

AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGENCIA
Però haurem d'esperar que el projecte
d'urbanisme per a la zona de GSP-2 i GSP-4
del Pla d'Urbanisme de València, de data 21 III 2006
València, 14 NOV 2006
El Secretari,

AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGENCIA
Es fa pública que el projecte d'urbanisme
per a la zona de GSP-2 i GSP-4 del Pla d'Urbanisme de
València, de data 21 III 2006, ha estat aprovat
per el Ple de l'Ajuntament de València, de data
27 OCT 2006
València, 14 NOV 2006
EL SECRETARI

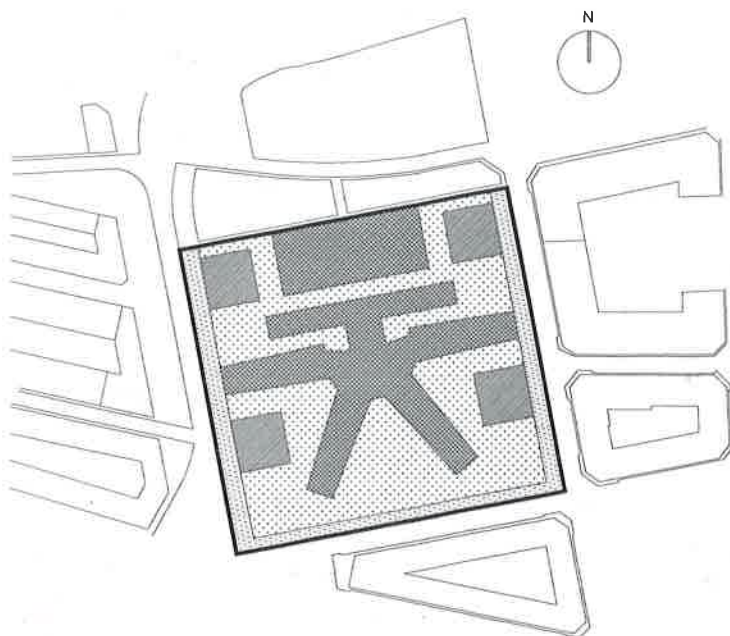
AIC

**Estudio de Detalle en el Ámbito de la manzana
GSP-2/GSP-4, delimitada por las Calles:
C/ Castán Tobeñas, C/ Nou d'Octubre,
C/ Luís Lamarca, C/ Rincón de Ademuz. València.**

Julio 2006

Documento Refundido

MEMORIA



AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI D'URBANISME
10 NOV. 2006
REGISTRE D'ENTRADA Nº

**ARQUITECTURA
I INICIATIVES
PER A LA CIUTAT**

1719

ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO DE LA MANZANA GSP-2/GSP-4, DELIMITADA POR LAS CALLES CASTÁN TOBEÑAS, NOU D'OCTUBRE, LUÍS LAMARCA Y RINCÓN DE ADEMUZ, DE VALENCIA.

DOCUMENTO REFUNDIDO

Índice

1. MEMORIA INFORMATIVA.
 - 1.1. Procedencia y objeto de la formulación del Estudio de Detalle.
 - 1.2. Régimen Jurídico.
 - 1.3. Delimitación del ámbito.
 - 1.4. Determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.
 - 2.1. Objetivos y criterios generales de la ordenación.
 - 2.2. Descripción y justificación de la solución adoptada y su adecuación a la *Modificación Puntual del Plan General en la manzana GSP-2 delimitada por las calles Castán Tobeñas, Nueve de Octubre, Luís Lamarca y Rincón de Ademuz.*
 - 2.3. Valoración de la volumetría resultante
 - 2.4. Descripción detallada de los espacios habitables bajo rasante. Cota de referencia para medición de alturas.
 - 2.5. Otras cotas de referencia.
 - 2.6. Justificación del espacio libre resultante.
 - 2.7. Resumen numérico. Comparación de parámetros.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. Procedencia y objeto de la formulación del Estudio de Detalle.

El presente documento, de iniciativa pública, es promovido por la Consellería de Economía, Hacienda y Empleo, y redactado por AMP Associats, S.L., colegiado nº 09016 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.

Se redacta como propuesta de planeamiento, con el objeto de reajustar la ordenación de volúmenes establecidos en la *Modificación Puntual del Plan General en la manzana GSP-2 delimitada por las calles Castán Tobeñas, Nueve de Octubre, Luís Lamarca y Rincón de Ademuz* (en adelante MPG-GSP2) a la ordenación resultante de la adjudicación mediante concurso para la redacción del proyecto del Complejo Administrativo 9 de Octubre.

1.2. Régimen Jurídico.

Las determinaciones del presente Estudio de Detalle se plantearon, en agosto de 2.005, de conformidad con lo previsto en la ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

El presente Documento Refundido se actualiza de conformidad con lo previsto en la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell (en adelante ROGTU), y la legislación urbanística estatal vigente.

Del mismo modo, debe atender a lo dispuesto en las Ordenanzas del MPG-GSP2 en el que se enmarca el presente Estudio de Detalle (en adelante ED).

1.3. Delimitación del ámbito.

El ámbito del presente documento se corresponde en su mayor parte con la parcela identificada como GSP-2/GSP-4 en la mencionada MPG-GSP2, con una superficie total de 35.788,62 m²s.

La superficie considerada, los 35.788,62 m²s, alcanza el ámbito necesario para permitir incorporar los espacios bajo rasante, esencialmente la proyectada conexión entre los niveles de aparcamiento de la zona norte y sur de la parcela y hasta alcanzar la superficie prevista de acera, con el ajuste numérico que se deduce del reciente levantamiento topográfico.

Dichos terrenos se sitúan al noroeste del caso urbano de Valencia, entre el municipio de Mislata, y los barrios de Soternes, Tres Forques, Nou Moles y Sant Pau. Lindan al norte con la calle Castán Tobeñas, al este con la calle Rincón de Ademuz, al sur con la calle Luís Lamarca, y al oeste con la calle Nou d'Octubre.

Su delimitación exacta aparece grafiada en los Planos de información del presente documento.

1.4. Determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente.

La ordenación urbanística de la manzana GSP-2/GSP-4, objeto del presente ED, viene regulada en los Planos de Ordenación y en la Memoria de la mencionada MPG-GSP2 y cuyos parámetros reproducimos a continuación.

parámetros urbanísticos planeamiento vigente MPG-GSP2												
Manzana	Uso	Sup. parc. m ² s	Sup. ocup. Ed. Proteg m ² s	Sup. ocup. Máx. Ed. Nuevos m ² s	Sup. ocup. s/rasante Ed. Nuevos m ² s	Sup. ocup. Total m ² s	Sup. e. libre m ² s	Edificab. Ed. Proteg m ² t	Edificab. Ed. Nuevos m ² t	Edificab. Total m ² t	Alt max Nº plantas	Alt max cornisa m
GSP-2/GSP-4	Socio-Cultural Adm.-Institucional	31.631,00	10.138,00	12.003,70	4.603,00	22.141,70	9.489,30	19.444,00	47.297,00	66.741,00	16	63,00
	Red Viaria	4.157,62										
Total ámbito MPG-GSP2		35.788,62	10.138,00	12.003,70	4.603,00	22.141,70	9.489,30	19.444,00	47.297,00	66.741,00		

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. Objetivos y criterios generales de la ordenación.

El objeto del presente ED consiste en redefinir la ordenación de los diferentes conjuntos edificatorios previstos para la manzana GSP-2/GSP-4, a partir de los parámetros de superficie ocupable máxima y edificabilidad máxima, asignados por la mencionada MPG-GSP2 a la parcela que nos ocupa, y que vienen reflejados en el cuadro del apartado 1.4. anterior.

Para ello, se delimitan las correspondientes áreas de movimiento de la edificación, referidas a los niveles bajo y sobre rasante sobre las que se desarrollarán los respectivos proyectos de edificación.

La singularidad de la parcela y de la edificación preexistente protegida sobre la que se actúa, requiere abordar el proyecto y su definición volumétrica mediante la definición de parámetros específicos que, resultan difícilmente homologables a los que, genéricamente, se utilizan para regular la edificación de nueva planta.

La nueva propuesta de ordenación volumétrica deriva de la convocatoria de un concurso de proyectos y la definitiva adjudicación para la construcción del Complejo Administrativo 9 de Octubre, cuyas características distan bastante de las definiciones tipo para las alturas de los edificios y sus plantas que establece la Sección Primera del Capítulo Tercero de las Ordenanzas del PGOU de Valencia.

2.2. Descripción y justificación de la solución adoptada y su adecuación a la *Modificación Puntual del Plan General en la manzana GSP-2 delimitada por las calles Castán Tobeñas, Nueve de Octubre, Luís Lamarca y Rincón de Ademuz.*

La organización y delimitación de las diferentes áreas de movimiento sobre las que se formalizarán los correspondientes volúmenes edificables, viene condicionada por la disposición de los edificios protegidos y por la propia separación respecto a las edificaciones colindantes.

En este sentido, se considera como premisa fundamental la adecuación de los espacios protegidos en la edificación existente al nuevo uso que se incorpora, articulando la nueva edificación con la preexistente y con el entorno urbano en que se ubica.

La nueva edificación propuesta define cuatro piezas emergentes formalizadas mediante la tipología de torre, manteniendo las alturas máximas establecidas en la mencionada MPG-GSP2. El cuerpo edificado de mayor altura (16 plantas) se sitúa en el extremo noroeste, limitando las otras tres a 9 plantas.

La concentración de la edificación de nueva planta en cuatro cuerpos puntuales persigue, a su vez, el control del impacto de la volumetría de nueva planta.

Respecto a las áreas de movimiento de las plantas sobre rasante, debemos diferenciar aquellas que definen la ubicación de los edificios protegidos (antigua cárcel modelo), de aquellas otras que regulan la implantación de las nuevas edificaciones, regulando simultáneamente aquellos espacios libres no edificables que conforman los espacios de transición entre los diferentes cuerpos edificados y entre éstos y la red viaria colindante.

El hecho de definir las diferentes áreas de movimiento, con unos parámetros de superficie ocupable máxima, permitirá organizar posteriormente la futura edificación, considerando los límites de dichas áreas como envolventes de la edificación, sin tener por ello carácter de alineación obligatoria.

Respecto al volumen de la edificación, éste se organizará a partir de una edificabilidad máxima asignada por el presente ED, un número máximo de plantas y una altura máxima de cornisa, datos todos ellos que se resumen en el siguiente cuadro.

Parámetros urbanísticos - Estudio de Detalle												
Manzana	Uso	Sup. parc. m ² s	Sup. ocup. Ed. Proteg m ² s	Sup. ocup. Máx. Ed. Nuevos m ² s	Sup. ocup. s/rasante Ed. Nuevos m ² s	Sup. ocup. Total m ² s	Sup. o. libre m ² s	Edificab. Ed. Proteg m ² t	Edificab. Ed. Nuevos m ² t	Edificab. Total m ² t	Alt max Nº plantas	Alt max cornisa m
GSP-2/GSP-4	Socio-Cultural Adm.-Institucional	30.656,08	10.184,30	11.274,96	3.678,00	21.459,26	9.196,82	23.227,30	43.513,70	66.741,00	16	63,00
	Red Viaria	5.132,54										
Total ámbito ED		35.788,62	10.184,30	11.274,96	3.678,00	21.459,26	9.196,82	23.227,30	43.513,70	66.741,00		
Diferencia [ED - MPG-GSP2]		0,00			-925,00	-682,44	-292,48			0,00		

Dentro del ámbito (35.788,62 m²) en el que se propone el Estudio de Detalle, la superficie de Parcela con uso asignado Socio-Cultural Administrativo-Institucional (31.631 m² según la MPG-GSP2) se modifica (30.656,08 m²) para ajustarse a la realidad topográfica más reciente.

La ocupación de la edificación protegida igualmente se ajusta a los datos topográficos recientes. Se mantiene la ocupación máxima del 70% asignada por la MPG, resultando por diferencia que la ocupación máxima prevista para los edificios de nueva planta es de 11.274,96 m².

Se mantiene la edificabilidad prevista en la parcela, pero asignando un nuevo y mayor valor a la edificación protegida, según el cómputo que se describe en planos, lo que supone la reducción (3.783,3m²) de la edificabilidad máxima asignada a los edificios de nueva planta.

Se mantiene el número máximo de plantas, 16 plantas, y la altura máxima de cornisa, 63 m, que se alcanzan en el bloque previsto en la esquina noroeste de la nueva ordenación.

Todo lo anteriormente expuesto aparece reflejado, además en el Plano O.01 Ordenación pormenorizada según Estudio de Detalle.

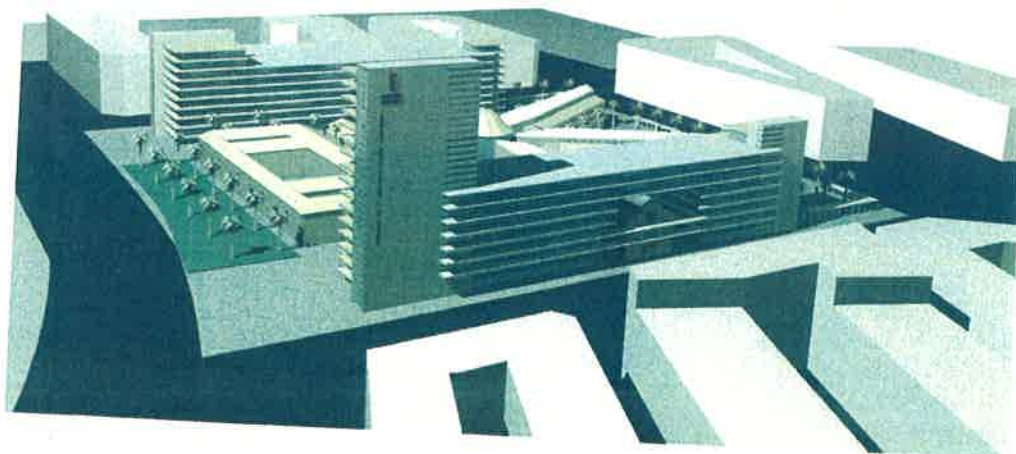
Puntualmente, se permitirá la construcción, sobre vía pública, de los elementos que sean necesarios para albergar los núcleos de comunicación vertical relativos a la evacuación de los espacios situados bajo rasante, así como los conductos de ventilación de dichos espacios.

2.3. Valoración de la volumetría resultante

La solución arquitectónica que se propone mantiene las bases fundamentales de la modificación del P.G.O.U., esto es: la altura máxima (XVI), la edificabilidad (66.741 m²), y la ocupación máxima (70%). Por lo que se refiere a las alineaciones se ajusta a la posición de la alineación exterior tal y como se define en el art. 5.10 de las Normas del P.G.O.U., mientras que la alineación de fachada (art. 5.12) es la que debe corregirse para reordenar los volúmenes.

La ordenación que estableció la MPG-GSP2 consiste en la implantación de dos pastillas de edificación de nueva planta, recayentes a las calles 9 de Octubre y Rincón de Ademuz, rematadas en sus extremos con cuerpos de edificación sobre elevados.

El encuentro entre estos nuevos cuerpos de edificación y la de la antigua cárcel modelo se produce de forma que se enmarcan los testeros de las alas, cuyo eje resulta paralelo a la calle Castán Tobeñas, con dos plantas pasantes de las nuevas pastillas por encima de la cubierta de las citadas alas, produciéndose a nivel de planta baja una separación de los nuevos edificios de 8 metros a cada lado para permitir la accesibilidad a los espacios libres interiores, así como al recinto rehabilitado. Para apoyar aún más la integración entre la edificación de nueva planta y el recinto que se rehabilita, se prolongan dos de los cuerpos volados perimetrales que recorren la edificación de nueva planta y se conectan con los testeros de las alas de la antigua prisión.

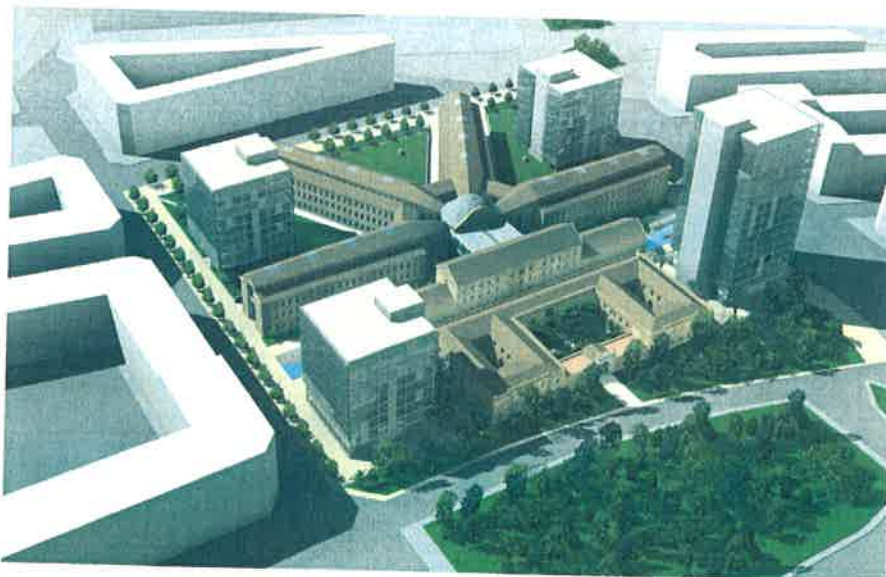


La solución arquitectónica que propone el Estudio de Detalle, consecuencia del concurso, parte de conjugar las necesidades de un amplio programa funcional caracterizado fundamentalmente por el uso administrativo con la implantación del mismo entre la edificación existente y edificación de nueva planta. En este sentido, la volumetría resultante responde a los siguientes puntos:

- El respeto del carácter "singular" del edificio histórico en sus valores de interés patrimonial conjugados con una intención rehabilitadora de vanguardia.
- La eliminación de aquellos elementos constructivos y edificaciones, carentes de interés arquitectónico, añadidos a la obra original del arquitecto Joaquín María Belda.
- La implantación de edificación de nueva planta sin que la percepción del edificio histórico pierda su carácter unitario. La permeabilidad de la ordenación es, por tanto, un factor determinante de la misma.
- La funcionalidad de una propuesta que permita la movilidad y optimice los recorridos entre los distintos elementos arquitectónicos.
- El tratamiento de los espacios libres de la ordenación permitiendo su aprovechamiento e integración con su entorno inmediato.

La propuesta arquitectónica, además de responder a las necesidades que plantea un complejo programa funcional, debe hacerlo recuperando un edificio con indudable valor tipológico, contundente en su expresión formal y construyendo nuevas partes que se relacionen de manera muy eficaz con el primero y que sin competir con éste puedan expresarse por si mismas.

Para resolver esta doble misión es necesario: establecer claridad en los volúmenes nuevos tanto en su forma como en los materiales, facilitar la lectura y comprensión de cada una de las piezas que componen el conjunto, establecer una relación entre ellos sin artilugios, diferenciar los espacios con precisión, y por ultimo permitir que "la ciudad interior" que encierran se relacione adecuadamente con la ciudad abierta en la que nos encontramos.

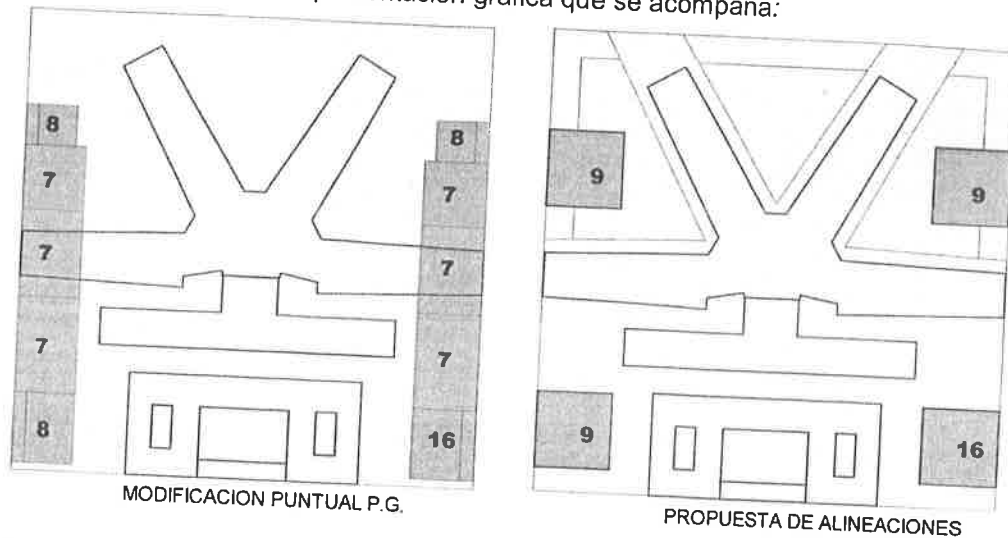


Como ya se ha dicho, la nueva propuesta de ordenación volumétrica deriva de la convocatoria de un concurso de proyectos. La valoración de la idea seleccionada de entre los concursantes partió, según la Resolución dictada el 18 de enero de 2.005, por el Hble. Sr. Conseller de Economía, Hacienda y Empleo de la consideración del *"buen conocimiento de la evolución tipológica de la arquitectura penitenciaria que ha sido, sin duda, de gran ayuda a la hora de proyectar una intervención respetuosa con el edificio histórico y su valor patrimonial a preservar."*

Control del impacto de la volumetría de nueva planta.

Se reduce la ocupación de la edificación considerando la superficie dispuesta bajo rasante.

Resulta clarificadora la representación gráfica que se acompaña:



Frente a la lógica alternativa de situar un cuerpo de edificación lineal en el perímetro de la parcela recuperando la idea del muro original, se ha optado por definir cuatro volúmenes rotundos en su forma pero ligeros en su material, acompañados de una edificación situada bajo rasante, en los patios que conforman el abanico de las galerías, perimetrada por un patio que permite, además de iluminar los espacios, formalizar la entrada a las plazas ajardinadas que se sitúan en la cubierta, y a los distintos servicios que alberga el complejo.

La solución nos da la posibilidad de reducir el impacto de la edificación sobre rasante y hacer más visible la edificación histórica, al tiempo que resuelve, a través de los espacios situados bajo rasante, las necesidades de comunicación entre los distintos edificios, cuestión esta fundamental para dar flexibilidad a los programas funcionales y sus modificaciones futuras.

Estos espacios bajo rasante, están bordeados por unos patios que resuelven la iluminación y sus frentes, retranqueados de la vía pública, permiten generar unos espacios de gran calidad ambiental que ayudan a dar presencia urbana a la edificación.

Esta propuesta persigue varios objetivos:

- Una reducción del impacto visual de la edificación de nueva planta.
- Respetar el carácter unitario que posee la edificación existente por su rotunda morfología.
- Conferir un carácter propio a la edificación de nueva planta desde el diálogo con la edificación existente y el entorno urbano inmediato.

Articulación de la nueva edificación con la preexistente y con el entorno urbano en que se ubica.

La nueva edificación se concentra en cuatro torres, tres de ellas de 9 plantas y la ubicada en el extremo noroeste de la actuación con 16 plantas.

Los edificios se sitúan en el perímetro de la parcela arropando al edificio protegido, respetando su carácter con la distancia y el tratamiento constructivo.

La disposición de los nuevos edificios, dotan al conjunto de la necesaria transparencia que permite el conocimiento de la presencia del edificio protegido en cualquier punto de la parcela.

La torre de 16 plantas actúa como hito reconocible desde la lejanía.

Las torres emergentes en la zona sur se desprenden de la ocupación en planta baja, reducida al núcleo de acceso y comunicaciones, generando un espacio porticado que permite la lectura completa de los espacios ajardinados entre los brazos radiales preexistentes y da lugar a una escala peatonal que invita al acercamiento al ciudadano.

La solución propuesta considera señalables, como potenciales que aseguran una relación de integración con el entorno urbano, los siguientes aspectos:

- La liberación en la parcela de las construcciones accesorias que la ocupan totalmente en la actualidad
- La generación de una plataforma, base de las nuevas actuaciones, constituida por un gran espacio de acceso libre a los ciudadanos.
- El tratamiento superficial de los espacios libres mayormente ajardinados
- La multiplicación de accesos a los diferentes servicios y equipamientos y los recorridos en superficie que genera las distintas unidades administrativas
- La apuesta por una volumetría clara y rotunda que identifica el Complejo Administrativo 9 de Octubre en las diversas escalas de percepción. Desde la parcela o manzana insertada en la trama urbana hasta la propia ciudad.
- El respeto por el carácter singular del edificio histórico y la incorporación del mismo al nuevo uso sin prejuicios.
- La intervención rehabilitadora basada en la tradición constructiva de la tipología edificada adecuándola al nuevo uso.

2.4. Descripción detallada de los espacios habitables bajo rasante. Cota de referencia para medición de alturas.

El Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006 de 12 de mayo, del Consell (en adelante ROGTU), atribuye a los Estudios de Detalle (Art. 190.3.b) la potestad de *remodelar los volúmenes previstos en la ordenación pormenorizada, dentro de los límites previstos en el plan.*

A continuación, el ROGTU hace mención especial a los casos de ordenación de una manzana completa destinada en su integridad a uso terciario, permitiendo establecer *alturas libres interiores adecuadas a los usos terciarios propuestos, distribuyendo libremente las alturas libres interiores del semisótano, planta baja, entreplantas y plantas altas,* circunstancia ésta muy similar al caso que nos ocupa, teniendo en cuenta el uso administrativo-institucional al que se destina.

Por otro lado, el ED que nos ocupa se redacta ajustándose a las limitaciones respecto de las posibles modificaciones, expresadas en los puntos 4, 5 y 6 del Art. 190 del ROGTU, así como aquellas otras contenidas en el Art. 2.15 de las Normas Urbanísticas del PG de Valencia.

Dicho lo anterior, entendemos que la regulación de los diferentes volúmenes propuestos, no contradice las disposiciones de rango legal aplicables, entendiéndose que las limitaciones no dependen de la definición estricta de los conceptos de planta baja y semisótano, tal y como se requiere por parte de los Servicios Técnicos Municipales, sino de su configuración volumétrica global y del cumplimiento de la edificabilidad máxima otorgada por el Plan.

Los criterios para el establecimiento de la cota de referencia que establece el PGOU en su artículo 5.31.2 (edificios cuya fachada no deba situarse obligatoriamente sobre la alineación exterior) nos llevaría a establecer la altura máxima de la edificación a partir de la planta que tenga la consideración de Planta Baja. Esta es la cota absoluta +101,43 m.

El establecimiento de la cota de referencia en la planta baja de la edificación existente, dado que resulta elevada más de un metro por encima de la rasante de las aceras actualmente existentes en el perímetro de la parcela, (éstas oscilan entre +100,35 y +101,56) permite la elevación de la volumetría, fundamentalmente en la cubierta de los espacios habitables dispuestos bajo rasante entre las alas de la edificación antigua, contraria al a voluntad de permeabilidad visual que se persigue.

Así pues, dadas las características dimensionales de la parcela que nos ocupa, y la afección del edificio preexistente, se ha optado por establecer la cota de referencia para medición de alturas de aquellos espacios habitables dispuestos bajo rasante **en el punto medio de la calle Luis Lamarca**. Es el correspondiente al nivel +100,63m.

Este punto se justifica desde la voluntad de dar una respuesta compatible con las siguientes necesidades:

- Estos espacios se extienden mayormente por la mitad sur de la parcela ocupando el frente completo de la calle Luis Lamarca y en menor medida los viales ortogonales: Calle Rincón de Ademuz y Nueve de Octubre.
- Los espacios habitables bajo rasante se vinculan funcionalmente al edificio existente a través de núcleos de comunicación vertical ubicados en la confluencia de las distintas galerías.
- La necesidad de proyectar una altura libre adecuada a los grandes espacios que se generan y al uso que se pretende, de un modo compatible con el uso ajardinado de la superficie resultante en la cubierta y el cuidado del impacto visual del entorno del edificio existente.
- La topografía existente en el perímetro de la parcela, alterada en el transcurso del tiempo respecto a la edificación original y la necesaria adecuación de las rasantes en el espacio libre de la parcela para garantizar la accesibilidad/evacuación, así como la necesidad funcional de un único nivel o cota de pavimento.

Así pues, la cota de referencia se indica en el plano 03010EDDR-O01 con la **letra E**. Respecto a ésta cota de referencia, la cara inferior del forjado de techo de los niveles bajo rasante no podrá situarse a más de 1,10 metros.

Permitir esta altura, medida respecto de este punto, supone que estos edificios quedarán a la cota de +0,30 m medida respecto del suelo del edificio histórico.

2.5. Otras cotas de referencia.

Para la medición de alturas de los cuatro bloques en los que la línea de la edificación coincide con la alineación exterior se estará a lo que determina el PGOU en el artículo 5.31.1,

Dado que la rasante de la acera tomada en la línea de la edificación es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es menor que 1,5 m, la cota de referencia se establece en el punto medio de la fachada

En el plano ya citado en el apartado anterior, 03010EDDR-O01, se establece la cota de referencia para medición de alturas de cada uno de los edificios aislados en los puntos señalados con las letras A, para el bloque de 16 plantas y B, C y D para las restantes.

2.6. Justificación del espacio libre resultante.

El ROGTU atribuye a los Estudios de Detalle (Art. 190..5) la potestad de *crear nuevos viales o suelos rotacionales, tanto públicos como privados que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir, trasladar ni reducir los previstos en el Plan.*

Los parámetros comparativos son:

	MPG-GSP2	ED
Espacio libre de titularidad de la Consellería y uso público	14.747,00 m2	16.794,70 m2
Espacio libre de titularidad y uso público cesión al Ayuntamiento de Valencia (red viaria)	5.215,00 m2	5.132,50 m2

Los espacios libres resultantes aparecen grafiados en el plano 03010 EDDR O05. No se trasladan ni reducen los previstos en el plan, sino que son el resultado de su concreción

La disminución de 82,5 m2 de viario se corresponde con ajustes de medición topográfica reciente.

2.7. Resumen numérico. Comparación de parámetros.

cuadro comparativo de parámetros MPG-GSP2 / ED												
complejo adm. 9 d'octubre												
parámetros urbanísticos planeamiento vigente MPG-GSP2												
Manzana	Uso	Sup. parc. m ² s	Sup. ocup. Ed. Proteg m ² s	Sup. ocup. Máx. Ed. Nuevos m ² s	Sup. ocup. s/rasante Ed. Nuevos m ² s	Sup. ocup. Total m ² s	Sup. e. libre m ² s	Edificab. Ed. Proteg m ²	Edificab. Ed. Nuevos m ²	Edificab. Total m ²	Alt max Nº plantas	Alt max cornisa m
GSP-2/GSP-4	Socio-Cultural Adm.-Institucional	31.631,00	10.138,00	12.003,70	4.603,00	22.141,70	9.489,30	19.444,00	47.297,00	66.741,00	16	63,00
	Red Viaria	4.157,62										
Total ámbito MPG-GSP2		35.788,62	10.138,00	12.003,70	4.603,00	22.141,70	9.489,30	19.444,00	47.297,00	66.741,00		

parámetros urbanísticos Estudio de Detalle												
Manzana	Uso	Sup. parc. m ² s	Sup. ocup. Ed. Proteg m ² s	Sup. ocup. Máx. Ed. Nuevos m ² s	Sup. ocup. s/rasante Ed. Nuevos m ² s	Sup. ocup. Total m ² s	Sup. e. libre m ² s	Edificab. Ed. Proteg m ²	Edificab. Ed. Nuevos m ²	Edificab. Total m ²	Alt max Nº plantas	Alt max cornisa m
GSP-2/GSP-4	Socio-Cultural Adm.-Institucional	30.656,08	10.184,30	11.274,96	3.678,00	21.459,26	9.196,82	23.227,30	43.513,70	66.741,00	16	63,00
	Red Viaria	5.132,54										
Total ámbito ED		35.788,62	10.184,30	11.274,96	3.678,00	21.459,26	9.196,82	23.227,30	43.513,70	66.741,00		
Diferencia [ED - MPG-GSP2]		0,00			-925,00	-682,44	-292,48			0,00		

Valencia, julio de 2006

Por AMP Associats, S.L.

LOS ARQUITECTOS

[Handwritten signatures and scribbles]

AJUNTAMENT DE VALENCIA
 DILIGENCIA
 para hacer constar que el presente documento se sometió a NOTIFICACION pública en el boletín de información del Gobierno Local de fecha 21 JUL 2006
 València, 14 NOV 2006
 El Secretario,

AJUNTAMENT DE VALENCIA
 DILIGENCIA
 Es fa constar que el present document fou aprovat definitivament per acord de l'Ajuntament Ple de València de data 27 JUL 2006
 València, 14 NOV 2006
 EL SECRETARI