

MADERAS, PEANA, HIERROS
Y FEO BELLVIS.

1.529

DJA

servaciones

1.529



AGENCIA... Provisionalmente
por el Excmo. Ayuntamiento de... 25 de Mayo de 2001
Valencia. 19 DIC 2001

DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA NA ENTRE LAS CALLES MADERAS, PEANA, HIERROS Y FRANCISCO DE BELLVIS



ENERO 2000



AJUNTAMENT DE VALENCIA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento técnico de Plan Especial de Reforma Interior de Mejora manzana entre las calles Maderas, Peñas, Hierro y Francisco Bellvis, que fué aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno el 25 de mayo de 2001, es copia del original aprobado definitivamente por Resolución del Honorable Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha **25 de octubre de 2001**.

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.



El presente documento fue aprobado *Prorrogadamente*
por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia el día *25 Mayo* de *2001*
Valencia, *19* *DTG 2001*
PL
El Secretario General

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
MANZANA ENTRE LAS CALLES MADERAS, PEAÑA,
HIERROS Y FRANCISCO DE BELLVÍS.

ENERO-2000

INDICE

A.MEMORIA INFORMATIVA

1. SITUACIÓN DEL AMBITO DEL PRI DE MEJORA.

2. CONDICIONES DEL AMBITO SEGÚN EL P.G.OU.-88

B. PLANOS DE INFORMACION

PLI-01. EMPLAZAMIENTO Y ÁMBITO PRI MEJORA	1:1000
PLI-02. PLANO CATASTRAL	1:500
PLI-03. USOS ACTUALES. GRADO DE CONSOLIDACION	1:500
PLI-04. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA MANZANA SEGÚN P.G.O.U DE 1.988	1:500
PLI-05. AXONOMETRÍA DE LA MANZANA Y SU ENTORNO VISUAL	S/E

C.MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN.

1.1. OBJETO DEL PLAN

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LA NORMATIVA

2.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

2.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U.-88.

2.2.1. CUMPLIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA INDICADA EN EL PGOU

2.2.2. CUMPLIMIENTO DE LA ALTURA MÁXIMA REGULADA EN EL PGOU.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA Y DE LAS MEJORAS INTRODUCIDAS.

3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS MEJORAS INTRODUCIDAS

4- JUSTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA RED SECUNDARIA.

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y PLAZOS

6. CATALOGACIÓN DE EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL AMBITO

7- TRAMITACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

ANEXO. CUADRO DE SUPERFICIES

D- ORDENANZAS Y NORMAS GENERALES A REGIR LA MANZANA.

E- PLANOS DE ORDENACION

PLO-01. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	_____	1:500
PLO-02. ESTRUCTURA URBANA	_____	1:500
PLO-03. DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES AISLADAS	_____	1:500
PLO-04. ANÁLISIS GRÁFICO VOLUMENES ORDENADOS Y SU ENTORNO	_____	S/E

F. ANEXO. FICHAS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.

A-MEMORIA INFORMATIVA

A. MEMORIA INFORMATIVA

1. SITUACIÓN DEL ÁMBITO ORDENADO

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora comprende las propiedades de la manzana situada entre las calles Maderas, Peaña, Hierros y Francisco de Bellvís. Está situada entre la Calle Santos Justo y Pastor y la Avenida del Puerto y muy próxima al Bulevar Serrería. Comprende un área de 8.336 m².

El **entorno** de la manzana se encuentra consolidado casi en su totalidad por edificación de **uso residencial y tipología de Ensanche**, aunque también existen algunas manzanas colindantes calificadas como Ter-5 en el P.G.O.U. Esta situación se puede observar en el plano de información *PLI-01. Emplazamiento y Ámbito del PRI de Mejora*.

En cuanto al nivel de consolidación de la **manzana**, se puede observar que existe un alto porcentaje de suelo edificado, sobre un 40 % de la superficie total de la manzana, y que además el uso principal es el residencial y que la edificación pertenece a las **tipologías de viviendas unifamiliares y ensanche**. Esta circunstancia se ve reflejada tanto en el plano de información *PLI-03. Usos Actuales. Grado de Consolidación*, como en el *Anexo. Fichas de la edificación existente*.

2. CONDICIONES DEL ÁMBITO SEGÚN EL P.G.O.U.

El P.G.O.U. califica la manzana objeto del presente plan como Ter-5, con una edificabilidad máxima de 3 m²t/m² y un número de alturas máximo de 6.

En él también se modifica la alineación de la manzana en el límite de la calle Francisco de Bellvís, creando una pequeña plaza junto con la manzana contigua (parcelas catastrales 9118201-9118212).

Las condiciones de la manzana según el P.G.O.U. están reflejadas en el plano de información *PLI-04. Ordenación pormenorizada de la manzana según el P.G.O.U. de 1988*.

C-MEMORIA JUSTIFICATIVA

C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA REDACCIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA.

1.1. OBJETO DEL PLAN.

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora tiene como objetivo desarrollar urbanísticamente la manzana situada entre las calles Maderas, Peaña, Hierros y Francisco de Bellvís según la calificación de Ter-5 otorgada por el P.G.O.U. de 1.988.

El presente documento se redacta por encargo de la empresa EDIVAL S.A., a fin de resolver el problema que supone el desarrollo literal de la manzana tal y como lo establecía el Plan General de Ordenación Urbana, en particular los aspectos relacionados con la calificación de la misma.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN.

El planteamiento inicial de desarrollo del planeamiento coincidía con el criterio del P.G.O.U. de 1.988 de redactar un Estudio de Detalle con la finalidad de admitir usos residenciales en la manzana. Todo ello respetando las alineaciones y rasantes, así como las determinaciones fundamentales del Plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio de Detalle. El objeto de la propuesta era desarrollar la edificabilidad prevista en el Plan General (Ter-5), $3m^2 t./m^2$, aplicando dicha edificabilidad a todas las parcelas, sin distinción. Se realizaría el proyecto con un estudio pormenorizado de la situación urbana y de la realidad patrimonial que sin duda no tuvo lugar cuando se planteó en su día la revisión del P.G.O.U. en 1989.

Durante el desarrollo de los estudios preliminares se observaron las siguientes incongruencias en la calificación de Ter-5 del Plan:

- Las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. indican que el suelo de destino residencial de las parcelas clasificadas como Ter-5 sigan las determinaciones de la zona EDA, Edificación Abierta. Sin embargo, la tipología tanto de la construcción existente en la actualidad en la manzana, como la prevista en el entorno por el Plan General es de Ensanche. La referencia del P.G.O.U. a zona EDA, por tanto, no tiene sentido en un Estudio de Detalle, uno de cuyos objetivos es ordenar los volúmenes de la manzana junto con su entorno visual.

-La filosofía de la sub-zona Ter-5 es la reserva de solares destinados a albergar usos industriales, y por ello con gran superficie, para futuro uso terciario. Sin embargo, en la manzana objeto del presente Plan, no se ha tenido en cuenta que la superficie de la manzana se encuentra consolidada con uso predominantemente residencial en un porcentaje del 40 %. Por tanto, el planteamiento de partida de la sub-zona Ter-5 no tiene sentido en la manzana objeto del presente plan.

PARCELA CATASTRAL	IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE PARCELA PGOU-88
9018101	C/Hierros 42	59 M ²
9018102	C/Francisco De Bellvis 30	31 M ²
9018103	C/Francisco De Bellvis 32	33 M ²
9018104	C/Francisco De Bellvis 34	92 M ²
9018105	C/Francisco De Bellvis 36	3974 M ²
9018106	C/Francisco De Bellvis 40	118 M ²
9018107	C/Maderas 33	139 M ²
9018108	C/Maderas 31	247 M ²
9018109	C/Maderas 29	154 M ²
9018110	C/Maderas 27	370 M ²
9018111	C/Maderas 23	316 M ²
9018112	C/Peaña 1	259 M ²
9018114	C/Hierros 24	98 M ²
9018115	C/Hierros 26	119 M ²
9018116	C/Hierros 28	120 M ²
9018117	C/Hierros 30	80 M ²
9018118	C/Hierros 32	117 M ²
9018119	C/Hierros 34	99 M ²
9018120	C/Hierros 36	114 M ²
9018121	C/Hierros 38	65 M ²
9018122	C/ Hierros 40	50 M ²
TOTAL MANZANA		6654 M²

Cuadro de Superficies Construidas en la actualidad.

SUPERFICIE PARCELAS EDIFICADAS	2.680 M ²
M ² PARCELAS EDIFICADAS/ M ² TOTAL MANZANA	40,3%

- La redacción de un Estudio de Detalle implica el previo acuerdo de todos los propietarios afectados, según el artículo 6.51 de las Normas Urbanísticas del Plan General, requisito de imposible cumplimiento debido a la gran cantidad de particulares titulares de viviendas en la manzana. El sólo desacuerdo de una voluntad contraria imposibilitaría el desarrollo urbanístico de la zona.

Debido a estos problemas, se ha considerado más conveniente la redacción de un Plan de Reforma Interior de Mejora que garantice el cumplimiento de las previsiones del Plan, pero que tenga en cuenta la realidad actual de la manzana y de su entorno. Mediante esta figura del Planeamiento mantendremos la edificabilidad global de la manzana y la correspondiente a la parcela catastral 9018105, propiedad de EDIVAL S.A., empresa que encarga el presente documento. De esta manera no se perjudica al resto de propietarios ni de ocupantes, que en el caso de desarrollo pormenorizado de la manzana según el Estudio de Detalle, deberían esperar para reedificar sus parcelas a la redacción del mismo con el acuerdo total del resto de propietarios. También mejoraremos la ordenación urbanística de la zona mediante la aplicación de las normas urbanísticas de zona ENS-1, en lugar de la zona EDA que no correspondía a la realidad de la zona en la que se enclava la manzana.

2.- JUSTIFICACION DE LA ADECUACIÓN A LA NORMATIVA

2.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

Según el artículo 80 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana *“pueden formularse planes de Reforma interior que, además de los fines que les son propios, expresados en el artículo 72 de este Reglamento, tengan por objeto mejorar la Ordenación contenida en el Plan General para el suelo urbano y áreas de reforma interior”*.

De esta manera queda justificada la redacción del Plan, ya que tiene en cuenta parámetros que el Plan General no contemplaba como la edificación existente en la actualidad y crea nuevos espacios libres, tanto de uso y dominio público como privado.

Respecto a la delimitación del ámbito del plan, el Reglamento indica que *“si no hubiera Sector previamente delimitado (en el PGOU) la documentación del Plan incorporará un plano en que se delimite el Sector ordenado y los colindantes modificados ajustándose a los criterios del*

artículo 17 de este Reglamento". Como no existía Sector delimitado en el Plan General para esta manzana se ha incorporado en los Planos de Información un plano *PLI-01. Emplazamiento y Ambito del PRI de Mejora*.

La sustitución de Zona Ter-5 por Zona Ens-1 está justificada ya que en el apartado 3 del artículo 80 del Reglamento de Planeamiento se indica "Los planes de mejora pueden modificar la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General".

También se indica en el apartado 2a Artículo 82 del Reglamento de Planeamiento : "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, pero no puede establecer ordenanzas excepcionales de nueva elaboración para ordenar parcelas determinadas".

2.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U.-88.

El Plan General de Ordenación Urbana de 1.988 determinaba para la manzana objeto del Plan una edificabilidad máxima de 3 m²/m² y un número de alturas máximo de 6.

2.2.1. Cumplimiento de la edificabilidad máxima indicada en el P.G.O.U.-88

Como se puede comprobar en los cuadros comparativos siguientes, no se supera la edificabilidad prevista en el Plan General con la ordenación prevista en el Plan de Reforma Interior de Mejora recogida en el plano *PLO-02. Estructura Urbana*.

EDIVAL	Superficie	3.974 m ²
	Edificabilidad	11.922 m ² t.
RESTO PARCELAS	Superficie resto	2.671 m ²
	Edificabilidad	8.040 m ² t.
TOTAL MANZANA	Superficie	6.645 m ²
	Edificabilidad	19.935 m ² t

Cuadro 1: superficies P.G.O.U.

EDIVAL	Superficie	3.974 m ²
	Edificabilidad	11.922 m ² t.
RESTO PARCELAS	Superficie resto	2.671 m ²
	Edificabilidad	8.010 m ² t.
TOTAL MANZANA	Superficie	6.645 m ²
	Edificabilidad	19.932 m ² t

Cuadro 2: superficies PRI de Mejora.

Las alineaciones que se grafía en el plano *PLO-02. Estructura Urbana*, en la parcela de Edival S.A. , para el caso de una ocupación en planta de la edificación del 100% proporcionarían una edificabilidad máxima permitida mayor que la del P.G.O.U. Por esta razón los proyectos de edificación relativos a dicha parcela se redactarán de forma que esta cifra (11.922 m² c.) no se vea superada , mediante la inclusión de patios de luces en los proyectos y/o el retranqueo de las alineaciones interiores. Dicho proyecto básico de edificación se presentará de forma conjunta sobre toda la propiedad, de manera que quede justificado debidamente el cumplimiento de la edificabilidad máxima permitida.

2.2.2. Cumplimiento de la altura máxima regulada en el P.G.O.U. -88.

Como se puede observar en el plano *PLO-02. Estructura Urbana*, no se supera las alturas máximas indicadas en el P.G.O.U. que fija en 6.

3- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA Y DE LAS MEJORAS INTRODUCIDAS

3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

La ordenación pormenorizada propuesta en el PRI parte de la tipología de ensanche, dividiendo la manzana inicial en dos bloques configurados claramente y que proporcionan unidad a la manzana. Los bloques constituyen dos volúmenes totalmente definidos, contrastando con la edificación existente en la actualidad, construcciones agregadas sin voluntad de orden, así como con la edificación del entorno, que tampoco ha surgido como resultado de un proyecto organizador.

Con la ordenación de estas dos “sub-manzanas” se crean unos espacios libres privados tanto para las parcelas que se encuentran edificadas en la actualidad como para la parcela propiedad de la empresa EDIVAL S.A.(parcela catastral 9018105). A su vez, la ordenación permite la aparición de un aumento de la superficie destinada a espacio libre público, como se detalla en el apartado 4 del presente documento.

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS MEJORAS INTRODUCIDAS.

Como ya se ha descrito en el apartado 1.2. *Justificación de la redacción del Plan* del presente documento, el objetivo de este Plan es la mejora del espacio urbanístico incluido en la superficie del ámbito. Esta mejora se consigue a través de dos mecanismos: adaptar las determinaciones del plan a la realidad de la zona y crear nuevos espacios libres.

El P.G.O.U. no había tenido en cuenta la existencia de edificación de uso residencial cuando calificó la manzana como Ter-5, ni la tipología predominante en las edificaciones próximas al ámbito de manzanas tipo Ensanche. Estas circunstancias han sido tenidas en cuenta en la redacción del presente Plan, adaptando tanto los usos como la tipología a la realidad del entorno.

La calificación de Ter-5 tiene sentido cuando unos terrenos destinados a la actividad industrial en su totalidad son proyectados para uso terciario, posibilitando a través de un estudio de detalle el cambio a uso residencial con el mutuo acuerdo de los propietarios. Al existir edificaciones con uso residencial, la figura de la zona Ter-5 pierde su carácter y se hace muy dificultoso el desarrollo urbanístico de la zona y la posterior edificación, al obligar el Estudio de Detalle al consentimiento de todos los propietarios.

~ La ordenación pormenorizada de las manzanas calificadas como Ter-5 queda pospuesta a la redacción de un estudio de detalle, en el que son los propietarios de las parcelas los que aceptan o rechazan la ordenación propuesta. Con la ordenación pormenorizada propuesta en el presente documento, se define claramente los volúmenes de la edificación, de manera que la manzana se configura limpiamente y con gran homogeneidad .

La densidad de edificación de la zona es muy alta, no existen espacio libre y además las manzanas existentes, de tipología ensanche como ya se ha citado anteriormente, no poseen espacios libres privados. Mediante la aparición de los espacios libres propuestos en el Plan, tanto públicos como privados, disminuye la proporción de superficie edificada sobre superficie libre, aumentando de esta manera la calidad urbanística de la zona.

4. JUSTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA RED SECUNDARIA

La red secundaria prevista en el P.G.O.U.-88 se mantiene en el presente PRI de Mejora.

Se proporciona mayor calidad urbana a la zona mediante un retranqueo de la alineación correspondiente a la C/Peaña, que constituye un nuevo elemento de la red secundaria como

espacio libre público y que supone un descenso de la alta densidad edificatoria del entorno. Los elementos de la red secundaria se indican en el plano *PLO-01. Calificación Urbanística* y suponen una superficie de 2.441 m², con un incremento de 759 m²

5. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y PLAZOS.

No se delimitarán unidades de ejecución dentro de la superficie incluida dentro del ámbito del presente PRI de Mejora, ya que se prevé su desarrollo mediante actuaciones aisladas. Dichas actuaciones aisladas tendrán como unidad mínima una parcela catastral, siempre y cuando estas cumplan las especificaciones de parcela mínima indicadas en el Capítulo Tercero Título Sexto de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

La unidad grafiada en el plano *PLO-03. Delimitación de Actuaciones Aisladas* como A-5, propiedad de Edival S.A., se ejecutará en un plazo de 6 meses, mientras que el resto de actuaciones se prevé su desarrollo por reconstrucción de nueva planta o rehabilitación en un plazo de cuatro años con posibilidad de prórroga de otros cuatro años.

6. CATALOGACIÓN DE EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL AMBITO

No se cataloga ninguna de las edificaciones incluidas en el ámbito del presente plan, de la misma manera que no lo hacía el P.G.O.U. de 1.988.

7- TRAMITACION DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora es de iniciativa privada.

La tramitación se regirá por lo especificado en el artículo 52 de la Ley de Regulación de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, por lo cual es preceptivo un mes de información pública cuando se haya notificado personalmente al interesado.

ANEXO. CUADROS DE SUPERFICIES

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	
VIARIOS	1.682
RESIDENCIAL	3.660
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	759
ESPACIO LIBRE PRIVADO	2.236

ESTRUCTURA URBANA				
	BLOQUE	BLOQUE	BLOQUE	BLOQUE
	A	B	C	D
1- PROFUNDIDAD EDIFICABLE	8 m.	12 m.	12 m.	9 m.
2- RETRANQUEO ÚLTIMA PLANTA	2,5 m.	2,5 m.	2 m.	2 m.
3- Nº ALTURAS	6*	6*	6*	6*
4- EDIFICAB. MÁXIMA PERMITIDA	8.010 m ² c.		11.922 m ² c.	

* El número máximo de alturas será de 6, pero esta última planta se encontrará retranqueada respecto de la alineación de fachada tantos metros como se indica en la casilla 2, o en el plano PLO-02. Estructura Urbana.

NORMAS URBANÍSTICAS

D-NORMAS URBANÍSTICAS

1. USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA.

La ordenación a construir siguiendo las indicaciones de este Plan de Reforma Interior de Mejora se somete a las determinaciones del Plan General de 1998, en concreto al Título Sexto, Capítulo Tercero de las Normas urbanísticas que corresponden a la Zona de Ensanche.

2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS.

Los proyectos de edificación a los que les sea de aplicación el presente documento se someterán a lo indicado en el plano de ordenación PLO-02. Estructura urbana, así como las indicaciones que existan al respecto en los artículos correspondientes del Capítulo Tercero del Título Sexto de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. , referentes a la zona Ensanche.

3. PARCELACIÓN DE LOS TERRENOS O RÉGIMEN PARA PARCELARLOS.

Es de aplicación en este apartado lo descrito para el epígrafe anterior *Ordenación de Volúmenes, Altura y Número de Plantas.*

W. S. M. L. M.

Valencia, Enero del 2000

DIRECCIÓN

DE

Este Documento fue aprobado

por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en

Valencia.

sesión de

11

9

DTG

2001

El Secretario General,

P.F.

Provisionalmente

25 de Mayo de 2001

11 9 DTG 2001

El Secretario General,

P.F.