

30 SEP 2003

## C/ MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- I. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS.
- II. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA POR LA QUE SE DECANTA EL PRIM, SU INTEGRACIÓN CON EL PGOU Y CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES LEGALES DE MODIFICACIÓN DEL PGOU.
- III. ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
- IV. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA Y DE LA MEJORA QUE LA ORDENACIÓN SUPONE RESPECTO DEL CONJUNTO DEL SECTOR Y SU ENTORNO INMEDIATO.
- V. DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.
- VI. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.
- VII. DELIMITACIÓN DE ÁREAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.
- VIII. CUADRO ESTADÍSTICO.



## I. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS.

Hasta este momento solamente hemos hecho referencia a la realidad existente en el terreno sin entrar a valorar sus expectativas, lo que se pretende realizar o mejorar en el sector objeto de la ordenación y sin aportar aquellos argumentos que defiendan la ordenación que se propone.

El presente equipo técnico se propuso, en un primer momento, presentar la ordenación dispuesta en el PGOU, no obstante una vez entrado en el estudio de la zona se vio la inviabilidad del planeamiento del PGOU.

Los objetivos que este Plan fija, son demandas exigidas por la administración municipal para el desarrollo óptimo del sector, y en especial la subsanación de los defectos que hace que no pueda ser aplicado el presente PGOU.

La causa por las que se produce este Plan de Reforma interior de mejora es la siguiente:

- 1) OPERACIÓN DE REFORMA INTERIOR Y SU MEJORA. Existencia en el Plan General de Ordenación Urbana de una hilera de construcciones de UFA-1, que en caso de realizarse harían inviable la urbanización de la Unidad de Ejecución.



## II.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA POR LA QUE SE DECANTA EL PRIM, SU INTEGRACIÓN EN EL PGOU Y EL CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES LEGALES DE MODIFICACIÓN DEL PGOU

Como podemos observar con una simple ojeada a la ordenación propuesta por el presente PRIM, el modelo del sector elegido es una continuación (con ciertas modificaciones pactadas y recomendadas por los técnicos municipales) del PGOU de Valencia.

- Respecto a la desaparición del sector de la zona UFA-1 de una altura.

Desaparición de 689,43 m<sup>2</sup>s UFA-1

Estos 689,43 m<sup>2</sup>s de UFA-1 se convierten en:

SRV-EL

SRV- Calle peatonal.

85,50 m<sup>2</sup>s (Zona 6) EDA-1.

LA IMPOSIBILIDAD TÉCNICA. Como podemos ver en el Plano refundido existen 67m de suelo lineales de UFA-1. Si se mantuviese la ordenación propuesta por el PGOU, obligaría a la construcción de como máximo 2 parcelas, siendo una de ellas de obligatoriamente de 689,43 m<sup>2</sup>s como mínimo, y con una sola altura. Además estas construcciones se quedarían insertas y embutidas entre tres construcciones:

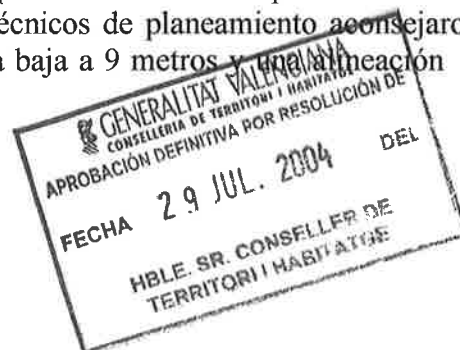
Al Norte con las viviendas tanto protegidas como no UFA-1.

Al Sur con edificaciones de 8 alturas.

Al Este con muro separador del espacio libre de las construcciones de la calle Amparo Iturbi.

LA APERTURA DE LA CALLE PEATONAL (SRV calle peatonal). Esta apertura es consecuencia de la petición de los técnicos de tráfico del ayuntamiento de Valencia. Estos técnicos estimaban que la existencia de un único acceso rodado ( por la calle Moncayo) traería como consecuencia retenciones en la calle San Vicente.

EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN EN 85,50 (zona 6)<sup>7</sup> M<sup>2</sup>S DE UFA A EDA. El cambio en la zonificación además de apenas ser imperceptible es una necesidad imperante, ya que se ha optado por ampliar de 7 a 9 m la profundidad edificable. Esta mercantil se interesó por la viabilidad de que la totalidad de la parcela tuviera 8 h, no obstante los técnicos de planeamiento aconsejaron una alineación de la edificación en planta baja a 9 metros y una alineación de la edificación en planta piso de 7m.



<sup>7</sup> Ver plano F-6

- Incremento de la edificabilidad de dos a tres alturas de las viviendas clasificadas como UFA-1, sitas al sur de la calle Moncayo.

La justificación por la que se ha incrementado de alturas es por mantener la uniformidad en la trama urbana, así se mantiene las tres alturas en toda la calle y fachada.

- Incremento de un metro de profundidad de las edificaciones EDA de 8 y 4 alturas sitas al Este del sector. Zona 2.

Se incrementa la profundidad edificable de 10m a 11m. Este incremento de la profundidad es para compensar los m<sup>2</sup>t perdidos por la desaparición de la zona UFA-1 de una altura.

- Cumplimiento de los límites legales de modificación del PGOU.

A/ Limitación de prohibición de sustituir la función que corresponde al PGOU como instrumento primario del planeamiento municipal.

Nos estamos refiriendo a lo dispuesto en el artículo 17.1. d, e y f en remisión al artículo 54 de la LRAU. Como es obvio el presente instrumento de planeamiento no modifica ni la ordenación del suelo no urbanizable, ni la división del suelo urbanizable del sector ni el tratamiento del dominio público no municipal.

B/ Limitación de prohibición de desatender las previsiones del Plan General respecto a las futuras mejoras y directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana.. Nos estamos refiriendo a lo dispuesto en los artículos 17.1 A y H. Como se va a justificar a lo largo del presente instrumento se respeta y continua lo dispuesto en la memoria del PGOU.

C/ Límite teleológico. En tendiendo por tal que el presente instrumento de planeamiento sola y exclusivamente puede modificar el PGOU en la medida en que suponga una mejora del mismo. Como hemos visto en el presente punto este límite se cumple.



III.- ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. (Justificación de que la modificación de la ordenación estructural no desvirtúa el modelo territorial del PGOU, así como su incidencia en las infraestructuras supramunicipales y las que forman parte de la Ordenación Estructural o Primaria.)

Como hemos venido indicando a lo largo del presente PRIM, las modificaciones que se realizan son tanto de la ordenación pormenorizada, como de la ordenación estructural.

Como nos indican Luciano Parejo y Francisco Blanc<sup>8</sup>, la ordenación objetiva del uso del suelo se desglosa en la LRAU en dos niveles diferenciados: el de la Ordenación Estructural y el de la Ordenación Pormenorizada. Las diversas decisiones públicas que integran cada uno de esos dos niveles son competencia de distintas administraciones. Así mientras que la ordenación pormenorizada le corresponde determinarla a los ayuntamientos, en exclusiva y automáticamente, en cambio, la ordenación estructural requiere la aprobación definitiva de la Generalitat.

Al hablar de la adecuación del presente PRIM a la ordenación estructural (art. 17 LRAU) no creemos que sea suficiente una respuesta global afirmativa, sino que vamos a analizar primeramente la ordenación estructural y acto seguido fundamentar porque nuestra ordenación propuesta es de acuerdo con la ordenación de competencia de la Generalitat.

- Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

Estas directrices que se mencionan en los artículos 17.1.a LRAU y 52, 6 y 7 del RPCV, se encuentran recogidas en la memoria del PGOU 3.1, 4.5, 2.2.1 .....

En concreto se trata de valorar la adecuación al desarrollo propuesto por el PGOU. Este Desarrollo, al haber sido considerado el suelo con la clasificación de urbano ya se tuvo en cuenta en la redacción y estudio del PGOU, así como en la delimitación de Suelo urbano de 1983

- Clasificación del suelo.

El Plan General clasifica los terrenos en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Nuestro Plan Urbanístico, PRIM, no introduce ninguna modificación en la clasificación del suelo. El PGOU, tanto en sus planos, como en su memoria justificativa nos clasifica este suelo como urbano.

<sup>8</sup> Derecho urbanístico Valenciano 2ª edición, página 256.



- División del suelo en zonas de ordenación urbanística.

Estudiando el PGOU, observamos que cuando hablamos de la Unidad de Ejecución "Calle Moncayo", vemos dos zonas de ordenación urbanística

Zona EDA de edificación abierta

Zona UFA, vivienda unifamiliar aislada.

Como se ha venido indicando a lo largo del PRIM, se produce modificación en la delimitación de las zonas de ordenación urbanísticas, pasando 85,50m<sup>2</sup>s de UFA a EDA.

A esta recalificación o cambio de zonas le es plenamente aplicable lo dispuesto en el artículo 82.2.b de la LRAU.

"los Planes Parciales o de Reforma Interior de aprobación autonómica pueden alterar la ordenación estructural dentro de estos límites:

B/ División del territorio en zonas de ordenación urbanística: L a mejora puede ordenar la sustitución de la reglamentación de zona aplicable a los terrenos por otra parte previstas por el PGOU

- Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondiente. Art. 17.1.g.

Con la LRAU todos los terrenos **urbanos** o urbanizables cuentan con un aprovechamiento tipo asignado.

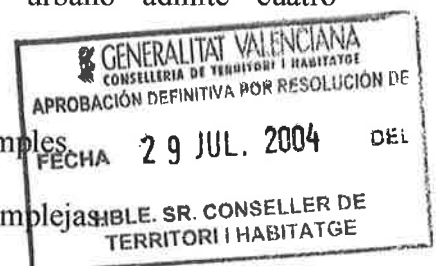
Al hablar de Áreas de reparto y aprovechamiento tipo hemos de señalar que nos encontramos ante dos conceptos interrelacionados.

Área de reparto: conjunto de terrenos para los que rige un mismo aprovechamiento tipo.

Aprovechamiento tipo: edificación unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos incluidos en una misma área de reparto.

La determinación del aprovechamiento tipo en suelo urbano admite cuatro modalidades:

1. Área de reparto pluriparcelarias.
2. Áreas de reparto uniparcelarias simples
3. Áreas de reparto dotacionales.
4. Áreas de reparto uniparcelarias complejas



El PRIM ha establecido como Área de Reparto un área de reparto pluriparcelaria,

Una vez que hemos delimitado positivamente el Área de Reparto AR y el aprovechamiento tipo AT, el aprovechamiento tipo es el siguiente:

AT = Aprovechamiento Objetivo / Superficie computable del sector.

AT= 21798,99/8564,53

AT= 2.55 M2T/M2S

➤ Delimitación del sector para la redacción del Planeamiento Parcial.

El PGOU, ha delimitado la zona a desarrollar como suelo urbano, y como tal no ha delimitado la Unidad de Ejecución. En el supuesto presente, ya que no estaba prevista la creación de este sector, va a ser el propio Plan de reforma interior el que:

1. Delimite gráficamente su ámbito geográfico.
2. Racionalice la sectorización de acuerdo con RPCV Art. 17, LRAU Art. 20 y Art.6.

*Art. 20.1 Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de reforma interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.*

*Art. 20.2 La sectorización se debe efectuar atendiendo al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio. El perímetro de los sectores se configurará con ejes viarios y alineaciones propias de la Red Primaria o estructural de dotaciones, o excepcionalmente, con los límites del suelo no urbanizable*

El artículo 6 de la L.R.A.U. nos habla de las condiciones que deben tener las parcelas para que estas adquieran la condición de solar.

Para la delimitación de la Unidad de Ejecución y por tanto del sector nos es necesario hacer referencia a los puntos A y D.

*" Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:*

*A/ Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada debiendo estar abiertas al público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.*

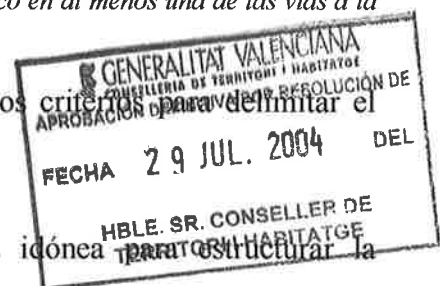
*No justifican la dotación de este servicio, ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.*

*D/ Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en al menos una de las vías a la que de frente la parcela".*

Recopilando toda esta información, la forma o los criterios para delimitar el sector son los siguientes.

A/ CRITERIOS DE SECTORIZACIÓN.

1. La delimitación será la más idónea para estructurar la utilización urbanística.



2. La delimitación se ha efectuado atendiendo a criterios urbanísticos..
3. Viarios sean o no propios de la Red Primaria Art.17.2.b. RPCV.
4. suelo ya consolidado , que como tal ya está urbanizado y ha ejecutado su aprovechamiento.

Habiendo visto los criterios que siguen la delimitación del sector es la siguiente<sup>9</sup>:

- Por el Norte, hasta la alineación de vial de la Calle Pianista Aparo Iturbi.
  - Por el Sur, hasta las edificaciones consolidadas.
  - Por el Este, hasta el suelo consolidado EL\*, que ya ha adquirido su aprovechamiento y sido ejecutado, y hasta el límite de las construcciones existentes en la calle Almudaina.
  - Por el Oeste, hasta el límite de las construcciones existentes en la Calle San Vicente.
- 
- Para terminar nos es necesario remarcar que, como es obvio, el PRI no produce ninguna modificación de:
    1. Ordenación del Suelo no urbanizable.
    2. Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.
    3. Delimitación de la Red Primaria.
    4. Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar un tránsito intenso.



---

<sup>9</sup> Ver plano de ordenación F-3



FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

➤ FICHA DE PLANEAMIENTO.

Esta ficha es única para todo el sector y es una reproducción idéntica de lo establecido en el PGOU.

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

|                 |                             |         |
|-----------------|-----------------------------|---------|
| Clase de suelo: | Sector: <sup>a</sup>        | Número: |
| Urbano          | Denominación: Calle Moncayo | 1       |

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD.

| Superficie del sector    | Edificabilidad bruta       | Edificabilidad UFA | Edificabilidad EDA |
|--------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|
| 8564,53 m <sup>2</sup> s | 21.798,99 m <sup>2</sup> t | 1453,89            | 20345,10           |
|                          | I.E.B.                     | I.E. UFA           | I.E. EDA           |
|                          | 2.55                       | 0.17               | 2.38               |
|                          | Nº total viviendas         | Nº viviendas UFA   | Nº viviendas EDA   |
|                          | 173                        | 3                  | 170                |

USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| Uso dominante y compatible. EDA<br>Art. 6.23.1 "El uso global o dominante de esta zona es el residencial plurifamiliar"<br>Art. 6.23.3 y 6.23.4 | Usos prohibidos. EDA<br>Art. 6.23.2 |
| Uso dominante y compatible. UFA<br>Art. 6.28.1 "El uso global o dominante de esta zona es el Residencial Unifamiliar".<br>Art. 6.28.3 y 4       | Usos prohibidos. UFA<br>6.28.2      |



➤ FICHA DE GESTIÓN:

|                 |
|-----------------|
| <b>GESTIÓN.</b> |
|-----------------|

| UNIDAD DE EJECUCIÓN | DE | APROVECHAMIENTO TIPO | Área de reparto           | GESTIÓN   |
|---------------------|----|----------------------|---------------------------|-----------|
| C/ MONCAYO          |    | 2.55                 | AR = UE = Sup del Sector. | INDIRECTA |

| ELEMENTOS ESTRUCTURALES ADSCRITOS NO. | CONDICIONES PARA LA REDELIMITACIÓN                                    |
|---------------------------------------|---|
|                                       | Ha de cumplir con los requisitos determinados en el artículo 6º LRAU. |

|                                  |
|----------------------------------|
| <b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b> |
|----------------------------------|

| CONDICIONES DE DESARROLLO   | CONDICIONES RELATIVAS A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN  |
|---|---|
| <p><i>La Unidad de Ejecución será independiente de la secuencia lógica que establezca el PGOU. Todos los terrenos quedan sujetos al régimen de Actuaciones Integradas. Es obligatorio para el desarrollo de la presente unidad la ejecución con cargo a la misma de la superficie de mejora determinada en los planos de ordenación</i></p> | <p><i>La U.E deberá conectar con las redes de servicios existentes, bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello. No se admite la subdivisión de la presente U.E</i></p> |

| RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN   |
|---|
| <p>Todos los edificios y construcciones incluidos en la presente Unidad de Ejecución, por manifiesta incompatibilidad con las determinaciones previstas en el PGOU, se encuentran en situación de fuera de ordenación. Todas Las edificaciones incluidas en la Unidad de Ejecución deberán ser demolidas, a cargo de la Unidad de Ejecución, en el momento en el que se desarrolle la presente Unidad de Ejecución.</p> |



#### IV.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA Y DE LA MEJORA QUE ÉSTA SUPONE RESPECTO AL CONJUNTO DEL SECTOR.

Vamos a explicar en este apartado la ordenación gráfica establecida en los planos de ordenación.

Al hablar de la ordenación pormenorizada, la que no es estructural, hemos de hacer referencia a una serie de puntos:

- Red secundaria de suelo, de acuerdo con el artículo 29 del RPCV, la red secundaria complementa a la red Primaria de modo que entre ambas integren la totalidad las reservas de suelo dotacional.

Todo el suelo dotacional de esta unidad de ejecución es Red Viaria.  
Esta red viaria está compuesta por viario (SRV).

Toda la Red Viaria (plano F4) no tiene las mismas dimensiones ni tratamientos, así vemos:

SRV PEATONAL.                    1705,81 m2s  
C/ Moncayo  
C/ En proyecto A

SRV VIARIO RODADO.    637,07 m2s  
Nos estamos refiriendo a la acera de la calle San Vicente, ya que los 1092,10 m2 corresponden a mejora de viales en calle Amparo Iturbi y C/ San Vicente.

SRV-EL                                    2499,33 m2s

Como podemos ver en el plano F-4, existe 4 zonas diferenciadas, existiendo en su interior dos zonas denominadas peatonales.

- El régimen para parcelar el terreno.

A/ Zona EDA. Esta contenido en el artículo 6.24 del PGOU de Valencia.

B/ zona UFA. Está contenido en el artículo 6.29 del PGOU de Valencia.

- *La regulación de las condiciones edificatorias sobre y bajo rasante.*

A/ Zona EDA, está contenido en el artículo 6.25 "Condiciones de volumen y forma de los edificios" y en los planos de ordenación.

B/ Zona UFA, está contenido en el artículo 6.29 "Condiciones de volumen y forma de los edificios" y en los planos de ordenación.



V.- DEFINICIÓN, CÓMPUTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.

Al hablar de los estándares urbanísticos, entendiéndolo por tales aquellos criterios de ordenación dirigidos a la administración que necesariamente deben de ser atendidos por el Plan, nos es necesario hacer referencia a la L.R.A.U.

Art. 23.1 de la L.R.A.U: "Las determinaciones de los Planes de reforma interior se adecuarán a los estándares establecidos por el artículo anterior, aunque con el margen de tolerancia expresado en el párrafo segundo de su número 2."

Art. 23.2 " No obstante, en las zonas de borde inmediatas al suelo urbano, podrá eximirse, parcial y justificadamente, del cumplimiento de aquellas exigencias del número 1 que, por incompatibles con la consolidación, resulten impracticables. Esta exención se acordará sólo en lo estrictamente preciso para ultimar la trama urbana en coherencia formal y funcional con sus condiciones históricas"

Debido a la problemática intrínseca de la actuación unos terrenos incluidos en suelo urbano consolidado de Valencia, y el no cumplimiento de los estándares dotacionales del RPCV, hacen que sea aplicable plenamente el artículo 17 del anexo del RPCV. Como podemos ver en la leyenda del plano F-6, la relación entre el ISD y el IEB de la nueva ordenación es mayor que la misma relación en la antigua ordenación.

| Propuesta PGOU   | Propuesta PRIM     |
|------------------|--------------------|
| 21765,44/4084,78 | 21798,99 / 4842,21 |

Tipos de dotaciones dentro de la Unidad de Ejecución:

Todas las dotaciones que están dentro del sector de acuerdo con su función son Red Secundaria, y por su uso las podemos denominar como dotaciones viarias.

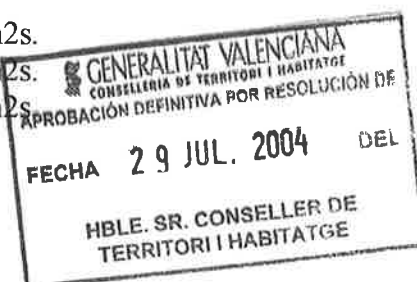
Dentro de la Red viaria "SRV" hemos de distinguir:

A/ Áreas reservadas para los distintos modos de tránsito

> Peatonal 1705,81 m<sup>2</sup>s.  
 > circulación rodada 637,07 m<sup>2</sup>s.  
 > EL<sup>10</sup> 2499,33 m<sup>2</sup>s.

B/ Zona de circulación viaria

Zona de aparcamientos incluidos en los viales 36 plazas.



<sup>10</sup> De acuerdo con el RPCV, artículo 34, por sus condiciones dimensionales, ni anteriormente de acuerdo con la propuesta del PGOU, ni actualmente de acuerdo con la propuesta del PRI se cumplen los criterios y condiciones dimensionales para considerar a la zona como SAL, SJL o SQL. Así mismo, se incumplen los requisitos determinados en los artículos 35.b y d del RPCV, relativo a las condiciones de calidad exigibles a las Zonas Verdes.

Para poder apreciar los contenidos de la dotación viaria nos es necesario hacer una remisión al plano de ordenación F.-4.



## VI.- DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Uno de los temas que mayor controversia se suscita en la redacción de los Planes Parciales es la delimitación de las Unidades de Ejecución. El porqué es evidente, ya que son el ámbito territorial donde se opera la reparcelación y la distribución de beneficios y cargas.

Del gran abanico de posibilidades que surgen de la interrelación del artículo 20 de la LRAU con 117 RPCV y art 6 de la L.R.A.U., hemos optado por un **Área de Reparto que integra un Sector y una única Área de Reparto.**

Este supuesto consiste en que el sector objeto del Plan Parcial conforma una única Área de Reparto, dentro de la cual sólo existe una Unidad de Ejecución.

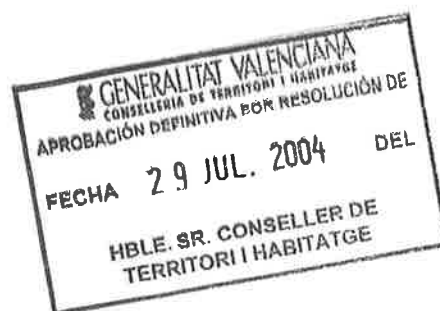
Esta posibilidad es la más simple y la que menos problemas de gestión suele conllevar.

La Principal consecuencia de la opción que hemos elegido sería que la edificabilidad bruta y el aprovechamiento tipo coincidirían.

| VENTAJAS <sup>11</sup>                           | INCONVENIENTES                         |
|--|--|
| Fácil gestión                                    | Sistema poco igualitario               |
| No se introducen propietarios externos al ámbito | No se obtienen elementos estructurales |
| Cesiones reducidas al mínimo legal.              |  |

Los criterios seguidos para la delimitación de la Unidad de ejecución y por tanto el sector, son los criterios doctrinales seguidos por la Consellería. Tales son consecuencia de la interrelación de los artículos **20 y 6 de la L.R.A.U.** Estos criterios los encontramos en la presente memoria justificativa, en su apartado 3º "Delimitación del sector para la redacción del Plan Parcial"

Como hemos indicado en la justificación de la propuesta el Área de Reparto, el sector y la Unidad de Ejecución pese a ser conceptos diferentes coinciden en el mismo ámbito espacial.



<sup>11</sup> Guía básica para la redacción de Planes Parciales en el ámbito de la Comunidad Valenciana. Carlos Aubán y Jose Manuel Palau Navarro. Página 102

VII.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE ORDENACIÓN MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE.

El presente PRIM, pese a tener capacidad para ello, no va a entrara restringir los ámbitos objeto de posibilidad de redacción de un Estudio de Detalle.



VIII.- CUADRO ESTADÍSTICO DE RESUMEN.

CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS

|     |            |       |                    |    |             |
|-----|------------|-------|--------------------|----|-------------|
| L   | 0 m2s      | 0 %   | DOTACIONES VIARIAS | NO | 0 m2s       |
| D   | 0 m2s      | 0 %   |                    |    |             |
| SRV | 4842,21m2s | 100 % | DOTACIONES VIARIAS |    | 4842,215m2s |
|     |            |       |                    |    |             |

|                     |         |         |
|---------------------|---------|---------|
| TIPO DE SRV         | M2S     | % M2S   |
| SRV VIARIO RODADO   | 637,07  | 13,16 % |
| SRV VIARIO PEATONAL | 1705,81 | 28.26 % |
| SRV EL              | 2499,33 | 43.04 % |

|   |                            |                         |
|---|----------------------------|-------------------------|
| Superficie del sector.                      | Superficie de mejora       | Rectángulo inscribible. |
| 8564,53 m2s                                 | 1092,10                    | UFA 4*8                 |
| Altura. de cornisa                          | Usos.                      | Linde Frontal mínimo.   |
| EDA 8h 25,6 m, 4h 14m<br>UFA 2h 7m, 3h 10m. | Arts. 6.23 y 6.28 del PGOU | EDA 12m y UFA 4m        |

|                       |                      |                    |                    |
|-----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Superficie del sector | Edificabilidad bruta | Edificabilidad UFA | Edificabilidad EDA |
| 8564,53 m2s           | 21798,99 m2t         | 1453,89            | 20345,10           |
|                       | I.E.B.               | I.E. UFA           | I.E. EDA           |
|                       | 2.55                 | 0.169              | 2.38               |
|                       | Nº total viviendas   | Nº viviendas UFA   | Nº viviendas EDA   |
|                       | 173                  | 3                  | 170                |

|                   |          |                      |
|-------------------|----------|----------------------|
| M2 de dotaciones. | I. S. D. | Espacios Parcelados. |
| 4842,21           | 0.57     | 3683,14              |

Valencia a 21 de Julio de 2003.

**J.A.BERZOSA, S.L.**



Fdo. D. Jose Antonio Berzosa Lamata



05 AGO. 2003

REGISTRE D'ENGRADA Nº





## PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

D/ NORMAS URBANISTICAS.

E/ CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

F/ PLANOS DE ORDENACION.

G/ DOCUMENTO DE REFUNDICION.



## D/ NORMAS URBANÍSTICAS.

Las normas urbanísticas constituyen el documento en que se fijan normativamente, las condiciones a que se han de ajustar todas y cada una de las actuaciones. El presente PRIM, sólo introduce precepto o disposición particulares para las edificaciones situadas en los testeros de las manzanas situadas al norte y Sur de la Calle Moncayo ya que dado que colindan ambos con edificaciones catalogadas de Protección., para el conjunto general de las edificaciones lo que nos remitiremos a lo previsto por el PGOU, para cada tipo de zona.

El objetivo de las normas urbanísticas<sup>12</sup> ha de ser lograr unas normas claras, asequibles, de fácil lectura, con una sola interpretación, y que permitan al ciudadano comprobar en pocas páginas todas las determinaciones legales que inciden sobre el sector.

Art. 68 RPCV "Las normas urbanísticas de los Planes Parciales regularán las determinaciones de la ordenación pormenorizada de su ámbito, y en concreto:

- A) Usos específicos y tipología, por remisión al reglamento de Zonas Urbanísticas, o en caso de particularidades específicas del municipio, los derivados de las mismas.
- B) Ordenación de volúmenes, altura y número de plantas construibles sobre y bajo rasante y demás determinaciones definitorias de la edificación y su situación en la parcela.
- C) Parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos en función de la zona de ordenación definida.
- D) Elementos y reservas de suelo dotacional propio de la red secundaria.
- E) Régimen urbanístico del suelo con relación a los Estudios de Detalle y proyectos de urbanización.
- F) Otras determinaciones propias del régimen específico del ámbito.
- G)

### ➤ USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA.

Debido a que la remisión al Reglamento de zonas no es obligatoria, hemos de indicar que hacemos una remisión a la regulación determinada en el PGOU.

Zona EDA: Arts 6.22 a 6.25 del PGOU.

<sup>12</sup> Brau, Herce y Tarragó<sup>12</sup> ( Manual municipal de urbanismo, V. 1, 2ª ed., 1981, pág 78)

Zona UFA: Arts 6.26 a 6.34 del PGOU.

- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ALTURA, NÚMERO DE PLANTAS CONSTRUIBLES PARCELACIÓN DE LOS TERRENOS O RÉGIMEN PARA PARCELARLOS Y DEMÁS DETERMINACIONES DEFINITORIAS DE LA EDIFICACIÓN Y SU SITUACIÓN EN LA PARCELA.

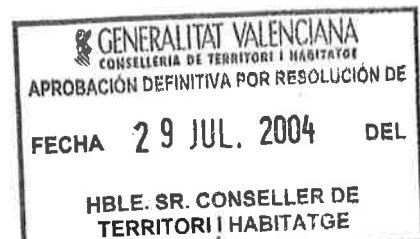
Todos estos parámetros, a excepción del número de alturas y la parcelación de los terrenos (preceptos que son recogidos en los planos de ordenación F1, F2 y F5) se encuentran recogidos en el presente PGOU.

- ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PROPIO DE LA RED SECUNDARIA.

Nos es necesario hacer remisión al punto V de la memoria justificativa. De acuerdo con los artículos 23.1 y 22.2 de la LRAU, 17 del RPCV y a la problemática intrínseca de la U.E., el ayuntamiento ha decidido para esta Unidad de Ejecución la exención de los estándares mínimos de cumplimiento por los PRI.

La distribución del suelo dotacional es la siguiente:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| SRV                 | 4842,21 |
| SRV viario rodado   | 637,07  |
| SRV viario peatonal | 1705,81 |
| SRV espacios libres | 2499,33 |



- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO CON RELACIÓN A LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

El presente PRIM, pese a tener capacidad para ello, no va a entrar a restringir los ámbitos de objeto de posibilidad de redacción de un Estudio de Detalle.

- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EDIFICIOS SITUADOS EN LOS TESTEROS DE LA C/ MONCAYO.

Las edificaciones colindantes en los testeros de la calle Moncayo fachadas Norte y Sur, teniendo en cuenta que el P.G.O.U. califica la zona como U.F.A., tal y como indico se ajustaran de las ordenanzas y condiciones estipuladas en dicho tipo de viviendas (Art. 6.29 a 6.31), como además pertenece a la subzona (Art. 6.32 a 6.34).

Además de lo anterior teniendo en cuenta que dichas edificaciones se adosan sobre unos edificios catalogados como de Protección Ambiental, se cumplirán las siguientes condiciones.

1. Al estar dichas edificaciones junto a un conjunto de edificios catalogados como de Protección Ambiental, deberán adecuarse con carácter general a la tipología y carácter arquitectónico de dichos edificios.
2. La altura de cornisa será igual a la del edificio colindante catalogado, de los edificios catalogados.
3. La Ordenación de los huecos y elementos compositivos de la fachada, deben responder a la organización general de la composición de las fachadas.
4. La profundidad edificable de 14 mts. Regulado en el Art. 6.33 del P.G.O.U. es una profundidad adecuada al lugar.

Valencia a 21 de Julio de 2003.

**J.A.BERZOSA, S.L.**

Fdo. D. Jose Antonio Berzosa Lamata



05 AGO. 2003

REGISTRE D'ENTRADA Nº



## E/ CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

El catálogo de bienes y espacios protegidos no es necesario, ya que no es necesaria la conservación de ningún bien inmueble o espacio de interés dentro del ámbito del sector objeto de ordenación.

Valencia a 21 de Julio de 2003.

**J.A.BERZOSA, S.L.**



Fdo. D. Jose Antonio Berzosa Lamata



## F/ PLANOS DE ORDENACIÓN.

Nueva ordenación.

- F.- 1 Calificación y usos del terreno ordenado 1/1000.
- F.- 2 Calificación y usos del terreno ordenado 1/500.
- F.- 3 Nueva ordenación, delimitación de la Unidad de Ejecución, sector, Área de Reparto y Topográfico.
- F.- 4 Red Secundaria, tipos de viales y alineaciones.
- F.- 5 Ordenación estructural.
- F.- 6 Refundición.
- F.- 7 Refundición.
- F.- 8 Estudio de volúmenes.
- F.- 9 Refundido de Calificación y Usos del terreno Ordenado, Catastral y Nueva Ordenación y Delimitación de la U.E., Sector y área de reparto.

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

