



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR "CAMINO HONDO DEL GRAO" (VALENCIA).

DOCUMENTO REFUNDIDO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 22 de febrero de 2018, recoge los condicionantes exigidos en el apartado primero del citado acuerdo.

EL SECRETARIO,



autor:
ERNESTO VERT VALLS

promotor:
AGRUPACIÓN DE INTERES
URBANÍSTICO "CAMINO HONDO DEL
GRAO".

situación:
VALENCIA (VALENCIA)

fecha:
MARZO '18

1984

ÍNDICE

I.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.- INTRODUCCIÓN

- 1.1.- Promotor, antecedentes y consideración previa.
- 1.2.- Régimen Jurídico.
- 1.3.- Ámbito de la modificación.

2.-CONDICIONES GEOGRÁFICAS

- 2.1.- Medio Físico
- 2.2.- Estructura de la propiedad del suelo
- 2.3.- Usos presentes del suelo: vegetación, edificación, infraestructuras.
 - 2.3.1.- Vegetación
 - 2.3.2.- Edificaciones existentes.
 - 2.3.3.- Infraestructuras existentes.
 - 2.3.4.- Infraestructura viaria.
 - 2.3.5.- Redes de servicio existentes.

3.- CONDICIONES INSTITUCIONALES

- 3.1.- Planeamiento Urbanístico Vigente.
 - 3.1.1.- Determinaciones gráficas. Ordenación Estructural y Pormenorizada
 - 3.1.2.- Determinación de la Ordenación: Criterios Estructurales adoptados por el modelo vigente.
 - 3.1.3.- Determinación de magnitud: Superficies lucrativas y dotacionales e intensidades de la edificación.
- 3.2.- Planeamiento de desarrollo que afecta al entorno.
 - 3.2.1.- Modificación Puntual del PGOU de Valencia en ámbito GRAO-COCOTEROS.
 - 3.2.2.- Circuito de fórmula 1.

4.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL.

5.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS ACERCA DEL PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA PARA LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL.

- 5.1.- Procedimiento aplicable y competencia para su aprobación.
- 5.2.- Órgano competente para la aprobación de la Modificación Puntual de un Plan General cuyo contenido no afecta a la ordenación estructural.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

**Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa
Urbanística Refundida.**

II.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.- OBJETO, JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

3.- ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA AL MODELO TERRITORIAL.

4.- ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. LIMITACIÓN DEL ALCANCE MODIFICATIVO RESPECTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

4.1.- Determinación del Alcance de la Modificación Propuesta.

5.- CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES Y OTRAS DETERMINACIONES SECTORIALES.

6.- RESUMEN DE MAGNITUDES RESULTANTES.

7.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 10 DECRETO 104/2014 EN LA PARCELA ESCOLAR.

8.- CONCLUSIÓN

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA REFUNDIDA.

INTRODUCCIÓN

TÍTULO PRIMERO: CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Art. 1.1.- Zonas, subzonas y áreas de calificación urbanística

TÍTULO SEGUNDO: DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 2.1. De las condiciones generales de la edificación

TÍTULO TERCERO: DEL CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Art. 3.1. Tipos y categorías de usos

TÍTULO CUARTO: DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN EN LOS DISTINTOS ÁMBITOS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1: ZONA TERCIARIO TER-3

Artículo 4.1.- Ámbito

Artículo 4.2.- Subzona

Artículo 4.3.- Usos

Artículo 4.4.- Condiciones específicas

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

Artículo 4.5.- Estudios de detalle

CAPÍTULO 2.- ZONA EDIFICACIÓN ABIERTA

Artículo 4.6.- Ámbito

Artículo 4.7.- Usos

Artículo 4.8.- Condiciones de la manzana

Artículo 4.9.- Condiciones de la parcela

Artículo 4.10.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 4.11.- Estudios de detalle

Artículo 4.12.- Condiciones de volumen y forma de los bloques terciarios

Artículo 4.13.- Condiciones de volumen y forma de los bloques residenciales

Artículo 4.14.- Plantas bajas

Artículo 4.15.- Cubiertas

Artículo 4.16.- Elementos por encima de la cota de cornisa

Artículo 4.17.- Cuerpos y elementos salientes

Artículo 4.18.- Sótanos

CAPÍTULO 3.- EQUIPAMIENTOS

Artículo 4.19.- Condiciones de carácter general

Artículo 4.20.- Parcela escolar SQE-DOC Equipamiento educativo cultural, centros docentes.

Artículo 4.21.- Parcelas con edificios catalogados

Artículo 4.22.- Ficha 1. Antigua harinera: Calle Juan Verdeguer, 32

Artículo 4.23.- Ficha 2. Nave industrial: Calle Juan Verdeguer, 30

Artículo 4.24.- Ficha 3. Lienzo de fachada: Calle Juan Verdeguer, 28

Artículo 4.25.- Ficha 4. Nave industrial: Calle Juan Verdeguer, 26

Artículo 4.26.- Ficha 5. Naves industriales. Calle Juan Verdeguer, 24 a 16

Artículo 4.27.- Sistema local de espacios libres EL

TÍTULO QUINTO: CONDICIONANTES Y AFECCIONES

Art. 5.1. Actividad terciaria

Art. 5.2. Servidumbre aeronáutica

IV.- PLANOS.

- 1.- Suelo dotacional modificado I-03.
- 2.- Alineaciones y viario modificado I-04
- 3.- Aparcamientos I-05
- 4.- Ordenación estructural modificado I-06
- 5.- Ordenación pormenorizada I-07
- 6.- Suelo dotacional modificado O-03
- 7.- Alineaciones y viario modificado O-04
- 8.- Aparcamientos O-05
- 9.- Ordenación estructural modificado O-06
- 10.- Gestión O-07
- 11.- Ordenación pormenorizada O-08

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

**Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa
Urbanística Refundida.**

I.- MEMORIA INFORMATIVA.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.- Promotor, antecedentes y consideración previa.

El promotor del presente expediente de modificación puntual del Plan General de Valencia en el ámbito del Sector delimitado por el PRI "CAMINO HONDO DEL GRAO", a instancia del Excmo. Ayuntamiento, es la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO "CAMINO HONDO DEL GRAO" (en adelante AIU) adjudicataria de la condición de Agente Urbanizador de la Unidad de Ejecución nº 1 de aquél Plan y propietaria mayoritaria de los terrenos de uso lucrativo.

En fecha 30 de julio de 2004 fue adjudicado por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria a la AIU el Programa del Sector denominado "CAMINO HONDO DEL GRAO", integrado por Plan de Reforma Interior y anejo de Homologación sectorial modificativa junto con el oportuno Proyecto de Urbanización.

En cumplimiento de dicho acuerdo plenario, y tras la incorporación de las modificaciones en la documentación del Programa, el 4 de junio de 2006 se procedió a la suscripción del oportuno Convenio de Programación entre el ya Agente Urbanizador y el Ayuntamiento de Valencia.

Tras la firma del Convenio, se procedió a la tramitación del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la unidad de ejecución, siendo su aprobación definitiva por la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de Septiembre de 2.008 habiéndose publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 246 de 15 de Octubre de 2.008.

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 29 de julio de 2011, procedió a aprobar la Modificación nº 1 del Plan de Reforma Interior del Sector "Camino Hondo del Grao". Esa aprobación fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 51 de 29 de febrero de 2012. Sin embargo, la correspondiente modificación del Proyecto de Reparcelación aprobado en el año 2008, para adaptarse a la nueva ordenación, nunca fue aprobado, lo que provoca la singular situación de disponer de una reparcelación inscrita, no acorde con el planeamiento vigente en este momento.

Igualmente han sido iniciadas las labores de ejecución de las obras de urbanización en lo referente a la demolición de los edificios contrarios al planeamiento y realización de actuaciones previas.

La presente modificación viene motivada por la voluntad de ordenar el sector de una forma más semejante a la ordenación típica del área en que se ubica, dejando a un lado la ordenación vigente con grandes alturas de edificación, procedente de las futuras relaciones con posibles actuaciones en el entorno, que en este momento han resultado improcedentes.

Por lo tanto, la propuesta es una ordenación, lógica, coherente y de continuidad, con el modelo de ordenación del barrio adyacente, el conocido PAU de la Avenida de Francia, lo que supone la vuelta a una ordenación muy semejante a la aprobada en el PRI de 2008 y a la reparcelación inscrita en la actualidad.

Así pues, tanto el Ayuntamiento de Valencia, como el Agente Urbanizador, en el que coincide su condición de propietario mayoritario, evaluaron la posibilidad de adaptar la

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

ordenación ya aprobada del Sector para el ámbito espacial de la Unidad de Ejecución nº 1, a unos criterios más acordes con el entorno urbano, y que se adecúan más a la inscripción registral vigente del suelo.

En los siguientes apartados se tratará de justificar no sólo la adecuación legal y técnica de la modificación propuesta, sino la mejora que representa desde la perspectiva de los principios rectores que inspiran el ejercicio de la potestad pública de planeamiento.

1.2.- Régimen Jurídico.

La "Modificación puntual nº 2 del PRI SECTOR CAMINO HONDO DEL GRAO" se ha redactado en cumplimiento de la Ley 5/2014 de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.

1.3.- Ámbito de la modificación.

El ámbito de la presente modificación puntual del PGOU es el Sector delimitado por el PRI "CAMINO HONDO DEL GRAO" y en particular la Unidad de Ejecución nº 1 "CAMINO HONDO DEL GRAO", comprendida entre las calles Ibiza, Juan Verdeguer, Bello y avenida de Francia, en lo referente a la ordenación pormenorizada del mismo.

2.- CONDICIONES GEOGRÁFICAS

2.1.- Medio Físico

Se trata de un terreno de relieve prácticamente sin accidentes, con topografía sensiblemente llana, aunque tiene una ligera tendencia al descenso hacia el este (mar). El terreno natural se ha visto modificado por la intervención de las edificaciones industriales existentes e infraestructuras de transporte.

En cuanto al clima, la dirección dominante del viento es la de Levante. La pluviometría es escasa, la cantidad normal de precipitación no llega a 30 mm/m² aunque ocasionalmente es de forma torrencial en la primavera y el otoño.

Los terrenos forman parte de la llanura aluvial de Valencia, son permeables con buenas condiciones de drenaje y aprovechamiento agrícola. Desde el punto de vista geológico, en la zona de estudio está ocupada por materiales sedimentarios de la era Cuaternaria (Pleistoceno superior) y origen mixto: marino-continental.

Estos materiales aflorantes de tipo detrítico y procedentes de la denudación de los relieves próximos, comprenden en su composición, varios tamaños de grano, desde arcillas a gravas, pasando por diversos tipos transicionales: limos arcillosos, arenas-limosas, etc., y han sido generados en un ambiente mixto continental-marino, con predominio de los aportes fluviales del río Turia.

En conjunto pertenece a la extensa llanura aluvial de aquel, y su distribución vertical refleja la existencia de varias etapas de sedimentación generadas por cambios estacionales.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

En líneas generales, a partir de la actual rasante del terreno y hasta una profundidad de 12-17 metros, aparecen niveles de arcilla limosa y limos arenosos, generalmente de escasa capacidad portante, sobre todo en su tramo más superficial en el que se da mayor concentración de materia orgánica y turbas, existiendo a continuación capas de gravas y arenas de mayor consistencia que las anteriores, y con algunas intercalaciones arcillosas.

Debido a esa menor consistencia de los niveles superficiales, cualquier cimentación que se adopte, presumiblemente deberá ser profunda, a base de pilotes que se empotrarán en las capas inferiores de gravas.

2.2.- Estructura de la propiedad del suelo

En este punto, cabe resaltar que el presente documento realiza una modificación de un ámbito sobre el que se tramita un Proyecto de Reparcelación que obtuvo aprobación en 2008 y se encuentra inscrito (pero con la ordenación procedente del PRI de mejora de 2007), si bien el documento de ordenación vigente en este momento es la Modificación nº 1 del Sector Camino Hondo al Grao aprobado en 2011. En cualquier caso, la estructura de la propiedad posee unas características particulares.

La totalidad del suelo lucrativo es propiedad de cinco titulares con los siguientes porcentajes:

PROPIETARIO	PORCENTAJE
AYUNTAMIENTO DE VALENCIA	0,80
CRITERIA CAIXA S.A.U.	54,23
SABADELL REAL ESTATE ACTIVOS, S.A.	32,59
DOMUS DEVELOPMENT S.L.	3,19
ADIF	9,19

El resto del suelo es suelo de dominio público ya afecto a su destino.

2.3.- Usos presentes del suelo: vegetación, edificación, infraestructuras.

2.3.1.- Vegetación

En cuanto a la vegetación, no existe en el sector ningún tipo de vegetación arbolada y ninguna área de zona verde, salvo los solares existentes, donde se entremezclan elementos vegetales de crecimiento espontáneo.

2.3.2.- Edificaciones existentes.

Como se ha señalado anteriormente, los edificios contrarios al planeamiento han sido demolidos como parte de las obras de urbanización que deben ser ejecutadas a cargo de la unidad de ejecución.

En la actualidad los únicos edificios que existen en el ámbito de actuación son aquellos declarados compatibles con la actuación, destinados a dotaciones públicas y sobre los que el urbanizador asumió un compromiso de rehabilitación.

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa
Urbanística Refundida.

2.3.3.- Infraestructuras existentes.

En cuanto a las infraestructuras, no existe en el ámbito ninguna perteneciente a la red primaria en el sector, si bien cabe nombrar cuatro infraestructuras de la red estructural situadas en el entorno:

- 1.- Colector que discurre por la calle Serrería y calle Ibiza, y desemboca en la estación de bombeo Ibiza. Se sitúa al otro lado de las vías del ferrocarril y a él no se puede conectar dada la existencia de la barrera del ferrocarril.
- 2.- Colector avenida del Puerto- Ingeniero Manuel Soto y que conduce las aguas hasta la estación de bombeo de Cantarranas situada en el antiguo cauce del Turia.
- 3.- Subestación eléctrica de Iberdrola del Grao, situada al sur del sector junto al Cuartel de la Guardia Civil de Cantarranas.
- 4.- También podemos considerar elemento de la red primaria del sector el ferrocarril Valencia-Barcelona, que discurre al oeste del ámbito y entra en trinchera en la calle Ibiza impidiendo la relación entre el sector y su entorno oeste.

2.3.4.- Infraestructuras viarias.

En cuanto a la red secundaria viaria ésta se reduce a lo siguiente:

- Calle Juan Verdeguer, prolongación de la avenida Baleares. El tráfico es fundamentalmente ligero en la actualidad y se utiliza como vía de retorno a la ciudad desde la zona del Puerto de Valencia. Esta calle, entre las calles Ibiza y Canalejas, ya se encuentra abierta según la previsión del PGOU.
- Calle Ibiza: abierta en el frente de las edificaciones terciarias para dar acceso a las mismas, y con una zona peatonal sobre el túnel del ferrocarril. El resto se encuentra sin urbanizar y con la presencia del ferrocarril en trinchera.
- Prolongación de la avenida de Francia: se encuentra sin urbanizar y ocupada por las vías del ferrocarril a todo lo largo del sector, salvo al este del mismo, entre los cruces de las calles Poeta Sanmartín y Aguirre, y Bello.
- Calle Poeta Sanmartín y Aguirre: se encuentra urbanizada, aunque prácticamente no existen aceras. Se prolonga más allá del sector, cruzando las vías que se sitúan en la prolongación de la Av. de Francia.
- Calle Bello: se encuentra urbanizada en su totalidad, aunque las aceras son estrechas.

2.3.5.- Redes de servicio existentes.

En cuanto a las infraestructuras y servicios de la red secundaria, las existentes, y que sirven para conectar los elementos de la red secundaria del sector, son las siguientes:

A- Red de agua potable

Existe una red de agua potable al norte del ámbito, con capacidad suficiente para que la red local propuesta conecte con ella.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

B- Red de gas

Existe una red de gas que discurre a lo largo de la calle Juan Verdeguer. Además existen algunos ramales de media presión, insuficientes para el abastecimiento del sector, por lo que no los tendremos en cuenta para la realización de la nueva red, que partirá de la red de alta presión a través de una estación reductora.

C- Red de telefonía

La red existente discurre por la calle Juan Verdeguer al norte del sector y se limita a los servicios puntuales a las naves existentes y a las manzanas residenciales de la calle Juan Verdeguer. De ella partirá la red proyectada.

D- Red de transmisión de datos

La red existente también se sitúa en la calle Juan Verdeguer, y de ella parte el nuevo servicio para el sector.

E- Red eléctrica

Existen en el sector dos redes secundarias de media tensión. La primera, que parte del CT de la Av. de Baleares, alimenta un transformador del sector y enlaza con el CT de Isaac Peral. La segunda que parte del CT de Toneleros alimenta tres transformadores privados y enlaza con el CT de la Av. de Francia. Dada la carga que se prevé para el sector de carácter residencial, estas redes son insuficientes y es necesario prescindir de ellas y realizar los correspondientes desmontajes, además de los empalmes necesarios para mantener la conexión entre transformadores.

En cuanto a baja tensión, existen dos redes:

- Una que alimenta a parte de la manzana de terciario desde el norte y que puede mantenerse; el resto de esta manzana se abastece del transformador situado en el Camino Hondo del Grao a desmontar. Ya que estas edificaciones se encuentran fuera de la unidad de ejecución, deberá garantizarse el servicio actual desde uno de los nuevos transformadores.
- La otra red alimenta la escuela con una línea aérea trenzada y un último tramo subterráneo, y también puede mantenerse.

F- Red de alumbrado público

El alumbrado público se reduce a algunas farolas de báculo de acero galvanizado de una sola luminaria, situadas sobre todo en la parte oeste del ámbito, y otras farolas de brazo mural colocadas en las fachadas de las antiguas naves. En el sur del ámbito no hay iluminación pública. El PAI Juan Verdeguer ha resuelto recientemente entre otras cosas el alumbrado público a establecer en dicha calle.

G- Red de saneamiento

Existe actualmente una red secundaria de alcantarillado de reciente construcción en la calle Juan Verdeguer. Este colector Juan Verdeguer vierte a su vez en el colector de la red primaria, que discurre por la calle Ingeniero Manuel Soto hasta la estación de bombeo de Cantarranas. Existen también algunos ramales de antiguas acequias a extinguir.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

H- Red de agua de baja presión

Situada en la calle Ibiza, tiene ya una derivación que atraviesa por encima del túnel del ferrocarril y desde la cual se puede conectar la zona objeto de este PAI. Dos acciones pueden hacer que esta red funcione con mejor servicio: una que consiste en anillar la red empalmándola con la que el PAI de Juan Verdeguer ha realizado por la calle Padre Porta, si es preciso incluso ampliando la sección de la tubería de esta calle, y otra que consistiría en alimentar la red con la aportación de un caudal procedente del pozo que en la actualidad existe en una de las naves objeto de la transformación pretendida con este PAI, si es que resulta factible después de los correspondientes análisis del agua.

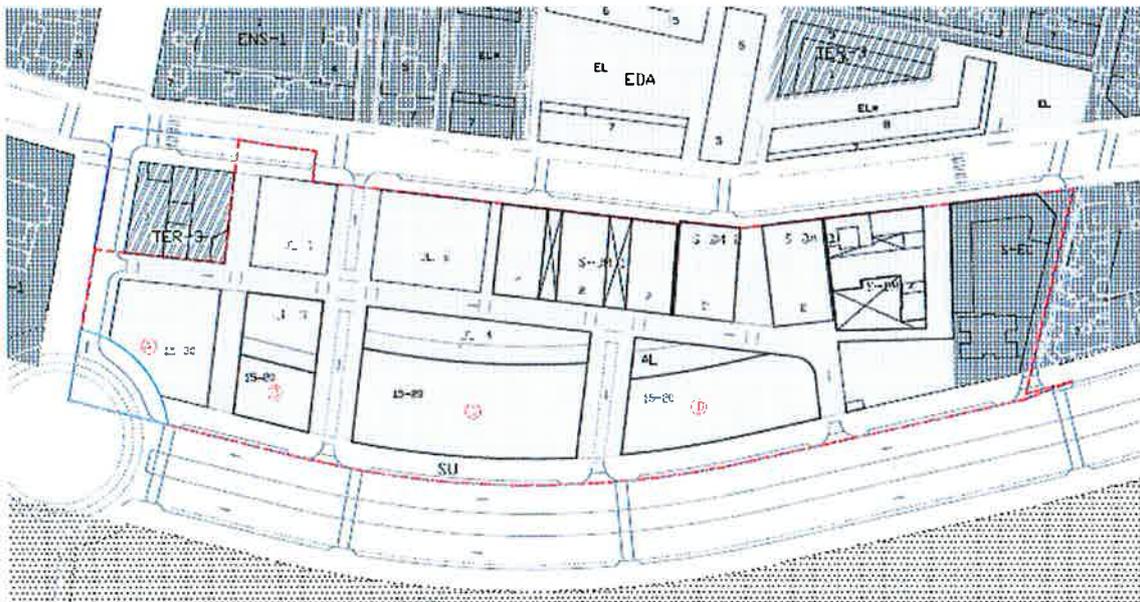
3.- CONDICIONES INSTITUCIONALES

3.1.- Planeamiento Urbanístico Vigente.

El planeamiento vigente, está conformado por la Modificación nº 1 del Plan de Reforma Interior Sector Camino Hondo al Grao. Las principales determinaciones se pueden resumir en los siguientes epígrafes:

3.1.1- Determinaciones gráficas. Ordenación Estructural y Pormenorizada

Figura 1.- Ordenación estructural. Clasificación, calificación y áreas de reparto.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

Figura 2.- Ordenación pormenorizada. Zonificación, alineaciones y volumetrías.

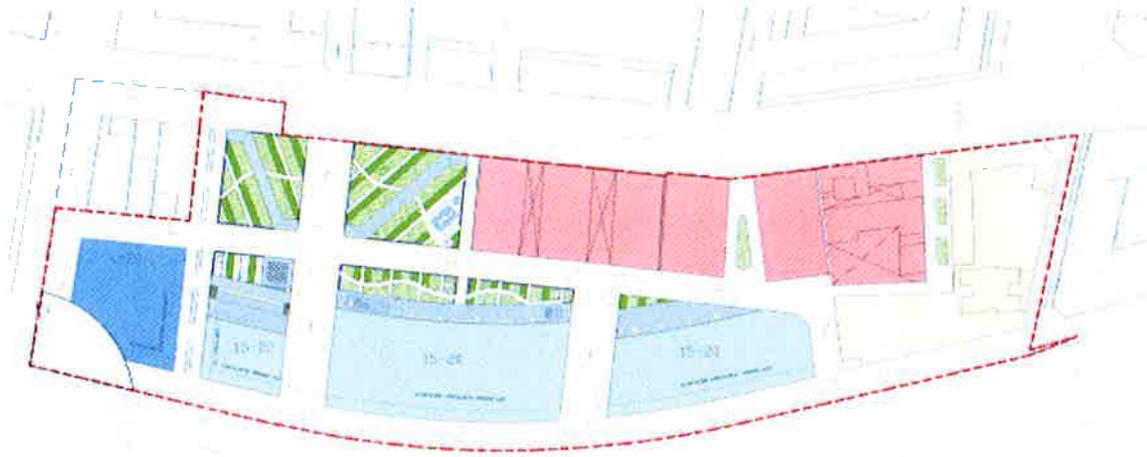


Figura 3.- Ordenación pormenorizada. Suelo dotacional público.



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

3.1.2 – Determinación de la Ordenación: Criterios Estructurales adoptados por el modelo vigente.

El Plan General mantiene como ordenación, la propuesta por la Modificación nº 1 del PRI de 2011, de acuerdo con las bases orientativas establecidas por el Ayuntamiento de Valencia, documento que hace un considerable esfuerzo en establecer los criterios que deben presidir la ordenación integral del Sector, criterios a los que se ajustará, posteriormente, la zonificación del mismo.

Extraemos de las memorias de dichos documentos los siguientes apartados, a fin de observar con mayor claridad aquellos aspectos que, en su momento, fueron estructurantes de la ordenación propuesta, y que se deben seguir cumpliendo:

“2.- JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Las directrices que se aplican para definir la estrategia global de la evolución urbana del entorno del sector se pueden resumir en las siguientes:

- a) Consolidar un área con carácter unitario de tipo residencial que complete los espacios urbanos al este de la ciudad junto al puerto, además de facilitar el entronque entre el tejido urbano del barrio del Grao y el barrio de Nazaret, situado al sur del viejo cauce del Turia.
- b) Resolver el acabado de la trama viaria estableciendo la necesaria articulación de la misma, actualmente afectada por discontinuidades tales como la línea de ferrocarril Valencia-Barcelona que produce la interrupción de grandes viarios como la Alameda, la avenida de Francia, etc. Este punto sin embargo queda pendiente hasta que se produzca el enterramiento de dicha línea ferroviaria.
- c) Obtener por medio de la gestión urbanística del presente Plan el suelo necesario para dotaciones públicas en esta área marginal de la ciudad, aumentando considerablemente la calidad de vida de toda la zona.

Estas estrategias globales se traducen en las siguientes propuestas concretas de ordenación:

- 1.- Creación de un área residencial que comprende elementos dotacionales de interés para el barrio y de inmediata utilización, dado que las cesiones que este Plan propone no se reducen sólo a reserva de suelo sino además a elementos construidos capaces de albergar dichas dotaciones.
- 2.- Mantenimiento de parte de la calificación terciario (TER-3) en la zona oeste del ámbito, en la medida que no interfiere con la ordenación propuesta, y en las plantas de los edificios con alineación a fachada, como en el resto de la Avda. de Francia.
- 3.- Creación de una red viaria rodada y peatonal que permita la permeabilidad del sector para el resto del barrio.
4. Prolongación de la actual avenida de Francia con su misma sección y características, aunque hoy no sea posible su absoluta continuidad hasta el soterramiento de la línea férrea. Hay que advertir que debido al cambio de

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

clasificación del suelo (urbano y urbanizable), la ordenación no puede hacer más que iniciar las previsiones del planeamiento general.

5.- Creación de espacios verdes accesibles desde el resto del barrio.

6.- Ordenación de las vías públicas para el tráfico, aparcamientos y aceras, en función de las características del sector residencial, dando a las aceras la anchura necesaria para dar calidad a la trama viaria, albergando a su vez todas las infraestructuras necesarias así como alcorques para el arbolado.

7.- Mantenimiento del perfil de la calle Juan Verdeguer, conservando las fachadas de los edificios protegidos, así como una parte importante de éstos.”

3.1.3 – Determinación de magnitud: Superficies lucrativas y dotacionales e intensidades de la edificación.

Los parámetros del PRI aprobado vigentes en la actualidad son:

1.- SUPERFICIE DEL SECTOR: 50.716,30 M2

SUPERFICIE UNIDAD EJECUCIÓN: 47.515,87 M²

2.- EDIFICABILIDAD:

<u>USO</u>	<u>SUPERFICIE SUELO</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>
Residencial	10.150,67 m2	
Residencial Plurifamiliar (Rpf)	5.283,92 m2	(ER) 55.800,00 m2t
Plantas bajas (terciario)		4.531,55 m2t
Terciario dominante (Ter-D)	4.866,75 m2	14.895,27 m2t
Terciario TER-3	1.802,45 m2	5.407,35 m2t
		(ET) 24.834,17 m2t
Edificabilidad bruta del sector (EB)		80.634,17 m2t
Dotacional	(SD)38.763,18 m2	20.409,96 m2t

3.- ÍNDICES:

Índice de edificabilidad bruta del sector (IEB)	1,5899 m2t/m2s
Índice de edificabilidad residencial del sector (IER)	1,1002 m2t/m2s
Índice de edificabilidad industrial del sector (IEI)	0,0000 m2t/m2s
Índice de edificabilidad terciaria del sector (IET)	0,4897 m2t/m2s
Índice unitario de dotación del sector (ISD)	0,7643 m2s/m2s

4.- USOS:

USOS DOMINANTES: Residencial y terciario

USOS PROHIBIDOS: Industrial

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

5.- GESTIÓN URBANÍSTICA

Iniciativa privada

UE1: Unidad de Ejecución única

AA: Actuación aislada

Además de los datos referidos anteriormente, cabría añadir los siguientes datos al afecto de definir con más detalle los parámetros del sector:

Reserva de suelo con destino dotacional público SD:

RV + AV Suelo dotacional público viario	21.428,28 m2
SD – RV-AV Suelo dotacional público no viario	17.334,90 m2
ZV Zonas verdes públicas	4.757,48 m2
EQ Suelo destinado a equipamientos	12.545,20 m2
IS Infraestructuras energía eléctrica	32,22 m2
SD Total suelo dotacional público	38.763,18 m2
ISD Índice unitario de dotación	0,7643 m2s/m2s

Elementos estructurales adscritos: ninguno

Condiciones:

Condiciones de desarrollo: el desarrollo debe realizarse con la aprobación del Proyecto de Urbanización, que en este caso forma parte del programa.”

3.2.- Planeamiento de desarrollo que afecta al entorno.

3.2.1.- Modificación Puntual del PGOU de Valencia en ámbito GRAO-COCOTEROS.

El Plan, de iniciativa pública, es promovido por la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (AUMSA).

En septiembre de 2006, el Consorcio Valencia 2007, de común acuerdo con el Ayuntamiento de Valencia, la Generalitat Valenciana y la Administración del Estado, convocó un Concurso Internacional de ideas para la Ordenación de la “Valencia del Mar-Marina Real Juan Carlos I”, de carácter público, abierto y anónimo.

A la vista del resultado del mencionado Concurso Internacional de ideas, el Ayuntamiento de Valencia acordó encargar a la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (AUMSA) la continuación de los trámites necesarios para el desarrollo de la actuación urbanística resultante del concurso.

La necesidad de redactar una Modificación del Plan General vigente en el Sector NPR-4 (Grao), se hace necesaria desde el momento en que la fachada marítima de la ciudad de Valencia inicia su transformación con nuevas necesidades de mayor exigencia y complejidad urbana de las que se dieron en 1988 con la aprobación del Plan General actualmente vigente.

La necesidad de incorporar la Marina Juan Carlos I, la idea del “detalle verde” y su ordenación estructural, la integración de la Dársena Interior y el enlace con la playa de Las

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

Arenas obliga a una nueva ordenación urbana que incorpora los conceptos seleccionados en el Concurso Internacional de ideas para la Marina Juan Carlos I y establece una estructura de ordenación que permite la incorporación de las nuevas necesidades urbanas.

La Modificación del PGOU en el ámbito Grao-Cocoterros y el Plan Parcial Grao de Valencia han sido objeto de aprobación definitiva por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda y Vicepresidente Tercero del Consell de 8 de Julio de 2010, publicada en el BOP nº 187 de 9 de Agosto del 2010,

3.2.2.- Circuito de Fórmula-1.

El 1 de junio de 2007 se firmó el acuerdo entre la sociedad Valmor Sports, S.L., y la FIA para la celebración en la Comunitat Valenciana del Gran Premio de Europa de Fórmula Uno, aprovechando los ejes viarios de prolongación de Avenida de Francia y Paseo de la Alameda para su uso temporal como circuito, y por el plazo que establece el acuerdo anteriormente señalado, todo ello de conformidad con el "Proyecto de conexión de la Alameda – Av. de Francia – Puerto de Valencia. Acondicionamiento de la Marina Real Juan Carlos I", adjudicado en Octubre de 2007.

Para su construcción ha sido necesario demoler gran parte de las edificaciones y construcciones que existían en la zona, así como la descontaminación de los terrenos anteriormente ocupados por la Compañía Logística de Hidrocarburos, S.A.

A día de hoy, esta actuación ha quedado suspendida.

4.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

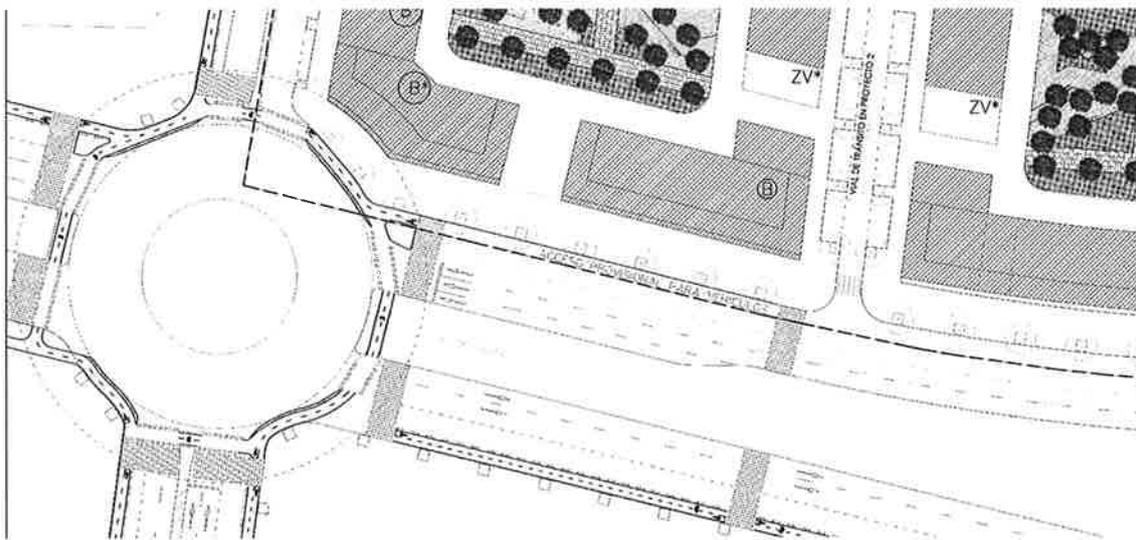
De conformidad con lo expuesto, el contenido de la modificación que pretenden llevarse a efecto, puede resumirse y concretarse en:

- a) Vuelta a la tipología inicialmente aprobada para el Sector en el año 2006, con cambio de las tipologías de la edificación, pasando de edificación en bloque exento con volumetría específica y menor ocupación de suelo en planta y vuelos, incrementando el número de plantas de edificación, a edificación en bloque exento y alineada a vial.
- b) Reordenación de la distribución de los espacios libres públicos y privados del Sector.

A estos contenidos, se ha unido un tercero de carácter necesario como consecuencia de la redacción y tramitación por parte de AUMSA de la documentación urbanística de la MODIFICACIÓN del PGOU y PAI GRAO-COCOTEROS, en el que el ámbito de la unidad de actuación nº 1 del PRI "CAMINO HONDO DEL GRAO", se ha visto claramente afectada por el diseño de la rotonda en la confluencia de la calle Baleares con la Avenida de Francia.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.



- c) Adaptación del ámbito de la Unidad de ejecución n° 1 del Sector del PRI a la delimitación del PAI Grao-Cocoteros.

Se respetarían y mantendrían en su situación inicial:

- a) Los usos globales y pormenorizados, ya que el Sector pretende mantener el uso residencial colectivo junto con el terciario, como lucrativos, además de los usos dotacionales públicos.
- b) La edificabilidad total del Sector.
- c) El aprovechamiento tipo del Sector.
- d) La trama viaria del Sector, íntegramente, así como las condiciones de conexión e integración con la red primaria viaria del entorno.
- e) La localización y distribución de los equipamientos dotacionales públicos, íntegramente.

En principio, se pretende, como luego se justificará, reordenar la zonificación del sector en aspectos relativos a la ordenación pormenorizada, sin alterar la ordenación estructural, ni gráfica ni normativamente, ni en los aspectos que pudieran incardinarse como criterios y principios orientativos de lo que constituyó la decisión original de aprobación del Plan de Reforma Interior.

5.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS ACERCA DEL PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA PARA LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL.

5.1 – Procedimiento aplicable y competencia para su aprobación.

Los planes pueden modificarse, por regla general, por instrumentos de ordenación que denominamos modificaciones, que siguen las pautas de tramitación y aprobación propias del Plan al que modifican.

Conforme a la legislación vigente, el art. 63 de la LOTUP, establece que la tramitación de las modificaciones de planeamiento seguirá las pautas establecidas para la tramitación de los Planes a los que modifican.

Artículo 63. Modificación de los planes y programas

1. Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

2. Los planes parciales, los planes especiales y los planes de reforma interior podrán modificar determinaciones del plan general estructural y del plan de ordenación pormenorizada, para ajustarlas al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:

a) Si la modificación incide en la ordenación estructural y tiene, o puede tener, efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, porque así lo determine el órgano ambiental y territorial en la preceptiva consulta, se tramitarán conforme al precedente capítulo II.

b) Si no precisan evaluación ambiental o esta finaliza por el procedimiento simplificado con un informe ambiental y territorial, se tramitarán conforme al precedente capítulo III. No obstante, deberán cumplir las condiciones vinculantes que, en su caso, haya impuesto el informe ambiental y territorial.

3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.

Analizados estos preceptos tenemos que la tramitación del proyecto de Modificación del Plan General sería similar a la de un Plan de Reforma Interior y que si su alcance se refiere tan sólo a la ordenación pormenorizada, la tramitación será similar a la de los Planes Parciales.

Esto es, debe procederse, una vez elaborada y presentada ante la Administración actuante la propuesta de Modificación, a su sometimiento a información pública, mediante la inserción de anuncios en diarios no oficiales de amplia difusión y en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana.

En cuanto a la promoción de la modificación puntual del Plan General, corresponde su iniciativa al Ayuntamiento, si bien no existe problema alguno acerca de la legitimación de la Agrupación de Interés Urbanístico, en su condición de Agente Urbanizador, para formular una propuesta de documento técnico de modificación, e instar su tramitación por la administración actuante.

5.2 – Órgano competente para la aprobación de la Modificación Puntual de un Plan General cuyo contenido no afecta a la ordenación estructural.

Sentado lo anterior, procede ahora determinar el ámbito competencial del órgano para la aprobación definitiva de la Propuesta de Modificación planteada, cuando ésta afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada.

Como recordamos, el trámite de la modificación puntual sería el propio de un Plan de Reforma Interior o un Plan Parcial, indistintamente, y, conforme a lo dispuesto en el artículo 57, apartado 1.d, de la LOTUP:

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la Consellería competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

En consecuencia, debemos concluir este apartado manifestando que la propuesta de documentación técnica para la redacción por el Ayuntamiento de una Modificación Puntual del Plan General en la Unidad de Ejecución "Camino Hondo del Grao", si sólo se refiere a elementos de la ordenación pormenorizada, **será de aprobación definitiva municipal**, sin que sea necesaria intervención previa autonómica, al considerarse la tramitación del mismo no sujeta al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, de acuerdo con el Anexo VIII de la LOTUP.

A la presente Modificación del Plan le es de aplicación la Disposición Transitoria Sexta de la LOTUP, por la cual no es necesaria reserva de suelo para vivienda protegida:

Disposición Transitoria Sexta. Suspensión temporal de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida

1. De conformidad con lo establecido en la disposición transitoria segunda de la Ley 8/2013, de 16 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, se deja en suspenso hasta el 28 de junio de 2017 la aplicación de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida prevista en la legislación urbanística, en los términos previstos en la citada ley estatal.

2. En el caso de planes generales, planes parciales o de planes de reforma interior en tramitación y que no hayan alcanzado su aprobación definitiva antes de la entrada en vigor de esta ley, la administración promotora podrá eliminar la reserva prevista para vivienda de protección pública, siempre que se justifique el cumplimiento de lo previsto en el apartado b de la disposición transitoria segunda de la ley citada en el apartado anterior.

3. En el caso de planes parciales o planes de reforma interior aprobados definitivamente y con su correspondiente programa de actuación aprobado antes del 28 de junio de 2013, pero que no cuenten, en la fecha de entrada en vigor de esta ley, con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, podrá dejarse sin efecto la reserva de suelo para vivienda de protección pública prevista en el plan, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que se justifique el cumplimiento de lo previsto en el apartado b de la disposición transitoria segunda de la Ley 8/2013, de 16 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

b) Que se tramite y apruebe la correspondiente modificación puntual del plan.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

**Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa
Urbanística Refundida.**

II.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa
Urbanística Refundida.

1.- OBJETO, JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Como se ha señalado en la memoria informativa, el objeto de la presente modificación puntual consiste en adaptar la ordenación pormenorizada contenida en el Plan General y aprobada en la Modificación Puntual nº 1 del PRI para la Unidad de Ejecución "Camino Hondo del Grao", a la ordenación típica del entorno en el que se encuentra, abandonando los criterios que condujeron a la ordenación actual.

Atendiendo a los criterios que, pudimos observar, determinaron la ordenación original del Sector, es posible afirmar que la propuesta a la que se pretende volver, lo fue en función de criterios de ordenación de planta, y así, recordamos que se pretendía *"consolidar un área con carácter unitario de tipo residencial que complete los espacios urbanos al este de la ciudad junto al puerto, además de facilitar el entronque entre el tejido urbano del barrio del Grao y el barrio de Nazaret, situado al sur del viejo cauce del Turia, resolver el acabado de la trama viaria estableciendo la necesaria articulación de la misma, actualmente afectada por discontinuidades tales como la línea de ferrocarril Valencia-Barcelona que produce la interrupción de grandes viarios como la Alameda, la avenida de Francia, etc...y obtener por medio de la gestión urbanística del presente Plan el suelo necesario para dotaciones públicas en esta área marginal de la ciudad, aumentando considerablemente la calidad de vida de toda la zona."*

El Plan de Reforma Interior proponía en sus orígenes, como principales objetivos de la ordenación, los siguientes:

- 1.- Creación de un área residencial que comprende elementos dotacionales de interés para el barrio y de inmediata utilización, dado que las cesiones que este Plan propone no se reducen sólo a reserva de suelo sino además a elementos construidos capaces de albergar dichas dotaciones.
- 2.- Mantenimiento de parte de la calificación terciario (TER-3) en la zona oeste del ámbito, en la medida que no interfiere con la ordenación propuesta.
- 3.- Creación de una red viaria rodada y peatonal que permita la permeabilidad del sector para el resto del barrio.
- 4.- Prolongación de la actual avenida de Francia con su misma sección y características, aunque hoy no sea posible su absoluta continuidad hasta el soterramiento de la línea férrea.
- 5.- Creación de espacios verdes accesibles desde el resto del barrio.
- 6.- Ordenación de las vías públicas para el tráfico, aparcamientos y aceras, en función de las características del sector residencial, dando a las aceras la anchura necesaria para dar calidad a la trama viaria, albergando a su vez todas las infraestructuras necesarias así como alcorques para el arbolado.
- 7.- Mantenimiento del perfil de la calle Juan Verdeguer, conservando las fachadas de los edificios protegidos así como una parte importante de éstos.

Estos objetivos tienen, hoy, aún, toda su razón de ser, y permiten que la ordenación que se propone, vuelva a sus orígenes, manteniendo la ordenación de planta del sector, y, por tanto, la trama viaria del mismo y su relación con las principales vías de comunicaciones,

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

**Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa
Urbanística Refundida.**

sobre todo la Avenida de Francia. Sobre esta base, y manteniendo como invariable la distribución de los equipamientos públicos por las razones originales, aún vigentes, la modificación de la ordenación se realizará mediante la nueva distribución de los volúmenes edificatorios, procediendo a una ordenación de los mismos mediante volúmenes alineados a fachada, que recuperan la ordenación original de la Unidad de Ejecución.

Por último, la concreción de la ordenación pormenorizada en el ámbito del Sector Grao a través del Plan Parcial del Grao y la definición de sus elementos viarios estructurales, ha supuesto una afección directa tanto al ámbito físico de la unidad de ejecución del presente PRI como a su ordenación, circunstancia que hacía igualmente ineludible la presente modificación.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Antes de comenzar a describir los principales elementos de la ordenación propuesta, se reproducen, seguidamente, dos imágenes, de la ordenación vigente y de la resultante de esta modificación, para facilitar el examen gráfico de las modificaciones.

Figura 4.- Ordenación pormenorizada vigente.

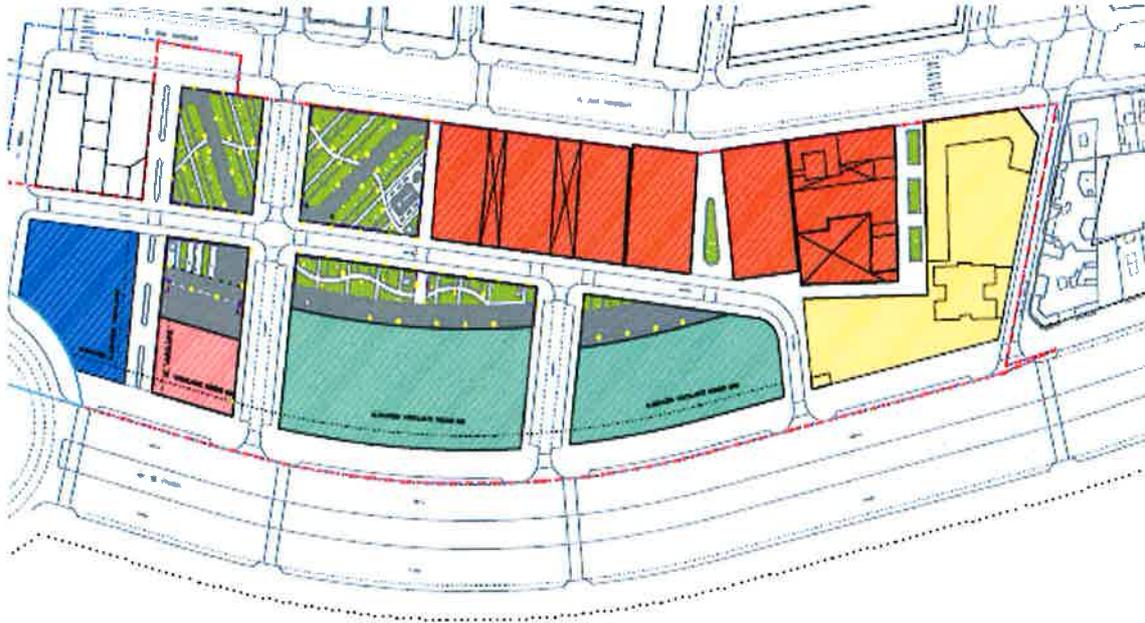
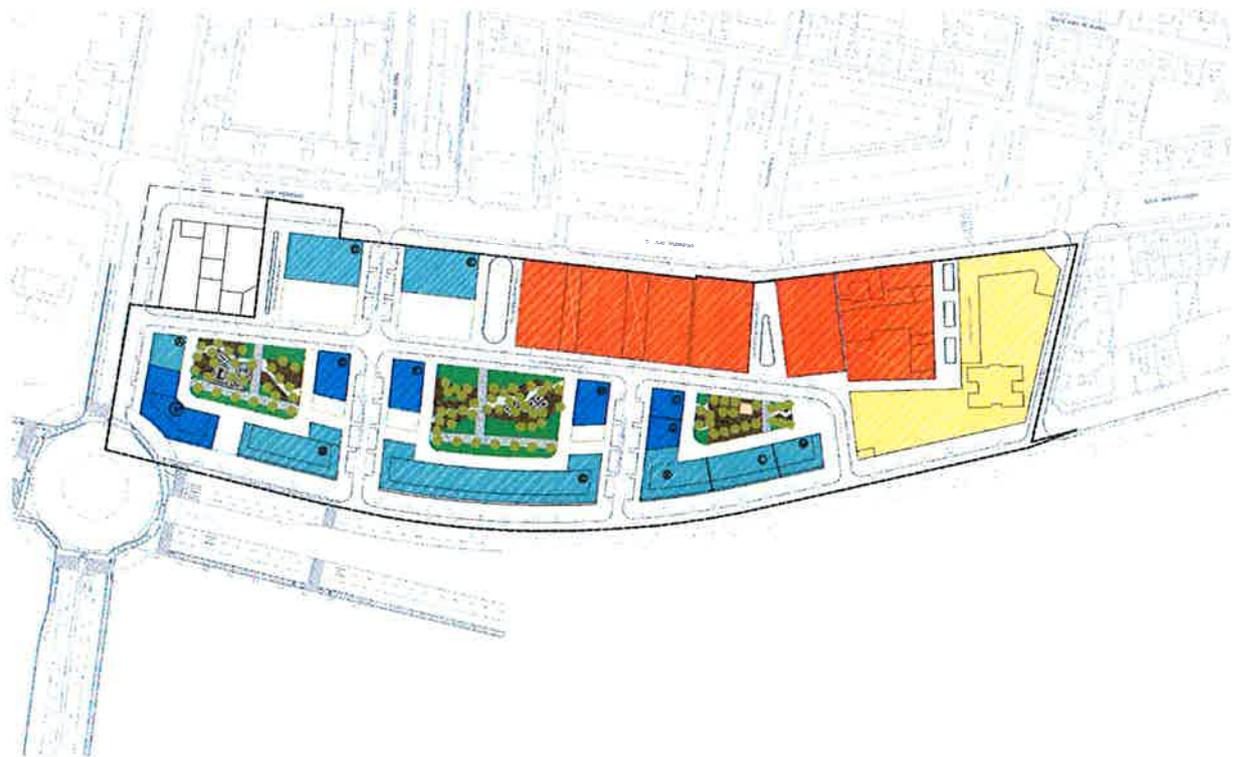


Figura 5.- Ordenación pormenorizada propuesta



MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

Como puede observarse, la documentación técnica que constituye esta propuesta ha partido de una primera premisa, el respeto absoluto de la trama viaria rodada proyectada en el Plan vigente, así como la localización y disposición de los equipamientos públicos. Solamente aparece como modificación, la de situación de las zonas verdes, que vuelven a situarse en su posición original del PRI de 2007.

Sobre esta base, importante por constituir lo que podemos denominar como criterio estructural de la ordenación vigente, se han procedido a realizar cambios, básicamente, en tres importantes sentidos, para volver a la ordenación anterior de 2007:

- a) Por un lado, en lo referente a la zonificación de usos lucrativos, se ha procedido a volver a la tipología edificatoria predominante en la zona de la Avda. de Francia de bloque abierto con alineación a fachada.
- b) Por otro, aprovechando la singularidad que producirá la construcción de una rotonda de las dimensiones previstas en la Avda. de Francia, se ha considerado adecuado concentrar un volumen importante de edificabilidad terciaria alrededor de la misma, intercambiando el uso de esta zona, con el de las manzanas D y E, que pierden su consideración de terciarias para convertirse en residenciales.
- c) Finalmente y como se aprecia en la propuesta la única variación a nivel viario que se ha producido, se concreta en la incorporación de la rotonda diseñada en el Plan Parcial Sector Grao entre la Avenida de Francia y la Calle Baleares, reajustando la ordenación del PRI a la misma, así como la eliminación de la calle peatonal que separaba el edificio de uso terciario junto a la rotonda del resto de edificaciones de esa manzana.
Dicha superficie destinada a la rotonda, se califica como PRV, procediéndose a su cesión.

La modificación proyectada no varía ningún parámetro adicional, respetando la delimitación de las áreas de reparto –no se altera la ordenación ni la delimitación del área de reparto 1 ni la 2, ni los parámetros que afectan al cálculo del aprovechamiento tipo.

Para regular los parámetros de la edificación, se vuelve en general a las normas urbanísticas del Plan de Reforma Interior de 2007, que regulan adecuadamente las características edificatorias de la tipología implantada.

Con esta propuesta, se produce una disminución de zonas verdes y un incremento de viario en la misma proporción, por lo que se mantiene la superficie de suelo dotacional y, consiguientemente, el índice de suelo dotacional.

3.- ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA AL MODELO TERRITORIAL.

Dada la naturaleza de la modificación planteada, que ya fue aprobada por el Ayuntamiento en su momento, no se encuentra incompatibilidad alguna con las determinaciones territoriales del planeamiento vigente, expresadas en el documento de homologación sectorial que en su momento acompañó al Plan de Reforma Interior, y en las bases orientativas sobre las que se asentó el mismo.

4.- ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. LIMITACIÓN DEL ALCANCE MODIFICATIVO RESPECTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

4.1. DETERMINACIÓN DEL ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

El Plan General de Valencia no se adaptó a la LUV, y tampoco lo estuvo a la LRAU, leyes ambas que han establecido la distinción entre ordenación estructural y pormenorizada como eje principal del reparto de competencias administrativas entre la Administración local y la autonómica en relación a la toma de decisiones en materia urbanística. Esta circunstancia ha obligado, por lo general, a realizar concretos análisis, caso por caso, para determinar si un plan o su modificación afecta o no a parámetros de ordenación estructural o pormenorizada.

No obstante lo anterior, el Plan de Reforma Interior del Sector CAMINO HONDO DEL GRAO, que tenía como objeto, originalmente, variar la calificación del suelo incluido en su ámbito, sí se acompañó de un anejo de Homologación Sectorial. Este tipo de documento venía exigido por la LRAU en sus Disposiciones Transitorias para aquellos casos en los que, en Planes Generales no adaptados a la LRAU, el planeamiento de desarrollo iba a introducir modificaciones de alcance estructural. La homologación sectorial, de conformidad con estas determinaciones y las previstas en la Instrucción 1/96, de Homologación de Planes de Urbanismo a la LRAU, definía aquello que podía entenderse como ordenación estructural y pormenorizada y venía a adecuar la terminología del Plan no adaptado a la LRAU a su normativa, aunque sólo fuera de modo sectorial.

Como decimos, en este caso nos encontramos con que el Sector CAMINO HONDO DEL GRAO se encuentra homologado a la LRAU, y por tanto conocemos, en principio, qué sería ordenación estructural y qué ordenación pormenorizada.

Conforme a dicho Plan, y a nuestro juicio, la ordenación estructural presente en el ámbito del Sector CAMINO HONDO DEL GRAO está compuesta de los siguientes elementos:

- a) Clasificación del suelo, como urbano.
- b) Delimitación del sector como ámbito sometido a Plan de Reforma Interior.
- c) La previsión de usos globales residencial y terciario, así como dotacional público.
- d) La fijación de una edificabilidad lucrativa máxima.
- e) La delimitación del área de reparto y su correspondiente aprovechamiento tipo.
- f) El establecimiento de condiciones de conexión e integración con las redes estructurales de infraestructuras y servicios municipales.

El resto de determinaciones del Plan, por tanto, serían incardinables en lo que entendemos como ordenación pormenorizada.

En consecuencia, una primera valoración de la cuestión parece orientarse a valorar que la modificación planteada –recordamos que se refiere a la alteración de las tipologías de la edificación lucrativa residencial y terciaria, introduciendo condiciones de volumetría diferentes, así como la redistribución de los espacios libres públicos y privados, sin alterar

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

el resto de usos y respetando la malla viaria proyectada originalmente- no afecta a los elementos de la ordenación estructural previstos en la homologación sectorial aprobada para el Sector CAMINO HONDO DEL GRAO, y, por tanto, tienen alcance de modificación de la ordenación pormenorizada.

Sin perjuicio de lo anterior, conviene, quizás, valorar también cómo afecta a este supuesto la legislación vigente en materia de urbanismo en nuestra comunidad, ya que el Plan de Reforma Interior y anejo de Homologación Sectorial del Sector CAMINO HONDO DEL GRAO se aprobó bajo la influencia de la LRAU, pero dado que dicha legislación fue sustituida por la LUV –entró en vigor el 1 de febrero de 2006-, y posteriormente por la LOTUP –entró en vigor el 20 de agosto de 2014-, la modificación del citado Plan deberá someterse a las reglas y criterios establecidos en esta última norma.

Para que resulte más fácil el análisis de esta nueva normativa, reproduciremos seguidamente los preceptos referidos a la ordenación pormenorizada. Así, de conformidad con lo preceptuado en la legislación urbanística aplicable –la LOTUP-, se definen como elementos integrantes de la ordenación pormenorizada, los siguientes:

Artículo 35. Determinaciones de la ordenación pormenorizada

1. *La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones:*

- a) *La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.*
- b) *La red secundaria de dotaciones públicas.*
- c) *La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.*
- d) *La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable, y de las actuaciones aisladas a las que el planteamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento. En el suelo no urbanizable, establece las condiciones tipológicas de los edificios y construcciones permitidas y las características de los vallados. Asimismo, determina normas técnicas concretas para la reposición de arbolado, ampliación de caminos, limpieza de los predios, depuración de residuos y vertidos, así como otras normas de análoga finalidad.*
- e) *La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.*
- f) *La fijación de alineaciones y rasantes.*
- g) *El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.*
- h) *La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas.*
- i) *La delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere el artículo 72 de esta ley y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*

2. *Para la regulación de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, se tomará en consideración el instrumento de paisaje que acompañe al plan.*

3. *Las ordenanzas municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitivas de la edificabilidad o el destino del*

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

suelo. También pueden regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso, menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.

Artículo 36. Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana

1. La red secundaria está integrada por las infraestructuras, espacios libres, jardines, equipamientos y otras dotaciones, que tienen un ámbito de influencia propio de un sector o ámbito equivalente. Las categorías y nomenclatura para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de esta ley.

2. La ordenación pormenorizada en sectores de planeamiento parcial debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV y, como mínimo, los siguientes:

- a) En suelo residencial, las dotaciones públicas no viarias serán, al menos, 35 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados potencialmente edificables con ese uso. De ellos, un mínimo de 15 se destinarán a zonas verdes públicas.
- b) En suelo industrial o terciario, se destinará a zonas verdes públicas al menos el diez por cien de la superficie del sector.

3. Las densidades residenciales no serán superiores a 100 viviendas por hectárea ni a un metro cuadrado edificable de uso residencial por metro cuadrado de suelo. Todos los sectores de uso residencial deberán contar con un mínimo de edificabilidad terciaria. El plan podrá optar por fijar un índice de edificabilidad terciaria al respecto, o bien regular en su normativa la compatibilidad de los usos terciarios que se prevean en el sector con el uso residencial predominante. Este mínimo de edificabilidad terciaria no podrá destinarse íntegramente al uso de alojamientos turísticos sujetos a su reglamentación administrativa sectorial.

4. En suelo urbano sujeto a actuaciones aisladas o integradas, cuando la edificabilidad residencial media preexistente en una subzona de ordenación pormenorizada ya supere el metro cuadrado edificable, por metro cuadrado de suelo, el nuevo planeamiento no podrá aumentar la edificabilidad aplicable a cada parcela con respecto a las previsiones del planeamiento anterior ni alcanzar la media preexistente.

5. En sectores de reforma interior, o unidades de ejecución en suelo urbano directamente ordenadas por el plan de ordenación pormenorizada que carezcan de las condiciones de viabilidad propias de un sector completo, o en las zonas consolidadas, a las que el plan general estructural atribuya un incremento de aprovechamiento, cuando sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, las dotaciones públicas podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de suelo, o bien se compensarán económicamente.

Evaluada la incidencia de la modificación propuesta sobre lo que debe entenderse como ordenación pormenorizada conforme a la nueva normativa urbanística en nuestra Comunidad, parece evidente que la valoración inicialmente efectuada en párrafos anteriores debe confirmarse: sólo parecen afectarse a parámetros de la ordenación pormenorizada, pues la modificación afectaría a la variación de los parámetros de

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

edificación (condiciones de volumen, alturas, etc...), alineaciones (separación de lo público y lo privado, aunque en este caso tan sólo las referidas a las alineaciones interiores de manzana que separarían espacios libres privados de los espacios libres públicos, ya que la trama viaria, y por tanto sus alineaciones, se mantienen), y a la red secundaria de dotaciones públicas (nueva distribución de los espacios libres públicos).

5.- CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES Y OTRAS DETERMINACIONES SECTORIALES.

Toda vez que no se produce incremento de edificabilidad o aprovechamiento ni detrimento de dotaciones, redistribuyendo las mismas en beneficio del interés público, no se produce afección a los estándares de calidad o cantidad establecidos en la legislación vigente, como así queda acreditado en la siguiente tabla comparativa:

Para el Sector:

	PRI M1 Aprobado	PRI M2 Modificado
Superficie total del sector	50.716,30	50.716,30
Parcelas privadas (dentro de nuestra UE)	10.150,67	9.804,50
TER-3 (Parcela gasolinera)	1.802,45	1.802,45
CV + CA Suelo dotacional público viario	19.161,50	19.459,41
CV + CA Red Primaria	1.110,66	564,95
CV + CA Red Secundaria	18.050,90	18.894,46
SD-CV-CA Suelo dotacional público no viario	19.601,66	19.649,94
ZV Zonas verdes públicas	7.024,60	7.072,52
Q Suelo destinado a equipamientos	12.545,20	12.545,20
QIS Infraestructuras energía eléctrica	32,22	32,22
SD Total suelo dotacional público	38.763,18	39.109,35
ISD Índice unitario de dotación	0,7643	0,7711

Las magnitudes, desglosadas, serán:

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

Para la Unidad de Ejecución:

		PRI M1 Aprobado	PRI M2 Modificado
	Superficie total de la UE	47.515,87	47.515,87
	Parcelas privadas (dentro de nuestra UE)	10.150,67	9.804,50
RV + AV	Suelo dotacional público viario	17.763,58	18.061,43
RV + AV	Red Primaria	1.110,66	564,95
RV + AV	Red Secundaria	16.652,92	17.496,48
SD-RV-AV	Suelo dotacional público no viario	19.601,62	19.649,94
ZV	Zonas verdes públicas	7.024,20	7.072,52
EQ	Suelo destinado a equipamientos	12.545,20	12.545,20
IS	Infraestructuras energía eléctrica	32,22	32,22
SD	Total suelo dotacional público	37.365,20	37.711,37
ISD	Índice unitario de dotación		

Para la Actuación Aislada:

		PRI M1 Aprobado	PRI M2 Modificado
	Superficie total fuera de la UE	3.200,43	3.200,43
	TER-3 (Parcela gasolinera)	1.802,45	1.802,45
RV + AV	Suelo dotacional público viario	1.397,98	1.397,98
RV + AV	Red Primaria	0,00	0,00
RV + AV	Red Secundaria	1.397,98	1.397,98
SD-RV-AV	Suelo dotacional público no viario	0,00	0,00
ZV	Zonas verdes públicas	0,00	0,00
EQ	Suelo destinado a equipamientos	0,00	0,00
IS	Infraestructuras energía eléctrica	0,00	0,00
SD	Total suelo dotacional público	1.397,98	1.397,98
ISD	Índice unitario de dotación		

En cuanto a la superficie destinada a aparcamientos, tenemos:

	PARKING PARCELAS m²
PRI M1 APROBADO	11.953,12
PRI M2 MODIFICADO	11.953,12

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

La modificación propuesta no implica modificación alguna de los estándares dotacionales de los sectores, dándose así cumplimiento a lo establecido en el apartado 8.2 del ANEXO IV de la LOTUP, que dispone:

8.2. Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea en la que esté incluido el ámbito de la modificación.

De otro lado, no se prevé con la presente modificación aumento de edificabilidad alguno en relación con el planeamiento vigente, manteniéndose las determinaciones urbanísticas del Plan de Reforma Interior.

Cumplimiento del estándar de plazas de aparcamiento en vía pública.

Si bien, como se ha especificado anteriormente, sería suficiente con que la modificación del PRI tuviera un estándar dotacional superior a la ordenación vigente, referido al ámbito de la modificación, vamos a justificar a continuación el cumplimiento del estándar de plazas de aparcamiento en vía pública.

De acuerdo con el Anexo IV de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valencia, sobre estándares urbanísticos, en el apartado III.4.4 "Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial", establece un estándar de 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante.

Según el apartado III.4.7, se establece que, en los sectores de plan de reforma interior, se podrán minorar los estándares en proporción al grado de consolidación por la edificación, aplicando un porcentaje de minoración de estándares igual al porcentaje de consolidación por la edificación en la ordenación propuesta.

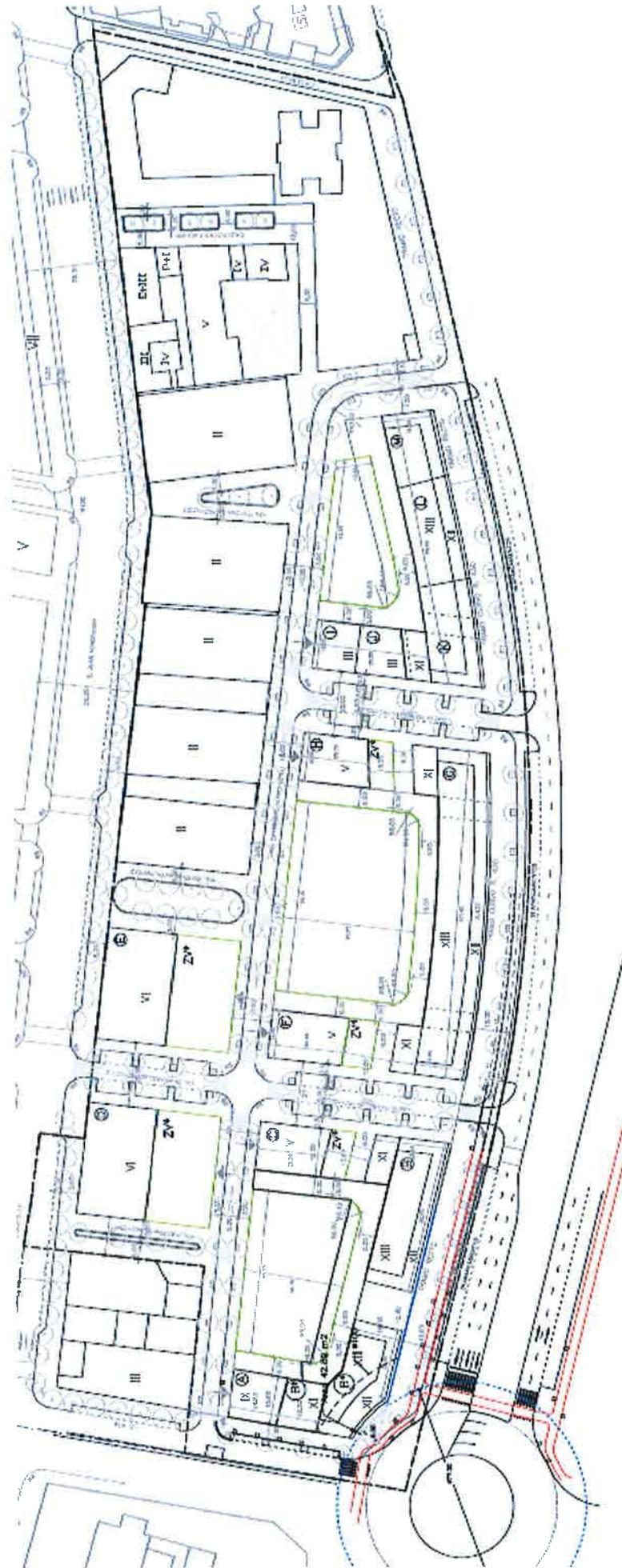
Por lo tanto, y dado que existe una consolidación en el sector del 37,75 % por las edificaciones existentes, se establece un estándar de plazas de aparcamiento necesarias para el sector de 178 unidades.

De acuerdo con la ordenación propuesta, se dispone de 94 plazas de aparcamiento en las calles interiores del PRI, y de 101 plazas de aparcamiento en la acera recayente al frente del sector en la Avda. de Francia, lo que hace un total de 195 plazas de aparcamiento público disponibles para el sector.

Las plazas de aparcamiento contempladas en la Avda. de Francia, no aparecen en la ordenación propuesta en los planos de ordenación, dado que la disposición del límite del sector cortando las citadas plazas de aparcamiento (como puede observarse en el plano adjunto) y la necesidad de dejar provisionalmente una calle de circunvalación de las manzanas recayente a la Avda. de Francia, en tanto en cuanto esta avenida no esté construida, no permiten su grafismo en la ordenación. Sin embargo, son plazas que deben tenerse en cuenta, ya que sirven al sector que nos ocupa.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

6.- RESUMEN DE MAGNITUDES RESULTANTES.

1.- SUPERFICIE DEL SECTOR: 50.716,30 M2

2.- EDIFICABILIDAD:

<u>USO</u>	<u>SUPERFICIE SUELO</u>		<u>EDIFICABILIDAD</u>
Residencial	9.804,50 m2		
Residencial Plurifamiliar (Rpf)	7.295,89 m2	(ER)	54.839,55 m2t
Plantas bajas (terciario)			5.523,21 m2t
Terciario dominante (Ter-D)	2.508,61 m2		14.864,06 m2t
Terciario TER-3	1.802,45 m2		5.407,35 m2t
		(ET)	25.794,62 m2t
Edificabilidad bruta del sector (EB)			80.634,17 m2t
Dotacional	(SD)39.109,35 m2		20.409,96 m2t

3- ÍNDICES:

Índice de edificabilidad bruta del sector (IEB)	1,5899 m2t/m2s
Índice de edificabilidad residencial del sector (IER)	1,0813 m2t/m2s
Índice de edificabilidad industrial del sector (IEI)	0,0000 m2t/m2s
Índice de edificabilidad terciaria del sector (IET)	0,5086 m2t/m2s
Índice unitario de dotación del sector (ISD)	0,7711 m2s/m2s

4.- USOS:

USOS DOMINANTES: Residencial y terciario

USOS PROHIBIDOS: Industrial

5.- GESTIÓN URBANÍSTICA

Iniciativa privada

UE1: Unidad de Ejecución única

AA: Actuación aislada

**Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa
Urbanística Refundida.**

7.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 10 DECRETO 104/2014 EN LA PARCELA ESCOLAR.

En el ámbito del Sector Camino Hondo del Grao, existe una parcela destinada a equipamiento educativo cultural, ajustada a lo previsto en artículo 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, como así se justifica a continuación:

- 1.- La parcela se califica como equipamiento de uso educativo (SQE-DOC equipamiento educativo-cultural, centros docentes).
- 2.- No existen afecciones que impidan o dificulten la posterior y adecuada edificación y uso de la parcela escolar.
- 3.- Está ubicada en suelo compatible con el uso residencial. Existe un CT en la parcela, que de acuerdo con los ensayos realizados, cumple que el campo magnético medido en cualquier parte de la parcela, no supere 0,4 micro teslas, de acuerdo en el artículo 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio del Consell
- 4.- La forma geométrica de la parcela, se adapta a la parcela anterior, cumpliendo por sí misma la proporción 1:3.
- 5.- La pendiente de la parcela es nula.
- 6.- Todos los frentes de la parcela corresponden a alineaciones de vial.
- 7.- La parcela se encuentra en trama urbana.
- 8.- La parcela no está rehundida ni elevada del viario circundante.
- 9.- La parcela no se encuentra en zona inundable o vaguada.

8.- CONCLUSIÓN.

El presente documento tiene como objeto dar cobertura formal y material a una modificación de planeamiento en el ámbito del Plan de Reforma Interior del Sector CAMINO HONDO DEL GRAO.

A juicio de los técnicos que suscriben, se ajusta en sus determinaciones a las exigencias legales y reglamentarias previstas en la normativa vigente, al tiempo que supone una clara mejora respecto de las condiciones de ordenación originales.

Por estas razones entendemos, que se dan motivos de conveniencia y oportunidad que viabilizan la iniciación de los trámites para llevar a afecto la aprobación definitiva de la misma.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

**Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa
Urbanística Refundida.**

III.- NORMATIVA URBANISTICA REFUNDIDA.

NORMAS URBANÍSTICAS

NORMAS URBANÍSTICAS

INTRODUCCIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas regirán en el ámbito del presente Modificación de Plan de Reforma Interior, tanto en las edificaciones contenidas en la Unidad de Ejecución, como en las que se realicen en la parcela sometida al régimen de Actuación Aislada.

Estas Normas Urbanísticas tienen eficacia normativa complementaria a lo dispuesto en el título quinto y sexto de las Ordenanzas Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia que serán en todo caso prioritarias de lo dispuesto en las presentes normas. Éstas actuarán como complementarias y específicas para lo no dispuesto en aquellas. Además para cada una de las subzonas y áreas de calificación urbanística que contiene el presente PRI, se estará a lo dispuesto en el título sexto "ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística" en la medida que les afecte y en particular las determinaciones contenidas en el capítulo cuarto "zona de edificación abierta", el capítulo sexto "zona de terciario" y el capítulo decimotercero "los sistemas locales".

TÍTULO PRIMERO: CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Art. 1.1.- Zonas, subzonas y áreas de calificación urbanística

1.- En el ámbito del presente PRI se establecen las siguientes zonas, subzonas y áreas de calificación urbanística:

Zonas

EDA: residencial en edificación abierta

TER: de terciario, subzona TER-3

Dentro de la zona EDA existen unas áreas en las que se localizan los sistemas locales:

CV red viaria

VJ jardines

SQE-DOC equipamiento educativo-cultural, centros docentes

QM equipamiento dotacional múltiple

QI* equipamiento infraestructura-servicio urbano privado

TÍTULO SEGUNDO: DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 2.1. De las condiciones generales de la edificación

Se estará a lo dispuesto en el título quinto (Ordenanzas Generales de la Edificación) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Para su correcta aplicación se deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) las referencias al plano C (estructura urbana) del PGOU deberán entenderse como referentes al plano llamado "Ordenación pormenorizada" del presente PRI
- b) algunas de las determinaciones del título quinto de las NU del PGOU quedan precisadas o pormenorizadas en las Condiciones Particulares del presente PRI.

TÍTULO TERCERO: DEL CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Art. 3.1. Tipos y categorías de usos

Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes normas responden a los definidos y clasificados en el título séptimo de las NU del vigente PGOU.

TÍTULO CUARTO: DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN EN LOS DISTINTOS ÁMBITOS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO 1: ZONA TERCIARIO TER-3

Artículo 4.1.- Ámbito

La zona de terciario está constituida por el área expresamente grafiada con este título en el plano O-3.

Artículo 4.2.- Subzona

Corresponde dicha zona de terciario a la subzona TER-3 enclave terciario.

Artículo 4.3.- Usos

El uso global o dominante es el de terciario. Prohibiéndose y admitiéndose aquellos usos descritos en el artículo 6.44 de las NU del PGOU. Queda prohibido además el uso residencial en cualquiera de sus tipos.

Artículo 4.4.-Condiciones específicas

Para la edificación se estará a lo dispuesto en el artículo 6.48 punto 2, 3 y 4 de las NU en cuanto a parcelas edificables, parámetros de emplazamiento que se remitirán expresamente a las alineaciones definidas en el nuevo plano C del documento de homologación y en el plano de planta viaria del PRI, y condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 4.5.- Estudios de detalle

Este Plan produce una ligera alteración en cuanto a las alineaciones del área de terciario (TER-3), calificación que este PRI mantiene, la cual mejora las posibilidades de la edificación, convirtiendo dicho espacio en un ámbito rodeado totalmente de viario rodado o peatonal y aumentando el desarrollo de las fachadas. Por otra parte, existe una estación de servicio de reciente construcción, que no agota la edificabilidad permitida en el Plan para su parcela. Además, a la parcela catastral privada se le ha adjuntado una pequeña superficie de terreno propiedad municipal procedente del antiguo viario "Camino Hondo del Grao".

Parece por tanto conveniente posibilitar la remodelación de la ordenación establecida por este PRI mediante estudio de detalle, tal y como se indica en el artículo 6.48.4.h con la excepción del apartado e) del artículo 2.15, permitiendo rebasar la altura hasta un máximo de 5 plantas sin alterar la edificabilidad del PRI, dadas las condiciones particulares de la parcela y de su situación actual.

CAPÍTULO 2.- ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA.

Artículo 4.6.- Ámbito

La zona de edificación abierta está constituida por el área expresamente grafiada con este título en los planos O-6 y O-8.

Artículo 4.7.- Usos

Hay dos tipos de usos dominantes en el ámbito de la zona de edificación abierta (EDA), derivados de la recalificación que se ha efectuado a través de este plan: El primero y de mayor entidad es el Residencial Plurifamiliar (Rpf) situado en aquellos bloques expresamente definidos en el plano O-6 Ordenación Estructural. El segundo es el Terciario Dominante (Ter-D) situado también en los bloques expresamente definidos con ese uso en el plano O-6. Prohibiéndose y admitiéndose aquellos usos descritos en el artículo 6.23 de las NU del PGOU.

No obstante dado el cálculo de edificabilidad que el plan ha establecido de forma muy precisa para cada uno de estos dos usos dominantes, se especifica que en los bloques residenciales la planta baja no admite el uso de vivienda, y que en los bloques terciarios no se admite el uso de vivienda.

Artículo 4.8.- Condiciones de la manzana

La formalización de los distintos edificios ocupando parcelas de poca profundidad, hace necesario, para su racionalidad y aprovechamiento, que la solución de los distintos aparcamientos se resuelva mediante accesos localizados en ciertos puntos concretos de esos edificios, evitando el acceso directo desde las vías de mayor tráfico como son calle Juan Verdeguer y Avenida de Francia. En base a esto, la solución ideal de esos sótanos pasa por la realización de un proyecto unitario de los mismos en los bloques A-B*-B-C, en F-G-H, y en I-J-K-L-M. Sin embargo, la posibilidad de acceder a todos los bloques sin tener que acceder desde las dos vías principales citadas, no hace imprescindible la actuación unitaria en los sótanos. Todas las parcelas tienen acceso directo desde las calles existentes entre las dos vías principales (Juan Verdeguer y Avenida de Francia). En la parcela L, dado que sus únicas fachadas son a la Avda. de Francia o al vial peatonal trasero, y de no realizarse sótanos conjuntos para cada parcela, por desarrollarse cada una de ellas sin nuevas parcelaciones de menor dimensión, se permitirá el acceso al aparcamiento subterráneo de la parcela L a través de un acceso restringido por el vial peatonal trasero. Este acceso a la parcela L se realizará según especificaciones que marque el Ayuntamiento de Valencia en la licencia del mismo.

En cualquier caso, si debido a la parcelación de algún bloque, no existe acceso desde vías que no sean las dos principales, se deberá convenir la realización de un sótano como proyecto unitario para cada bloque. Esto no quiere decir que una vez realizado el sótano como proyecto unitario no pudieran subdividirse los bloques a partir de la cota 0.

Artículo 4.9. Condiciones de la parcela

Se deben distinguir dos tipos de parcela: aquella sobre la que se asientan bloques terciarios dominantes, y aquella sobre la que se asienta bloques residenciales dominantes.

Las parcelas B*, C, F y H (terciario dominante) pueden subdividirse de tal forma que se considera como parcela mínima edificable aquella que tenga como mínimo 200 m², siempre y cuando el conjunto de los posibles propietarios de esas parcelas haya resuelto con un proyecto único la ejecución de sótano.

Las parcelas I y J (terciario dominante) necesariamente constituirán parcela única sin posibilidad de subdivisión a no ser que el conjunto de los posibles propietarios de esas parcelas hayan resuelto con un proyecto único la ejecución de sótano. La parcela mínima en este caso podrá ser de 200 m². Dicha subdivisión no podrá dejar parcela menor de la mínima en cada uno de esos bloques.

En los bloques residenciales, A, B, D, E, G, K, L y M (residencial dominante) la parcela mínima podrá ser de 225 m². Para poder considerar esa parcela mínima, deberán de estar resuelto los sótanos de aparcamiento mediante la necesaria relación de servidumbres y a través de un proyecto unitario como ya se ha dicho.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 6.24 de las NU en lo que se refiere a condiciones de las parcelas edificables.

Artículo 4.10.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

Las condiciones de volumen y forma de los edificios de este PRI son muy rígidas de acuerdo con la ordenación realizada tanto en planta como en altura, debido a la precisión con la que se ha querido realizar el Plan con un cómputo muy estricto de las edificabilidades. Por lo tanto, las condiciones específicas de cada uno de los bloques que a continuación se van a establecer no contemplan las limitaciones o tolerancias que sí existen en el artículo 6.25 de las NN.UU. del PGOU al cual se remiten en general.

Con el fin de evitar cualquier tipo de confusión se han señalado en los planos de ordenación O-3 y O-6 el número de plantas a las que correspondería la altura de cornisa según las NNUU del PGOU, quedando grafiado también el número real de plantas.

Artículo 4.11.- Estudios de Detalle

No se autorizan los Estudios de Detalle para los bloques comprendidos en la zona de edificación abierta.

Artículo 4.12.- Condiciones de volumen y forma de los bloques terciarios

4.12.1. Bloque B*

El bloque B*, de uso dominante terciario, tiene 13 plantas. La altura de la planta baja es de 5,30 m hasta la cara inferior del forjado. Las plantas superiores tienen una altura de 2,90 m incluido el espesor del forjado inferior a la planta. La altura de cornisa en la parte que el bloque tiene 11 plantas es de 34,30 m. La altura de cornisa en la parte que el bloque tiene 12 plantas es de 37,20 m. La altura de cornisa en la parte que el bloque tiene 13 plantas, es decir medido en la alineación interior de la manzana, es de 40,10 m.

En el plano O-4 de alineaciones y viario, puede apreciarse la disposición de las distintas alturas y retiros que se producen en estos bloques.

Las 12 alturas tienen una profundidad de 15 metros en toda su longitud. La planta 13 tiene los siguientes retiros respecto al bloque: 4 metros tanto en su fachada recayente a la Av. de Francia como en las calles laterales; en su parte interior no tiene retranqueo alguno.

Este bloque tiene en las calles perpendiculares a la Av. de Francia la misma alineación que la planta baja, es decir su plano de fachada es el mismo que el de la planta baja.

Sin embargo en la Av. de Francia el plano de fachada viene retirado 1m del plano de fachada o alineación de la planta baja. Sobre los planos de fachada, considerando ésta la de la planta baja, tanto interior como exterior, sea a calles laterales o a la Av. de Francia, se podrán sacar cuerpos volados abiertos en toda su longitud de 1m sobre las alineaciones de estas fachadas. De esa forma en las calles laterales el máximo vuelo será de 1m desde su plano de cerramiento y en la Av. de Francia podrá alcanzar los 2m desde su plano de cerramiento. Todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.25.9 en el que se autorizan terrazas con una longitud máxima de vuelo de un metro desde la alineación exterior.

Sin embargo no será de aplicación estricta lo dispuesto en el apartado a3) y d) de este mismo artículo, dado que, al no permitir vuelos a los espacios libres posteriores al bloque, se cumple la limitación de los vuelos al 50% de los planos de fachada considerados éstos en su conjunto.

4.12.2.- Bloques C, F y H

Los bloques C, F y H, de uso dominante terciario, tienen 5 plantas cada uno. La altura de la planta baja es de 5,30 m hasta la cara inferior del forjado. Las plantas superiores tienen una altura de 3,75 m incluido el espesor del forjado inferior a la planta, que se ha considerado de 0,35 m. La altura de cornisa es de 20,30 m. inferior al máximo de las 5 plantas, tal como viene dispuesto en el artículo 6.25 de las NU del PGOU y en el que se han considerado las específicas condiciones señaladas en el artículo 5.42. En ningún caso ni aun por aplicación de las restricciones señaladas en el artículo 5.42 el número de plantas será superior a 5.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

Estos bloques dado el uso de los mismos no pueden tener elementos volados tanto fueran éstos cerrados como abiertos.

En el caso de que estos bloques terciarios se asienten sobre parcelas independientes de los bloques residenciales colindantes, las primeras quedarán grabadas con la servidumbre correspondiente, de forma que los testeros medianeros de los bloques residenciales puedan abrir huecos a partir de la 5ª altura. Todo ello con el fin de evitar el "efecto medianera".

4.12.3.- Bloques I y J

Los bloques I y J de uso dominante terciario, tienen 3 plantas cada uno. La altura de la planta baja es de 5,30 m hasta la cara inferior del forjado. Las plantas superiores tienen una altura de 3,75 m incluido el espesor del forjado inferior a la planta, que se ha considerado de 0,35 m. La altura de cornisa es de 12,80 m. inferior al máximo de 14 m. de las 4 plantas de uso dominante residencial tal como viene dispuesto en el artículo 6.25 de las NU del PGOU y en el que se han considerado las específicas condiciones señaladas en el artículo 5.42. En ningún caso ni aun por aplicación de las restricciones señaladas en el artículo 5.42 el número de plantas será superior a 3.

Estos bloques dado el uso de los mismos no pueden tener elementos volados tanto fueran éstos cerrados como abiertos.

En el caso de que estos bloques terciarios se asienten sobre parcelas independientes de los bloques residenciales colindantes, las primeras quedarán grabadas con la servidumbre correspondiente, de forma que los testeros medianeros de los bloques residenciales puedan abrir huecos a partir de la 3ª altura. Todo ello con el fin de evitar el "efecto medianera".

Artículo 4.13.- Condiciones de volumen y forma de los bloques residenciales

4.13.1. Bloque D y E

Los bloques de uso dominante residencial, asentados sobre las parcelas idénticas D y E, se rigen por las condiciones de volumen y forma que se exponen a continuación:

- Ocupación máxima de parcela: 100 %
- Número máximo de plantas: 6
- Altura máxima de cornisa: equivalente a 7 plantas de uso dominante residencial tal como viene dispuesto en el artículo 6.25 de las N.U. del PGOU, que corresponden a 22,70 m.
- Alineaciones: será vinculante en toda su longitud la alineación a la calle Juan Verdeguer, así como a las calles perpendiculares a la anterior con una dimensión mínima de 15 m. desde la esquina de las mismas con la calle Juan Verdeguer. En el resto de alineaciones de la parcela no hay alineación vinculante, pudiendo retirarse la edificación de las mismas.
- En el caso de la no ocupación de toda la parcela, los espacios libres de la misma se considerarán de uso privado.

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa
Urbanística Refundida.

No obstante, en el plano O-6 se grafía una misma solución orientativa para ambas parcelas, de entre las posibles soluciones que las condiciones de volumen y forma pueden dar con la máxima edificabilidad que les corresponde, no siendo esta solución vinculante en cuanto a alturas, dimensiones, etc.

4.13.2. Bloques B, G, K, L y M

Los bloques B, G, K, L y M, de uso dominante residencial tienen 13 plantas cada uno. La altura de la planta baja es de 5,30 m hasta la cara inferior del forjado. Las plantas superiores tienen una altura de 2,90 m incluido el espesor del forjado inferior a la planta. La altura de cornisa en la parte que el bloque tiene 11 plantas es de 34,30 m. La altura de cornisa en la parte que el bloque tiene 12 plantas es de 37,20 m. La altura de cornisa en la parte que el bloque tiene 13 plantas, es decir medido en la alineación interior de la manzana, es de 40,10 m.

En el plano O-4 de alineaciones y viario, puede apreciarse la disposición de las distintas alturas y retiros que se producen en estos bloques.

Las 12 alturas tienen una profundidad de 15 metros en toda su longitud. La planta 13 tiene los siguientes retiros respecto al bloque: 4 metros tanto en su fachada recayente a la Av. de Francia como en las calles laterales; en su parte interior no tiene retranqueo alguno.

Estos bloques tienen en las calles perpendiculares a la Av. de Francia la misma alineación que la planta baja, es decir su plano de fachada es el mismo que el de la planta baja.

Sin embargo en la Av. de Francia el plano de fachada viene retirado 1m del plano de fachada o alineación de la planta baja. Sobre los planos de fachada, considerando ésta la de la planta baja, tanto interior como exterior, sea a calles laterales o a la Av. de Francia, se podrán sacar cuerpos volados abiertos en toda su longitud de 1m sobre las alineaciones de estas fachadas. De esa forma en las calles laterales el máximo vuelo será de 1m desde su plano de cerramiento y en la Av. de Francia podrá alcanzar los 2m desde su plano de cerramiento. Todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.25.9 en el que se autorizan terrazas con una longitud máxima de vuelo de un metro desde la alineación exterior.

Sin embargo no será de aplicación estricta lo dispuesto en el apartado a3) y d) de este mismo artículo, dado que, al no permitir vuelos a los espacios libres posteriores al bloque, se cumple la limitación de los vuelos al 50% de los planos de fachada considerados éstos en su conjunto.

En planta baja se practican unos pasajes, dos recayentes a la Av. de Francia en el bloque G, mientras que en los bloques K-L-M solamente se practican un pasaje a la Av. de Francia y otro a la calle lateral.

Estos pasajes tienen una anchura de 6 metros y la altura correspondiente a la altura libre de planta baja.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

4.13.3.- Bloque A

El bloque A de uso dominante residencial tiene 9 plantas. La altura de la planta baja es de 5,30 m. hasta la cara inferior del forjado. Las plantas superiores tienen una altura de 2,90 m incluido el espesor del forjado inferior a la planta. La altura de cornisa es de 28,50 m.

Este bloque podrá tener a la calle Ibiza y a la calle paralela a Juan Verdeguer elementos volados de 1 m. de vuelo. Por el mismo argumento que el expuesto en el punto anterior 4.13.2., estos voladizos no quedan limitados por las condiciones expuestas en el apartado a3) y d) del artículo 6.25 .9.

Artículo 4.14.- Plantas bajas

Según lo dispuesto en el artículo 6.25, y por remisión en el 5.39 de las NU, se admite en las plantas bajas de cualquiera de los bloques, la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda el 25 % de la superficie útil del local en el que ésta se construya y quede retirada 3 metros de la fachada exterior. La altura libre de esta entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros.

Artículo 4.15.- Cubiertas

Regirá lo dispuesto en el artículo 6.25.5 de las N.U. por lo que se permitirá la cubierta inclinada en los bloques residenciales siempre que responda a un proyecto unitario de la totalidad del bloque.

Artículo 4.16.- Elementos por encima de la cota de cornisa

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5.46, se permiten por encima de la altura de cornisa las siguientes construcciones:

- vertientes de cubierta con las condiciones determinadas en el artículo anterior
- remates de cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones sin sobrepasar una altura de 3.50 sobre la altura de cornisa.
- antepechos, barandillas, pérgolas y remates ornamentales sin sobrepasar los 3.50 metros sobre la altura de cornisa del edificio y siempre que estos elementos no impliquen volúmenes cerrados.
- chimeneas de ventilación, paneles de captación de energía solar, antenas y pararrayos.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

**Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa
Urbanística Refundida.**

Artículo 4.17.- Cuerpos y elementos salientes

Las determinaciones sobre los cuerpos y elementos salientes vienen definidas en los artículos anteriores "Condiciones de volumen y forma".

Artículo 4.18.- Sótanos

Los sótanos de los edificios se dedicarán exclusivamente a locales de aparcamiento de vehículos cumpliendo las condiciones dispuestas en el capítulo 5 de las NU del PGOU. Estos sótanos podrán ocupar el subsuelo hasta la distancia indicada regulada por la normativa vigente para ocupación del subsuelo en cada momento, debiendo siempre resolverse los accesos rodados desde los viales públicos a través de los bajos del edificio, tal como se señala en los planos. En cualquier caso, previamente a cualquier obra de edificación, se deberá gestionar la correspondiente concesión de utilización del subsuelo, de acuerdo a la reglamentación vigente.

CAPÍTULO 3.- EQUIPAMIENTOS.

Artículo 4.19.- Parcela escolar SQE-DOC Equipamiento educativo cultural, centros docentes.

Los parámetros que a continuación se fijan corresponden a parcela escolar y a los espacios libres que resulten de la incorporación a este uso de parte de la parcela de la antigua harinera, y de parte de la calle Poeta Sanmartín y Aguirre, de conformidad con lo establecido en el Artículo 11 del Anexo I del Decreto 104/2014, del Condell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reserva dotacionales educativas:

- a) coeficiente de edificabilidad máximo: 1m²/m²s
- b) coeficiente máximo de ocupación: 50 %
- c) Distancia a lindes o fachadas: sin limitación alguna
- d) Número máximo de plantas: 3, sin limitación del número mínimo de plantas
- e) Altura de cornisa: 12 m
- f) Formas de los edificios y sus cubiertas, sin limitación
- g) Número de plazas de aparcamiento: el que se determine en el programa de necesidades.

En suelo urbano consolidado o semiconsolidado en el que exista déficit educativo o requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se podrán aceptar parcelas, previo estudio de viabilidad, que no cumpliendo las condiciones de edificabilidad para las parcelas de reserva, permitan número de plantas, máximo 3 en Infantil y Primaria, y 5 en Secundaria y altura de cornisa menor o igual de 15 m.

Se exige del cumplimiento de cualquier otro tipo de parámetro y de las que resulten de la aplicación en la Zona a la que pertenezca.

Artículo 4.20.- Condiciones de carácter general

Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en los planos C (excepto en las parcelas de equipamiento cultural, centros docentes anteriores). Caso de no señalarse algunos de los parámetros, las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a lo siguiente:

Artículo 4.21.- Parcelas con edificios catalogados

En cuanto a las condiciones que regirán para los servicios públicos que ocupen las antiguas edificaciones industriales, incluido el edificio de la antigua harinera, se estará a lo dispuesto en el catálogo de elementos protegidos y a lo que a continuación se especifica siguiendo el mismo orden que se ha utilizado en las fichas, y dada la particularidad de cada uno de ellos que exige una precisión mayor que la que se puede encontrar en las N.U. del PGOU.

Artículo 4.22.- Ficha 1. Antigua harinera: Calle Juan Verdeguer, 32

a) Edificabilidad máxima:

La edificabilidad máxima será la correspondiente a la que tiene el conjunto de edificios tal como han quedado grafiado en la ficha correspondiente del catálogo.

b) Altura máxima:

La altura máxima y el número de plantas de los edificios será la misma que la que tienen hoy dado que no se permite alteración de los volúmenes.

c) Coeficiente de ocupación sobre la parcela:

Será el mismo que el que tiene hoy el conjunto de los edificios una vez producidos los derribos previstos en el plan.

d) Edificaciones complementarias:

No se permitirá ocupación complementaria alguna debiendo quedar libres los espacios de los patios interiores producto de las demoliciones efectuadas.

e) Vallado de parcela:

El vallado en el sur de la parcela deberá permitir la visión desde el vial peatonal de las fachadas interiores del edificio de la antigua harinera debiendo por tanto estar formada por elementos que no impidan dicha visión.

f) Tratamiento de fachadas:

Cualquier intervención en este edificio tendrá como objeto principal la recuperación y puesta en valor de los elementos compositivos de las fachadas así como de los materiales originales que la forman, procediéndose a la apertura de huecos cegados, reposición de carpinterías, etc...

g) Usos:

Los usos previstos para este edificio son preferentemente de carácter socio-cultural. Las intervenciones en los edificios permitirán el reprimario de los mismos de acuerdo a este nuevo destino como edificio público.

h) Documentación del proyecto de intervención:

La documentación del proyecto de intervención en este edificio se registrará por las determinaciones contenidas en los artículos 3.61 a 3.74 de las N. U. del PGOU de Valencia, debiendo procederse a una documentación exhaustiva del edificio previa a cualquier intervención.

Artículo 4.23.- Ficha 2. Nave industrial: Calle Juan Verdeguer, 30

a) Edificabilidad máxima:

La edificabilidad máxima será la correspondiente al doble de la que tiene la nave tras las demoliciones parciales, tal y como ha quedado definida en el catálogo.

b) Altura máxima:

La altura máxima de cornisa y de cumbrera será la misma que la que tiene hoy dado que no se permite alteración del volumen. En el interior podrá realizarse una división horizontal con la construcción de un forjado, debiendo mantenerse el piso superior

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa
Urbanística Refundida.

como un espacio diáfano en el que si hay subdivisiones, éstas no anulen la unidad espacial comprendida entre el nuevo forjado y las cubiertas.

c) Coeficiente de ocupación sobre la parcela:

Será el 100% de la parcela, ya que la edificación coincide en superficie con la dimensión de su parcela.

d) Edificaciones complementarias:

No puede haberla al no haber espacios vacantes en la parcela.

e) Tratamiento de fachadas:

Cualquier intervención en este edificio tendrá como objeto principal la recuperación y puesta en valor de los elementos compositivos de la fachada principal. En cuanto a la posterior se construirá de acuerdo con la pauta, composición y tratamiento de la fachada posterior existente en la nave con anterioridad a su demolición. En cuanto a las laterales que recaen a espacios de carácter público (fachada lateral oeste) como a espacios de parcela dotacional (fachada este), se revalorizarán con la apertura de huecos y su completa restauración. En todas las fachadas se procederá a la apertura de los huecos originales, así como a la puesta en valor de los materiales originales que las forman, procediéndose a la apertura de huecos cegados, reposición de carpinterías, etc...

f) Usos:

Los usos previstos para este edificio se definirán por el Ayuntamiento en el proyecto de rehabilitación. La intervención en este edificio permitirá el reprimario del mismo de acuerdo a este nuevo destino como edificio público.

g) Documentación del proyecto de intervención:

La documentación del proyecto de intervención en este edificio se regirá por las determinaciones contenidas en los artículos 3.61 a 3.74 de las N. U. del PGOU de Valencia, debiendo procederse a una documentación exhaustiva del edificio previa a cualquier intervención.

Artículo 4.24. Ficha 3. Lienzo de fachada: Calle Juan Verdeguer, 28

El diedro que constituye el número 28 de la calle Juan Verdeguer, y situado entre las naves (nº 26 y nº 30) cuya información aparece en las fichas correspondientes, debe ser conservado dado que produce un valor añadido a la articulación visual de esta calle, dando continuidad al paño de fachada de todos los edificios protegidos y acentuando la perspectiva.

Dado que este diedro separa dos espacios públicos: calle Juan Verdeguer y viario peatonal entre ambas naves, se propone la eliminación de la puerta basculante existente, reprimando los dos paramentos de este paño.

Artículo 4.25.- Ficha 4. Nave industrial: Calle Juan Verdeguer, 26

a) Edificabilidad máxima:

La edificabilidad máxima será la correspondiente al doble de la que tiene la nave tras las demoliciones parciales, tal y como ha quedado definida en el catálogo.

b) Altura máxima:

La altura máxima de cornisa y de cumbre será la misma que la que tiene hoy en la parte no demolida, y dado que no se permite alteración del volumen sobre el edificio que el catálogo ha definido. En el interior podrá realizarse una división horizontal con la construcción de un forjado, debiendo mantenerse el piso superior como un espacio diáfano en el que si hay subdivisiones, éstas no anulen la unidad espacial comprendida entre el nuevo forjado y las cubiertas.

c) Coeficiente de ocupación sobre la parcela:

Será el 100% de la parcela, ya que la edificación coincide en superficie con la dimensión de su parcela.

d) Edificaciones complementarias:

No puede haberla al no haber espacios vacantes en la parcela.

e) Tratamiento de fachadas:

Cualquier intervención en este edificio tendrá como objeto principal la recuperación y puesta en valor de los elementos compositivos de la fachada principal. En cuanto a la posterior se construirá de acuerdo con la pauta, composición y tratamiento de la fachada posterior existente en la nave con anterioridad a su demolición. En cuanto a la lateral que recae a espacios de carácter público (fachada lateral este), se revalorizará con la apertura de huecos y su completa restauración. En todas las fachadas se procederá a la apertura de los huecos originales así como a la puesta en valor de los materiales originales que las forman, procediéndose a la apertura de huecos cegados, reposición de carpinterías, etc...

g) Usos:

Los usos previstos para este edificio se definirán por el Ayuntamiento en el proyecto de rehabilitación. La intervención en este edificio permitirá el reпрistino del mismo de acuerdo a este nuevo destino como edificio público.

h) Documentación del proyecto de intervención:

La documentación del proyecto de intervención en este edificio se regirá por las determinaciones contenidas en los artículos 3.61 a 3.74 de las N. U. del PGOU de Valencia, debiendo procederse a una documentación exhaustiva del edificio previa a cualquier intervención.

Artículo 4.26.- Ficha 5. Naves industriales: Calle Juan Verdeguer, 24 a 16

a) Edificabilidad máxima:

La edificabilidad máxima será la correspondiente al doble de la que tienen el conjunto de naves tal y como han quedado definidas en el catálogo después de las demoliciones efectuadas.

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa
Urbanística Refundida.

b) Altura máxima:

La altura máxima de cornisa y de cumbrera será la misma que la que tienen hoy el conjunto de naves en la parte no demolida, y dado que no se permite alteración del volumen sobre el edificio que el catálogo ha definido. En el interior podrá realizarse una división horizontal con la construcción de un forjado, debiendo mantenerse el piso superior como un espacio diáfano en el que si hay subdivisiones, éstas no anulen la unidad espacial comprendida entre el nuevo forjado y las cubiertas.

c) Coeficiente de ocupación sobre la parcela:

Será la existente, manteniéndose los patios intermedios entre las naves.

d) Edificaciones complementarias:

No se permite edificación complementaria en los espacios vacantes de la parcela.

e) Vallado de parcela:

Se realizarán cierres de los patios intermedios en la fachada sur de acuerdo con la proposición de la ficha del catálogo.

f) Tratamiento de fachadas:

Cualquier intervención en este edificio tendrá como objeto principal la recuperación y puesta en valor de los elementos compositivos de las fachadas tanto de la principal como de las laterales a excepción de la que es medianera con otra nave. Las fachadas posteriores se repondrán de acuerdo con la pauta, composición y tratamiento de las fachadas posteriores existentes en las naves impares (1 y 3) con anterioridad a su demolición. En cuanto a la fachada posterior de la nave intermedia, ésta se construirá análogamente a la ejecución de los números 1 y 3, dado el escaso valor de la actual fachada posterior de esta nave central. En todas las fachadas se procederá a la apertura de los huecos originales así como a la puesta en valor de los materiales originales que las forman, procediéndose a la apertura de huecos cegados, reposición de carpinterías, etc...

g) Usos:

Los usos previstos para este edificio serán los que defina el Ayuntamiento en el proyecto de rehabilitación. La intervención en estos edificios permitirá el reпрistino de los mismos de acuerdo a este nuevo destino como edificios públicos para el uso asignado.

h) Documentación del proyecto de intervención:

La documentación del proyecto de intervención en este edificio se regirá por las determinaciones contenidas en los artículos 3.61 a 3.74 de las N. U. del PGOU de Valencia, debiendo procederse a una documentación exhaustiva del edificio previa a cualquier intervención.

Artículo 4.27.- Sistema local de zonas verdes (jardines), VJ

Los suelos que integran el sistema local de zonas verdes, se destinarán a jardines públicos.

En el artículo 6.76 de las N.U. se fijan las condiciones específicas para el sistema local de espacios libres. No obstante dado el diseño de los mismos y con el fin

**Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa
Urbanística Refundida.**

de dejar la máxima superficie ajardinada, no pueden acogerse a lo dispuesto en ese artículo en cuanto a número y tamaño de dichos módulos de servicio.

En ellos se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc.) con una superficie máxima construida de 6 m² por unidad y con una unidad como máximo en cada uno de las tres áreas ajardinadas principales.

En las porciones de contacto entre jardines y edificación se ha previsto una franja de 6 m superior a lo dispuesto en ese artículo con el fin de facilitar el acceso ocasional de vehículos de urgencia.

TÍTULO QUINTO: CONDICIONANTES Y AFECCIONES

Art. 5.1. Actividad terciaria

La implantación de una actividad terciaria en el entorno de un centro o parcela educativa, no deberá alterar las condiciones establecidas para las mismas, según el artículo 10.3 del Decreto 104/2014, y el nivel sonoro exterior máximo estará dentro de los límites admitidos para uso dominante docente (niveles de recepción externos) establecido en la Ley 7/2002.

Art. 5.2. Servidumbre aeronáutica

La totalidad del ámbito de la Modificación Puntual, se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Valencia. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra ILS RWY 30, la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR RWY 30, la Superficie de Aproximación Final de la maniobra VOR RWY30, la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra NDB L RWY 30, la Superficie de Aproximación final de la maniobra NDB L RWY 30 y la Superficie de Aproximación final de la maniobra NDB RWY 30, entre otras.

Por lo tanto, y al encontrarse la totalidad del ámbito incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas sus palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

**Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa
Urbanística Refundida.**

similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

En Valencia, Marzo de 2018

Fdo.: Ernesto Vert Valls
ERSO Ingeniería Civil y M.A. S.L.P.



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

**Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa
Urbanística Refundida.**

IV.- PLANOS.

- 1.- Suelo dotacional modificado I-03.
- 2.- Alineaciones y viario modificado I-04
- 3.- Aparcamientos I-05
- 4.- Ordenación estructural modificado I-06
- 5.- Ordenación pormenorizada I-07
- 6.- Servidumbre Aeronáuticas I-08
- 7.- Suelo dotacional modificado O-03
- 8.- Alineaciones y viario modificado O-04
- 9.- Aparcamientos O-05
- 10.- Ordenación estructural modificado O-06
- 11.- Gestión O-07
- 12.- Ordenación pormenorizada O-08

La numeración de planos se ha realizado para que tenga concordancia con las anteriores versiones.

ÍNDICE

I.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.- INTRODUCCIÓN

- 1.1.- Promotor, antecedentes y consideración previa.
- 1.2.- Régimen Jurídico.
- 1.3.- Ámbito de la modificación.

2.-CONDICIONES GEOGRÁFICAS

- 2.1.- Medio Físico
- 2.2.- Estructura de la propiedad del suelo
- 2.3.- Usos presentes del suelo: vegetación, edificación, infraestructuras.
 - 2.3.1.- Vegetación
 - 2.3.2.- Edificaciones existentes.
 - 2.3.3.- Infraestructuras existentes.
 - 2.3.4.- Infraestructura viaria.
 - 2.3.5.- Redes de servicio existentes.

3.- CONDICIONES INSTITUCIONALES

- 3.1.- Planeamiento Urbanístico Vigente.
 - 3.1.1.- Determinaciones gráficas. Ordenación Estructural y Pormenorizada
 - 3.1.2.- Determinación de la Ordenación: Criterios Estructurales adoptados por el modelo vigente.
 - 3.1.3.- Determinación de magnitud: Superficies lucrativas y dotacionales e intensidades de la edificación.
- 3.2.- Planeamiento de desarrollo que afecta al entorno.
 - 3.2.1.- Modificación Puntual del PGOU de Valencia en ámbito GRAO-COCOTEROS.
 - 3.2.2.- Circuito de fórmula 1.

4.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL.

5.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS ACERCA DEL PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA PARA LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL.

- 5.1.- Procedimiento aplicable y competencia para su aprobación.
- 5.2.- Órgano competente para la aprobación de la Modificación Puntual de un Plan General cuyo contenido no afecta a la ordenación estructural.