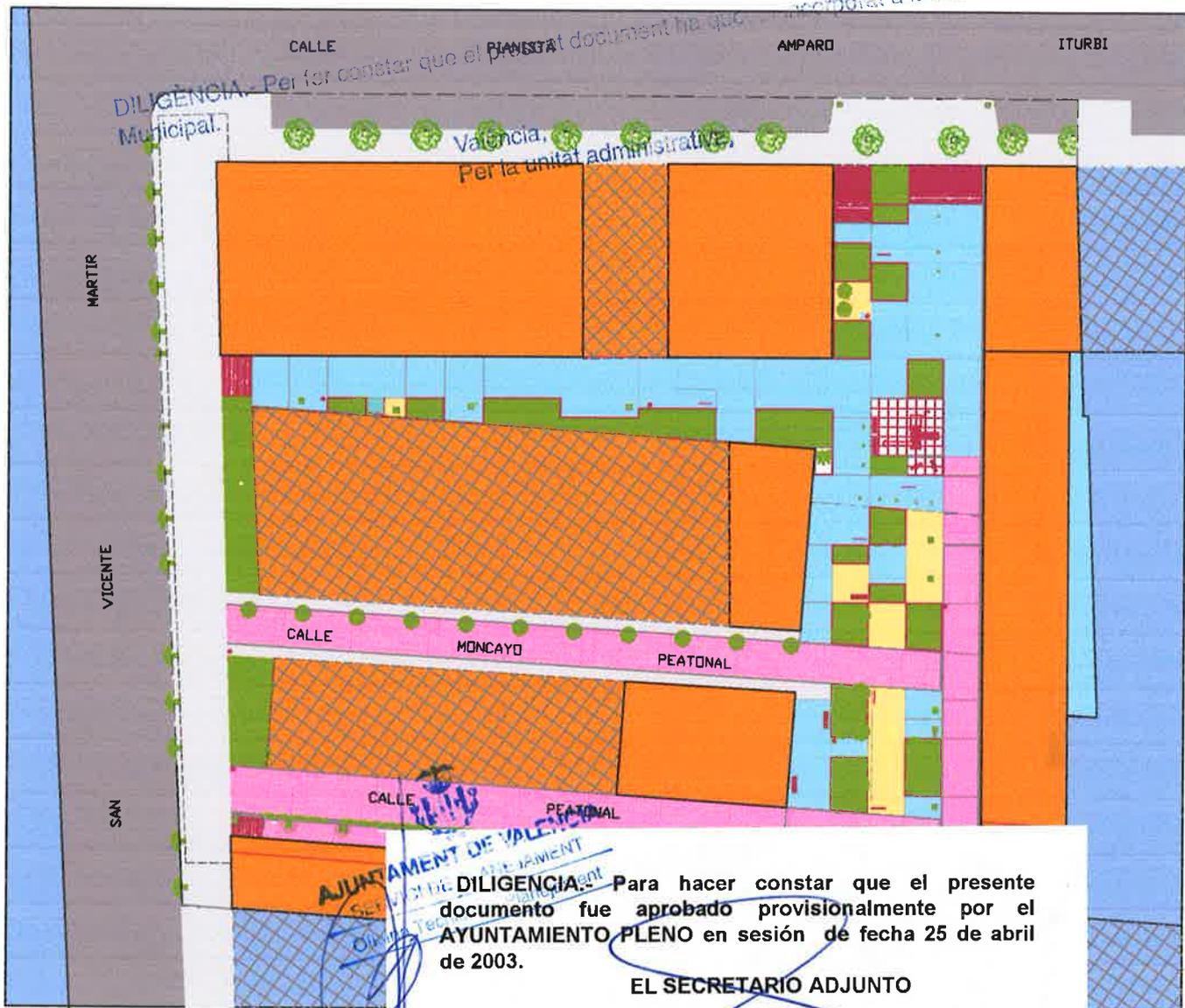


JULIO 2003

incorporat a la Base Cartogràfica



arquitectura
y urbanismo

J. A. berzosa S.L.

matias perello, 51-4°
46005 valencia

tel. 3337627/90
e mail. 09208@ctav.es

P.R.I.M. PARA LA U.E.
CALLE MONCAYO

Situado en: C/ Moncayo (Valencia)

Arquitecto:
GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE

Guillermo Berzosa Lamata

Abogado:
GUILLERMO BERZOSA MARTI

FECHA 29 JUL. 2004 DEL

HBLE. SR. CONSELLER DE
TERRITORI I HABITATGE

Promotor:
U.T.E.
INMOBILIARIA ZARAGOZÁ E HIJOS S.A.
SIVI S.L.

AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT

30 SEP 2003

U 5 A50. 2003

REGISTRE D'ENTRADA Nº 4/4

ARCHIVO: 1634

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CALLE MONCAYO

INTRODUCCIÓN.

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

Documento de información:

A/ Memoria informativa.

B/ Planos de información.

C/ Memoria justificativa.

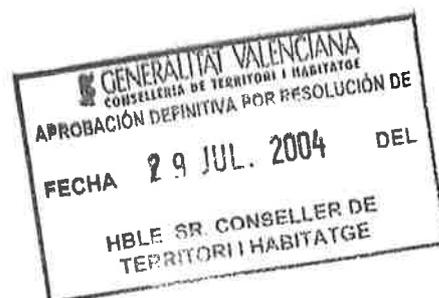
PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

D/ Normas urbanísticas.

E/ Catálogo de bienes y espacios protegidos.

F/ Planos de ordenación.

G/ Documento de refundición.



INTRODUCCIÓN.

Al hablar del Plan de Reforma Interior de Mejora, PRIM en adelante, nos estamos refiriendo a los planes urbanísticos municipales de desarrollo o complemento de la ordenación estructural y, en su caso, de mejora de la ordenación pormenorizada del Plan General.¹

Este es un concepto demasiado amplio, ya que con esta definición podríamos hablar tanto de planes parciales y de reforma interior, como ya dentro de los PRI de los de mero desarrollo y de mejora.

En esta somera introducción vamos a desarrollar una serie de puntos que consideramos esenciales para la buen fin del presente plan urbanístico.

Relación funcional entre el Plan General y los Planes de mejora. Aunque la legislación estatal articula la relación entre Plan General y Planes derivados (parcial, de reforma interior) mediante el principio de jerarquía normativa, la LRAU, por el contrario, permite que los planes parciales modifiquen muchas de las determinaciones del Plan General, mediante los llamados Planes de mejora. A diferencia que en la legislación estatal, la relación entre ambos instrumentos no es jerárquica, sino que es una relación de coherencia entre lo parcial y lo general.

Ámbito territorial: Aunque como nos indica la doctrina² no conviene confundir el ámbito territorial de un Plan parcial o P.R.I (sector) con el ámbito territorial de un programa (Unidad de Ejecución), hemos de indicar que en nuestro supuesto ambos conceptos (Sector y Unidad de Ejecución) coinciden en su delimitación.

Objeto y fin:

El objeto del presente PRIM es la modificación de la ordenación pormenorizada en los siguientes aspectos:

- Incremento de la altura (de 2 a 3 alturas) de las viviendas UFA-1, que dan al sur de la calle Moncayo.
- Desaparición de una fila de viviendas, calificadas como UFA-1.
- Modificación en aproximadamente 85,5 m2s la calificación de UFA1 a EDA (Zona 6).

El fin del presente PRIM no es otro que, de acuerdo con el artículo 12 d de la LRAU, acometer operaciones de renovación urbana para modernizar su destino urbanístico.

Clase de PRIM.

Es un PRIM de iniciativa privada (frente a los de iniciativa pública) que modifica las determinaciones del planeamiento general (frente a los que desarrollan). Este plan mejora, tanto la ordenación pormenorizada como la ordenación estructural y es lo que la doctrina ha denominado planes de reforma interior modificativos de la ordenación estructural a los que se refiere el artículo 54.2 .B LRAU.

¹Francisco Blanc y Luciano Parejo. Derecho Urbanístico Valenciano, pag 272.

² Carlos Aubán y José Manuel Palau. Guía básica para la redacción de Planes Parciales en el ámbito de la comunidad Valenciana.

¿Que tipo de Plan urbanístico debemos desarrollar un PP o un PRI?

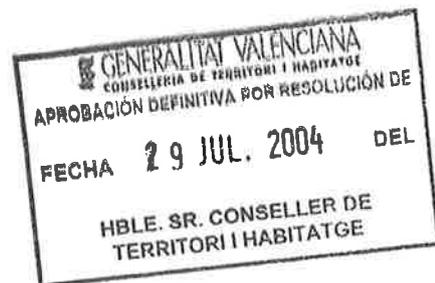
Al estudiar tanto la LRAU como el reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana podemos establecer la siguiente conclusión:

- El Plan Parcial se utilizará siempre en suelo urbanizable.
- El Plan de Reforma Interior se podrá utilizar sobre suelo urbano o urbanizable, si bien su campo habitual será el urbano.³

Diferenciación entre el Programa y el PRIM.

Una de las mayores peculiaridades de la LRAU es la asociación que existe entre los PRI (PRIM)-PP y los programas. Como en nuestro supuesto se van a tramitar conjuntamente hemos visto conveniente el separar ambos planes urbanísticos.

Esta diferenciación está claramente determinada en la práctica ya que el PRIM es un instrumento de ordenación y el programa es un instrumento de gestión. Para salvar estos problemas de confusión hemos separado el presente documento de ordenación de los otros documentos de gestión como son la alternativa técnica, la homologación y la proposición jurídico económica.



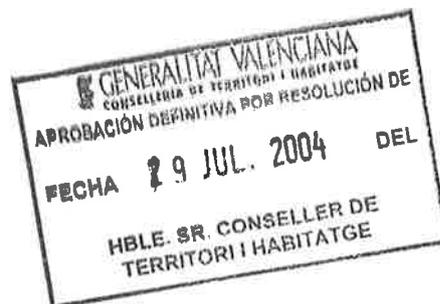
³ Carlos Aubán y José Manuel Palau. Guía básica para la redacción de Planes Parciales en el ámbito de la comunidad Valenciana, pag 15.

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

A/ MEMORIA INFORMATIVA.

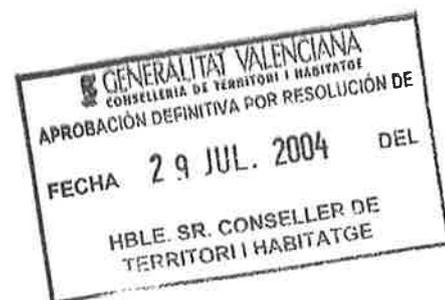
B/ PLANOS DE INFORMACIÓN.

C/ MEMORIA JUSTIFICATIVA.



A/ MEMORIA INFORMATIVA.

- I. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.: (GEOLÓGICAS, TOPOGRÁFICAS, CLIMÁTICAS, HIDROLÓGICAS) Y APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO: (AGRÍCOLA, GANADERO, CINEGÉTICO, MINERO, FORESTAL)
- II. USOS PRESENTES EN EL SUELO, VEGETACIÓN, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- III. AFECCIONES QUE EXISTEN SOBRE EL SUELO.
- IV. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.
- V. ANEXO DOCUMENTO GRÁFICO.



I. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO (GEOLÓGICAS, TOPOGRÁFICAS, CLIMÁTICAS, HIDROLÓGICAS.) Y APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO (AGRÍCOLA, GANADERO....)

El área que nos ocupa, situada, al sur del futuro parque central de la ciudad de Valencia.

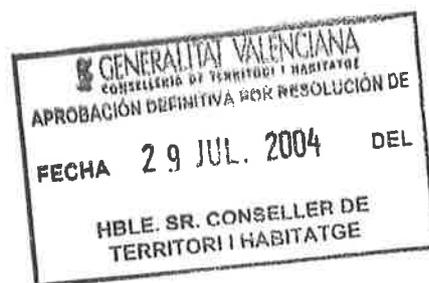
Su localización espacial es la siguiente:

Norte: Calle Pianista Amparo Iturbi.
Sur: Traseras de las edificaciones de la calle Almudaina
Este: Traseras del espacio libre privado de las edificaciones de la calle Pianista Amparo Iturbi y Calle Almudaina
Oeste: Calle San Vicente Martir

A simple vista podemos observar que los terrenos, debido a su (1) situación espacial dentro de la ciudad de Valencia, (2) su clasificación como urbano, (3) y el grado de consolidación de las parcelas colindantes solamente son aptos para la edificación.

El ámbito territorial de nuestro sector tiene forma de rectángulo irregular, con unas dimensiones máximas aproximadas de 118 m x 98 m.

El Terreno tiene un declive suave de Este a Oeste . La cota más alta, según el levantamiento topográfico es de 10.034 metros, y la mas baja situada al -Oeste del sector es de 9.768⁴ metros.



⁴ Ver plano B3.

II. USOS PRESENTES EN EL SUELO, VEGETACIÓN, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Es fundamental el concretar tanto la vegetación como el estado existente, ya que con esto se nos permitirá en la fase de gestión establecer de forma más precisa las cargas urbanísticas⁵.

Actualmente el suelo delimitado por la Unidad de Ejecución es suelo urbano residencial

La zonificación que el Plan General establece para este sector combina la zonificación en EDA y UFA-1.

Como vemos en los planos de información de edificaciones existentes (PLANO B4) en la Unidad de Ejecución no existe ningún cultivo, aunque sí que existen construcciones y actividades.

A/ C/ san Vicente hasta calle Moncayo (Nos estamos refiriendo a las parcelas catastrales 5206624, 25 y 26. En la actualidad existen dos construcciones desocupadas y una parcela sin ninguna construcción.

B/ Desde el cruce de la calle Moncayo con San Vicente hasta la esquina de San Vicente con Pianista Amparo Iturbi. (Nos estamos refiriendo a las parcelas catastrales 5206639-45 y 5206601). Existe cuatro edificaciones de 2 alturas, todas ellas fuera de ordenación. El único negocio abierto es una farmacia

C/ Esquina de San Vicente con Pianista Amparo Iturbi, hasta final de la actuación en la calle Pianista Amparo Iturbi.

52066 05 a 02. Existen 2 construcciones sin actividad. Asimismo existe una valla.

Parcela 5206607 Construcción.

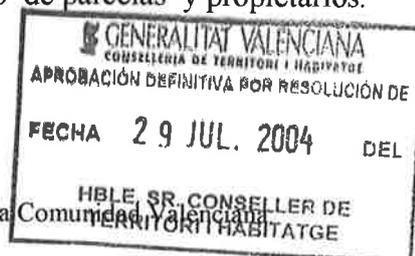
Parcela 5206608. Bodegas Seguí. Existe un edificio y actividad

Parcela 5206609. anteriormente era una serrería. En la actualidad no existe ninguna actividad.

La parcela 5206610 y 31, en la actualidad son una parcela cerrada y vallada, con árboles y sin ninguna edificación

Para el análisis de la estructura de la propiedad en el ámbito del PRI se ha utilizado la información del Plano parcelario catastral y de un listado de parcelas y propietarios.

⁵ Guía básica para la redacción de Planes Parciales en el ámbito de la Comunidad Valenciana de Carlos Aubán y José Manuel Palau Navarro. Página 92

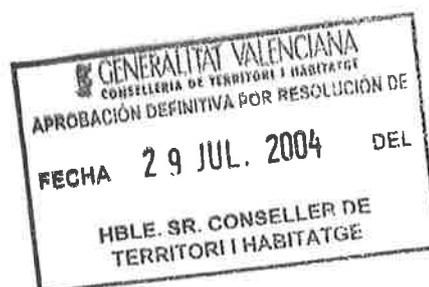


III. AFECCIONES QUE EXISTEN SOBRE EL SUELO.

En el urbanismo, por su carácter interdisciplinar, convergen múltiples intereses que han dado consigo la proliferación de legislaciones sectoriales que, de una manera u otra manera, inciden en la planificación urbanística.

Dentro del marco legislativo actual, hemos optado por mantener la metodología seguida en la serie de cartografía temática de la Consellería.

1. Afecciones derivadas de las infraestructuras territoriales.
 - >No existe ninguna afección relativa a infraestructuras ferroviarias, aeroportuarias y de transporte de energía eléctrica.
 - >No existe ninguna afección relativa a infraestructuras viarias.
2. Afecciones derivadas de los elementos naturales del territorio.
 - >El sector no está sujeto a ninguna afección. No obstante hemos de indicar que por el límite Oeste de la unidad de Ejecución, por debajo de la zona de edificación 1 y 6 y por debajo de la red viaria dotacional SRV, discurre una acequia⁶
- 3. Otro tipo de afecciones.
 - >El sector, debido a que las edificaciones incluidas en el catálogo de protección, han sido excluidas de la Unidad de Ejecución, no está sometido a afecciones en materia de patrimonio histórico.



⁶ Ver plano B-8.

IV. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

En este apartado vamos a recoger la normativa del PGOU aplicable a las zonas EDA Y UFA-1

Art.6.3.- División en zonas

El territorio municipal se divide en Zonas de calificación urbanística cuya delimitación gráfica se señala en el Plano B de Calificación del Suelo. Las Zonas son las siguientes:

1. En Suelo Urbano:

| | |
|-----|------------------------------|
| CHP | Conjunto Histórico Protegido |
| ENS | Ensanche |
| EDA | Edificación Abierta |
| UFA | Vivienda Unifamiliar |
| TER | Terciario |
| IND | Industrias y Almacenes |

Art.6.22.- Ambito

La Zona de Edificación Abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano B de Calificación del suelo.

Art.6.23.- Usos

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales (Tco.2) si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.

- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).

- Campamentos (Tho.2).

- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4), salvo que se propongan en bloques o manzanas completas previo Estudio de Detalle que además de cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 6.25 apartado 10, deberá justificar expresamente la dotación de plazas de aparcamiento que se establece en el artículo 6.25 apartado 10.

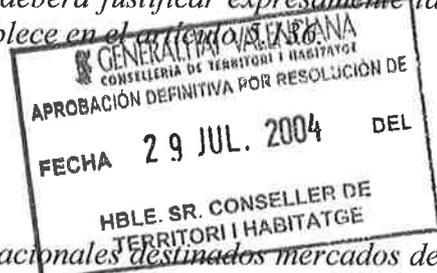
b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a mercados de abastos y mataderos, Cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

d) Aparcamientos:



- Locales de aparcamiento expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2) si se encuentran dentro del área delimitada por las vías de Tránsitos.

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 Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1).

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1).

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) 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 sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

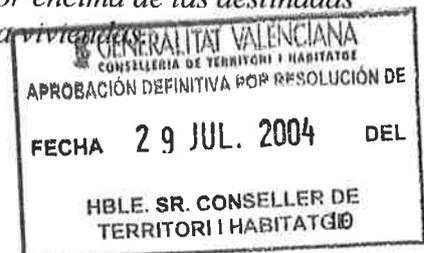
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Par.2.-Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías.

Podrán ubicarse tan sólo en planta baja e inferiores a la baja de edificios situados en parcelas que se encuentren fuera del área delimitada por las vías de Tránsitos.

e) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.



f) Rpf.- *Uso Residencial Plurifamiliar.*

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en esta Zona. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

g) Tco.1.- *Uso Comercial compatible con la vivienda.*

Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales; o bien en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.500 metros cuadrados, con un máximo de superficie de venta de 2.000 metros cuadrados. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

h) Tho.1.- *Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.*

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

i) Tof.2.- *Locales de oficina.*

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

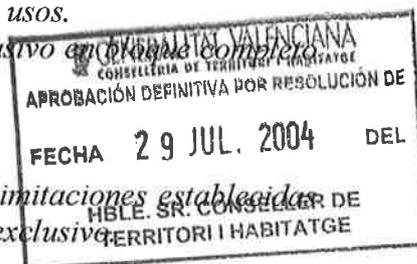
j) Tre.- *Actividades recreativas.*

Se admiten, en sus categorías Tre.1, Tre.2 y Tre.3, en planta baja y planta semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

En la categoría Tre.4 se admitirá en edificio de uso exclusivo en régimen completo y exento previo Estudio de Detalle.

k) D.- *Dotacionales.*

Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo m). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo



m) *En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:*

m1) *La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.*

m2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

m3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

n) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos g), h), i) y j) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

Art.6.24.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela será de 200 m². No obstante aquellas parcelas sobre las que se asienten bloques exentos (generalmente edificadas) grafiados en el Plano C con superficie inferior a 200 metros cuadrados se considerarán edificables.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 12 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que sus lindes laterales deberán ser, en toda la profundidad del bloque, perpendiculares al eje longitudinal del mismo.

d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales, no serán edificables aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.

e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo; y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo, en el linde lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior.

f) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la condición del párrafo c) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano C. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior salvo en bloques completos y exentos que respondan a un proyecto unitario.

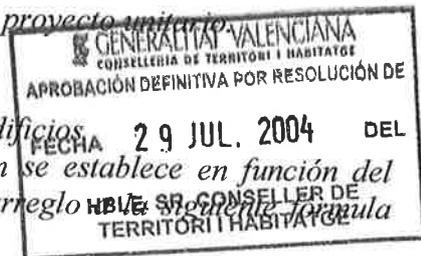
Art.6.25.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano C, con arreglo a la siguiente fórmula (salvo lo dispuesto en el párrafo 2):

$$H_c = 5,30 + 2,90 N_p$$

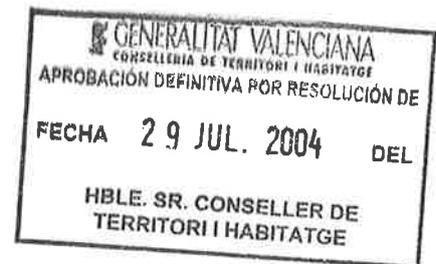
Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:



número de plantas altura de cornisa en metros

| | |
|----|-------|
| 4 | 14,00 |
| 5 | 16,90 |
| 6 | 19,80 |
| 7 | 22,70 |
| 8 | 25,60 |
| 9 | 28,50 |
| 10 | 31,40 |
| 11 | 34,30 |
| 12 | 37,20 |
| 13 | 40,10 |
| 14 | 43,00 |
| 15 | 45,90 |
| 16 | 48,80 |
| 17 | 51,70 |
| 18 | 54,60 |
| 19 | 57,50 |
| 20 | 60,40 |



2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el Plano C, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 5.42.

No obstante y en los casos de edificios de uso dominante no residencial que respondan a un proyecto unitario en bloque exento y completo, la máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano C, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5,30 + 3,30 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

3. Enrase de cornisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio, aún superando las máximas indicadas, se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, con las siguientes condiciones:

a) El enrase se realizará en la franja comprendida entre E metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido en relación al número de plantas grafiado en el Plano C según la siguiente fórmula:

$$E = 1 + 0,10 Np$$

Donde N_p es el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

b) El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en los apartados 1 y 2 de este artículo.

4. Tolerancia de alturas.

a) En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una o dos plantas menos que las grafiadas en el Plano C.

b) Los edificios de uso dominante no residencial, que en cumplimiento de las presentes Normas puedan construirse en esta Zona, podrán tener una altura de cornisa de hasta 6 metros menos que las indicadas en el apartado 1 de este artículo para el número de alturas asignado en el Plano C y siempre y cuando no fuere de aplicación el apartado 3 anterior.

5. No se permiten cubiertas inclinadas. No obstante se permitirán en bloques completos y exentos que respondan a un proyecto unitario ateniéndose a las siguientes condiciones:

a) Será de aplicación la limitación establecida en el artículo 5.46 apartado 1a.

b) La cumbrera no podrá situarse a más de 4,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio.

c) Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 100%. Los faldones deberán llegar hasta las fachadas sin ningún hueco en su ejecución, salvo los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas.

d) Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo lo establecido en el artículo 5.46 apartado 4.

e) No se permitirá la ubicación de piezas habitables en los desvanes resultantes.

f) No se permitirá la ejecución de cubiertas inclinadas sobre las plantas bajas por encima de las cuales el planeamiento no prevea edificación en altura.

6. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

7. Planta baja

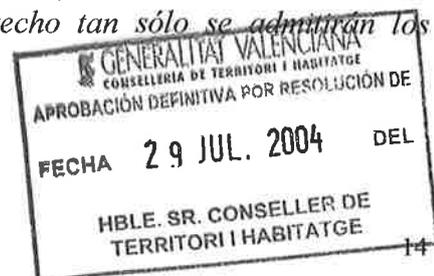
a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,30 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 5,30 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5.

c) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

8. La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas sobre las que el Plan, o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, no señalen edificación en altura, no podrá situarse a más de 5,60 metros sobre la cota de referencia. Por encima de dicho forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

a) Los faldones de las cubiertas planas.



b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,20 metros. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).

c) Las barandillas de protección.

d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción. (Ver modificación 16/6/1993).

9. Cuerpos y elementos salientes en la Zona EDA

a) Sobre la alineación exterior solo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 100 cm.

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 100 cm.

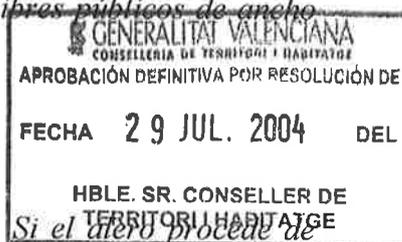
- Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 125 cm.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

- En edificios que respondan a un proyecto unitario que abarque un bloque exento completo se permitirá además, en estas fachadas, cuerpos volados (tal y como se definen en el artículo 5.49 apartado 1e) con una longitud de vuelo no superior a 100 cm. siempre que se cumpla la siguiente condición:

- La suma de las superficies en planta de los cuerpos volados que se construyan en cada plano de fachada, deberá compensarse por igual suma superficial de los retranqueos y/o entrantes (desde las alineaciones señaladas en el Plano C) que a tal efecto se realicen en esa fachada por encima de la planta baja.

b) Para la determinación de los elementos y cuerpos salientes autorizados sobre las alineaciones de fachadas recayentes a espacios libres privados o a plantas



bajas sobre las que el Plan no señale edificación en altura, se estará a lo establecido en el apartado a) anterior, tomando como equivalente al ancho de calle la distancia al paramento opuesto más cercano, todo ello supeditado a las determinaciones que para los cuerpos salientes se establecen en la Sección cuarta del Título quinto de estas Normas.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permiten no obstante los elementos salientes citados en el párrafo a1) anterior.

d) La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes (balcones, balconadas, terrazas y cuerpos volados) de un mismo plano de fachada no será superior, en ningún caso, al producto del 50% de la longitud de la fachada por el número de plantas a edificar sobre la baja, sobre las cuales puedan situarse cuerpos salientes en aplicación del párrafo siguiente.

e) Los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a plantas bajas sólo podrán situarse en segunda planta y superiores.

10. Estudios de Detalle.

La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo 2.15 de estas Normas, con las condiciones adicionales siguientes:

a) El Estudio de Detalle deberá abarcar necesariamente uno o varios bloques completos.

b) No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan (Artículos 5.25 a 5.27), ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres señalados por el Plan.

c) Deberá justificarse expresamente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan en su entorno.

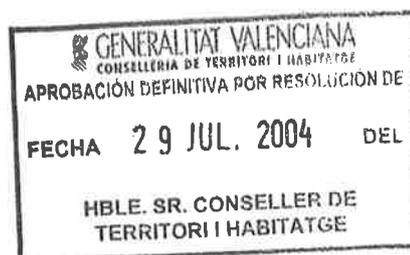
d) La nueva ordenación no podrá implicar distancias entre bloques, que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferiores a 10 metros.

e) Cuando la planta baja se deje abierta (salvo los imprescindibles zaguanes y accesos a locales de aparcamiento) como acceso a un espacio libre público o privado, no computará a los efectos de edificabilidad la superficie liberada.

f) Podrán realizarse plantas intermedias abiertas sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicación, y que carezcan de todo tipo de cerramiento.

g) El número máximo de plantas será de 20, sin perjuicio de que de las anteriores condiciones se deduzca un número menor.

Art.6.26.- Ambito



La Zona de Vivienda Unifamiliar está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano B de Calificación del suelo.

Art.6.27.- Subzonas

Se diferencian las siguientes subzonas:

- a) UFA-1. Vivienda unifamiliar agrupada del tipo "Casas de Poble".*
- b) UFA-2. Vivienda unifamiliar en hilera.*
- c) UFA-3. Vivienda unifamiliar aislada.*

Art.6.28.- Usos

1. El uso global o dominante de esta zona es el 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). 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), Cementerio (Dce), 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 Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja.

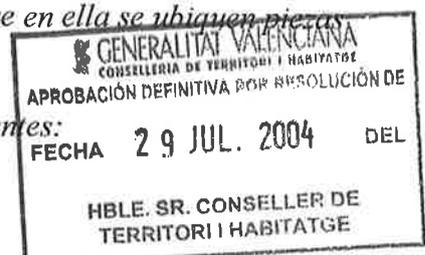
b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Tan sólo 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 sólo en parcelas 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 sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). En UFA-2 y UFA-3 tan sólo se admite en actuaciones conjuntas de más de 20 viviendas, y en edificio de uso exclusivo que no ocupe más del 10% de la total superficie construida en el ámbito de la actuación conjunta.

Se admitirá asimismo 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 sólo en UFA-1 y en edificio de uso exclusivo.

g) Tre.- Actividades recreativas.

En UFA-1 sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). En UFA-2 y UFA-3 tan sólo se admite 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 y UFA-3 tan sólo en edificio de uso exclusivo.

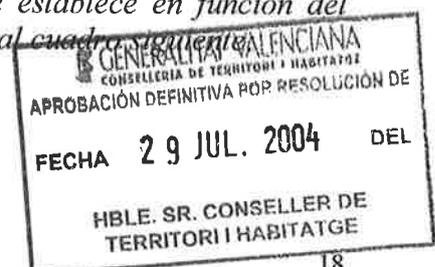
Art.6.29.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las condiciones específicas que se señalan para cada Subzona en las Secciones tercera, cuarta y quinta de este Capítulo.
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 las Subzonas UFA-2 y UFA-3. Los cerramientos que recaigan a vía o espacio libre público sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.).

Art.6.30.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. 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:

número de plantas altura de cornisa en metros



- *Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.*

b2) En patios de parcela con un fondo mínimo de 6 metros:

- *Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.*

- *Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.*

- *Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.*

- *Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.*

- *Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.*

c) Los cuerpos salientes podrán situarse en plantas primera y segunda.

d) La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta.

e) En las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público tan sólo se admitirán entrantes si se sitúan en la última planta permitida por el Plan y con las siguientes condiciones:

e1) Las fachadas deberán quedar retiradas paralelamente a lo largo de toda la longitud de los lindes frontales.

e2) El retiro no será menor de 2 metros.

e3) El entrante deberá quedar cubierto en toda su extensión.

No obstante se admitirá, en cualquier planta, los entrantes destinados a tendedores de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

f) En las fachadas recayentes a patios de parcela se admitirá cualquier tipo de entrante que cumpla con lo establecido en las Ordenanzas Generales (arts. 5.50 y 5.82 apartado 5).

6. Cuerpos y elementos salientes en las Subzonas UFA-2 y UFA-3.

a) Sobre la alineación exterior no cabrá realizar vuelo alguno, en consonancia con los parámetros de emplazamiento que se establecen en los artículos 6.36 apartado 2 y 6.39 apartado 2.

b) Sobre las fachadas recayentes a patio de parcela se permitirá cualquier tipo de cuerpo saliente con la limitación de no superar la superficie ocupable ni la edificabilidad asignada por el Plan (artículos 5.20 apartado 3, y 5.27), y siempre y cuando se respeten las distancias a lindes (artículo 5.15) que se establecen para las Subzonas UFA-2 y UFA-3 en los artículos 6.36 y 6.39 respectivamente.

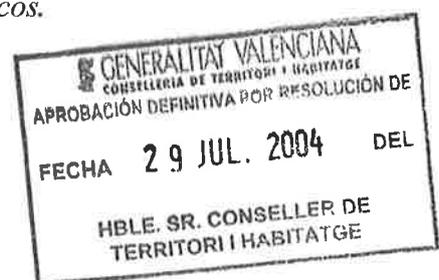
Art.6.31.- Condiciones funcionales de la edificación

En la Subzona UFA-1 no se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

Art.6.32.- Usos

Se estará a lo establecido para la zona UFA.

Art.6.33.- Condiciones de la parcela



1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4 x 8 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.
- e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.
- f) Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de 16 metros, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 5.4 y 5.5.

2. Parámetros de emplazamiento

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano C. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior, salvo lo dispuesto en el apartado 5e) del artículo 6.30.

La profundidad edificable será la señalada en el Plano C. Caso de no indicarse ésta, no se podrá rebasar los 14 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el Plan. El resto del patio de manzana se destinará a espacios libres de patio de parcela.

No obstante se admitirá en los patios de parcela la construcción de edificaciones auxiliares, en planta baja, al servicio del mantenimiento y utilización del patio, con las siguientes condiciones:

- a) Las edificaciones auxiliares no podrán situarse a menos de 20 metros de las alineaciones exteriores ni tener una superficie construida mayor de 100 metros cuadrados por parcela.
- b) El patio de parcela, en contacto con la edificación principal, resultante libre de edificación no podrá tener una superficie menor de 30 metros cuadrados.
- c) La altura de cornisa de la edificación auxiliar no será superior a 4 metros.

Art.6.34.- Dotación de aparcamientos

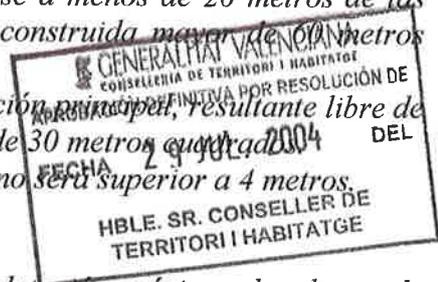
No será exigible, en la Subzona UFA-1, la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales.

Valencia a 21 de Julio de 2003.

J.A.BERZOSA, S.L.



Fdo. D. Jose Antonio Berzosa Lamata



 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT

05 AGO. 2003

REGISTRE D'ENTRADA / Nº

B/ PLANOS DE INFORMACIÓN.

- B.-1 SITUACIÓN.
- B.-2 EMPLAZAMIENTO.
- B.-3 CATASTRAL TOPOGRÁFICO.
- B.-4 EDIFICACIÓN EXISTENTE
- B.-5 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
- B.-6 LOCALIZACIÓN FOTOGRÁFICA.
- B.-7 CALIFICACIÓN Y USOS
- B.-8 INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE SERVICIO EXISTENTES Y AFECCIONES.

Valencia a 21 de Julio de 2003.

J.A.BERZOSA, S.L.



Fdo. D. Jose Antonio Berzosa Lamata



DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el AYUNTAMIENTO PLENO en sesión de fecha 25 de abril de 2003.

EL SECRETARIO ADJUNTO



05 AGO. 2003

REGISTRE D'ENTRADA Nº

P.R.I.M. DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL U.E. "CALLE MONCAYO".

V. ANEXO DOCUMENTO GRAFICO.

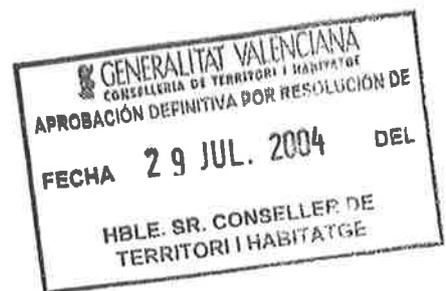




FOTO 1



FOTO 2

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓ DEFINITIVA PER RESOLUCIÓ DE
FECHA 29 JUL. 2004 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE
TERRITORI I HABITATGE

SEP 2004



FOTO 3



FOTO 4

30 SEP 2003



FOTO 5

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓ DEFINITIVA PER RESOLUCIÓ DE
FECHA 29 JUL. 2004 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE
TERRITORI I HABITATGE



FOTO 6



GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓ DEFINITIVA PER RESOLUCIÓ DE
FECHA 29 JUL. 2004 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE
TERRITORI I HABITATGE



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓ DEFINITIVA POR RESOLUCIÓ DE
FECHA 29 JUL. 2004 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE
TERRITORI I HABITATGE

FOTO 7'



FOTO 7''



FOTO 8

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE
FECHA 29 JUL. 2004 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE
TERRITORI I HABITATGE



FOTO 9

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓ DEFINITIVA POR RESOLUCIÓ DE
FECHA 29 JUL. 2004 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE
TERRITORI I HABITATGE



FOTO 10

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓ DEFINITIVA POR RESOLUCIÓ DE
FECHA 29 JUL. 2004 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE
TERRITORI I HABITATGE



FOTO 11

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓ DEFINITIVA POR RESOLUCIÓ DE
FECHA 29 JUL. 2004 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE
TERRITORI I HABITATGE



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE
FECHA 29 JUL. 2004 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE
TERRITORI I HABITATGE

FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓ DEFINITIVA PER RESOLUCIÓ DE
FECHA 29 JUL. 2004 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE
TERRITORI I HABITATGE



FOTO 15



FOTO 16

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓ DEFINITIVA PER RESOLUCIÓ DE
FECHA 29 JUL. 2004 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE
TERRITORI I HABITATGE



FOTO 17

30 SEP 2003

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓ DEFINITIVA POR RESOLUCIÓ DE
FECHA 29 JUL. 2004 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE
TERRITORI I HABITATGE