



**MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 1 DEL SUELO
URBANIZABLE PROGRAMADO
«ADEMUZ»**

Situación: SECTOR DEL SUELO URBANIZABLE «ADEMUZ»
Promotor: RESIDENCIAL ADEMUZ, S.L.
SALVADOR VILA, S.L.
Proyecto: RAFAEL ALCÓN TRAVER
Fecha: 5 de julio de 2001.

Definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento P.D. en sesión de *24 de Julio* de *2001*
Valencia, *24 de Julio de 2001*
El Secretario General,

MEMORIA

ÍNDICE:

MEMORIA:

I. PROPONENTE Y DOCUMENTOS URBANÍSTICOS A TRAMITAR.....	2
II. DISPOSICIONES GENERALES.....	2
II.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.	2
II.2 ANTECEDENTES.	2
II.2.1 USOS AUTORIZADOS SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.	2
II.2.2 ACUERDO MUNICIPAL DE 28 DE FEBRERO DE 1.999.....	4
II.2.3 ACUERDO MUNICIPAL DE 26 DE FEBRERO DE 1.999. ¡ERROR!MARCADOR NO DEFINIDO.	
II.3 ÁMBITO.	4
III. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA PROPUESTA A LA ORDENACIÓN VIGENTE. 5	5
III.1 RESPECTO DE LAS DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES AL ARTÍCULO 17 DE LA L.R.A.U.....	5
III.2 RESPECTO DE LAS DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES AL ARTÍCULO 18 DE LA L.R.A.U.....	5
IV. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.	6
V. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5.2 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 SUELO URBANIZABLE DEL P.G.O.U. «ADEMUZ».....	8
VI. EDIFICABILIDADES, DOTACIONES Y APROVECHAMIENTOS.....	11

I. PROPONENTE Y DOCUMENTOS URBANÍSTICOS A TRAMITAR.

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 1 se redacta por encargo de la mercantil RESIDENCIAL ADEMUZ S.L. como propietaria de la parcela nº 5, con domicilio en C/ Genaro La Huerta, 47 Valencia, y la mercantil SALVADOR VILA, S.L., como propietaria de la parcela nº 12 con domicilio en C/ Isabel La Católica, 2 Valencia, el documento urbanístico a tramitar es una Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 1 del Suelo Urbanizable Programado del P.G.O.U «ADEMUZ»

La presente Modificación Puntual contiene los siguientes documentos:

- A. Memoria.
- B. Planos. Plano de Ordenación 7 con localización de las manzanas afectadas por la modificación.

Se solicita la tramitación legalmente exigida con relación a alcanzar su aprobación definitiva, una vez se haya procedido a todos los trámites administrativos legalmente exigibles, y con las modificaciones que se estimen oportunas, según lo establecido por el artículo 47 y concordantes de la L.R.A.U.

II. DISPOSICIONES GENERALES.

II.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la Modificación es posibilitar la implantación de usos Tco.1, solo parcialmente admitidos por las vigentes ordenanzas del P.P., en las manzanas nº 5 y 12 de edificación privada tipo E.R.1./E.T.1.

II.2 ANTECEDENTES.

II.2.1 USOS AUTORIZADOS SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Las vigentes Ordenanzas del P.P. autorizan como usos en las manzanas de edificación privada tipo E.R.1./E.T.1. el uso Tco.1a y el Tco.1b, según se desprende del mencionado artículo:

«Art. 5.2 Usos autorizados: Los usos autorizados son el Residencial Plurifamiliar y el Terciario. Se autorizan los usos terciarios y hoteleros en general con las limitaciones expresadas en el art. 3.2 de las presentes Ordenanzas. Concretamente se permiten los usos terciarios denominados Tco.1a y Tco.1b, Tof.1 y Tof.2; Tho según se define en el Título 7º, art. 7.5 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia.»

La proporción de usos terciarios y residenciales en estas manzanas expresado en metros cuadrados techo, será la siguiente:

	ET1	ER1
Manzana 3A	3.500	22.087,00
Manzana 4A	1.900	25.912,50
Manzana 4B		12.500,00
Manzana 5	14.700	25.300,00
Manzana 7	1.900	12.006,25
Manzana 8	1.900	12.006,25
Manzana 9	1.900	12.006,25
Manzana 10	1.900	12.006,25
Manzana 12	2.200	9.800,00
Manzana 13	4.100	18.260,65

En la parcela 4B, con destino a edificabilidad privada tipo ER1, con carácter transitorio hasta la ejecución del planeamiento o edificación de la parcela, en su caso, conforme a las disposiciones establecidas por este Plan Parcial, se permitirá el cambio de la actividad comercial de venta al por menor, que sea compatible con la zona de acuerdo con las Normas transitorias del PGOU y demás normativa que le resulte de aplicación. Así mismo se permitirá ejecutar obras que fueran necesarias para la adecuación del inmueble hoy existente, a las nuevas actividades comerciales, siempre que no se trate de obras de reedificación o reestructuración total a que se refiere la D.T. 9º, a) tercer párrafo del Plan General; sin sobrepasar los 12.000 m2t construidos, conforme a lo previsto en el art. 3.2 de estas Ordenanzas.

En la manzana 4 (4A y 4B) se autoriza el uso terciario y hotelero en general, sin más limitaciones que las expresadas en el art. 3.2 de estas Ordenanzas, pudiéndose edificar plataformas de uso exclusivo comercial en planta baja. Limitándose su ocupación a la aplicación del art. 5.4b de estas Ordenanzas y siendo su edificabilidad máxima la asignada en este Plan Parcial. En cuanto al resto de normas se aplicarán las especificadas en el presente Capítulo V, sección primera.»

II.2.2 ACUERDO MUNICIPAL DE 26 DE FEBRERO DE 1.999.

Presentada ante el Ayuntamiento en fecha 19 de enero de 1.999, solicitud que proponía la posibilidad de implantación de usos distintos a los inicialmente previstos por el P.P. para las manzanas de edificación privada tipo E.R.1./E.T.1., el cual en acuerdo Plenario, fecha 26 de febrero de 1.999 acordó lo siguiente:

«CUARTO. No procede en este acto pronunciarse respecto a la solicitud de modificación del Plan Parcial. No obstante los interesados pueden instar la tramitación de la propuesta correspondiente con la necesaria y adecuada justificación en todo caso.»

Asimismo, en dicho acuerdo Plenario el Ayuntamiento aprobó una "Instrucción aclaratoria para la correcta aplicación de las normas particulares de la edificación del Plan Parcial Sector 1 Ademuz, en las parcelas recayentes a la Avenida de las Cortes Valencianas, y sus tres planos anexos".

El Apartado II de dicha Instrucción aclaratoria, se refiere a las manzanas 5 y 11 en su párrafo b):

"Para las manzanas 5 y 11 los Estudios de detalle que eventualmente se redacten, deberán contemplar y recoger las incidencias que representen en la ordenación de la otra manzana, a fin de garantizar la similitud en la composición urbanística. Para dichas manzanas, la simetría a la que se refiere el Artículo 6.2 de las normas particulares de la edificación del Plan Parcial de Ademuz se entenderá, no como una simetría pura ni como igualdad en dimensión, forma y tratamiento externo entre los diferentes edificios a construir, sino como una similitud formal en cuanto a la disposición de los edificios en la parcela 5 con respecto a la 11 y/o las de la parcela 11 con respecto a la 5".

II.3 ÁMBITO.

Tal como se ha indicado la presente Modificación Puntual afecta a las manzana nº 5 y 12 con uso pormenorizado de Edificación Privada Tipo E.R.1./E.T.1. incluida en el ámbito del Plan Parcial del Sector 1 del Suelo Urbanizable Programado del P.G.O.U. de Valencia «ADEMUZ»

III. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA PROPUESTA A LA ORDENACIÓN VIGENTE.

III.1 RESPECTO DE LAS DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES AL ARTÍCULO 17 DE LA L.R.A.U.

La presente Modificación Puntual no propone modificaciones respecto de las determinaciones vigentes relacionadas con el artículo 17 de la L.R.A.U.

III.2 RESPECTO DE LAS DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES AL ARTÍCULO 18 DE LA L.R.A.U.

Se propone la modificación de los usos pormenorizados autorizados por las vigentes Ordenanzas del Plan Parcial, sin modificación de las edificabilidades máximas destinadas a usos residenciales y terciarios, referida a las manzanas nº 5 y 12 cuyo uso pormenorizado es el de Edificación Privada Tipo E.R.1./E.T.1.

Para ello, y a fin de evitar la ambigüedad del uso Tco.1c, con referencia a la indeterminación de la expresión "superficie de venta" contenida en la descripción del uso Tco.1c del artículo 7.11 de las NNUU del PGOU, se propone para la mencionada manzana una regla de excepcionalidad respecto a la máxima edificabilidad permitida en usos terciarios, autorizándose estos hasta una "superficie máxima construida de 2.000 m²" (y no de venta).

Dicha condición de excepcionalidad se plantea frente a la alternativa de proponer el establecimiento de una nueva categoría de uso terciario –que podría denominarse Tco.1c' o Tco.1d, por estimar que ello excedería del objeto de la modificación propuesta, si bien vendría a resolver (caso de que en realidad fuese substitutiva del uso Tco.1c) la ambigüedad de la definición del uso Tco.1c con relación a que debe ser considerado "superficie de venta" y que no debe ser considerado dentro de ese concepto.

La propuesta de modificación se limita a la mencionadas manzanas tal como ya se ha indicado, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda hacerla extensiva a la totalidad de las manzanas con uso pormenorizado Edificación Privada Tipo E.R.1./E.T.1.

IV. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Según ya se ha dicho anteriormente dicha modificación fue propuesta al Excmo. Ayuntamiento para la totalidad de las manzanas ER1/ET1 el cual adoptó el acuerdo mencionado en el punto II.2.2, relativo a que "*los interesados pueden instar la tramitación de la propuesta correspondiente con la necesaria y adecuada justificación en todo caso*".

La mercantil GESFESA Y ROSAL S.L., propietaria de la manzana nº 5 con uso pormenorizado de Edificación Privada Tipo E.R.1./E.T.1., esta interesada en la mencionada modificación, por lo que insta ante el Ayuntamiento la tramitación de la misma, aportando la correspondiente documentación urbanística y estimando justificada dicha solicitud en las condiciones establecidas para el desarrollo de dicha manzana según el acuerdo municipal de 26 de febrero de 1.999.

Dicho acuerdo establece que, para las manzanas nº 5 y 11 se deberá "*garantizar la similitud en la composición urbanística. Para dichas manzanas, la simetría a la que se refiere el Artículo 6.2 de las normas particulares de la edificación del Plan Parcial de Ademuz se entenderá, no como una simetría pura ni como igualdad en dimensión, forma y tratamiento externo entre los diferentes edificios a construir, sino como una similitud formal en cuanto a la disposición de los edificios en la parcela 5 con respecto a la 11 y/o las de la parcela 11 con respecto a la 5*".

Pues bien, la manzana 11 tiene un uso pormenorizado de Edificación Privada Tipo E.R.1./E.T.2., lo que supone la posibilidad de ejecutar los 7.900 m² de usos terciarios asignados por el Plan Parcial en un edificio único que recoja "*actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, no calificadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas. Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial de superficie construida inferior a 12.000 m² de techo*".

Frente a esta situación la parcela nº 5 con una edificabilidad terciaria asignada por el Plan Parcial de 14.700 m², debe realizar dicha edificabilidad con locales comerciales de superficie no superior a 800 m², lo que obliga a un mínimo de 19 accesos independientes.

En estas condiciones el mantenimiento de la *"similitud formal en cuanto a la disposición de los edificios en la parcela 5 con respecto a la 11 y/o las de la parcela 11 con respecto a la 5"* resulta difícilmente – por no decir imposible- mantenible, ya que resulta necesaria la creación de 19 accesos independientes, los correspondientes núcleos de comunicación, etc. por lo que la respuesta compositiva arquitectónica puede llegar a resultar no solo poco probable, sino incluso imposible.

La modificación propuesta supondría –sin llegar al extremo de autorizar edificaciones de 12.000 m² en la manzana nº 5, que indiscutiblemente facilitaría la posibilidad de mantener la simetría formal entre ambas manzanas- la reducción de los 19 accesos necesarios a unos 8 accesos (y sus correspondientes núcleos de comunicación), lo que se considera justificación suficiente, ya que deriva de no solo de un acuerdo municipal, sino de un adecuado criterio de formación del espacio urbano, singularizado en este caso en lo que puede considerarse una "puerta" de acceso a la ciudad, y significándose que además no supone incremento de edificabilidad alguno.

Bajo dicha consideración de "puerta de la Ciudad" debe considerarse que la modificación debe extenderse, a fin de mantener la similitud formal a la manzana nº 12, que conforma conjuntamente con las manzanas nº 5 y 11 la rotonda, cruce de la Avda. De Las Cortes Valencianas y C/ La Safor, tal como se indica en el plano nº 7.

Por todo ello la presente modificación pretende la autorización de usos terciarios con la limitación de su edificación en locales comerciales independientes con superficie construida no superior a 2.000 m² para las mencionadas manzanas nº 5 y 12.

V. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5.2 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 SUELO URBANIZABLE DEL P.G.O.U. «ADEMUZ».

El mencionado artículo tiene la siguiente redacción según el P.P. vigente:

«Art. 5.2 Usos autorizados: Los usos autorizados son el Residencial Plurifamiliar y el Terciario. Se autorizan los usos terciarios y hoteleros en general con las limitaciones expresadas en el art. 3.2 de las presentes Ordenanzas. Concretamente se permiten los usos terciarios denominados Tc.1a y Tco.1b, Tof.1 y Tof.2; Tho según se define en el Título 7º, art. 7.5 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia.

La proporción de usos terciarios y residenciales en estas manzanas expresado en metros cuadrados techo, será la siguiente:

	ET1	ER1
Manzana 3A	3.500	22.087,00
Manzana 4A	1.900	25.912,50
Manzana 4B		12.500,00
Manzana 5	14.700	25.300,00
Manzana 7	1.900	12.006,25
Manzana 8	1.900	12.006,25
Manzana 9	1.900	12.006,25
Manzana 10	1.900	12.006,25
Manzana 12	2.200	9.800,00
Manzana 13	4.100	18.260,65

En la parcela 4B, con destino a edificabilidad privada tipo ER1, con carácter transitorio hasta la ejecución del planeamiento o edificación de la parcela, en su caso, conforme a las disposiciones establecidas por este Plan Parcial, se permitirá el cambio de la actividad comercial de venta al por menor, que sea compatible con la zona de acuerdo con las Normas transitorias del PGOU y demás normativa que le resulte de aplicación.

Así mismo se permitirá ejecutar obras que fueran necesarias para la adecuación del inmueble hoy existente, a las nuevas actividades comerciales, siempre que no se trate de obras de reedificación o reestructuración total a que se refiere la D.T. 9ª, a) tercer párrafo del Plan General; sin sobrepasar los 12.000 m2t construidos, conforme a lo previsto en el art. 3.2 de estas Ordenanzas.

En la manzana 4 (4A y 4B) se autoriza el uso terciario y hotelero en general, sin más limitaciones que las expresadas en el art. 3.2 de estas Ordenanzas, pudiéndose edificar plataformas de uso exclusivo comercial en planta baja. Limitándose su ocupación a la aplicación del art. 5.4b de estas Ordenanzas y siendo su edificabilidad máxima la asignada en este Plan Parcial. En cuanto al resto de normas se aplicarán las especificadas en el presente Capítulo V, sección primera.»

Y se propone la siguiente redacción para el mismo:

Art. 5.2 Usos autorizados: Los usos autorizados son el Residencial Plurifamiliar y el Terciario. Se autorizan los usos terciarios y hoteleros en general con las limitaciones expresadas en el art. 3.2 de las presentes Ordenanzas. Concretamente se permiten los usos terciarios denominados Tc.1a y Tco.1b, Tof.1 y Tof.2; Tho según se define en el Título 7º, art. 7.5 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia.

La proporción de usos terciarios y residenciales en estas manzanas expresado en metros cuadrados techo, será la siguiente:

	ET1	ER1
Manzana 3A	3.500	22.087,00
Manzana 4A	1.900	25.912,50
Manzana 4B		12.500,00
Manzana 5	14.700	25.300,00
Manzana 7	1.900	12.006,25
Manzana 8	1.900	12.006,25
Manzana 9	1.900	12.006,25
Manzana 10	1.900	12.006,25
Manzana 12	2.200	9.800,00
Manzana 13	4.100	18.260,65

En la parcela 4B, con destino a edificabilidad privada tipo ER1, con carácter transitorio hasta la ejecución del planeamiento o edificación de la parcela, en su caso, conforme a las disposiciones establecidas por este Plan Parcial, se permitirá el cambio de la actividad comercial de venta al por menor, que sea compatible con la zona de acuerdo con las Normas transitorias del PGOU y demás normativa que le resulte de aplicación. Así mismo se permitirá ejecutar obras que fueran necesarias para la adecuación del inmueble hoy existente, a las nuevas actividades comerciales, siempre que no se trate de obras de reedificación o reestructuración total a que se refiere la D.T. 9ª, a) tercer párrafo del Plan General; sin sobrepasar los 12.000 m²t construidos, conforme a lo previsto en el art. 3.2 de estas Ordenanzas.

En la manzana 4 (4A y 4B) se autoriza el uso terciario y hotelero en general, sin más limitaciones que las expresadas en el art. 3.2 de estas Ordenanzas, pudiéndose edificar plataformas de uso exclusivo comercial en planta baja. Limitándose su ocupación a la aplicación del art. 5.4b de estas Ordenanzas y siendo su edificabilidad máxima la asignada en este Plan Parcial. En cuanto al resto de normas se aplicarán las especificadas en el presente Capítulo V, sección primera.

DILIGENCIA — El presente Documento fue aprobado Definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 27 de Marzo de 2002
Valencia, 24 de Abril de 2002
El Secretario General.

En las manzanas nº 5 y 12 se autoriza el uso terciario en locales comerciales independientes con superficie construida no superior a 2.000 m².

VI. EDIFICABILIDADES, DOTACIONES Y APROVECHAMIENTOS.

Dado que la modificación propuesta no supone incremento de la edificabilidad asignada a las manzanas afectadas (las destinadas a edificación privada tipo E.R.1./E.T.1.), el Índice de Edificabilidad Bruto se mantiene respecto del planeamiento vigente.

Se mantienen igualmente las edificabilidades asignadas a usos Residenciales, por lo que el Índice de Edificabilidad Residencial es idéntico al del P.P. vigente.

No se introducen modificaciones respecto a los suelos dotacionales previstos en el P.P., por lo que dado que el IEB es idéntico al actualmente establecido, el Índice de Suelo Dotacional resulta ser el mismo en el P.P. que en la Modificación puntual planteada.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

DILIGENCIA

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

de fecha 20 DIC 2001

Valencia, 21 DIC 2001

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Valencia a 5 de julio de 2001

El Arquitecto

Rafael Alcón Traver

