

Excelentísimo Ayuntamiento de València

Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de València sobre normas urbanísticas de la modificación del plan de reforma interior camino Hondo del Grao (expediente 03001-2016-281).

ANUNCIO

INTRODUCCIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas regirán en el ámbito del presente Modificación de Plan de Reforma Interior, tanto en las edificaciones contenidas en la Unidad de Ejecución, como en las que se realicen en la parcela sometida al régimen de Actuación Aislada.

Estas Normas Urbanísticas tienen eficacia normativa complementaria a lo dispuesto en el título quinto y sexto de las Ordenanzas Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de València que serán en todo caso prioritarias de lo dispuesto en las presentes normas. Éstas actuarán como complementarias y específicas para lo no dispuesto en aquellas. Además para cada una de las subzonas y áreas de calificación urbanística que contiene el presente PRI, se estará a lo dispuesto en el título sexto “ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística” en la medida que les afecte y en particular las determinaciones contenidas en el capítulo cuarto “zona de edificación abierta”, el capítulo sexto “zona de terciario” y el capítulo decimotercero “los sistemas locales”.

TÍTULO PRIMERO:

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Art. 1.1.- Zonas, subzonas y áreas de calificación urbanística

1.- En el ámbito del presente PRI se establecen las siguientes zonas, subzonas y áreas de calificación urbanística:

Zonas

EDA: residencial en edificación abierta

TER: de terciario, subzona TER-3

Dentro de la zona EDA existen unas áreas en las que se localizan los sistemas locales:

CV red viaria

VJ jardines

SQE-DOC equipamiento educativo-cultural, centros docentes

QM equipamiento dotacional múltiple

QI* equipamiento infraestructura-servicio urbano privado

TÍTULO SEGUNDO:

DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 2.1. De las condiciones generales de la edificación

Se estará a lo dispuesto en el título quinto (Ordenanzas Generales de la Edificación) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de València.

Para su correcta aplicación se deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones:

a) las referencias al plano C (estructura urbana) del PGOU deberán entenderse como referentes al plano llamado “Ordenación pormenorizada” del presente PRI

b) algunas de las determinaciones del título quinto de las NU del PGOU quedan precisadas o pormenorizadas en las Condiciones Particulares del presente PRI.

TÍTULO TERCERO:

DEL CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Art. 3.1. Tipos y categorías de usos

Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes normas responden a los definidos y clasificados en el título séptimo de las NU del vigente PGOU.

TÍTULO CUARTO:

DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN EN LOS DISTINTOS ÁMBITOS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO 1: ZONA TERCIARIO TER-3

Artículo 4.1.- Ámbito

La zona de terciario está constituida por el área expresamente grafiada con este título en el plano O-3.

Artículo 4.2.- Subzona

Corresponde dicha zona de terciario a la subzona TER-3 enclave terciario.

Artículo 4.3.- Usos

El uso global o dominante es el de terciario. Prohibiéndose y admitiéndose aquellos usos descritos en el artículo 6.44 de las NU del PGOU. Queda prohibido además el uso residencial en cualquiera de sus tipos.

Artículo 4.4.- Condiciones específicas

Para la edificación se estará a lo dispuesto en el artículo 6.48 punto 2, 3 y 4 de las NU en cuanto a parcelas edificables, parámetros de emplazamiento que se remitirán expresamente a las alineaciones definidas en el nuevo plano C del documento de homologación y en el plano de planta viaria del PRI, y condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 4.5.- Estudios de detalle

Este Plan produce una ligera alteración en cuanto a las alineaciones del área de terciario (TER-3), calificación que este PRI mantiene, la cual mejora las posibilidades de la edificación, convirtiendo dicho espacio en un ámbito rodeado totalmente de viario rodado o peatonal y aumentando el desarrollo de las fachadas. Por otra parte, existe una estación de servicio de reciente construcción, que no agota la edificabilidad permitida en el Plan para su parcela. Además, a la parcela catastral privada se le ha adjuntado una pequeña superficie de terreno propiedad municipal procedente del antiguo viario “Camino Hondo del Grao”.

Parece por tanto conveniente posibilitar la remodelación de la ordenación establecida por este PRI mediante estudio de detalle, tal y como se indica en el artículo 6.48.4.h con la excepción del apartado e) del artículo 2.15, permitiendo rebasar la altura hasta un máximo de 5 plantas sin alterar la edificabilidad del PRI, dadas las condiciones particulares de la parcela y de su situación actual.

CAPÍTULO 2.- ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA.

Artículo 4.6.- Ámbito

La zona de edificación abierta está constituida por el área expresamente grafiada con este título en los planos O-6 y O-8.

Artículo 4.7.- Usos

Hay dos tipos de usos dominantes en el ámbito de la zona de edificación abierta (EDA), derivados de la recalificación que se ha efectuado a través de este plan: El primero y de mayor entidad es el Residencial Plurifamiliar (Rpf) situado en aquellos bloques expresamente definidos en el plano O-6 Ordenación Estructural. El segundo es el Terciario Dominante (Ter-D) situado también en los bloques expresamente definidos con ese uso en el plano O-6. Prohibiéndose y admitiéndose aquellos usos descritos en el artículo 6.23 de las NU del PGOU.

No obstante dado el cálculo de edificabilidad que el plan ha establecido de forma muy precisa para cada uno de estos dos usos dominantes, se especifica que en los bloques residenciales la planta baja no admite el uso de vivienda, y que en los bloques terciarios no se admite el uso de vivienda.

Artículo 4.8.- Condiciones de la manzana

La formalización de los distintos edificios ocupando parcelas de poca profundidad, hace necesario, para su racionalidad y aprovechamiento, que la solución de los distintos aparcamientos se resuelva mediante accesos localizados en ciertos puntos concretos de esos edificios, evitando el acceso directo desde las vías de mayor tráfico como son calle Juan Verdeguer y Avenida de Francia. En base a esto, la solución ideal de esos sótanos pasa por la realización de un proyecto unitario de los mismos en los bloques A-B*-B-C, en F-G-H, y en I-J-K-L-M. Sin embargo, la posibilidad de acceder a todos los bloques sin tener que acceder desde las dos vías principales citadas, no hace imprescindible la actuación unitaria en los sótanos. Todas las parcelas tienen acceso directo desde las calles existentes entre las dos vías principales (Juan Verdeguer y Avenida de Francia). En la parcela L, dado que sus únicas fachadas son a la Avda. de Francia o al vial peatonal trasero, y de no realizarse sótanos conjuntos para cada parcela, por desarrollarse cada una de ellas sin nuevas parcelaciones de menos dimensión, se permitirá el acceso al aparcamiento subterráneo de la parcela L a través de un acceso restringido por el vial peatonal trasero. Este

acceso a la parcela L se realizará según especificaciones que marque el Ayuntamiento de València en la licencia del mismo.

En cualquier caso, si debido a la parcelación de algún bloque, no existe acceso desde vías que no sean las dos principales, se deberá convenir la realización de un sótano como proyecto unitario para cada bloque. Esto no quiere decir que una vez realizado el sótano como proyecto unitario no pudieran subdividirse los bloques a partir de la cota 0.

Artículo 4.9. Condiciones de la parcela

Se deben distinguir dos tipos de parcela: aquella sobre la que se asientan bloques terciarios dominantes, y aquella sobre la que se asienta bloques residenciales dominantes.

Las parcelas B*, C, F y H (terciario dominante) pueden subdividirse de tal forma que se considera como parcela mínima edificable aquella que tenga como mínimo 200 m², siempre y cuando el conjunto de los posibles propietarios de esas parcelas haya resuelto con un proyecto único la ejecución de sótano.

Las parcelas I y J (terciario dominante) necesariamente constituirán parcela única sin posibilidad de subdivisión a no ser que el conjunto de los posibles propietarios de esas parcelas hayan resuelto con un proyecto único la ejecución de sótano. La parcela mínima en este caso podrá ser de 200 m². Dicha subdivisión no podrá dejar parcela menor de la mínima en cada uno de esos bloques.

En los bloques residenciales, A, B, D, E, G, K, L y M (residencial dominante) la parcela mínima podrá ser de 225 m². Para poder considerar esa parcela mínima, deberán de estar resuelto los sótanos de aparcamiento mediante la necesaria relación de servidumbres y a través de un proyecto unitario como ya se ha dicho.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 6.24 de las NU en lo que se refiere a condiciones de las parcelas edificables.

Artículo 4.10.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

Las condiciones de volumen y forma de los edificios de este PRI son muy rígidas de acuerdo con la ordenación realizada tanto en planta como en altura, debido a la precisión con la que se ha querido realizar el Plan con un cómputo muy estricto de las edificabilidades. Por lo tanto, las condiciones específicas de cada uno de los bloques que a continuación se van a establecer no contemplan las limitaciones o tolerancias que sí existen en el artículo 6.25 de las NN.UU. del PGOU al cual se remiten en general.

Con el fin de evitar cualquier tipo de confusión se han señalado en los planos de ordenación O-3 y O-6 el número de plantas a las que correspondería la altura de cornisa según las NNUU del PGOU, quedando grafiado también el número real de plantas.

Artículo 4.11.- Estudios de Detalle

No se autorizan los Estudios de Detalle para los bloques comprendidos en la zona de edificación abierta.

Artículo 4.12.- Condiciones de volumen y forma de los bloques terciarios

4.12.1. Bloque B*

El bloque B*, de uso dominante terciario, tiene 13 plantas. La altura de la planta baja es de 5,30 m hasta la cara inferior del forjado. Las plantas superiores tienen una altura de 2,90 m incluido el espesor del forjado inferior a la planta. La altura de cornisa en la parte que el bloque tiene 11 plantas es de 34,30 m. La altura de cornisa en la parte que el bloque tiene 12 plantas es de 37,20 m. La altura de cornisa en la parte que el bloque tiene 13 plantas, es decir medido en la alineación interior de la manzana, es de 40,10 m.

En el plano O-4 de alineaciones y viario, puede apreciarse la disposición de las distintas alturas y retiros que se producen en estos bloques.

Las 12 alturas tienen una profundidad de 15 metros en toda su longitud. La planta 13 tiene los siguientes retiros respecto al bloque: 4 metros tanto en su fachada recayente a la Av. de Francia como en las calles laterales; en su parte interior no tiene retranqueo alguno.

Este bloque tiene en las calles perpendiculares a la Av. de Francia la misma alineación que la planta baja, es decir su plano de fachada es el mismo que el de la planta baja.

Sin embargo en la Av. de Francia el plano de fachada viene retirado 1m del plano de fachada o alineación de la planta baja. Sobre los

planos de fachada, considerando ésta la de la planta baja, tanto interior como exterior, sea a calles laterales o a la Av. de Francia, se podrán sacar cuerpos volados abiertos en toda su longitud de 1m sobre las alineaciones de estas fachadas. De esa forma en las calles laterales el máximo vuelo será de 1m desde su plano de cerramiento y en la Av. de Francia podrá alcanzar los 2m desde su plano de cerramiento. Todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.25.9 en el que se autorizan terrazas con una longitud máxima de vuelo de un metro desde la alineación exterior.

Sin embargo no será de aplicación estricta lo dispuesto en el apartado a3) y d) de este mismo artículo, dado que, al no permitir vuelos a los espacios libres posteriores al bloque, se cumple la limitación de los vuelos al 50% de los planos de fachada considerados éstos en su conjunto.

4.12.2.- Bloques C, F y H

Los bloques C, F y H, de uso dominante terciario, tienen 5 plantas cada uno. La altura de la planta baja es de 5,30 m hasta la cara inferior del forjado. Las plantas superiores tienen una altura de 3,75 m incluido el espesor del forjado inferior a la planta, que se ha considerado de 0,35 m. La altura de cornisa es de 20,30 m. inferior al máximo de las 5 plantas, tal como viene dispuesto en el artículo 6.25 de las NU del PGOU y en el que se han considerado las específicas condiciones señaladas en el artículo 5.42. En ningún caso ni aun por aplicación de las restricciones señaladas en el artículo 5.42 el número de plantas será superior a 5.

Estos bloques dado el uso de los mismos no pueden tener elementos volados tanto fueran éstos cerrados como abiertos.

En el caso de que estos bloques terciarios se asienten sobre parcelas independientes de los bloques residenciales colindantes, las primeras quedarán grabadas con la servidumbre correspondiente, de forma que los testeros medianeros de los bloques residenciales puedan abrir huecos a partir de la 5ª altura. Todo ello con el fin de evitar el “efecto medianera”.

4.12.3.- Bloques I y J

Los bloques I y J de uso dominante terciario, tienen 3 plantas cada uno. La altura de la planta baja es de 5,30 m hasta la cara inferior del forjado. Las plantas superiores tienen una altura de 3,75 m incluido el espesor del forjado inferior a la planta, que se ha considerado de 0,35 m. La altura de cornisa es de 12,80 m. inferior al máximo de 14 m. de las 4 plantas de uso dominante residencial tal como viene dispuesto en el artículo 6.25 de las NU del PGOU y en el que se han considerado las específicas condiciones señaladas en el artículo 5.42. En ningún caso ni aun por aplicación de las restricciones señaladas en el artículo 5.42 el número de plantas será superior a 3.

Estos bloques dado el uso de los mismos no pueden tener elementos volados tanto fueran éstos cerrados como abiertos.

En el caso de que estos bloques terciarios se asienten sobre parcelas independientes de los bloques residenciales colindantes, las primeras quedarán grabadas con la servidumbre correspondiente, de forma que los testeros medianeros de los bloques residenciales puedan abrir huecos a partir de la 3ª altura. Todo ello con el fin de evitar el “efecto medianera”.

Artículo 4.13.- Condiciones de volumen y forma de los bloques residenciales

4.13.1. Bloque D y E

Los bloques de uso dominante residencial, asentados sobre las parcelas idénticas D y E, se rigen por las condiciones de volumen y forma que se exponen a continuación:

- Ocupación máxima de parcela: 100 %

- Número máximo de plantas: 6

- Altura máxima de cornisa: equivalente a 7 plantas de uso dominante residencial tal como viene dispuesto en el artículo 6.25 de las N.U. del PGOU, que corresponden a 22,70 m.

- Alineaciones: será vinculante en toda su longitud la alineación a la calle Juan Verdeguer, así como a las calles perpendiculares a la anterior con una dimensión mínima de 15 m. desde la esquina de las mismas con la calle Juan Verdeguer. En el resto de alineaciones de la parcela no hay alineación vinculante, pudiendo retirarse la edificación de las mismas.

- En el caso de la no ocupación de toda la parcela, los espacios libres de la misma se considerarán de uso privado.

No obstante, en el plano O-6 se grafía una misma solución orientativa para ambas parcelas, de entre las posibles soluciones que las condiciones de volumen y forma pueden dar con la máxima edificabilidad que les corresponde, no siendo esta solución vinculante en cuanto a alturas, dimensiones, etc.

4.13.2. Bloques B, G, K, L y M

Los bloques B, G, K, L y M, de uso dominante residencial tienen 13 plantas cada uno. La altura de la planta baja es de 5,30 m hasta la cara inferior del forjado. Las plantas superiores tienen una altura de 2,90 m incluido el espesor del forjado inferior a la planta. La altura de cornisa en la parte que el bloque tiene 11 plantas es de 34,30 m. La altura de cornisa en la parte que el bloque tiene 12 plantas es de 37,20 m. La altura de cornisa en la parte que el bloque tiene 13 plantas, es decir medido en la alineación interior de la manzana, es de 40,10 m.

En el plano O-4 de alineaciones y viario, puede apreciarse la disposición de las distintas alturas y retiros que se producen en estos bloques.

Las 12 alturas tienen una profundidad de 15 metros en toda su longitud. La planta 13 tiene los siguientes retiros respecto al bloque: 4 metros tanto en su fachada recayente a la Av. de Francia como en las calles laterales; en su parte interior no tiene retranqueo alguno.

Estos bloques tienen en las calles perpendiculares a la Av. de Francia la misma alineación que la planta baja, es decir su plano de fachada es el mismo que el de la planta baja.

Sin embargo en la Av. de Francia el plano de fachada viene retirado 1m del plano de fachada o alineación de la planta baja. Sobre los planos de fachada, considerando ésta la de la planta baja, tanto interior como exterior, sea a calles laterales o a la Av. de Francia, se podrán sacar cuerpos volados abiertos en toda su longitud de 1m sobre las alineaciones de estas fachadas. De esa forma en las calles laterales el máximo vuelo será de 1m desde su plano de cerramiento y en la Av. de Francia podrá alcanzar los 2m desde su plano de cerramiento. Todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.25.9 en el que se autorizan terrazas con una longitud máxima de vuelo de un metro desde la alineación exterior.

Sin embargo no será de aplicación estricta lo dispuesto en el apartado a3) y d) de este mismo artículo, dado que, al no permitir vuelos a los espacios libres posteriores al bloque, se cumple la limitación de los vuelos al 50% de los planos de fachada considerados éstos en su conjunto.

En planta baja se practican unos pasajes, dos recayentes a la Av. de Francia en el bloque G, mientras que en los bloques K-L-M solamente se practican un pasaje a la Av. de Francia y otro a la calle lateral.

Estos pasajes tienen una anchura de 6 metros y la altura correspondiente a la altura libre de planta baja.

4.13.3.- Bloque A

El bloque A de uso dominante residencial tiene 9 plantas. La altura de la planta baja es de 5,30 m. hasta la cara inferior del forjado. Las plantas superiores tienen una altura de 2,90 m incluido el espesor del forjado inferior a la planta. La altura de cornisa es de 28,50 m.

Este bloque podrá tener a la calle Ibiza y a la calle paralela a Juan Verdguer elementos volados de 1 m. de vuelo. Por el mismo argumento que el expuesto en el punto anterior 4.13.2., estos voladizos no quedan limitados por las condiciones expuestas en el apartado a3) y d) del artículo 6.25.9.

Artículo 4.14.- Plantas bajas

Según lo dispuesto en el artículo 6.25, y por remisión en el 5.39 de las NU, se admite en las plantas bajas de cualquiera de los bloques, la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda el 25 % de la superficie útil del local en el que ésta se construya y quede retirada 3 metros de la fachada exterior. La altura libre de esta entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros.

Artículo 4.15.- Cubiertas

Regirá lo dispuesto en el artículo 6.25.5 de las N.U. por lo que se permitirá la cubierta inclinada en los bloques residenciales siempre que responda a un proyecto unitario de la totalidad del bloque.

Artículo 4.16.- Elementos por encima de la cota de cornisa

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5.46, se permiten por encima de la altura de cornisa las siguientes construcciones:

- vertientes de cubierta con las condiciones determinadas en el artículo anterior

- remates de cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones sin sobrepasar una altura de 3.50 sobre la altura de cornisa.

- antepechos, barandillas, pérgolas y remates ornamentales sin sobrepasar los 3.50 metros sobre la altura de cornisa del edificio y siempre que estos elementos no impliquen volúmenes cerrados.

- chimeneas de ventilación, paneles de captación de energía solar, antenas y pararrayos.

Artículo 4.17.- Cuerpos y elementos salientes

Las determinaciones sobre los cuerpos y elementos salientes vienen definidas en los artículos anteriores "Condiciones de volumen y forma".

Artículo 4.18.- Sótanos

Los sótanos de los edificios se dedicarán exclusivamente a locales de aparcamiento de vehículos cumpliendo las condiciones dispuestas en el capítulo 5 de las NU del PGOU. Estos sótanos podrán ocupar el subsuelo hasta la distancia indicada regulada por la normativa vigente para ocupación del subsuelo en cada momento, debiendo siempre resolverse los accesos rodados desde los viales públicos a través de los bajos del edificio, tal como se señala en los planos. En cualquier caso, previamente a cualquier obra de edificación, se deberá gestionar la correspondiente concesión de utilización del subsuelo, de acuerdo a la reglamentación vigente.

CAPÍTULO 3.- EQUIPAMIENTOS.

Artículo 4.19.- Parcela escolar SQE-DOC Equipamiento educativo cultural, centros docentes.

Los parámetros que a continuación se fijan corresponden a parcela escolar y a los espacios libres que resulten de la incorporación a este uso de parte de la parcela de la antigua harinera, y de parte de la calle Poeta Sanmartín y Aguirre, de conformidad con lo establecido en el Artículo 11 del Anexo I del Decreto 104/2014, del Condell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reserva dotacionales educativas:

- coeficiente de edificabilidad máximo: 1m²/m²s
- coeficiente máximo de ocupación: 50 %
- Distancia a lindes o fachadas: sin limitación alguna
- Número máximo de plantas: 3, sin limitación del número mínimo de plantas
- Altura de cornisa: 12 m
- Formas de los edificios y sus cubiertas, sin limitación
- Número de plazas de aparcamiento: el que se determine en el programa de necesidades.

En suelo urbano consolidado o semiconsolidado en el que exista déficit educativo o requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se podrán aceptar parcelas, previo estudio de viabilidad, que no cumpliendo las condiciones de edificabilidad para las parcelas de reserva, permitan número de plantas, máximo 3 en Infantil y Primaria, y 5 en Secundaria y altura de cornisa menor o igual de 15 m.

Se exime del cumplimiento de cualquier otro tipo de parámetro y de las que resulten de la aplicación en la Zona a la que pertenezca.

Artículo 4.20.- Condiciones de carácter general

Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafados en los planos C (excepto en las parcelas de equipamiento cultural, centros docentes anteriores). Caso de no señalarse algunos de los parámetros, las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a lo siguiente:

Artículo 4.21.- Parcelas con edificios catalogados

En cuanto a las condiciones que regirán para los servicios públicos que ocupen las antiguas edificaciones industriales, incluido el edificio de la antigua harinera, se estará a lo dispuesto en el catálogo de elementos protegidos y a lo que a continuación se especifica siguiendo el mismo orden que se ha utilizado en las fichas, y dada

la particularidad de cada uno de ellos que exige una precisión mayor que la que se puede encontrar en las N.U. del PGOU.

Artículo 4.22.- Ficha 1. Antigua harinera: Calle Juan Verdeguer, 32
a) Edificabilidad máxima:

La edificabilidad máxima será la correspondiente a la que tiene el conjunto de edificios tal como han quedado grafiado en la ficha correspondiente del catálogo.

b) Altura máxima:

La altura máxima y el número de plantas de los edificios será la misma que la que tienen hoy dado que no se permite alteración de los volúmenes.

c) Coeficiente de ocupación sobre la parcela:

Será el mismo que el que tiene hoy el conjunto de los edificios una vez producidos los derribos previstos en el plan.

d) Edificaciones complementarias:

No se permitirá ocupación complementaria alguna debiendo quedar libres los espacios de los patios interiores producto de las demoliciones efectuadas.

e) Vallado de parcela:

El vallado en el sur de la parcela deberá permitir la visión desde el vial peatonal de las fachadas interiores del edificio de la antigua harinera debiendo por tanto estar formada por elementos que no impidan dicha visión.

f) Tratamiento de fachadas:

Cualquier intervención en este edificio tendrá como objeto principal la recuperación y puesta en valor de los elementos compositivos de las fachadas así como de los materiales originales que la forman, procediéndose a la apertura de huecos cegados, reposición de carpinterías, etc...

g) Usos:

Los usos previstos para este edificio son preferentemente de carácter socio-cultural. Las intervenciones en los edificios permitirán el ripristino de los mismos de acuerdo a este nuevo destino como edificio público.

h) Documentación del proyecto de intervención:

La documentación del proyecto de intervención en este edificio se registrará por las determinaciones contenidas en los artículos 3.61 a 3.74 de las N. U. del PGOU de València, debiendo procederse a una documentación exhaustiva del edificio previa a cualquier intervención.

Artículo 4.23.- Ficha 2. Nave industrial: Calle Juan Verdeguer, 30

a) Edificabilidad máxima:

La edificabilidad máxima será la correspondiente al doble de la que tiene la nave tras las demoliciones parciales, tal y como ha quedado definida en el catálogo.

b) Altura máxima:

La altura máxima de cornisa y de cumbrera será la misma que la que tiene hoy dado que no se permite alteración del volumen. En el interior podrá realizarse una división horizontal con la construcción de un forjado, debiendo mantenerse el piso superior como un espacio diáfano en el que si hay subdivisiones, éstas no anulen la unidad espacial comprendida entre el nuevo forjado y las cubiertas.

c) Coeficiente de ocupación sobre la parcela:

Será el 100% de la parcela, ya que la edificación coincide en superficie con la dimensión de su parcela.

d) Edificaciones complementarias:

No puede haberla al no haber espacios vacantes en la parcela.

e) Tratamiento de fachadas:

Cualquier intervención en este edificio tendrá como objeto principal la recuperación y puesta en valor de los elementos compositivos de la fachada principal. En cuanto a la posterior se construirá de acuerdo con la pauta, composición y tratamiento de la fachada posterior existente en la nave con anterioridad a su demolición. En cuanto a las laterales que recaen a espacios de carácter público (fachada lateral oeste) como a espacios de parcela dotacional (fachada este), se revalorizarán con la apertura de huecos y su completa restauración. En todas las fachadas se procederá a la apertura de los huecos originales, así como a la puesta en valor de los materiales originales

que las forman, procediéndose a la apertura de huecos cegados, reposición de carpinterías, etc...

f) Usos:

Los usos previstos para este edificio se definirán por el Ayuntamiento en el proyecto de rehabilitación. La intervención en este edificio permitirá el ripristino del mismo de acuerdo a este nuevo destino como edificio público.

g) Documentación del proyecto de intervención:

La documentación del proyecto de intervención en este edificio se registrará por las determinaciones contenidas en los artículos 3.61 a 3.74 de las N. U. del PGOU de València, debiendo procederse a una documentación exhaustiva del edificio previa a cualquier intervención.

Artículo 4.24. Ficha 3. Lienzo de fachada: Calle Juan Verdeguer, 28

El diedro que constituye el número 28 de la calle Juan Verdeguer, y situado entre las naves (nº 26 y nº 30) cuya información aparece en las fichas correspondientes, debe ser conservado dado que produce un valor añadido a la articulación visual de esta calle, dando continuidad al paño de fachada de todos los edificios protegidos y acentuando la perspectiva.

Dado que este diedro separa dos espacios públicos: calle Juan Verdeguer y viario peatonal entre ambas naves, se propone la eliminación de la puerta basculante existente, ripristinando los dos paramentos de este paño.

Artículo 4.25.- Ficha 4. Nave industrial: Calle Juan Verdeguer, 26

a) Edificabilidad máxima:

La edificabilidad máxima será la correspondiente al doble de la que tiene la nave tras las demoliciones parciales, tal y como ha quedado definida en el catálogo.

b) Altura máxima:

La altura máxima de cornisa y de cumbrera será la misma que la que tiene hoy en la parte no demolida, y dado que no se permite alteración del volumen sobre el edificio que el catálogo ha definido. En el interior podrá realizarse una división horizontal con la construcción de un forjado, debiendo mantenerse el piso superior como un espacio diáfano en el que si hay subdivisiones, éstas no anulen la unidad espacial comprendida entre el nuevo forjado y las cubiertas.

c) Coeficiente de ocupación sobre la parcela:

Será el 100% de la parcela, ya que la edificación coincide en superficie con la dimensión de su parcela.

d) Edificaciones complementarias:

No puede haberla al no haber espacios vacantes en la parcela.

e) Tratamiento de fachadas:

Cualquier intervención en este edificio tendrá como objeto principal la recuperación y puesta en valor de los elementos compositivos de la fachada principal. En cuanto a la posterior se construirá de acuerdo con la pauta, composición y tratamiento de la fachada posterior existente en la nave con anterioridad a su demolición. En cuanto a la lateral que recaen a espacios de carácter público (fachada lateral este), se revalorizará con la apertura de huecos y su completa restauración. En todas las fachadas se procederá a la apertura de los huecos originales así como a la puesta en valor de los materiales originales que las forman, procediéndose a la apertura de huecos cegados, reposición de carpinterías, etc...

g) Usos:

Los usos previstos para este edificio se definirán por el Ayuntamiento en el proyecto de rehabilitación. La intervención en este edificio permitirá el ripristino del mismo de acuerdo a este nuevo destino como edificio público.

h) Documentación del proyecto de intervención:

La documentación del proyecto de intervención en este edificio se registrará por las determinaciones contenidas en los artículos 3.61 a 3.74 de las N. U. del PGOU de València, debiendo procederse a una documentación exhaustiva del edificio previa a cualquier intervención.

Artículo 4.26.- Ficha 5. Naves industriales: Calle Juan Verdeguer, 24 a 16

a) Edificabilidad máxima:

La edificabilidad máxima será la correspondiente al doble de la que tienen el conjunto de naves tal y como han quedado definidas en el catálogo después de las demoliciones efectuadas.

b) Altura máxima:

La altura máxima de cornisa y de cumbre será la misma que la que tienen hoy el conjunto de naves en la parte no demolida, y dado que no se permite alteración del volumen sobre el edificio que el catálogo ha definido. En el interior podrá realizarse una división horizontal con la construcción de un forjado, debiendo mantenerse el piso superior como un espacio diáfano en el que si hay subdivisiones, éstas no anulen la unidad espacial comprendida entre el nuevo forjado y las cubiertas.

c) Coeficiente de ocupación sobre la parcela:

Será la existente, manteniéndose los patios intermedios entre las naves.

d) Edificaciones complementarias:

No se permite edificación complementaria en los espacios vacantes de la parcela.

e) Vallado de parcela:

Se realizarán cierres de los patios intermedios en la fachada sur de acuerdo con la proposición de la ficha del catálogo.

f) Tratamiento de fachadas:

Cualquier intervención en este edificio tendrá como objeto principal la recuperación y puesta en valor de los elementos compositivos de las fachadas tanto de la principal como de las laterales a excepción de la que es medianera con otra nave. Las fachadas posteriores se repondrán de acuerdo con la pauta, composición y tratamiento de las fachadas posteriores existentes en las naves impares (1 y 3) con anterioridad a su demolición. En cuanto a la fachada posterior de la nave intermedia, ésta se construirá análogamente a la ejecución de los números 1 y 3, dado el escaso valor de la actual fachada posterior de esta nave central. En todas las fachadas se procederá a la apertura de los huecos originales así como a la puesta en valor de los materiales originales que las forman, procediéndose a la apertura de huecos cegados, reposición de carpinterías, etc...

g) Usos:

Los usos previstos para este edificio serán los que defina el Ayuntamiento en el proyecto de rehabilitación. La intervención en estos edificios permitirá el ripristino de los mismos de acuerdo a este nuevo destino como edificios públicos para el uso asignado.

h) Documentación del proyecto de intervención:

La documentación del proyecto de intervención en este edificio se regirá por las determinaciones contenidas en los artículos 3.61 a 3.74 de las N. U. del PGOU de València, debiendo procederse a una documentación exhaustiva del edificio previa a cualquier intervención.

Artículo 4.27.- Sistema local de zonas verdes (jardines), VJ

Los suelos que integran el sistema local de zonas verdes, se destinarán a jardines públicos.

En el artículo 6.76 de las N.U. se fijan las condiciones específicas para el sistema local de espacios libres. No obstante dado el diseño de los mismos y con el fin de dejar la máxima superficie ajardinada, no pueden acogerse a lo dispuesto en ese artículo en cuanto a número y tamaño de dichos módulos de servicio.

En ellos se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc.) con una superficie máxima construida de 6 m² por unidad y con una unidad como máximo en cada uno de las tres áreas ajardinadas principales.

En las porciones de contacto entre jardines y edificación se ha previsto una franja de 6 m superior a lo dispuesto en ese artículo con el fin de facilitar el acceso ocasional de vehículos de urgencia.

TÍTULO QUINTO: CONDICIONANTES Y AFECCIONES

Art. 5.1. Actividad terciaria

La implantación de una actividad terciaria en el entorno de un centro o parcela educativa, no deberá alterar las condiciones establecidas para las mismas, según el artículo 10.3 del Decreto 104/2014, y el nivel sonoro exterior máximo estará dentro de los límites admitidos para uso dominante docente (niveles de recepción externos) establecido en la Ley 7/2002.

Art. 5.2. Servidumbre aeronáutica

La totalidad del ámbito de la Modificación Puntual, se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de València. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de València que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra ILS RWY 30, la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR RWY 30, la Superficie de Aproximación Final de la maniobra VOR RWY30, la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra NDB L RWY 30, la Superficie de Aproximación final de la maniobra NDB L RWY 30 y la Superficie de Aproximación final de la maniobra NDB RWY 30, entre otras.

Por lo tanto, y al encontrarse la totalidad del ámbito incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas sus palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

En conformidad con los artículos 57.2. y 55.8 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunidad Valenciana, modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, así como del artículo 70.2, en relación con el artículo 65.2, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, la entrada en vigor del documento aprobado definitivamente se produce a los quince días hábiles de la publicación de este acuerdo.

Contra el presente documento, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Todo esto sin perjuicio que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime procedente.

València, a 1 de diciembre de 2020.—El secretario, Manuel Latorre Hernández.

2020/17321