

ESTUDIO
D'ARQUITECTURA
Y URBANISMO



LLORENS
FORNES
NAVARRO
S.L.

C/ Doctor García Donato Nº 6-4ª • 46021 VALENCIA
Tlf: 963 39 41 30 • Fax: 963 39 16 56
E-mail: llfnarquitectos@xpress.es

AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente
documento se somete a INFORMACIÓN
PÚBLICA por Resolución de Alcaldía.

de fecha 10 FEB 2004

Valencia, 12 FEB 2004

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT

13 NOV. 2003

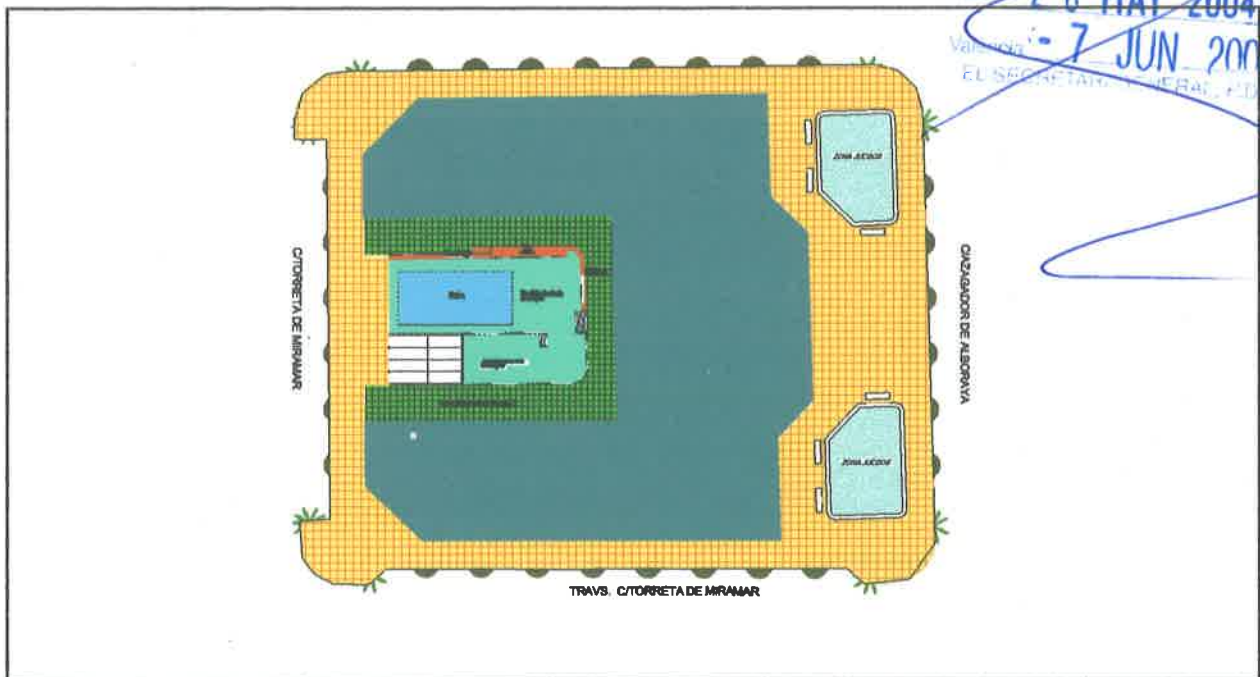
REGISTRE
D'ENTRADA / Nº

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA MANZANA Nº12 DEL SECTOR PRR.3 DEL PLAN PARCIAL "ORRIOLS" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGENCIA

Es fa constar que el present document
ha aprovat DEFINITIVAMENT per
acord de l'ajuntament, l'any de
data 28 MAY 2004

Valencia, 7 JUN 2004
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.





**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA
MANZANA Nº12 DEL SECTOR PRR.3 DEL PLAN
PARCIAL "ORRIOLS" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA**

OCTUBRE DE 2.003

INDICE

1. DOCUMENTO DE INFORMACION.	3
1.1. OBJETO DEL PROYECTO.	3
1.2. CONDICIONES GEOGRÁFICAS.	5
1.2.1. AMBITO DE LA ACTUACIÓN.	5
1.2.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES.	6
1.2.3. ESTRUCTURACIÓN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.	6
1.3. CONDICIONES INSTITUCIONALES.	7
1.3.1. PLANEAMIENTO VIGENTE.	7
1.3.2. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PROGRAMADAS QUE INFLUYEN EN EL DESARROLLO DEL PLAN.	7
1.3.3. AFECCIONES IMPUESTAS EN LA LEGISLACIÓN ESTATAL.	7
2.-MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	8
2.1. ALCANCE DE LA MEJORA.	8
2.2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MEJORA. .	8
2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA REFORMA RESPECTO AL CONJUNTO DEL SECTOR Y SU ENTORNO INMEDIATO.	10
2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA MEJORA A LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y SU INCIDENCIA SOBRE LA POBLACIÓN AFECTADA	12
2.5.- ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.	13
2.6.- CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.....	13
3. DOCUMENTO DE ORDENACION	16
3.1.MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANISTICAS	16

4. PLANOS

I. - PLANOS INFORMACION

P.I./1 –	SITUACIÓN	1/5.000
P.I./2 –	ORDENACIÓN VIGENTE	1/2.000
P.I./3.1. –	DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE LA REFORMA	1/500
P.I./3.2. –	PLANTAS ORDENACIÓN VIGENTE	1/500

O. - PLANOS ORDENACION

P.O./1 –	PLANTA GENERAL DE ORDENACION Y PROPUESTA ORDENACIÓN	1/200
P.O./2 –	PLANTAS ORDENACIÓN PROPUESTA	1/500
P.O./3 –	SECCIONES	1/200
P.O./4 –	ESQUEMA DE VOLUMEN	-
P.O./5. –	SUPERPOSICIÓN	1/500
P.O./6. –	INTEGRACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN EL CONJUNTO DEL P.P. ORRIOLS	1/2.000
P.O./7. –	RELACION CON EL ENTORNO	1/2.000

1. DOCUMENTO DE INFORMACION.

1.1. OBJETO DEL PROYECTO.

El presente proyecto tiene por objeto modificar la ordenación pormenorizada de la manzana nº 12 ordenada pormenorizadamente por el documento de la Homologación y Plan Parcial del Sector 3 "Orriols" PRR3 del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. Dicho documento de desarrollo del P.G.O.U. fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 2 de febrero de 1998 y publicado en el DOGV de 1 de abril de 1998.

En dicho documento se ordena entre otras, la parcela número 12 objeto de la presente modificación del Plan Parcial de Orriols Sector PRR.3. Dicha parcela se ha configurado en el citado Planeamiento Vigente, calificada de EBM (EDIFICACION EN BLOQUE DE USO MIXTO), como dos bloques lineales enfrentados, de ocho plantas de altura, rematados en sus extremos por dos alas de reducida dimensión, dejando una hendidura abierta entre ellas y delimitando en su interior un espacio libre ajardinado de carácter privado.

A la luz de los estudios requeridos para la consolidación del aprovechamiento conferido por el plan a dicha parcela, se advierten una serie de aspectos problemáticos que influyen y condicionan el diseño y comercialización del conjunto.

- 1- El fondo edificable de los cuerpos alargados de la edificación es de 14 m.
- 2- Debido a la disposición de los dos cuerpos de edificación, la superficie comercial en planta baja se encuentra dividida en dos. Ello si tenemos en cuenta los fondos mínimos de viales y plazas de garaje que establece la normativa, esta distancia supone un problema en el diseño coherente de las plazas de aparcamiento. Ello implica la imposibilidad de acometer la ejecución de un área comercial de tamaño mediano, 2.000 m² que por el contrario las ordenanzas de la zona si autorizan. La

flexibilidad para el establecimiento que requiere un uso comercial, queda por tanto anulada con la ordenación actual.

Una reordenación de volúmenes producirá una mejora en el soleamiento de los edificios colindantes al incrementar la distancia y apertura a los mismos y generará la apertura visual del espacio libre interior que actualmente queda excesivamente confinado.

A nivel de ordenación pormenorizada, la mejora consiste en una nueva configuración de la manzana edificable nº 12 del Plan Parcial "Orriols" PRR3 de modo que permita una más idónea utilización del espacio de aprovechamiento privado para los fines que le son inherentes y la más racional adecuación de los espacios dotacionales colindantes.

El Artículo 72 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV) prevé entre otros aspectos, que los Planes de Reforma Interior tienen por objeto, el complementar la ordenación pormenorizada, en áreas consolidadas de sectores delimitados por el Plan General, cuando éste la haya diferido a su redacción.

El propio Artículo 80. RPCV determina que pueden formularse Planes de Reforma Interior de Mejora con el objeto de mejorar la ordenación establecida en los Planes Generales para el suelo urbanizable, buscando soluciones que doten de mayor calidad ambiental a los futuros espacios urbanos de uso colectivo o incrementen la capacidad de servicio de las dotaciones públicas. También determina, que pueden formularse Planes de Reforma Interior que, además de los fines que les son propios, expresados en el artículo 72 del RPCV, tengan por objeto mejorar la Ordenación contenida en el Plan General para el suelo urbano y áreas de reforma interior. El artículo 82 RPCV determina que los Planes de mejora pueden cambiar determinaciones del planeamiento anterior, incluso las establecidas en el Plan General, para mejorarlas. La mejora puede ordenar la sustitución de la Reglamentación de Zona aplicable a los terrenos por otra de las previstas en el Plan General o en el Reglamento de Zonas de Ordenación.

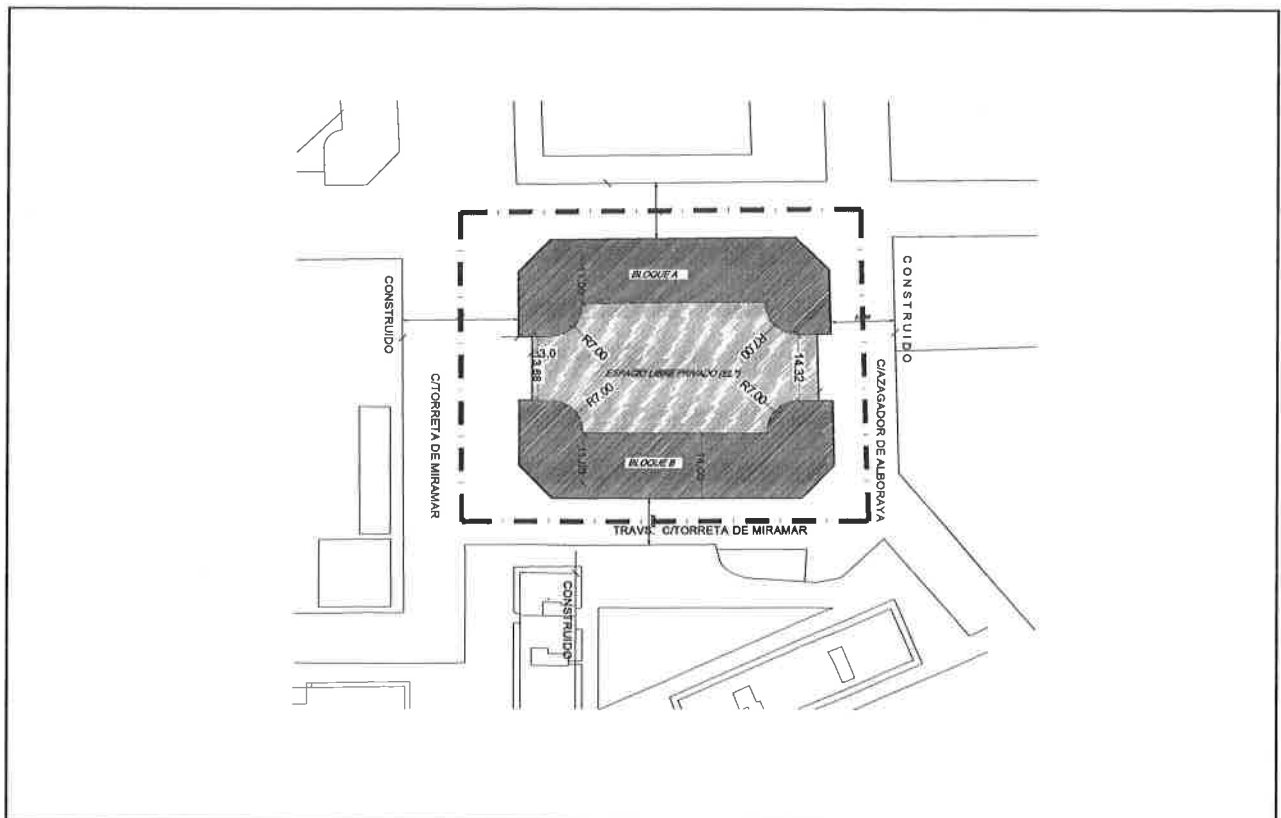
1.2. CONDICIONES GEOGRÁFICAS.

1.2.1. AMBITO DE LA ACTUACIÓN.

La manzana nº 12 del Sector 3 "Orriols" PRR.3 de uso residencial se emplaza en la zona Noroeste del casco urbano de Valencia, en un área de desarrollo y expansión de la metrópoli.

El ámbito de la reforma queda enmarcado por la ya indicada parcela nº 12 del Plan Parcial de Orriols Sector PRR.3 tal y como se describe gráficamente en la figura nº1. Los límites lo conforman los ejes de las Calles Tortea de Miramar, Travesía a C/ Tortea de Miramar y C/ Azagador de Alboraya.

El Plan de Reforma Interior de Mejora, actúa únicamente a nivel de la ordenación pormenorizada del la propia parcela nº 12 del Plan Parcial de "Orriols" Sector PRR.3, no afectando al dotacional colindante ni a espacios diferidos de la ordenación del Sector.



1.2.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES.

En el suelo objeto de modificación de la ordenación pormenorizada topográficamente es un terreno llano y sobre él no hay edificaciones en la actualidad encontrándose totalmente dotado de los servicios urbanísticos.

1.2.3. ESTRUCTURACIÓN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los terrenos objeto del presente Plan de Reforma Interior de Mejora han hecho frente a las cesiones obligatorias derivadas del desarrollo de la gestión del Sector y han satisfecho todas las cargas derivadas del proyecto de reparcelación. Así pues, el terreno sobre el que opera el PRIM, se conforma como un solar cuya propiedad es única.

1.3. CONDICIONES INSTITUCIONALES.

1.3.1. PLANEAMIENTO VIGENTE.

La ordenación urbanística del término municipal de Valencia se contiene en el El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia fue aprobado definitivamente en el año 1.998.

Con fecha 2 de febrero de 1998 fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo y publicada en el DOGV de 1 de abril de 1998, el Plan de desarrollo del P.G.O.U. conformado por la Homologación y Plan Parcial del Sector 3 Orriols PRR.3., Plan que afecta al solar sobre el que actúa el presente PRIM.

1.3.2. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PROGRAMADAS QUE INFLUYEN EN EL DESARROLLO DEL PLAN.

No se prevén obras de infraestructura que puedan influir sobre el solar definido por la manzana nº 12 del Plan Parcial del Sector 3 Orriols PRR.3 y la modificación proyectada mediante PRIM de su ordenación pormenorizada.

1.3.3. AFECCIONES IMPUESTAS EN LA LEGISLACIÓN ESTATAL.

No hay afecciones impuestas por la legislación estatal que puedan influir sobre el solar definido por la manzana nº 12 del Plan Parcial del Sector 3 Orriols PRR.3 y la modificación proyectada mediante PRIM de su ordenación pormenorizada.

2.-MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. ALCANCE DE LA MEJORA.

Como ya se ha expuesto, la reforma que se pretende introducir con el presente plan de Reforma Interior se proyecta sobre la ordenación pormenorizada de la manzana nº 12 del Plan Parcial del Sector PRR3 Orriols. No se afecta ningún otro espacio distinto del destinado a aprovechamiento privado definido por el actual Plan Parcial para la parcela nº 12.

2.2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA. DESCRIPCION DETALLADA DE LA MEJORA.

Las modificaciones que mediante el Plan de Reforma Interior de Mejora se proyectan introducir sobre la ordenación pormenorizada de la manzana nº 12 del Sector PRR3 del Plan Parcial "Orriols" del P.G.O.U. de Valencia son las siguientes:

A- Incremento del fondo edificable de los cuerpos de edificación, actualmente de 14 m en 1,00 m., alcanzando de este modo los 15,00 m., lo que mejora la funcionalidad de los garajes y las distribuciones de las tipologías de viviendas. Esta solución obliga a recomponer los parámetros de ocupación y número de alturas con el objeto de mantener el aprovechamiento asignado a la parcela.

B- Agrupación de la superficie comercial que permita su utilización conjunta. Con este fin se establece, en el lado Norte, una banda comercial que une las existentes en las plantas bajas de las edificaciones.

C- Para no aumentar la edificabilidad de la manzana se establece un recorte en los brazos cortos de la edificación, mejorando el soleamiento y la apertura visual del espacio libre interior resultante y de las fachadas recayentes al mismo, recorte que se compensa también con el incremento del número de plantas que pasa a ser de PB + 6 + ático en la situación preoperacional a PB + 7 + ático1 + ático2 en la proyectada.

D- Se ordena detalladamente el espacio libre privado interior estableciendo una zona central elevada respecto al nivel general con el fin de cumplir el requerimiento de prever una capa de tierra para el ajardinamiento de 1,00 m. de altura. Para evitar el efecto de que esta elevación se perciba como un elemento que genere un salto brusco en el espacio interior, se desarrolla de forma aterrazada y terminada con un banco perimetral, estableciendo la piscina comunitaria en la plataforma superior. El acceso a los aparcamientos de los sótanos se produce por el lateral sur de la manzana, y queda cubierto con una cubrición ligera que no supera los 3,50 m. de altura, que se ajardinará. La accesibilidad a los espacios ajardinados se realiza con una rampa lateral adaptada a la normativa vigente y una escalera. Perimetralmente se organiza un acceso peatonal a los zaguanes de los edificios de 4,50 o 3,50 m. de anchura que en sus esquinas permite el giro ocasional de un vehículo. Dicho acceso se pavimentará con un material adecuado al entorno. Al ser viviendas recayentes al espacio público, no tiene que preverse el acceso del camión de bomberos al espacio libre interior. Únicamente hay que garantizar la accesibilidad del camión – cisterna hasta una distancia mínima de 30 m. de cualquier zaguán. Con la configuración adoptada se cumplen perfectamente estas condiciones.

2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA REFORMA RESPECTO AL CONJUNTO DEL SECTOR Y SU ENTORNO INMEDIATO.

El motivo de la modificación de la ordenación pormenorizada de la manzana nº 12 del Plan Parcial Orriols, es la de posibilitar del modo más conveniente el desarrollo de los usos conferidos sobre el suelo edificable y una mejora de la conformación de los espacios libres colindantes.


La modificación de la ordenación pormenorizada de la manzana nº 12 no varía las directrices del esquema viario diseñado por el Plan Parcial de Orriols. Se respeta la sección del viario estructural, incorporando una ampliación del dotacional público a la altura de la calle Azagador de Alboraya.

En la reordenación de la manzana se ha procurado la alineación con la proyección de la fachada recayente a la C/ Azagador de Alboraya de la manzana Oeste a la que es objeto del presente Plan de Reforma. Esto favorece la homogeneización de las alineaciones en dicha calle, favoreciendo una más ordenada distribución de volúmenes. Así mismo, se concreta frente a dicho vial, un amplio espacio libre privado de uso público (RV*) que no existe en la ordenación vigente y que se estima más acorde con la trama urbana de esta zona de crecimiento de la ciudad. Dicho espacio, sugiere la habilitación de áreas de juego infantil de las que se muestra deficitaria la zona. Esta actuación supone sin lugar a dudas, una importante aportación de índole dotacional que mejora la calidad urbana de este espacio.

Sintéticamente, se puede indicar que la reordenación proyectada de la edificación en la parcela nº 12 del Plan Parcial de Orriols, supone una reordenación de volumen que mejora notablemente la calidad de la habitabilidad de las futuras viviendas y la mejora en la capacidad de implantación de un local comercial en la planta baja. Así mismo, se produce como contraprestación, una importante mejora a nivel de la trama urbana local, en tanto que se adecuan las alineaciones a la prolongación de las proyectadas

para el solar dotacional de uso religioso colindante, consiguiendo una doble función, cual es la de mantener una visual continua en toda la calle y la de generar un espacio libre que se anexionará con el dotacional colindante, conformando de este modo un área amplia de uso público capaz de albergar juegos infantiles, instalaciones de las que carece la zona.

Por tanto, se concluye que el Plan de Reforma Interior de Mejora cede a la ciudad para uso público, 679,92 m2 de suelo que en la solución vigente son de uso privado. Con esta nueva ordenación, se introduce una sensible mejora en la red secundaria de dotaciones incluidas dentro del sector, dado que la red viaria diseñada por el planeamiento en el área de actuación definida por el PRIM se amplía mediante la conexión con el nuevo espacio libre privado de uso público RV* habilitando un notable mejora local.

 **AJUNTAMENT DE VALENCIA**
DILIGENCIA
Para hacer constar que el presente documento se somete a INSERCIÓN PÚBLICA por Resolución de Alcaldía.
de fecha 10 FEB 2004
Valencia, 12 FEB 2004
EL SECRETARIO GENERAL, P. D.

2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA MEJORA A LAS DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y SU INCIDENCIA SOBRE LA POBLACIÓN AFECTADA

Una de las directrices de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio del P.G.O.U. de Valencia, consiste en dar una adecuada respuesta a las expectativas de crecimiento residencial del municipio mediante la previsión de suelo suficiente, siempre sobre la base de un alto nivel de calidad dotacional, resultado de lo cual es entre otros el desarrollo y aprobación del Plan Parcial 3 "Orriols" PRR3.

El presente PRIM, tiene como objeto descender al máximo detalle de análisis respecto de la ordenación pormenorizada de la manzana nº 12 del citado Plan Parcial para mejorar la inclusión de ésta en la trama urbana proyectada, permitiendo a la vez una mejora de la calidad ambiental de las viviendas y la mejora de los usos dotacionales colindantes en cuanto a superficie y calidad de uso público útil.

Es por ello que se estima que la presente modificación de la ordenación pormenorizada de la manzana nº 12 del Plan Parcial de Orriols se adecua a las directrices de la estrategia de la evolución urbana que esgrime el Plan General de Valencia.

Respecto a la incidencia de la mejora sobre la población afectada, cabe indicar que la reordenación de volúmenes producirá una mejora en el soleamiento de los edificios colindantes al incrementar la distancia y apertura a los mismos y generará la apertura visual del espacio libre interior que actualmente queda excesivamente confinado. De igual modo, la ya enunciada habilitación de una mejora de uso sobre el dotacional colindante, capaz de soportar áreas de juegos infantiles de las que carece la zona, supone una incidencia de carácter positivo sobre la población afectada.

2.5.- ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

El Plan de Reforma Interior de Mejora de la manzana nº 12 del Sector PRR3 del Plan Parcial "Orriols" del P.G.O.U. de Valencia no altera las determinaciones de carácter estructural relativas al área de reparto ni aprovechamiento tipo.

2.6.- CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

El Plan de Reforma Interior de Mejora de la manzana nº 12 del Sector PRR3 del Plan Parcial "Orriols" del P.G.O.U. de Valencia no altera las determinaciones establecidas relativas al cumplimiento de los estándares de suelo dotacional público.

Con base a lo establecido en el artículo 28.2 de la LRAU, y artículo 17 del RPCV, se expone a continuación un refundido en el cual se presentan las determinaciones del planeamiento vigente, quedando las del proyectado claramente expuesto de manera que se aprecia la ordenación final y conjunta de todo el ámbito resultado de la reforma dentro de la ordenación de su entorno.

A continuación se refleja un cuadro comparativo de los aprovechamientos resultantes de las determinaciones del Plan y las restablecidas por el Plan de Reforma Interior de Mejora. En la documentación gráfica se justifica gráficamente este cuadro comparativo:

<u>Solución Planeamiento</u>		<u>Solución PRIM</u>	
Superficie de parcela	3.601,10 m2	Superficie de parcela real	3.588,41m2
<i>Planta Baja:</i>		<i>Planta Baja:</i>	
Bloque A	1.065,93 m2	Bloque único	2.138,83 m2
Bloque B	1.078,80 m2		
Superficie Edificable Total	2.144,73 m2	Superficie Edificable Total	2.138,83 m2
Espacio Libre Privado único	1.456,37 m2	Espacio Libre Privado (EL*)	758,46 m2
		Espacio Libre Privado de Uso Público (RV*)	697,91 m2
Espacio Libre Privado Total	1.456,37 m2	Espacio Libre Privado Total	1.456,37 m2
<i>Viviendas</i>		<i>Viviendas</i>	
Planta 1º, 2º, 3º, 4º, 5º y 6º	12.868,38 m2	Planta 1º, 2º, 3º, 4º, 5º,6º y 7º	12.526,92 m2
Planta Atico Bloque A	778,14 m2	Planta Atico1º (Planta 8º)	1.304,22 m2
Planta Atico Bloque B	788,49 m2	Planta Atico2º (Planta 9º)	603,87 m2
Edificabilidad Total Vivienda	14.435,01 m2	Edificabilidad Total Vivienda	14.435,01 m2
Edificabilidad Total	16.579,74 m2	Edificabilidad Total Real	16.573,84 m2

La precedente alteración de superficies, únicamente afectará a la conformación morfológica de la edificación en la parcela nº 12, lo cual debe tener su reflejo en la modificación del Plano B.1 del Plan Parcial "Orriols", Sector PRR.3.

La documentación gráfica contenida en el documento Planos del presente documento, incorpora las necesarias referencias para determinar el alcance de la alteración de la morfología proyectada.

El presente Plan de Reforma Interior respeta las determinaciones urbanísticas establecidas por el Plan Parcial "Orriols", Sector PRR.3, tanto en lo referente a condiciones generales como las particulares de la calificación "Edificación en Bloque de Uso Mixto" (EBM) que corresponde al Manzana nº12 objeto del presente Plan.

No se producen cambios en el aprovechamiento urbanístico y si en cambio se genera una reordenación de volúmenes que permite optimizar el uso del espacio, tanto desde el punto de vista privado como del público, ya que en virtud de la nueva distribución de la edificación sobre la parcela, se obtiene un espacio para uso público capaz de armonizar efectivamente con el entorno y dotar de la matriz necesaria para incorporar áreas de juego en su seno, espacios de un uso del que carece actualmente la zona.

3. DOCUMENTO DE ORDENACION

3.1.MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANISTICAS

La parcela nº 12 es calificada, en virtud del Plan Parcial de Orriols; Sector PRR.3 del P.G.O.U. de Valencia, como EBM (EDIFICACION EN BLOQUE DE USO MIXTO).

La Calificación del Suelo y Usos no se modifica y permanecen de aplicación las vigentes determinaciones normativas. Las determinaciones normativas y ordenanzas morfológicas y volumétricas que definen esta ordenación respetan las determinaciones de uso y tipologías que establece el vigente Plan Parcial.

No obstante, con respecto a las determinaciones contenidas en el Capítulo 3º *Condiciones Particulares de la Calificación " Edificación en Bloque de Uso Mixto" (EBM)* y más concretamente en las determinaciones del artículo 29 apartado primero del Documento de Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial de Orriols; Sector PRR.3 del P.G.O.U. de Valencia, es donde debe introducirse una modificación capaz de contemplar las actuaciones objeto del presente Plan de Reforma Interior de Mejora.

Así pues, se procede a modificar e introducir el siguiente articulado:

Artículo 1.

Mantienen plena vigencia las determinaciones establecidas en las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de Orriols, Sector PRR.3 del P.G.O.U. de Valencia, salvo en lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 2.

Se modifica el párrafo tercero del punto primero del **Artículo 29. Condiciones de volumen y forma de los edificios** incluido en el **Capítulo 3º Condiciones Particulares de la Calificación " Edificación en Bloque de Uso Mixto" (EBM) del Título Tercero Normas de edificación** de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de Orriols; Sector PRR.3 del P.G.O.U. de Valencia, y se incorpora un nuevo párrafo a continuación de éste, de modo que el artículo 29 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 29. 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 B.1, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc= 5.00+2.90 Np$$

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).

En las manzanas números 13, 14 y 15, la edificación tiene un número máximo de 8 alturas sobre rasante, debiendo la última planta tener tratamiento de ático y retirarse 3 m. de la fachada vial público, de acuerdo con la alineación de edificación contenida en el plano B.1 del Plan Parcial.

La manzana número 12, podrá alcanzar un número máximo de alturas de 10 (PB + 9), siendo las dos plantas superiores tratadas como áticos cada una de ellas y debiendo retranquearse la planta nº8 tres metros de la fachada a vial público y

la planta nº9 tres metros de la inmediatamente inferior, siempre a excepción de los núcleos de escalera racayentes a espacio interior privado que podrán quedar alineados a la fachada del espacio libre interior en las dos últimas plantas.

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala los párrafos anteriores es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial la altura de cornisa se establecerá en función de la fórmula

$$Hc = 5.00 + 3.30 Np$$

Donde Hc y Np tienen los significados antes señalados

3. Tolerancia de alturas:

Se admite la construcción de edificios con menos plantas de las grafiadas en el Plano B.1, debiendo tratarse las medianeras vistas con calidades análogas a fachada.

4. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

Se admitirán las cajas de escalera y casetas de ascensores, que no computarán a efectos de edificabilidad, así como depósitos y otras construcciones e instalaciones previstas en el artículo 5.46 de las NN.UU. del Plan General

5. Sótanos y semisótanos:

Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas Generales del Plan General de Ordenación Urbana. Cuando se construyan sótanos bajo los espacios libres de parcela se estará a lo establecido en el art. 16 de las Ordenanzas.

No se permite la construcción de semisótanos.

6. Planta baja:

- a) La cara inferior del forjado de techo de la planta no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4 m. sobre la cota de referencia, ni a más de 5.00 m en edificios de uso dominante residencial
- b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 m. sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NN.UU. del Plan General.
- c) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del P.G.O.U. de Valencia.

7. Cuerpos y elementos salientes:

- a) sobre la alineación exterior se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:
 - Balcones con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
 - Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
 - Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
 - Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Solo se autorizarán aquellas que sean sirvientes de entrantes, de profundidad no inferior a 90 cm. Como prolongación de los mismos. No obstante, si la terraza se sitúa por encima o por debajo de un mirador, acoplándose verticalmente al mismo, la longitud del vuelo de la terraza podrá alcanzar la del vuelo del mirador, con un máximo de 90 cm. no siendo obligatorio, en este caso, que la terraza sea sirviente de entrante.
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 100 cm.
- b) para las definiciones de los anteriores elementos se estará a lo dispuesto en las NN.UU. del Plan General.
- c) Sobre las alineaciones de fachada recayentes a espacio libre privado no se permite ningún cuerpo saliente
- d) Los cuerpos salientes podrán situarse en planta primera y superiores.

- e) La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 50% de la longitud de la fachada medida en esa planta. Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto de que en una misma planta y como máximo en dos en el mismo plano de fachada, se sitúen únicamente balconadas.
- f) Se admitirán los entrantes destinados a tendederos de las viviendas siempre que mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

8. Construcciones en patio o espacio libre de parcela:

Serán de aplicación las reglas establecidas en el art. 25, apartados 3 y 4 de las Ordenanzas.

9. Cerramientos de parcela y accesibilidad para emergencias:

Para los cerramiento de parcela y condiciones de accesibilidad para emergencias se estará a lo dispuesto en el art. 26 de las Ordenanzas.»

Artículo 3.

Régimen del suelo con la condición de red viaria de dominio privado y uso público RV*

- a) La urbanización de éste suelo se ejecutará de modo simultáneo con la edificación que recaiga a la misma y con cargo al titular del suelo, de acuerdo con las condiciones que, respecto de materiales y alumbrado fije el Ayuntamiento de Valencia.
- b) El mantenimiento y reparaciones de esta red viaria de uso público será a cargo del Ayuntamiento de Valencia.
- c) El subsuelo podrá destinarse a aparcamiento unido al proyectado bajo la edificación.
- d) El régimen normal de este viario será de carácter peatonal, pudiendo albergar zonas de juegos infantiles.
- e) Podrán ubicarse paneles señalizadores y publicitarios así como anuncios y "totems", siempre con estricto cumplimiento de respetar un ancho de paso libre de obstáculos de 5 m. Podrán instalarse asimismo pequeños Kioscos desmontables de un máximo de 9 m² por unidad, cumpliendo el requisito de paso libre anterior.»


Valencia, a 1 de octubre de 2.003

Arquitectos

Armando Fornes Zaragoza



Carlos Llorens Tejedor

 AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGENCIA
Para hacer constar que el presente documento se aprobó a través de una Sesión Pública por resolución de Alcaldía de fecha 10 FEB 2004
Valencia, 12 FEB 2004
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

 AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGÈNCIA

Es fa constar que el present document fou aprovat DEFINITIVAMENT per acord de l'Ajuntament Ple de data 28 MAR 2004

València, 7 JUN 2004
EL SECRETARI GENERAL, P.D.

 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
- 6 NOV. 2003
- VISADO -
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
COLEGIO TERRITORIAL DE VALENCIA