

PLAN DE REFORMA INTERIOR

1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. - ANTECEDENTES URBANISTICOS
- 1.2. - INFORMACION URBANISTICA
- 1.3. - DETERMINACIONES URBANISTICAS DE ORDEN SUPERIOR

2. - MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.0. - INTRODUCCION
- 2.1. - AMBITO

- 2.2. - OBJETIVOS DE LA ORDENACION.
- 2.3. - PROPUESTA DE LA ORDENACION
- 2.4. - DE LA EJECUCION DEL PLAN
- 2.5. - CORRESPONDENCIA CON EL PLANEAMIENTO Y LAS NORMAS LEGALES

3. - NORMAS URBANISTICAS

- 3.1 PRELIMINAR
 - 3.1.1. - INTRODUCCIÓN
 - 3.1.2. - AMBITO DE APLICACIÓN
 - 3.1.3. - OBJETO
 - 3.1.4. - VIGENCIA Y MODIFICACIÓN DEL P.R.I.
 - 3.1.5. - DOCUMENTACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR
 - 3.1.6. - SUBSIDIARIEDAD
- 3.2. - DEL REGIMEN GENERAL DEL SUELO
 - 3.2.1. - CLASIFICACIÓN DEL SUELO
 - 3.2.2. - CALIFICACIÓN DEL SUELO
 - 3.2.3. - CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN
 - 3.2.4. - CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN
- 3.3. - AMBITOS DE CALIFICACIÓN URBANISTICA
- 3.4. - ORDENANZAS GENERALES
- 3.5. - ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA
- 3.6. - SISTEMAS GENERALES
- 3.7. - SISTEMAS LOCALES
- 3.8. - SUELO DOTACIONAL

4. - INDICE PLANOS DE INFORMACION

5. - INDICE PLANOS DE ORDENACION

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 29 de Abril de 1.999.

Valencia, a 23 de junio de 1.999.
EL SECRETARIO GRAL, P.D.



1. - MEMORIA INFORMATIVA

1.1. - ANTECEDENTES URBANISTICOS

Ni el Plan de 1887 ni el de 1924 que son los primeros planeamientos sobre Valencia llegan a recoger una cierta intención sobre las poblaciones situadas dentro de su ámbito municipal o en su corona de expectativas.

Hay que esperar hasta 1.946 para tener un Plan con calificaciones de suelo, plan que dada la recesión de la época apenas tendrá influencia en el desarrollo de la población con vocación eminentemente agrícola y sin otros factores que en aquel momento pudieran establecer expectativas de crecimiento.

Será el Plan General de 1966 basado en la Ley de Suelo de 1956 el que, con sus determinaciones y un comienzo expansivo de la economía, influirá negativamente sobre estos pequeños núcleos de población, al propiciar edificaciones en altura basadas en la zonificación de Núcleos Periféricos.

La formulación del Plan General de Valencia de 1989 actualmente en vigor será la que aun teniendo que resolver problemas acordes con el municipio de Valencia y que podrán afectar a estos enclaves, descienda a considerar las características particulares de éstos, estableciendo limitación a su posible crecimiento desordenado. Para la zona que nos ocupa desciende a establecer determinaciones sin necesidad de planeamiento de desarrollo, dada la poca extensión de la misma.

1.2.- INFORMACION URBANISTICA

1.2.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES

El área objeto del planeamiento está situada al noroeste del término municipal de Valencia y al sudoeste del enclave de Massarrotjos y a la derecha del acceso a Massarrotjos desde Rocafort, tal y como queda recogido en el plano informativo nº 3.

Los límites del área están definidos en el plano de información nº3 y su perímetro está definido por la C/Rocafort, C/ Ana María Anaya, C/ María Antonia Ibáñez y C/General Ibáñez Alonso.

Los terrenos tienen una forma aproximada de rectángulo con sus lados mayores sobre las calles General Ibáñez Alonso y Ana María Anaya con longitudes aproximadas de 195 y 215 m y con sus lados menores apoyados en las calles Rocafort y María Antonia Ibáñez con longitudes

aproximadas de 115 y 100 m. respectivamente.

La topografía es sensiblemente plana con ligeras diferencia de nivel entre las calles General Ibáñez Alonso y Ana María Anaya con 1m. de desnivel máximo variable según el punto donde se tome.

La parte de terrenos no consolidada por la edificación conserva la estructura agrícola, con abancalamientos y acequias de riego interior y vallados de tapial y/o mampostería.

1.2.2.- ESTRUCTURA URBANA

El entorno del ámbito del P.R.I. tiene al norte y nordeste el casco urbano consolidado de la población de Massarrotjos, al noroeste zona no consolidada de suelo urbano, y al sudeste y este suelo no urbanizable del término municipal de Valencia.

En relación con el área donde se pretende la intervención, la imagen urbana del entorno está conformada por el tejido urbano de Massarrotjos situado por la parte noreste de la parcela que tiene calificación de CHP, lindando por el noroeste con suelo con destino de UFA-1 en la actualidad de uso agrícola, por el oeste con suelo con clasificación de no urbanizable en la actualidad con uso agrícola y por el sur con suelo agrícola actual y calificación GTR-1 es decir transporte público urbano, límites estos últimos que coinciden con los del ámbito del P.R.I. Esta información queda recogida en el plano nº 2

En relación con el entorno es interesante reflejar diversos aspectos de la estructura urbana del mismo que influirán en el sector, ámbito de este P.R.I., y del que cabe destacar:

* La zona de población que limitada por las calles General Ibáñez Alonso y Rocafort linda con el área de actuación y con la que esta tiene que integrarse y para la que debe suponer su nexo con el resto de la población y sobre todo con el centro urbano.

El ámbito de actuación debe suponer a su vez para este conjunto de población existente complemento para su imagen urbana así como un acabado de la población por esa zona y su conexión a los accesos de la población.

* Plaza El Soñador

Supone un nodo respecto al ámbito del planeamiento y es al mismo tiempo el centro de la población y en el que existe un servicio público religioso

* La C/ Rocafort que forma parte del linde del ámbito y es el acceso a la población de Massarrotjos desde Rocafort

* El sistema general (calle Ana María Anaya) límite de actuación por el oeste de la misma y que supone la conexión con el futuro corredor comarcal, y supondrá un eje aglutinador de comunicaciones con el resto de la población.

* La conexión de la calle General Ibáñez Alonso con la calle María Antonia Ibáñez para

completar la comunicación con el núcleo existente y la estación de metro próxima.

* El suelo con clasificación de no urbanizable situado al oeste de la actuación y separado de la misma por el viario de sistema general comentado.

Como conclusión se puede decir que al no estar abiertas las calles Ana María Anaya y María Antonia Ibáñez la estructura urbana del sector es deficiente tanto por la integración de este suelo como por las limitaciones de los accesos al mismo, por lo que la actuación sobre él y los aspectos reseñados de su entorno dejarán un conjunto muy aceptable y acabado en lo que se refiere a su estructura urbana.

1.2.3.- USOS DEL SUELO, EDIFICACIONES Y CAMINOS

De acuerdo a las características de consolidación de edificación y situación de realización de infraestructuras, así como a los usos del suelo, cabe distinguir dos zonas claramente diferenciadas dentro del ámbito del sector a pesar de estar dentro de la misma manzana definida por el planeamiento, estas son:

* Zona consolidada de edificación con frente de fachada a la calle General Ibáñez Alonso y calle Rocafort y para la que el Plan General determina la calificación con normativa que permita la conservación del conjunto.

En ella existen construcciones unifamiliares entre medianeras (cases de poble) de dos plantas en su mayor parte, guardando en general una estética de conjunto si exceptuamos alguna actuación por suerte aislada realizada al amparo de los denominados Núcleos Periféricos (Plan de 1955 y 1966).

* Zona sin apenas consolidación de edificación situada al oeste de la anterior cuyo límite coincide prácticamente con el de zona de calificación urbanística UFA, en la que se distinguen los siguientes usos y construcciones:

- Parcela de estructura agrícola aunque el cultivo está abandonado bastante tiempo atrás. (En el plano de Información nº5 señalado con la letra D)
 - Valla de delimitación de propiedad en el perímetro con la C/Rocafort, C/Ana M. Anaya y C/ María Antonia Ibáñez. (en plano de información nº5 señalada con la letra V₁).
 - Valla de delimitación de propiedad con la calle Ana María Anaya . (En plano nº5 señalado con la letra V₂).
 - Valla de delimitación de propiedad situada a la derecha del actual camino denominado María Antonia Ibáñez. (En plano nº5 señalado con la letra V₃).
 - Casas con frente de fachada a C/ Rocafort números 15/17/19 y 21 (En plano nº5 señalado por la letra B).
- Los números 15 y 17 son construcciones de dos plantas y los 19 y 21 de una planta, sin una

tipología definida y fuera de ordenación de acuerdo a las líneas facilitadas por el Ayuntamiento de Valencia, ocupando una superficie global de suelo de 558,53 m².

- Casa con frente de fachada a C/ Rocafort número 11 (en plano nº5 señalada con la letra A1) y con solar anejo (señalado con la letra A 2 en el plano de información nº5) dando a la misma calle y vinculados ambos a la propiedad agrícola mayoritaria nombrada en primer lugar de esta descripción.

Este edificio de una planta, no tiene significación tipológica a los efectos de su posible conservación.

- Resto de suelo determinado por las alineaciones de las calles Ana María Anaya y Rocafort y la propiedad de la casa nº21 de la calle Rocafort (señalado con la letra C en el plano de información nº5).

1.2.4.- ACTIVIDAD URBANA

La actividad urbana existente, dentro del ámbito definido se da por la calle General Ibáñez Alonso, que es prácticamente el centro de la población, actividad limitada a los accesos al comercio básico, escolares y actividades locales del núcleo, porque por su proximidad al centro de la ciudad y su escasa población, no permite el desarrollo de otras.

La falta de infraestructura adecuada y la no existencia de población determinan la carencia de actividad urbana por las calles (camino) de Ana María Anaya y María Antonia Ibáñez.

1.2.5.- COMUNICACIONES

La situación del municipio en una penetración de tráfico rodado al centro de la ciudad de Valencia, (además del tren de cercanías) suponen para el conjunto de la zona:

- * Una comunicación rápida con Valencia
- * Tráfico de paso desde Moncada a Rocafort
- * Polución y ruidos
- * Atractivo para la localización de actividades

En el interior del ámbito del sector las posibles consecuencias que ofrece la estructura vial y peatonal previstas con el planeamiento vigente son:

* El tráfico se vería afectado de falta de aparcamiento de superficie, unido a la no exigencia de dotación en la calificación urbanística prevista.

* Las conexiones con el resto de la trama permiten una articulación de la comunicación mediante tráfico rodado correcta.

* En el aspecto peatonal, la falta de penetraciones en la larga manzana se traduce en una falta de permeabilidad que va en contra de la interrelación humana local.

En esta manzana un residente situado en el centro de la misma, para desplazarse caminando hasta un comercio situado en el centro de la calle General Ibáñez Alonso, tanto si el desplazamiento lo realiza por la calle Rocafort como por la calle María Antonia Ibáñez, deberá hacer un recorrido que entre ida vuelta suponen unos 600 metros. Otro aspecto importante es, que su relación de vecino próximo se tendrá que realizar necesariamente a lo largo de un viario de Sistema General, cuyo ancho previsto no permite grandes destinos peatonales.

El elemento viario más importante es el actual acceso a Massarrotjos desde Rocafort con un ancho variable y asfaltado.

A él acomete la actual calle de Ana María Anaya y que enlaza con la calle María Antonia Ibáñez, en ambos casos igualmente no existe tráfico por ellos salvo el de acceso a las parcelas agrícolas limítrofes.

Además de lo anterior y a los efectos de acceso al centro de la ciudad de Valencia, está la estación del metro a escasos 100 m. del ámbito de Actuación.

1.2.6.- SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS

El Plan General vigente cumpliendo (por mandato imperativo de la Ley del Suelo), con su función complementaria en suelo urbano, ya ha tenido en cuenta tal y como se recoge en su documento Memoria Justificativa y dentro del subapartado 2.2.3. - Sistema de Equipamientos Públicos, los de sistema local dentro de lo que el plan llama primer grupo de equipamientos.

Por ello no se entra en su valoración ni exposición, además de que la poca entidad del área tampoco lo hace necesario.

1.2.7.- INFRAESTRUCTURAS

A.- TRANSPORTE Y VIALES

La situación del viario es la siguiente:

Están abiertas las calles:

* General Ibáñez Alonso a falta de su entronque con la calle María Antonia Ibáñez.

* Rocafort a falta de su entronque con la calle Ana María Anaya.

En ambos casos tanto el vial como las aceras y bordillos están acabados.

No están abiertas las calles:

* Ana María Anaya que tiene en la actualidad tratamiento de camino con un ancho aproximado de 4 m.

* María Antonia Ibáñez que tiene en la actualidad tratamiento de camino con un ancho medio de 4 m.

En ambos casos no existe ningún elemento realizado de su infraestructura.

Los elementos de la red viaria urbana dentro del ámbito de la ordenación son los que recoge el P.G.O.U que en la actualidad son calles y que habrán de ejecutarse de acuerdo a las previsiones del P.G.O.U.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

Los elementos de la red abastecimiento de agua a los que se puede acometer con garantías de caudal son los siguientes :

* Ramal de diámetro 150 mm. existente en calle Rocafort próximo a su encuentro con la calle Ana María Anaya.

SANEAMIENTO

Existe trazado de saneamiento por las calles Rocafort y General Ibáñez Alonso, y desde esta conecta mediante emisario con la estación depuradora ubicada junto a la estación de F.E.V.E.

ENERGIA ELECTRICA

Existe una red de media tensión que discurre entre la acequia de Moncada y la estación de F.E.V.E. a 80 m.

GAS

No existe red de Enagás próxima.

TELEFONIA

Existen dos puntos de la red de la compañía suministradora que permitirán el suministro a la zona no dotada y están situados en los cruces de las calles Rocafort con Ana María Anaya y General Ibáñez Alonso con María Antonia Ibáñez.

El resto del sector esta dotado de red y discurre por las mencionadas General Ibáñez Alonso y Rocafort.

1.3.- DETERMINACIONES URBANISTICAS DE ORDEN SUPERIOR

La realización del P.R.I. viene supeditada al cumplimiento de la siguiente reglamentación de orden superior:

* TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA (R.D. 1/1992 de 26 de Junio).

* LEY DE MEDIDAS LIBERIZADORAS DEL SUELO Y COLEGIOS PROFESIONALES(Ley 7/1997).

* LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANISTICA(Ley 6/1994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana).

* LEY DE MEDIDAS FISCALES Y ADMINISTRATIVAS (Ley de 30 de diciembre de 1.997 de la Generalitat Valenciana).

* PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA.

1.3.1 DETERMINACIONES DE LA LEGISLACION PARA PLANES DE REFORMA INTERIOR

* LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANISTICA (Ley 6/1994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana.

- Art. 23 Planes de Reforma Interior.
- Art. 28 Documentación Adicional para Planes de Reforma Interior de mejora.
- Art. 52 Elaboración y Tramitación de Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle.

1.3.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

1.- El Plan General de Valencia clasifica los terrenos como Suelo Urbano según se recoge en los planos "A".

2.- Las determinaciones sobre esta clase de suelo se contienen en los planos "B" de calificación de suelo y dentro del ámbito de actuación existe la calificación urbanística de : Zona Residencial Unifamiliar (Run) y dentro de este como Subzona UFA -1.

3.- La normativa específica de la zona UFA se recoge en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas del Plan General Capítulo Quinto artículos 6.26 al 6.41 ambos inclusive.

4.- CUADROS RESUMEN DEL PLAN GENERAL

4.1.- Datos Generales del Sector

Superficie total del Sector	22.731,34 m ²
Superficie de Zona UFA	10.732,82 m ²
Superficie de Zona CHP	7.001,00 m ²
Superficie Red Viaria	4.997,52 m ²

4.2.-Detalle Suelo Red Viaria del Sector

Sistema General	2.602,88 m ²
Sistema Local	2.394,64 m ²
Total Suelo Red Viaria	4.997,52 m ²



5. – NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS EN AMBITO DE UNIDAD DE EJECUCION

De acuerdo a los parámetros de emplazamiento previstos en las Normas Urbanísticas del P.G. el nº máximo de viviendas que sería posible edificar es de 51, cálculo basado en el ancho mínimo de fachada autorizado para la zona UFA - 1 que es de 4 m.

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 29 de Abril de 1.999.

Valencia, a 23 de junio de 1.999.
EL SECRETARIO GRAL, P.D.



2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.0.- INTRODUCCION

El presente documento tiene por objeto la justificación y descripción del Plan de Reforma Interior dentro del ámbito del suelo urbano del Plan General de Valencia en la población de Massarrotjos, y grafiado concretamente en los planos de información, aportando mejoras a la ordenación pormenorizada y facilitando la viabilidad en su ejecución.

La reordenación tiene como base la ordenación contenida en el P.G.O.U. DE VALENCIA.

Se trata de un instrumento de planeamiento cuyo objeto es la reordenación del suelo urbano desde las directrices de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística para este tipo de planeamiento en sus artículos. 21,22,23 y 28 y con las condiciones de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

2.1.- AMBITO

El área objeto de ordenación del presente P.R.I. queda definida por los siguientes elementos:

El eje de la C/Rocafort, C/ Ana María Anaya, C/ María Antonia Ibáñez y el eje de la C/ General Ibáñez Alonso.

Su forma es irregular asimilable a un cuadrilátero rectangular en el que las direcciones de sus lados vienen dadas por los viales del P.G.O.U. nombrados en el párrafo anterior.

La delimitación se realiza de acuerdo a lo exigido por el art. 20 de la LRAU, tanto a los efectos de respetar las exigencias en cuanto a límites, como para que los mismos no se ajusten exclusivamente a una propiedad, como para que la ordenación pueda ser contemplada en un contexto espacial más amplio que el suyo propio, y de acuerdo con el siguiente detalle:

* La calle Ana María Anaya es parte de un Sistema General viario.

* La calle María Antonia Ibáñez es límite de suelo urbano y linda a su vez con un Sistema General de Transporte.

* Las calles Rocafort y General Ibáñez Alonso forman parte del viario local de la población de Massarrotjos.

En este caso las calles Ana María Anaya y María Antonia Ibáñez son en la actualidad caminos y en el caso de la primera existe una coincidencia con el Sistema General previsto en el P.G.O.U. que conectará la población con el corredor comarcal desde la calle Rocafort.

La coincidencia de la delimitación por la mencionada calle de Ana María Anaya con

límite de suelo no urbanizable es excepcional en ese tramo y solo porque la alineación del Sistema General es coincidente con él y no sería posible el desarrollo del sector sin que el ámbito abarcara dicho viario.

La delimitación a su vez está de acuerdo a las exigencias establecidas por las N.U. del Plan General en su art. 2.8 apartado 3 letra c) sobre que la delimitación, aunque abarque en este caso distintos ámbitos de calificación urbanística, al ejecutarse se realizará por viario del Plan General, cumpliendo el resto de exigencias establecidas en este mismo apartado.

2.2.- OBJETIVOS DE LA ORDENACION

Para la obtención de los objetivos procede realizar un análisis de los motivos que conducen a la proposición, basada en las opciones urbanísticas vigentes.

Las determinaciones del P.G.O.U. para esta área supondrían lo siguiente:

* La consolidación de una manzana cerrada que quedaría (dada la profundidad desde la calle Ana María Anaya) dividida por largas franjas de propiedades individuales que podrían ser de hasta un ancho mínimo de 4 m, según los parámetros de la Subzona UFA – 1.

* El tráfico rodado por el Sistema General, dado el ancho previsto de 12 m, se vería afectado por la falta de aparcamiento de superficie (prácticamente imposible con ese ancho) y por los accesos de vehículos a las viviendas, porque aunque no es exigible la dotación de aparcamiento por las N.U, es evidente su carácter de imprescindible en la actualidad, por lo que estos accesos individuales (tantos como casas, es decir hasta un total de 51) supondrían una anulación de la eficacia de la citada vía en su conexión con el corredor comarcal.

* Disposición nula de espacios libres comunes de uso privado.

* Ausencia total de permeabilidad que impide una interrelación humana cotidiana.

De acuerdo a esta problemática y teniendo en cuenta las determinaciones y ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General y la evolución de la demanda del mercado inmobiliario, los objetivos generales son los siguientes:

1. - Establecer una nueva ordenación de volúmenes que permita obtener una solución urbanística más permeable, resolviendo los problemas de aparcamiento y accesos.

2. - Regularizar la situación de los restos de suelo que por la estructura de la propiedad y su tamaño podrían quedar sin ejecutar indefinidamente, dando una imagen urbana no deseada.

3. - Mejorar la integración del sector con la trama urbana colindante, adecuando la imagen urbana de la misma.

4 – Disposición de espacios libres comunes de uso privado.

Todo lo expuesto está de acuerdo a las funciones que la LRAU establece para este tipo de planeamiento en sus arts.21,22, y 23, en base a que aporta mejoras a la ordenación pormenorizada y facilita la viabilidad de su ejecución al modernizar su destino urbanístico.

2.3. - PROPUESTA DE ORDENACION

Para el cumplimiento de los objetivos expuestos las propuestas son las siguientes:

2.3.1.- Actuar sobre la jerarquía del trazado viario, con la filosofía de que la ordenación formal y funcional del sector pasan por la adecuada actuación sobre el mismo.

A- Para lo cual y en primer lugar se refuerza el carácter de vía metropolitana de la actual calle de Ana María Anaya para el destino asignado por el P.G. de enlace de la población de Massarrotjos con el corredor comarcal, refuerzo que se concreta en ampliar el ancho previsto de 12 m a 14 m.

B- En segundo lugar se propone en la parcela lindante con el Sistema General con calificación UFA, una reordenación de volúmenes de forma que exista un único acceso de vehículos desde dicha vía, con lo que se evitará los posibles accesos de los cincuenta y un vehículos de las correspondientes viviendas que podrían construirse con frente a dicho viario bajo los parámetros de la subzona UFA – 1.

2.3.2.- La reordenación de volúmenes mencionada en el apartado anterior pasa por un cambio dentro de la zona UFA, de Subzona -1 a Subzona 2,este cambio viene justificado por lo siguiente:

- a) En Subzona UFA – 1 no es exigible tal y como recoge el art. 6.34 de su normativa específica la dotación de aparcamiento, lo que supone un inconveniente importante para el ámbito, dada la carencia de aparcamiento de superficie y su difícil previsión por la escasa entidad del viario previsto.
- b) En subzona UFA – 2, los parámetros de emplazamiento admiten la edificación retirada del vial exterior, lo que permitirá agrupaciones con libertad de movimiento en lo que a sus volúmenes se refiere.

El cambio anterior no afectará al suelo edificable (fuera de los límites de la calificación de CHP) que queda en la alineación de la C/ Rocafort, en el que se asume la zonificación de UFA – 1 establecida por el Plan General, con el objeto de mantener la continuidad de la alineación de la edificación en esa calle; la excepción se entiende debido a que las condiciones de emplazamiento en esta subzona impiden el retranqueo de la edificación de la alineación exterior, lo que permite con esta calificación mantener la continuidad de la fachada de la edificación en esa calle.

Este criterio de continuidad de la edificación no se mantiene en la C/ María Antonia

Ibáñez dado que la realidad física actual, al existir una valla de patio o corral a lo largo de todo el tramo de calle abierto permite no hacerlo sin menoscabo de la zona de CHP ni del criterio aportado en el párrafo anterior.

Conviene igualmente tener en cuenta que la alineación de la otra parte de la calle es límite de suelo urbano.

El detalle de la ordenación que se propone se concreta en la parcela con calificación específica Subzona UFA – 2 y es el siguiente:

1.- Disposición de una agrupación de viviendas, dentro de la parcela edificable, próxima a la delimitación de zona CHP, de forma que tape las traseras de los patios de todo tipo de las casas de esa zona, que tienen entrada por la calle General Ibáñez Alonso.

2.- Disposición de dos agrupaciones de edificación, dentro de la parcela edificable, en la alineación de la calle Ana María Anaya pero separadas de la anterior y entre sí, para permitir el acceso al espacio interior de los vehículos particulares y su acceso al aparcamiento privado.

3.- Para no condicionar el diseño de las agrupaciones de edificación, dentro de la parcela edificable, y permitir una ordenación sin condicionantes, no se establece la línea de edificación, que vendrá definida en su momento por el proyecto de construcción y en base a las limitaciones de los parámetros específicos de las Ordenanzas Particulares que se establecen en este documento, para la Subzona UFA – 2

Dentro de la parcela asignada a cada agrupación, el espacio que quede liberado de edificación pasará a formar parte de la parcela adscrita a cada vivienda según la distribución que se realice en el proyecto de la agrupación.

4.- El espacio libre privado EL * que se genera entre las agrupaciones y que se grafía en el plano de ordenación nº2, tiene la consideración de “espacio libre común “ como lo define el apartado c) del art. 6.38 de las N. U.

Este espacio, tendrá dos accesos desde la calle Ana María Anaya, uno que por sus características solo será peatonal y otro que permitirá el acceso peatonal y de vehículos. Por la calle María Antonia Ibáñez se proyecta otro con ancho suficiente para permitir el acceso de vehículos y peatones indistintamente.

Los anteriores facilitan igualmente el acceso de los vehículos particulares al interior del espacio interior libre, común y privado; lo que permite como ya se ha dicho, eliminar los accesos desde cada casa a la calle Ana María Anaya, ello unido al mayor ancho que se ha previsto para dicho vial potenciará las posibilidades del mismo para cumplir con el objetivo previsto de enlace con el corredor comarcal, y permitirá el diseño de aparcamiento de superficie.

2.3.3. - Regularización de alineación en las calles Rocafort y Ana María Anaya

Las líneas facilitadas por el servicio municipal correspondiente en esta calle y en el ámbito de Actuación son interiores a la actual alineación de las casas nº11,15,17,19 y 21 de

dicha calle, dicho desplazamiento va desde cero en su arranque situado en el límite de la casa nº11 de dicha calle hasta 1,00 m. en el punto más desfavorable.

Se propone en relación con este aspecto, mantener la alineación actual de las casas, dado que esa calle no tiene unas alineaciones regulares y que es precisamente en esa zona donde la calle Rocafort se ensancha.

Lo anterior determinaría que los edificios pasarían de fuera de ordenación sustantivo a fuera de ordenación diferido, (de acuerdo a las definiciones de la Disposición Transitoria Novena de las Normas Urbanísticas del Plan General) y ello supone que la urbanización de reciente realización existente en ese tramo sea definitiva.

Y además, en el caso de la casa nº21 la nueva alineación por la calle Ana María Anaya le da un frente a vial del que no disponía, dado que el nuevo trazado de alineación discurre por el límite de su propiedad, ante la cesión propuesta (en apartado siguiente) del resto de suelo en forma de triángulo para ampliar el acceso a la calle Ana María Anaya.

2.3.4.- Cesión al Ayuntamiento del suelo con forma de triángulo, no edificado y situado en la esquina entre la casa nº21 de la calle Rocafort y la calle Ana María Anaya con la finalidad de ampliar y facilitar la solución del nudo que discurrirá por la actual calle Ana María Anaya, con la calle Rocafort, a los efectos de canalizar el tráfico tanto procedente de Rocafort como desde Massarrotjos.

ACLARACION EN RELACION CON EL APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD DE EJECUCION

Las propuestas que se realizan en los puntos anteriores 2.3.1, 2.3.3 y 2.3.4 suponen en su conjunto una reducción del suelo residencial de la Unidad de Ejecución, pero no de la edificabilidad asignada de forma geométrica por el Plan General, edificabilidad que se traslada íntegramente al nuevo Ambito de parcela residencial, propuesto en este planeamiento.

2.4.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

La situación de hecho existente respecto a la consolidación de la edificación, las distintas zonas de calificación urbanística y situación de infraestructuras, así como las propuestas de este planeamiento conducen a los efectos de su ejecución a la consideración de dos áreas:

A.- Una consolidada sobre la que el P.G. establece un ámbito de calificación urbanística a los efectos de su protección y en donde la actuación del Plan de Reforma Interior tiene por objeto realizar las conexiones necesarias, dado que las determinaciones contenidas en el Plan General son suficientes para cumplir los objetivos propuestos de acuerdo su calificación urbanística.

Para esta zona dadas sus características, la ejecución se realizará de acuerdo a lo

previsto en el Título Tercero, Capítulo Primero: Ejecución del Plan en suelo Urbano de las Normas Urbanísticas del Plan General, y también a lo previsto en el art. 74 de la L.R.A.U. si se promueven actuaciones aisladas, y en cualquier caso a la normativa urbanística de rango superior vigente.

B.- Y una segunda donde no existe prácticamente edificación y en las que el planeamiento que se propone aportará mejoras importantes a la ordenación propuesta del Plan General y que quedará delimitada como **UNIDAD DE EJECUCIÓN** y está definida por los siguientes elementos: calles Rocafort, Ana María Anaya, María Antonia Ibáñez y límite de suelo consolidado que discurre aproximadamente paralelo a la calle Ana María Anaya.

La anterior delimitación recogida gráficamente en el plano de ordenación nº1 se realiza respetando lo previsto a tal efecto en la L.R.A.U. art.33, incluyéndose en ella todas las superficies de destino dotacional que son precisas para ejecutar la Actuación y la parcela edificables que como consecuencia de la misma se transformará en solar.

Para la ejecución de dicha Unidad de Ejecución se propone el régimen de Actuación Integrada justificada por la información aportada sobre la realidad física y para cumplir con lo previsto en la L.R.A.U art. 23.2 en relación con los Planes de Reforma Interior.

El correspondiente Programa que para desarrollo de la Actuación Integrada se formule, contendrá todas las determinaciones de su gestión de acuerdo a lo previsto para los mismos en la L.R.A.U.

2.5.- CORRESPONDENCIA CON EL PLANEAMIENTO Y LAS NORMAS LEGALES

El Plan de Reforma Interior reordena las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, y su formulación se realiza con el alcance establecido por el art.12.D de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana) (en adelante LRAU) en sus artículos. 21,22,23 y 28 que contempla este tipo de planeamiento para poder llevar a cabo los objetivos urbanísticos propuestos.

Las otras condiciones legales del planeamiento de rango superior derivan del cumplimiento de Las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. y de la LEY SOBRE EL REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA (R.D. 1/1992 de 26 de Junio).

La reordenación tiene como base la ordenación contenida en el P.G.O.U. DE VALENCIA

En relación con las exigencias establecidas por el Plan General en su Título II ,Capítulo Segundo sobre Instrumentos de Ordenación en su art. 2.8, el presente planeamiento es acorde en relación con los objetivos establecidos en su apartado 1,y no está en contraposición con las exigencias de su apartado 2 por cuanto **sus propuestas no suponen** :

- * Aumento de edificabilidad.
- * Reducciones de espacios públicos.
- * Alteraciones de los sistemas generales.
- * Cambios en la clasificación del suelo.
- * Aumento de densidad.

2.5.1.- USOS Y EDIFICABILIDAD

La calificación genérica de los terrenos comprendidos en la totalidad del ámbito del Plan de Reforma Interior es la definida por el Plan General:

- R Residencial.
- RV Sistema Local de Red Viaria.
- GRV Sistema General de Red Viaria.

De acuerdo a la distinción de suelos de dominio público y suelos de dominio privado tendremos la siguiente distribución:

A.- Públicos.

La superficie total de uso y dominio público es de 4.209 ²m y su distinción se realiza en el plano ordenación nº2.

1. Viales de Sistema Local.
2. Viales de Sistema General.

B.- Privados.

Subzona UFA 2 : se mantiene la regulación de usos procedente del Plan General según el cual el uso global es el residencial,(RUN) y los compatibles y expresamente prohibidos son igualmente los regulados por las Normas Urbanísticas en el ámbito específico de calificación urbanística, salvo mayores exigencias de las Normas Urbanísticas específicas de este planeamiento.

La superficie de suelo de esta zona UFA es de 9.357 m² y coincide prácticamente con la originaria salvo correcciones de alineaciones..

La edificabilidad es de **5.789 m²**, la misma que se deducía de la aplicación de los parámetros del Plan General en la ordenación por éste establecida y que de acuerdo a lo establecido en el punto 2.3, Aclaración, en relación con el aprovechamiento de la Unidad de Ejecución, se traslada al nuevo ámbito que se reordena.

2.5.2.- RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES

Las exigencias mínimas de calidad urbanística de la población ya han sido tenidas en cuenta por el Plan General, que no ha considerado necesario establecer planeamiento de desarrollo para la zona, y por lo tanto ha descendido por imperativo de la Ley del Suelo a establecer las dotaciones adecuadas para la misma, según se recoge en su documento Memoria Justificativa y dentro del subapartado 2.2.3.- Sistema de Equipamiento Públicos, **los de Sistema Local.**

El objetivo del presente Plan de Reforma Interior, no es por lo tanto desarrollar la ordenación del Plan General, sino reordenar la ya establecida ultimando la trama urbana en coherencia con las determinaciones del Plan General y las condiciones históricas. Procede por tanto en relación con el cumplimiento de los estándares establecido por la LRAU acogerse a lo previsto por esta en su art. 22 apartado 2 párrafo segundo, sobre exenciones de las exigencias establecidas en el apartado 1 del mismo artículo, teniendo en cuenta además lo reducido de su ámbito y que este forma parte de una manzana de suelo urbano con ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento general y que no aporta en su formulación aspectos que supongan aumentos de edificabilidad, viviendas o población y no altera por lo tanto las previsiones del Plan General para la población de Massarrotjos, y es por lo que tampoco se realizarán propuestas en este aspecto.

Las obligaciones de los propietarios y/o el urbanizador serán, respetando las propuestas de este planeamiento, las recogidas en el correspondiente Programa que para desarrollo de la Actuación Integrada de acuerdo a la LRAU, se realice con el objetivo de llevar a cabo la urbanización propuesta por dicha Actuación Integrada.

El ámbito de la Actuación será el coincidente con el de la Unidad de Ejecución definida en el punto 2.4 apartado B de esta Memoria Justificativa y en el plano de ordenación nº1.

Las cesiones gratuitas a efectuar corresponden a:

- Superficie del Sistema General incluido en el Ambito de Actuación, según el plano de alineaciones propuesto nº 4
- Sistema viario local, según el plano de alineaciones propuesto nº4.

2.5.3.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

El sistema general viario aparece definido en los planos de ordenación del P.G.O.U. y del P.R.I.

Se han mantenido sus características, respetando los trazados propuestos por el P.G.O.U. para todo el viario, salvo el cambio de 12 a 14 m del ancho del sistema general coincidente con la calle Ana María Anaya, así como el ensanchamiento de esta en su encuentro con la calle Rocafort, para facilitar la solución del tráfico en ese encuentro, cambios justificados en las propuestas de ordenación.

Este ensanchamiento propuesto está dentro de los objetivos previstos por las N.U. del Plan General para el tipo de planeamiento que se propone, en su art. 2.8 apartado 1, al suponer una mejora en los problemas de circulación del Sistema General coincidente con la calle Ana María Anaya, que conecta la población con el corredor comarcal.

La mayor cesión que supone el aumento de ancho está dentro de las posibilidades que se establecen en el art. 2.8 apartado 4 de las N. U. del Plan General

Las redes de servicio desarrollan sus esquemas sobre las calles Ana María Anaya y María Antonia Ibáñez, que constituyen los ejes hasta enlazar con los servicios existentes en las calles Rocafort y General Ibáñez Alonso por lo que se refiere al suelo público, y por el espacio libre privado EL * los adecuados a las características del espacio al que sirven.

2.5.4.- CUADROS RESUMEN DE LOS DATOS DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

SUELO RESIDENCIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION

ZONA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)
D (UFA -2)	9.357	5.789

RED VIARIA DE LA UNIDAD DE EJECUCION

UBICACION	SISTEMA	SUPERFICIE (m ²)
C/ ROCAFORT	GENERAL	159,55
C/ ANA M. ANAYA	GENERAL	2.989,20
C/ MARIA A. IBAÑEZ	LOCAL	1.060,25
TOTALES		4.209

RESUMEN DE LA UNIDAD DE EJECUCION

	SUPERFICIE SUELO	EDIFICABILIDAD
RESIDENCIAL	9.357	5.789
RED VIARIA	4.209	-----
TOTALES	13.566	5.789

APROVECHAMIENTO : 0,4267 m²/m²

2.5.6.- NUMERO DE VIVIENDAS

El número máximo de viviendas es de 51 ,para cumplir con la superficie mínima al tratarse de una actuación conjunta (art. 6.38 de las Normas Urbanísticas del Plan General) y con los parámetros de emplazamiento del art. 6.36 de las citadas Normas y con la edificabilidad neta máxima de 0,8 m²/m²

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 29 de Abril de 1.999.

Valencia, a 23 de junio de 1.999.
EL SECRETARIO GRAL, P.D.

AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO



AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

4 JUN. 1999

REGISTRE D'ENTRADA N^o

3.- NORMAS URBANISTICAS

3.1 PRELIMINAR

- 3.1.1.- Introducción
- 3.1.2.- Ambito de aplicación
- 3.1.3.- Objeto
- 3.1.4.- Vigencia y modificación del P.R.I.
- 3.1.5.- Documentación del Plan de Reforma Interior
- 3.1.6.- Subsidiariedad



3.2.- DEL REGIMEN GENERAL DEL SUELO

- 3.2.1.- Clasificación del suelo
- 3.2.2.- Calificación del Suelo
- 3.2.3.- Condiciones de Desarrollo del Plan
- 3.2.4.- Condiciones de Ejecución del Plan

3 AMBITOS DE CALIFICACIÓN URBANISTICA

4 ORDENANZAS GENERALES

5 ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

6 SISTEMAS GENERALES

7 SISTEMAS LOCALES

8 SUELO DOTACIONAL

Aprobado definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno
de 29 de Abril de 1.999.

Valencia, a 23 de junio de 1.999.
EL SECRETARIO GRAL, P.D.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

4 JUN. 1999

REGISTRE D'ENTRADA N^o

3.1.- PRELIMINAR

3.1.1.-Introducción

El presente P.R.I. se redacta como anexo a Programa para desarrollo de Actuación Integrada y su aprobación queda condicionada a la previa o simultanea aprobación del Programa que lo desarrolla y al que acompaña.

Los terrenos objeto de este P.R.I. se encuentran dentro del ámbito del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

3.1.2.- Ambito de aplicación

El ámbito del presente Plan de Reforma Interior (en adelante P.R.I.) está delimitado por los siguientes parámetros:

El eje de la C/Rocafort, C/ Ana María Anaya, C/ María Antonia Ibáñez y eje de la C/ General Ibáñez Alonso
Dicha delimitación se refleja en los planos de ordenación del presente P.R.I.

3.1.3.- Objeto

El objeto del presente P.R.I. es aportar mejoras a la ordenación pormenorizada, mejorando su destino urbanístico facilitando la viabilidad de ejecución con el alcance establecido por el art. 12.D de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

El P.R.I. es marco regulador pormenorizado del planeamiento urbanístico que incide sobre su ámbito de desarrollo y delimita las facultades que integran el derecho de propiedad relativas a la utilización y transformación de terrenos y construcciones según su calificación urbanística.

Las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad relativas a la utilización y transformación de terrenos y construcciones según su clasificación urbanística se hallan reguladas por la Legislación y Plan General vigentes

3.1.4.- Vigencia y modificación del P.R.I.

El P.R.I. será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente a su publicación en el "Boletín Oficial". Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración, su contenido podrá alterarse a través de su Modificación con sujeción a la legislación vigente o a través de la Modificación o Revisión del Plan General vigente.

La definición gráfica del sistema viario incluida en el P.R.I. es vinculante en lo que respecta a los Sistemas Generales y elementos asociados, con los ajustes que sea necesario introducir en el Proyecto de Urbanización o de Obras correspondientes.

3.1.5.- Documentación del Plan de Reforma Interior

Son documentos integrantes del P.R.I.:

- a) Memoria Justificativa
- b) Planos de Ordenación
- c) Las presentes Ordenanzas

Al ser complemento de una Actuación Integrada los plazos y demás condiciones de urbanización, ejecución y estudio económico y financiero vendrán expresados en la documentación de dicha Actuación.

3.1.6.- Subsidiariedad

A los efectos de lo no previsto en las presentes Ordenanzas, serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

3.2.- DEL REGIMEN GENERAL DEL SUELO

3.2.1.- Clasificación del suelo

1. El presente Plan de conformidad con la vigente L.R.A.U. y sus disposiciones transitorias mantiene la clasificación del vigente Plan General de Valencia, por lo que la clasificación urbanística es la de Suelo Urbano (en adelante S.U.) y Sistema General Viario

2. Los terrenos incluidos en el presente P.R.I. participan de un mismo régimen jurídico de ejecución del planeamiento con independencia de su consideración de Sistema General o S.U.

3.2.2.-Calificación del suelo

La calificación establecida por el Plan General para el S. U., incluido dentro del ámbito del P.R.I., es la de Residencial y los usos dotacionales y terciarios no incompatibles.

El presente P.R.I. establece para la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito que desarrolla dos categorías iniciales: suelo de dominio público y suelo de dominio privado.

3.2.2.1.-Suelo de dominio público

La superficie total de suelo de dominio público es de 4.209 m² (cuadro contenido en el apartado 2.5.4 de la memoria justificativa). Este suelo se encuentra afectado a un único uso que es el de sistema viario (General o Local).

3.2.2.2.-Suelo de dominio privado

La superficie total de suelo de dominio privado es de 9.357 m² (cuadro contenido en el apartado 2.5.4 de la memoria justificativa).

Se establecen dos calificaciones distintas, de forma tal que a cada uno de los ámbitos de calificación de suelo propuestos por el P.R.I. le corresponde una y solo una de estas calificaciones

3.2.3- Condiciones de desarrollo del Plan

El plan establece la ordenación pormenorizada suficiente en todas las zonas, con lo que no es necesaria la formulación de instrumentos de planeamiento para su desarrollo. No limita por otra parte la posibilidad de realizar Estudios de Detalle con las exigencias establecidas por el Plan General para estos instrumentos.

3.2.4.- Condiciones de ejecución del Plan

3.2.4.1.- Las condiciones de ejecución del Plan afectan exclusivamente al ámbito de la Unidad de Ejecución y serán los propietarios de suelo residencial dentro de este ámbito los que tengan los derechos y obligaciones dimanantes de la ejecución de dicha Unidad.

3.2.4.2.- La ejecución del planeamiento se realizará mediante Actuación Integrada de acuerdo a lo previsto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, Ley del Suelo y demás disposiciones concordantes.

3.2.4.3.- El Ambito de la Unidad de Ejecución de acuerdo a lo previsto en el art.23.2 de la L.R.A.U. será el determinado por el eje de la C/Rocafort, C/ Ana María Anaya, C/ María Antonia Ibáñez y medianera con edificaciones existentes.

3.3. - AMBITOS DE CALIFICACIÓN URBANISTICA

La calificación establecida por el Plan General para el S. U. incluida dentro del ámbito del P.R.I. es la de Residencial y usos dotacionales y terciarios no incompatibles.

La calificación genérica de los terrenos comprendidos en la totalidad del ámbito del P.R.I. es:

UFA VIVIENDA UNIFAMILIAR UFA -2

GRV-2

RV

3.4.- ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION

1. - A los efectos de regular los conceptos generales y básicos de la edificación el presente Plan de Reforma Interior adopta las Ordenanzas Generales de la Edificación comprendidas en el Título Quinto Capítulos Primero al Quinto ambos inclusive, de las Ordenanzas Generales de la Edificación, Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia

2. - Las alineaciones que figuran en el plano nº2 de ordenación tendrán carácter vinculante. El número de plantas y demás parámetros serán los que resulten de la aplicación de las reglas fijadas por las presentes Ordenanzas.

3.5.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

3.5.1.- ZONAS

Se diferencian las siguientes zonas y subzonas

UFA

Subzonas:

UFA - 2. Vivienda unifamiliar en hilera

3.5.2.- AMBITOS

Los distintos ámbitos de calificación se hallan grafiados en el plano nº1 de ordenación.

3.5.3.- ZONA UFA

Usos

1 El uso global de este ámbito es el de Residencial Unifamiliar (Run).

2. - Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios

- Locales comerciales compatibles con la vivienda en sus categorías b y c (Tco.1b;Tco.1c).
1c Edificios comerciales (Tco.2 y Tco.3).

- Campamentos(Tho.2.).

- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas(Tre.2, Tre.3 y Tre.4).

b) Industriales y Almacenes:

- Edificios, locales e instalaciones industriales(Ind.2 e Ind.3).

- Almacenes (Alm.) excepto los de categoría Alm.1a y los Alm.1b hasta 250 m² de superficie.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento(Dab), Cementerios (Dce), Comunicaciones (Dcm), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) e Infraestructuras(Din).
 - d) Aparcamientos
 - Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos(Par. 1d) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).
 - 3.- Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.
 - 4.- El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad(sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de las Ordenanza municipales específicas).
 - a) Alm. 1.- Almacenes compatibles con la vivienda.
 - Tan solo se admite en UFA - 1
 - Solo podrán ubicarse en planta baja(salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja.
 - b) Ind. 1.- Locales industriales compatibles con la vivienda
 - Tan solo se admite en UFA - 1 y en planta baja(salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja.
 - c) Par. 1.- Aparcamientos de uso privado.
 - Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
 - En planta baja e inferiores a la baja(par. 1a).
 - Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos(par. 1b).
 - Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40 % de dicha superficie libre (Par. 1c). Se admitirá tan solo en parcela y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.
 - d) Tco. 1a
 - Uso comercial compatible con la vivienda.
 - En UFA - 1 solo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). En UFA - 2 tan solo se admiten en actuaciones conjuntas de mas de 20 viviendas, y en edificio de uso exclusivo que no ocupe mas del 10 % de la total superficie construida en el ámbito de la actuación conjunta.
 - Se admitirá así mismo en edificaciones unifamiliares tradicionales preexistentes a la aprobación del presente Plan General en cualquiera de las tres subzonas, siempre que dichas edificaciones no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
 - e) Tho. 1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.
 - Se admite en edificio de uso exclusivo.
-

f) Tof.2. - Locales de oficina
Se admiten tan solo en UFA - 1 y en edificio de uso exclusivo.

g) Tre. - Actividades recreativas.
En UFA - 1 solo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). En UFA - 2 tan solo se admiten en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas, debiendo disponerse en edificio aislado de las mismas.

h) D. - Dotacionales.

En UFA - 1 se admite en planta baja o en edificio de uso exclusivo. En UFA - 2 tan solo en edificio de uso exclusivo.

3.5.4. - CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACION PARA LA ZONA UFA

3.5.4.1. - Condiciones de la parcela

1.- Las parcelas edificables cumplirán las condiciones específicas que se señalan para cada Subzona en apartados posteriores.

2.- Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros en la Subzona UFA - 1 y de 2,20 metros en la Subzona UFA - 2. Los cerramientos, que recaigan a vía o espacio libre público, solo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.).

3.5.4.2.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano C, con arreglo al cuadro siguiente:

Nº de planta	altura de cornisa en metros
2.....	7

Caso de no grafiarse, no se podrán edificar más de dos plantas sobre rasante.

2.- Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el art. 5.46 apartado 1a de las N.U. del P.G.O.U. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa. En la Subzona UFA - 1 ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta (salvo lo que se establece en el artículo 5.46 apartado 4 de las N.U. del P.G.O.U.), y aquellos recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada sin ningún hueco en su ejecución, así mismo, y en la Subzona UFA - 1 los faldones se realizaran en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 100%.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse, en cumplimiento del artículo 5.82 de las N.U. del Plan General, con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván.

3.- Se permite la construcción de semisótanos tanto en subzona UFA - 1 como en UFA - 2 con la salvedad que en subzona UFA - 1 no se podrá acusar en fachada el forjado que de origen al mismo, ni abrir huecos de fachada al vial exterior en el espacio de la misma, existente entre el forjado anterior y la cota de referencia.

4. - Planta Baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia en la Subzona UFA - 1, ni a menos de 3 metros en las Subzonas UFA - 2

e) Excepto en la Subzona UFA - 1, se permite la construcción de entreplantas.

5.- Cuerpos y elementos salientes en la Subzona UFA - 2.

a) Sobre la alineación exterior no cabrá realizar vuelo alguno, en consonancia con los parámetros de emplazamiento que se establece en el art.6.30. apartado 6 de las N.U. del Plan General.

Sobre la **alineación de la edificación** o **alineación de fachadas** se permitirá cualquier tipo de cuerpo saliente respetando lo establecido en el apartado 6.36. - apartado 2 de las N.U. del Plan General sobre separación a linde exterior, y la suma de dichos cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no podrá ser superior al 60 % de la longitud de la fachada medida en planta. Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto de que en una misma planta se sitúen únicamente balconadas.

x { Estos cuerpos salientes no contarán a los efectos del cómputo de edificabilidad de acuerdo a lo establecido en las N.U. Título V: Ordenanzas Generales de la Edificación, en el artículo 5.26 apartado 2, debido a que la edificabilidad asignada por el Plan geoméricamente se ha redistribuido con motivo de la reordenación propuesta sobre la parcela en cuestión.

3.5.6.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA SUBZONA UFA - 2 Vivienda Unifamiliar en Hilera

3.5.6.1.- Usos

Se estará a lo establecido para zona UFA.

3.5.6.2.- Condiciones de la parcela

1.- Las parcela edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 120 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán como mínimo, 6 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 6 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
- e) Así mismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación existente con anterioridad a la aprobación del Plan General que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

2.- Parámetros de emplazamiento.

→ La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será de 3 metros.
Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 40 %.

3.5.6.3.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

Serán las recogidas en la zona UFA apartado 3.5.5.2.

3.5.1.

Edificabilidad

~~0,80 m² / m² / s~~

5.782 m²

3.5.7.- ACTUACIONES CONJUNTAS

Solo en actuaciones conjuntas de 6 o más viviendas cabrá delimitar parcelas de superficie inferior a la parcela mínima, y con las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a 90 metros cuadrados.
- b) La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá ser superior, al menos en un 10%, al resultado de multiplicar el número de viviendas por la superficie mínima de parcela (120 metros cuadrados).
- c) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro no inferior a 14 metros y contará al menos, con un acceso rodado, de ancho no inferior a 5 metros, que conecte con la vía pública.
- d) El espacio libre común podrá destinarse a jardín, áreas de juegos e instalaciones deportivas al aire libre paseos y viario de circulación interior privado para acceso de vehículos a cada parcela, pero no a aparcamiento de estos.

3.6.- LOS SISTEMAS GENERALES

Los sistemas generales están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con este título en el P.G.O.U y recogidas en este P.R.I.

El único tipo de sistema existente en el ámbito del P.R.I. es el de GRV-2 Vías Metropolitanas, constituido por la calle Ana María Anaya y recogido en el plano de ordenación nº2.

Los usos así como sus condiciones tanto generales como específicas serán las que se recogen en la Normas Urbanísticas del Plan General en el Capítulo Décimo del Título Sexto artículos 6.69 al 6.71 ambos inclusive.

3.7.- LOS SISTEMAS LOCALES

Los sistemas locales están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con este título en el P.G.O.U y recogidas en este P.R.I.

El único tipo de sistema existente en el ámbito del P.R.I. es el de los viales Sistema Local, que están constituidos por la calle María Antonia Ibáñez y parte de la calle Rocafort, hasta su eje de calle y que figuran recogidos en el plano nº 2.

Los usos así como sus condiciones tanto generales como específicas serán las que se recogen en la Normas Urbanísticas del Plan General en el Capítulo Decimoprimer del Título Sexto artículos 6.72 al 6.77 ambos inclusive.

3.8.- SUELO DOTACIONAL DE DOMINIO Y USO PRIVADO

El suelo dotacional, constituido por los sistemas locales, que el P.R.I. recoge como de dominio y uso privado, que se grafia en el plano nº2 tendrán carácter de espacios libres de edificación de dominio y uso privado (EL *) de acuerdo a los tipos previstos en el art. 6.74 y 6.78 del capítulo Decimoprimer y Decimosegundo respectivamente del Título Sexto de las Normas Urbanísticas del P.G.



AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

4 JUN. 1999

REGISTRE D'ENTRADA Nº



Aprobado definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 29 de Abril de 1.999.

Valencia, a 23 de junio de 1.999.
EL SECRETARIO GRAL, P.D.