648
S. Red viaria (m²s) RV.	97.601	10.865	108.466
S. Manzanas edificables (m²s)	45.680	3.156	48.836
S. Edificación privativa (m²t)	279.558	27.569	307.127
Número de viviendas (Uds.)	2.104	209	2.313

*Total zona verde computable como red secundaria = 31.897 m². + 13.411 m². = 45.338 m².

B) DOTACIONES PÚBLICAS

B.1) Espacios libres:/Zonas verdes. (E/EL)	U. E. núm. 1	U.E núm. 2	Total
<i>Computables como red secundaria</i>			
Espacios libres EL	13.441	0	13.441
Espacios libres/Zona Verde E/EL Bulevar Sur	24.024	7.873	31.897
Total Espacios libres/Zonas verdes	37.465	7.873	45.338
<i>No computables como red secundaria</i>			
Espacios libres/Zona Verde E/EL GEL-2	70.264	0	70.264
Espacios libres/Zona Verde E/EL increm/viv	0	7.700	7.700
B.2) Educativo-cultural. (EC)	U. E. núm. 1	U.E . núm. 2	Total
Manzana M-3	16.230	0	16.230
Manzana M-11	10.110	0	10.110
Manzana M-13	10.952	0	10.952
Total Educativo-cultural:	37.292	0	37.292
B.3) Otras Dotaciones. (DP y SP)	U. E. núm. 1	U.E. núm. 2	Total
Deportivo (M-8)	6.755	0	6.755
Deportivo (M-14)	6.035	0	6.035
Servicios Públicos (M-4)	8.984	0	8.984
Servicios Públicos (M-11)	1.582	0	1.582
Total otras dotaciones:	23.356	0	23.356
Suma Dotacionales (EC, DP Y SP)	60.648	0	60.648

C) RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	U. E. núm. 1	U.E. núm. 2	Total
C.1) Calles de circulación rodada	66.874	3.957	70.831
C.2) Calles peatonales	11.871	650	12.521
C.3) Vial servicio ronda	18.856	6.258	25.114
Total viarios y aparcamientos:	97.601	10.865	108.466
 Estructural Exceso (E/RV)	 45.321	 5.811	 51.132

D) EDIFICACIÓN PRIVADA

Ud Ejecución	Calificación	Manzana	Superficie	Ed.Res	Ed.Ter	Ed.Total
1	TER. T1	M-7*	1.690	-----	1.690	1.690
	TER. T2	M-9	5.576	-----	6.506	6.506
	TER. T3	M-10	3.256	-----	3.256	3.256
	<u>Suma TER.:</u>		<u>10.522</u>	-----	<u>11.452</u>	<u>11.452</u>
1	EDA. T-1	M-1	1.998	17.028	1.998	19.026
	EDA.	M-5*	1.044	7.308	1.044	8.352
	<u>Suma EDA y EDA. T-1:</u>		<u>3.042</u>	<u>24.336</u>	<u>3.042</u>	<u>27.378</u>
1	EDA. T-2	M-6	1.506	10.507	781	11.288
	EDA T-2	M-8	1.808	12.613	938	13.551
	EDA T-3	M-11	7.176	50.063	3.727	53.790
	EDA T-2	M-12	5.198	36.264	2.694	38.958
	EDA T-3	M-12	8.131	56.725	4.225	60.950
	EDA T-2	M-13	3.673	25.625	1.905	27.530
	EDA T-3	M-14	4.624	32.259	2.402	34.661
	<u>Suma EDA. T-2 y T-3:</u>		<u>32.116</u>	<u>224.056</u>	<u>16.672</u>	<u>240.728</u>
	Total Unidad Ejecución núm. 1		45.680	248.392	31.166	279.558
2	EDA. T-3	M-16	3.156	24.610	2.959	27.569
	Total Unidad Ejecución núm. 2		3.156	24.610	2.959	27.569
	TOTAL PLAN PARCIAL		48.836	273.002	34.125	307.127

(*) NOTA: En las manzanas M-5 y M-7 no se incluyen los datos correspondientes a la edificación existente.

9.- JUSTIFICACIÓN LEGAL

De conformidad con lo establecido en apartado 1 del art. 21 de la LRAU, "en los sectores de suelo urbanizable que el Plan General solo hubiera ordenado con las determinaciones del art. 17, los Planes Parciales las complementaran detallando las alineaciones, las rasantes y las reserva dotacionales suplementarias de la red estructural o primaria. Asimismo, deberán fijar, gráfica o normativamente, el parcelario, así como los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los terrenos y construcciones".

Consecuentemente, se incluyen a continuación, como justificación de su cumplimiento, las determinaciones correspondientes a los destinos urbanísticos, edificabilidades, alineaciones, rasantes y reservas dotacionales

8.1.- Destinos Urbanísticos:

El uso global o dominante de las manzanas y parcelas edificables de uso y dominio privado contenidas en el sector es el Residencial Plurifamiliar en edificación Residencial con compatibilidad terciaria y de uso mixto Residencial – Terciario, en tipología preferente de edificación abierta (EDA), a desarrollar en manzana o bloque exento con altura máxima de 14 plantas, siendo usos compatibles o alternativos los así considerados por las Normas Urbanísticas para la zona de Edificación abierta, en su art. 6.23.

Asimismo se efectúan las reservas para espacios libres y se delimitan parcelas destinadas a equipamientos de uso y dominio público de tipo educativo - cultural, deportivo .- recreativo, sanitario - asistencial y servicios públicos con carácter general, así como de infraestructuras básicas y de servicio

8.2.- Edificabilidades:

La edificabilidad máxima de carácter privado establecida es de 307.127 metros cuadrados de techo (m^2t), lo que representa un coeficiente de edificabilidad de $0,90 m^2t/m^2s$ de la superficie

neto del sector (SCS). De esta superficie un máximo de 273.002 m²t (el 88,88%) se destinará al uso residencial, quedando el resto para usos compatibles o alternativos de carácter terciario.

El número de viviendas resultante es de 2.313, lo que representa una densidad de 67,75 viviendas por hectárea, que no supera la establecida como máxima por la L.R.A.U., conforme se especifica en el apartado A) del artículo 19.

De este número total de viviendas, de conformidad con el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento pleno, se reservarán 607 unidades con destino a viviendas de protección oficial equivalentes al 25% de la edificabilidad total residencial tomando como base una superficie construida media por vivienda con elementos comunes de 112,50 m²t/viv. (25% según 273.002 m²t/112,50 = 607 viv). Unidades que se mantendrán sin disminución alguna aun el supuesto que se produzcan cambios de superficie de uso residencial a uso terciarios compatibles

Por lo que se refiere a las edificabilidades correspondientes a las manzanas o parcelas con destino a equipamientos de uso y dominio público, no se establece concreción numérica alguna en el presente documento, estando a lo que al respecto establecen las Normas urbanística del PGOU, en su art. 6.67 y demás concordantes.

8.3.- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones resultantes de la ordenación son las reflejadas en el correspondiente plano núm. 7 "Estructura urbana: alineaciones y régimen urbanístico". Las rasantes se establecen, a su vez, en la documentación gráfica del Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución núm. 1, que conforma, junto con el presente documento, la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada, cuya aprobación y adjudicación se solicita. Ello, sin perjuicio, de los reajustes que como consecuencia del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento pleno han sido requeridos.

8.4.- Reservas Dotacionales:

Las exigencias mínimas (estándares) a cumplir por los Planes parciales en garantía de calidad urbanística, son los establecidos en el art., 22 d la LRAU, así como en el artículo 4 del anexo de

Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, decreto 201/1998, de 15 de diciembre, y por remisión específica, respecto de las reservas con destino a uso escolar, el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la legislación estatal, aprobado por RD 2159/1978, de 23 de junio, conforme se refiere la D.T. Octava.

A estos efectos, para el cálculo de las reservas dotacionales de la Red secundaria, se parte de la consideración del Índice de Edificabilidad bruta (IER) de $0,90 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$, para el total y del Índice de edificabilidad residencial (IER) de $0,80 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$, para los suelos no estrictamente viarios, con lo que se obtienen las magnitudes siguientes:

$$\text{SD} = 59,5\%$$

$$\text{SD} - (\text{RV} + \text{AU}) = 28\%$$

$$\text{ZV} = 12\%$$

$$\text{EQ} = 16\%$$

$$\text{RV} + \text{AV} = 31,5\%$$

Ahora bien, en el presente caso y como consecuencia de la redelimitación del sector propuesta incluyendo terrenos clasificados como suelo urbano y específicamente grafiados como dotaciones públicas, la exigencia legal en su cuantía total se considera, expresa y tácitamente, incrementada con la cuantía superficial correspondientes a tales reservas dotacionales, que según la medición efectuada resulta ser de $11.300 \text{ m}^2\text{s}$, que se sumarán específicamente a la superficie resultante del 16% correspondiente a los Equipamientos públicos.

Por otra parte, dentro de esta reserva dotacional con destino a Equipamientos públicos (EQ), la reserva específica destino escolar se ha de determinar teniendo en cuenta los criterios contenidos en el informe favorable emitido previamente por la Consellería de Cultura, sin perjuicio de su adaptación a las nuevas magnitudes resultantes de la ordenación y, asimismo, en función del número de viviendas que, aunque prácticamente se sitúa en el umbral de las dos mil unidades (2.313) y, consiguientemente, sería aceptable utilizar el estándar de $12 \text{ m}^2\text{s}$ por

vivienda para las dotaciones escolares, en razón de lo anteriormente indicado se ha adoptado para su cálculo 16 m²s establecido para sectores entre 2.000 y 5.000 viviendas.

Todo ello, con el fin de que no se produzca merma alguna de las dotaciones prefiguradas por el PGOU y sin perjuicio de que la superficie total resultante de la aplicación de los criterios antedichos se redistribuya adecuadamente, atendiendo a las características de la ordenación pormenorizada propuesta y a las propias demandas del sector, en función de la asignación de usos concretos, las características de ubicación, forma y dimensiones de las parcelas y su aptitud para el destino al que van dirigidas.

Consecuentemente, las superficies y porcentajes mínimos exigidos, así como las superficies dotacionales previstas y sus porcentajes resultantes, serán los que se reflejan a continuación:

Dotaciones previstas en el Plan Parcial

	Superficie	Porcentaje
Espacios libres y/o Zonas verdes	45.338 m ² s.	16,60 m ² s/100 m ² t.
Educativo/cultural	37.292 m ² s.	(16,12 m ² s /viv.)
Deportivo y Servicios	23.356 m ² s.	
Dotaciones prefiguradas:	11.300 m ² s.	
Suman Otras dotaciones	49.348 m ² s	18,07 m ² s/100 m ² t
<u>Total dotaciones previstas</u>	<u>94.686 m²s</u>	<u>34,68 m²s/100 m²t</u>

	Dotaciones mínimas		Plan Parcial
Sup. Red viaria RV + AV	31,5% s/341.252 m ² s	107.494 m ² s.	108.466 m ² s.
Sup. Espacios libres/zonas verdes ZV	12% s/341.252 m ² s	40.950 m ² s.	45.338 m ² s.
Sup. Otras dotaciones EQ	16% s/341.252 m ² s	54.600 m ² s.	49.348 m ² s.
Total cesiones		203.045 m ² s.	203.152 m²s.

El desfase que se produce en las dotaciones mínimas exigidas por el Reglamento en las dotaciones de equipamiento (**EQ**) y Espacios libres/zonas verdes (**ZV**) previstas en el presente Plan Parcial se considera admisible por razones de ajuste de la trama viaria y dado que tan solo representa un -0,9 % y si sumáramos los 11.300 m²s. igualmente destinados a equipamientos ya

prefigurados por el PGOU en suelo urbano y no computados en los anteriores porcentajes, tal diferencia resultaría por contra positiva y con un incremento del 10,92 %. Por otra parte y además, la suma total de la superficie destinada a dotaciones públicas de la red secundaria resulta ser, aunque ligeramente, mayor que la suma del conjunto de las dotaciones mínimas previstas por el Reglamento.

8.5.- Aparcamientos

El cumplimiento del estándar de más de una plaza de aparcamiento por vivienda, fuera de la superficie de la red viaria, queda garantizado por la aplicación directa y obligatoria de la Ordenanza de reserva de aparcamiento establecida por las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia, a la que se remite el presente Plan.

Valencia, mayo de 2003

EL ARQUITECTO:



Fdo: Federico García-Germán y Cruz
Federico García-Germán Arquitectos, S.L.

ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE

1. Generalidades.

Artículo 1.- Alcance y ámbito de aplicación.

Artículo 2.- Vigencia y Revisión del Plan Parcial.

2. Régimen urbanístico del suelo

Artículo 3.- Calificación del suelo.

Artículo 4.- Usos del suelo.

3. Desarrollo y Ejecución del Plan

Artículo 5.- Gestión urbanística.

Artículo 6.- Parcelación.

Artículo 7.- Edificación

Artículo 8.- Viviendas

Artículo 9.- Estudios de Detalle.

1. Generalidades.

Artículo 1.- Alcance y ámbito de aplicación.

1.1. Las presentes Ordenanzas Reguladoras son de aplicación al sector 6 "Malilla Norte" del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Dadas sus características y la ordenación pormenorizada definida, el sector, de conformidad con las determinaciones del P.G.O.U., queda adscrito a la calificación urbanística de Edificación Abierta (EDA) de uso global o dominante Residencial plurifamiliar (Rpf).

1.2. Consecuentemente, en todo lo no previsto en ellas, serán de directa y plena aplicación con carácter general las Normas Urbanísticas del Plan General y, específicamente, las Ordenanzas Reguladoras de la edificación y uso del suelo correspondientes a la zona de Calificación Urbanística de Edificación Abierta, contenidas en el Capítulo Cuarto de su Título Sexto, para los terrenos susceptibles de ser edificados privadamente; y las contenidas en Capítulo Once del mismo Título, para las reservas dotacionales previstas.

Artículo 2.- Vigencia y Revisión del Plan Parcial.

2.1. El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida. Cualquier alteración de sus determinaciones, que no afecte a la red estructural del sector, requerirá la formalización y tramitación del instrumento de planeamiento adecuado. (Modificación o Reforma Interior, según proceda). Ello, sin perjuicio del normal desarrollo del Plan mediante la formulación de Estudios de Detalle de conformidad con lo previsto en la legislación vigente y en los supuestos regulados por las presentes Ordenanzas.

2.2. No tendrá la consideración de modificación, la adición de nuevos viarios de dominio privado, complementarios de la red viaria prevista por el presente Plan parcial, que vengan determinados por la ordenación de manzanas y/o parcelas a través de los Proyectos de edificación o Estudios de Detalle que, en su caso, se redacten.

2. Régimen urbanístico del suelo

Artículo 3.- Calificación del suelo.

3.1. La calificación del suelo, así como la ordenación urbanística de los terrenos, viene definida en la correspondiente documentación gráfica, en cuyos planos aparecen definidos:

- los límites del Sector establecido por la Homologación Sectorial Modificativa de las determinaciones del Plan General, a la ley 6/94, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de Actividad Urbanística (LRAU).
- la estructura general, con el trazado de la red viaria y sus conexiones.
- el sistema de equipamientos y dotaciones públicas interiores al sector, tanto de la red primaria básica estructural como de la secundaria de carácter local.
- las manzanas edificables privadamente, con expresión de los usos asignados y definición de sus principales parámetros físicos de la ordenación en planta y en altura.

3.2. Para las manzanas de edificación privada de uso dominante residencial plurifamiliar, el presente plan distingue dos subcalificaciones dentro de la genérica del sector, con la denominación de "Edificación Abierta" (EDA) que afectan a las manzanas consolidadas denominadas M-5 y M-7; "Edificación Abierta Tipo 1" (EDA-T1) para la manzana M-1; y de "Edificación Abierta Tipo 2 y Tipo 3" (EDA-T2 y EDA-T3), para las manzanas M-6, M-8, M-11, M-12, M-13, M-14 y M-16, cuyas respectivas condiciones de uso y edificabilidad se describen en los art. 4 y 7 de esta Ordenanza.

3.3. Para las manzanas de edificación privada de uso dominante terciario (TER), el presente plan distingue tres subcalificaciones dentro de la genérica del sector, con la denominación de "Tipo 1, Tipo 2 y Tipo 3" que afectan a las manzanas denominadas M-7, M-9 y M-10, cuyas respectivas condiciones de uso y edificabilidad se describen en los art. 4 y 7 de esta Ordenanza.

Artículo 4.- Usos del suelo.

- 4.1. El régimen de usos autorizados, compatibles y prohibidos de los suelos destinados a Dotaciones Publicas, será el previsto por las calificaciones equivalentes del Plan General de Valencia.
- 4.2. El régimen de usos autorizados, compatibles y prohibidos de las manzanas incluidas en la subcalificación EDA y EDA-T1, será el establecido por las Normas Urbanísticas (NNUU) del Plan General para la zona de calificación urbanística de Edificación Abierta de uso global o dominante Residencial Plurifamiliar, limitándose el uso terciario a plantas baja y primera.
- 4.3. El régimen de usos autorizados, compatibles y prohibidos de las manzanas incluidas en la subcalificación de EDA-T2, será el equivalente a las edificaciones de uso Residencial con compatibilidad terciaria reguladas en las NNUU del Plan General, para la zona de Edificación Abierta, admitiéndose el uso terciario en plantas baja y primera.
- 4.4. El régimen de usos autorizados, compatibles y prohibidos de las manzanas incluidas en la subcalificación de EDA-T3, será el equivalente a las edificaciones de uso mixto Residencial-Terciario reguladas en las NN.UU. del Plan General, para la zona de Edificación Abierta, admitiéndose los usos terciarios, tanto en edificio exclusivo como en planta baja y plantas superiores de edificios mayoritariamente residenciales, pero siempre situados en plantas inferiores a las destinadas a viviendas.
- 4.5. El régimen de usos autorizados, compatibles y prohibidos de las manzanas incluidas en la subcalificación de TER Tipo 1, Tipo 2 y Tipo 3 será el equivalente a la subzona TER-3, Enclave terciario, dentro de la zona Terciaria, regulada en las NN.UU. del Plan General, autorizándose expresamente en el Tipo 3 (manzana M-10) el uso exclusivo de Estación de Suministro de Carburantes (ESC).
- 4.6. La posibilidad de implantar usos terciarios en edificio mayoritariamente residencial no podrá implicar una disminución de la edificabilidad residencial vinculada a la construcción de viviendas de protección pública, Es decir, la posibilidad de cambio de superficie

construida destinada a uso residencial a usos terciarios no implicará en su caso disminución alguna del número de viviendas de protección oficial previsto.

3. Desarrollo y Ejecución del Plan

Artículo 5.- Gestión urbanística.

5.1. El presente Plan Parcial delimita dos Unidades de Ejecución, que serán desarrolladas a través de los mecanismos previstos en los artículos 29 y 30 de la LRAU.

5.2. Por lo que refiere a la Unidad de Ejecución núm. 1, su desarrollo y ejecución, se acoge a la vía contemplada en el art. 52.1.A de la LRAU, en una iniciativa de Programa de Actuación Integrada, de la cual éste documento de Plan Parcial forma parte integrante.

Artículo 6.- Parcelación.

6.1. Con el fin de poder hacer efectiva la adjudicación de parcelas con unas condiciones adecuadas que permitan la edificación de forma individualizada se establece, para cada subzona de calificación urbanística, la correspondiente parcela o solar edificable que, en unos u otros supuesto dadas las características de la ordenación propuesta, serán:

a) Para las zonas con calificación EDA (M-5 y M-7) y EDA T-1 (M-1), la parcela edificable será aquella que alcanzando una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m²s), tenga las características geométricas siguientes:

- Longitud mínima del linde frontal coincidente con alineación exterior, 12 mts.
- Lindes laterales perpendiculares a las alineaciones exteriores coincidentes con la alineación de fachada
- Forma tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de diámetro no inferior a 12 metros

b) Para las manzanas con calificación EDA T-2 y EDA T-3 (M-6, M-8, M-11, M-12, M-13, M-14 y M-16), la parcela edificable será aquella que tenga una superficie mínima de setecientos cincuenta metros cuadrados (750 m²s), con las características geométricas siguientes

- Longitud mínima del linde frontal coincidente con alineación exterior, 20 mts.
- Lindes laterales perpendiculares, en toda su longitud, a las alineaciones exteriores coincidentes con la alineación de fachada principal.
- Forma tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de diámetro no inferior a 20 metros

Artículo 7.- Edificación

7.1. Las condiciones de la edificación correspondiente a cada unidad urbana de uso dotacional serán las establecidas en las NN.UU. del Plan General de acuerdo con las que se deriven de la ordenación sectorial en la materia de que se trate.

7.2. Las condiciones de la edificación correspondiente a cada manzana o unidad urbana equivalente de destino privado son las que se incluyen en el cuadro siguiente:

Unidad Urbana	Calificación	Superficie (m ² S)	Ed.Res (m ² t)	Ed.Ter (m ² t)	Ed.Total (m ² t)	nº plantas máx.
M-1	EDA. T-1	1.998	17.028	1.998	19.026	10
M-5*	EDA	977	7.291	-----	7.291	8
M-5	EDA.	799	5.593	799	6.392	8
M-5	EDA.	245	1.715	245	1.960	8
M-6	EDA. T-2	1.506	10.507	781	11.288	14
M-7.1*	EDA	1.230	8.429	-----	8.429	8
M-7.2	TER. T1	1.690	-----	1.690	1.690	1
M-8.1	EDA T-2	1.808	12.613	938	13.551	14
M-9	TER. T2	5.576	-----	6.506	6.506	6
M-10	TER. T3	3.256	-----	3.256	3.256	2
M-11.1	EDA T-3	7.176	50.063	3.727	53.790	14
M-12.1	EDA T-2	2.599	18.132	1.347	19.479	14
M-12.2	EDA T-2	2.599	18.132	1.347	19.479	14
M-12.3	EDA T-3	8.131	56.725	4.225	60.950	14
M-13.1	EDA T-2	1.838	12.823	953	13.776	14
M-13.2	EDA T-2	1.835	12.802	952	13.754	14
M-14.1	EDA T-3	4.624	32.259	2.402	34.661	14
M-16.1	EDA. T-3	3.156	24.610	2.959	27.569	14

(*) NOTA: En las manzanas M-5 y M-7 se incluyen los datos correspondientes a la edificación existente.

7.3. En la manzana edificable M-5 y M-7, la edificación, en cada parcela edificable que cumpla con las condiciones mínimas establecidas en el artículo 6, se ajustará a las alineaciones exteriores y demás parámetros físicos de la ordenación en planta y en altura definidos en la correspondiente documentación gráfica del presente Plan Parcial y, en concreto, en el plano nº 7 de Estructura urbana, Alineaciones y Régimen urbanístico.

7.4. En la manzana edificable M-1, la edificación, en cada parcela edificable que cumpla con las condiciones mínimas establecidas en el artículo 6, se ajustará a las alineaciones exteriores y demás parámetros físicos de la ordenación en planta definidos en la correspondiente documentación gráfica del presente Plan Parcial y, en concreto, en el plano nº 7 de Estructura urbana, Alineaciones y Régimen urbanístico.

No obstante, dado su situación privilegiada frente al Parque y su emplazamiento recayente a una plaza intersección de tres viales importantes (las calles Ingeniero Joaquín Benlloch, Isla Cabrera y la calle de nuevo trazado "C") que le otorga la posibilidad de convertirse en un hito urbano de referencia del nuevo barrio, podrá admitirse una edificación singular de hasta 20 plantas de altura, mediante un Estudio de Detalle que abarcará necesariamente la totalidad de la manzana..

7.5. En las unidades urbanas M-6, M-8.1, M-12.1, M-12.2, M-13.1 y M-13.2, la edificación pretendida en cada una de ellas, previo a la solicitud de licencia, responderá a un Proyecto Unitario abarcando la totalidad de las mismas (sin perjuicio de su ejecución por fases), no siendo necesaria figura de planeamiento de desarrollo alguno, que cumplirán en su totalidad las determinaciones siguientes:

- La alineación exterior recayente al Parque Urbano tendrá carácter vinculante, sujetándose a ella la alineación de fachada de a edificación a proyectar.
- En las restantes alineaciones, las edificaciones podrán disponer sus fachadas coincidentes con la alineación exterior o quedar retirada de ella; en cuyo caso, el retiro

tendrá un mínimo de 5 m. Caso de construirse semisótanos coincidentes con cualquier alineación exterior, obligatoriamente se practicará el retiro mínimo señalado.

- La superficie máxima a ocupar por la edificación en planta no excederá del 70% de la superficie de la manzana o unidad urbana equivalente, quedando el resto destinado a espacios libres, jardines, instalaciones deportivas, y otros elementos comunes de dominio y uso privado, tales como marquesinas, pérgolas, etc. También podrán realizarse pequeñas construcciones auxiliares cerradas en una planta (pabellones de duchas, vestuarios, cuartos-almacén o de instalaciones, etc.) no computables a efecto de edificabilidad siempre que en su conjunto no ocupen más del 10% de la superficie libre de la manzana.
- En ningún caso las edificabilidades y el número de plantas proyectadas rebasarán las máximas establecidas para cada manzana según el cuadro del artículo 7.2 para estas unidades urbanas.

7.6. En las unidades urbanas edificables de las manzanas M-11.1, M-12.3, M-14.1 y M-16 la edificación, se ajustará a las alineaciones exteriores definidas en la correspondiente documentación gráfica del presente Plan Parcial (plano nº 7 de Estructura urbana, Alineaciones y Régimen urbanístico) y a las condiciones que se establecen a continuación:

- a) Si la edificación pretendida en cada una de las unidades urbanas proyectadas respondiera a un Proyecto Unitario de obras de construcción abarcando la totalidad de la misma (sin perjuicio de su ejecución por fases), no será necesaria figura de planeamiento de desarrollo alguno, si bien se cumplirán en su totalidad las determinaciones siguientes:
 - Las edificaciones podrán disponer sus fachadas coincidentes con la alineación exterior o quedar retirada de ella; en cuyo caso, el retiro tendrá un mínimo de 5 m. Caso de construirse semisótanos coincidentes con cualquier alineación exterior, obligatoriamente se practicará el retiro mínimo señalado.

- La superficie máxima a ocupar por la edificación en planta no excederá del 70% de la superficie de la manzana, quedando el resto destinado a espacios libres, jardines, instalaciones deportivas, y otros elementos comunes de dominio y uso privado, tales como marquesinas, pérgolas, etc. También podrán realizarse pequeñas construcciones auxiliares cerradas en una planta (pabellones de duchas, vestuarios, cuartos-almacen o de instalaciones, etc.) no computables a efecto de edificabilidad siempre que en su conjunto no ocupen mas del 10% de la superficie libre de la manzana.
 - La distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes en el interior de una manzana, medida perpendicularmente entre los respectivos paramentos, o tramos de ellos, enfrentados, será igual a 1/3 de la mayor de las alturas de cornisa, con un mínimo de 5 mts,
 - En ningún caso las edificabilidades y el número de plantas proyectadas rebasarán las máximas establecidas para cada manzana según el cuadro del artículo 7.2 para estas unidades urbanas.
 - No obstante, es estas unidades urbanas recayentes al Bulevar Sur podrá aumentarse la altura máxima hasta veinte plantas en los cuerpos de edificación cuya fachadas se sitúe coincidente con su alineación exterior; en cuyo caso dicha alineación tendrá la consideración de vinculante, mediante un Estudio de Detalle que abarque al totalidad de la unidad urbana.
- b) Caso de **no** abarcar la totalidad de la manzana, la edificación necesariamente se desarrollara mediante la formulación de tantos Proyectos de edificación como parcelas edificables en que, cumpliendo las condiciones mínimas establecidas en el artículo 6, haya quedado subdividida la manzana como consecuencia del Proyecto de Reparcelación, siempre que se cumplan, las condiciones siguientes:
- Las edificabilidad máximas residenciales, terciarias y totales, expresadas en metros cuadrados de techo edificable, no superaran las determinadas para cada parcela en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

- La superficie máxima a ocupar por la edificación en planta no excederá del 70% de la superficie de la parcela edificable. quedando el resto destinado a espacios libres, jardines, instalaciones deportivas, y otros elementos comunes de dominio y uso privado. Las construcciones auxiliares que se realicen se registrarán por lo dicho en el apartado a) anterior
- El porcentaje de ocupación anteriormente señalado, podrá incrementarse, excepcionalmente, hasta el 80%, en las parcelas en las que por concentrarse usos terciarios, la edificabilidad correspondiente a estos usos supere el 50% de la edificabilidad proyectada.
- No se establece obligación de retranqueo alguno a linde frontal coincidente con la alineación exterior, por lo que la edificación podrá disponer su fachada coincidente con tal alineación o quedar retirada de ella; en cuyo caso, el retiro tendrá un mínimo de 5 m. Caso de construirse semisótanos coincidente con cualquier alineación exterior, obligatoriamente se practicará el retiro mínimo señalado.
- La edificación proyectada deberá quedar retranqueada de los lindes laterales de parcela edificable una distancia igual a 1/4 de su altura de cornisa, con un mínimo de 5 m, salvo que exista acuerdo expreso entre propietarios colindantes; en cuyo caso la edificación, o partes de ella, podrá adosarse a tales lindes laterales formando pared medianera.
- En el supuesto que la edificación proyectada lo sea escalonada, las reglas anteriores se aplicaran planta a planta o conjunto de plantas.

Artículo 8.- Estudios de Detalle.

Podrán formularse Estudios de Detalle en las unidades urbanas M-1, M-11.1, M-12.3, M-14.1 y M-16 con las finalidades y condiciones establecidas en los artículos precedentes y además en los supuestos siguientes:

- 8.1** ordenar la edificabilidad prevista por el Plan entre dos o más parcelas pertenecientes a una misma manzana o unidad urbana edificable, pudiéndose incrementar hasta un 30% la edificabilidad total correspondiente a una o más parcelas, a través de la consiguiente reducción en igual cuantía de la edificabilidad global de la otra u otras parcelas, siempre que medie acuerdo expreso entre los propietarios de las parcelas afectadas por la ordenación.
- 8.2** reordenar la edificabilidad residencial y terciaria, entre dos o más parcelas pertenecientes a una misma manzana o unidad urbana edificable, al objeto de concentrar la totalidad o parte de la edificabilidad terciaria de una o más parcelas en una única parcela, en orden a crear un núcleo comercial, de oficinas o servicios, en el ámbito del presente Plan, incrementándose consecuentemente la edificabilidad residencial de la otra u otras parcelas con la procedente del trasvase efectuado. En este supuesto, el Estudio de Detalle abarcará necesariamente la totalidad de la manzana o unidad urbana equivalente.
- 8.3** En ningún caso, a través de estos Estudios de Detalle podrá incrementarse la edificabilidad global prevista por el Plan Parcial, ni podrá transformarse la edificabilidad terciaria en edificabilidad residencial, aunque si será posible la transformación de edificabilidad residencial en edificabilidad apta para el uso terciario, siempre que ello no signifique una disminución del número de viviendas de protección pública fijadas en el presente Plan Parcial,. Consiguientemente, la posibilidad de trasvase de edificación terciaria a través de la figura de Estudios de Detalle prevista en el apartado 2 anterior, que pretenda el uso comercial en edificio exclusivo, quedará limitada dentro de las limitaciones de uso establecidas por estas Ordenanzas a lo establecido en el dicho artículo 4, apartados 2, 3 y 4.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por resolución de fecha 11 de noviembre de 2004 del HBLE. S.R. CONSELLER DE TERRITORI I HABITATGE.

EL SECRETARIO

Valencia, mayo de dos mil tres

El Arquitecto

Fdo: Federico García-Germán y Cruz
Federico García-Germán Arquitectos, S.L.

 AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT
Oficina Tècnica de Planejament

19 ABR. 2005

REGISTRE D'ENTRADA **Nº**