

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE LA PARCELA SITUADA EN LA CONFLUENCIA DE LAS CALLES
BERENGUER MALLOL Y MUÑIZ Y H. DE ALBA (ACCESO MUÑIZ Y H. DE ALBA nº 18)
CON REFERENCIA CATASTRAL 8420817YJ2782A0001WW**

VALENCIA

EMPLAZAMIENTO: Calle Muñiz y H. de Alba, nº 18
46022 Valencia

REFERENCIA CATASTRAL 8420817YJ2782A0001WW

PROMOTORA: Mare Nostrum de Inversiones, S.L.

Valencia, diciembre de 2015

I. MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN
2. MEMORIA INFORMATIVA
 - 2.1 OBJETO Y CONTENIDO
 - 2.2 SITUACIÓN
 - 2.3 ANTECEDENTES
 - 2.4 INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
 - 2.5 DETERMINACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - 3.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
 - 3.2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
 - 3.3 SUPERFICIES
 - 3.4 CÁLCULO DE LA RESERVA DOTACIONAL POR INCREMENTO DE POBLACIÓN.
4. BORRADOR DE PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

II. PLANOS

1. SITUACIÓN
2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO SEGÚN PGOU VIGENTE
3. ANÁLISIS GRÁFICO DE LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA SEGÚN PGOU VIGENTE
4. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO SEGÚN PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL
5. ANÁLISIS GRÁFICO DE LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA SEGÚN PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL

MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN

1.1 AGENTES DE LA PROPUESTA

La mercantil "MARE NOSTRUM DE INVERSIONES, S.L.", en calidad de propietaria de la parcela situada en la confluencia de las calles Berenguer Mallol y Muñiz y H. de Alba, de Valencia, con acceso por la calle Muñiz y H. de Alba nº 18, y referencia catastral 8420817YJ2782A0001WW, comparece ante el Excmo. Ayuntamiento de Valencia para que se atienda la presente propuesta de Modificación Puntual de Plan General.

Promotora de la modificación: **Mare Nostrum de Inversiones, Sociedad Limitada**
C/ Doctor Manuel Candela, nº 10, 2
46021 Valencia
CIF: B-46704219

Objeto de la modificación: **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia**
C/ Muñiz y H. de Alba nº18
46022 Valencia
Ref. catastral 8420817YJ2782A0001WW

Los Arquitectos responsables de la redacción de este proyecto son:

Técnicos proyectistas: **Otegui Arquitectos, SLP**
Colegiado nº 9.539 COACV/CTAV
C/ Doctor Manuel Candela, 10, puerta 2
46021 Valencia

Titular responsable: **Juan de Otegui y Tellería,**
Colegiado nº 895 COACV/CTAV

1.2 OBJETIVOS DE LA PROPUESTA

La presente propuesta de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia afecta a la parcela situada en la confluencia de las calles Berenguer Mallol y Muñiz y H. de Alba, con acceso por la calle Muñiz y H. de Alba nº 18, de Valencia, y referencia catastral 8420817YJ2782A0001WW.

La parcela ocupa la esquina suroeste de la manzana delimitada por las calles Berenguer Mallol, Muñiz y H. de Alba, Marino Albesa y Guillem de Anglesola.

Los objetivos de la propuesta de esta Modificación Puntual son:

- **Viabilizar el uso Residencial en la parcela** objeto de modificación, mediante el cambio de la calificación urbanística, de acuerdo con los criterios establecidos en el planeamiento vigente y en coherencia con la ordenación existente en su entorno, con el fin de desbloquear la ejecución del planeamiento.
- Como resultado del cambio de calificación, **ordenar pormenorizadamente la edificación prevista, de acuerdo con los parámetros de las manzanas colindantes, con el menor impacto paisajístico posible en la escena urbana**, de manera que el resultado de la reforma configure una imagen urbana con carácter unitario y coherente con las construcciones exigentes, articulado por la infraestructura verde y la red de espacios dotacionales.

Para ello se propone la modificación de su calificación urbanística, de TER-5, *Enclave Terciario Polivalente*, a ENS-1, *Ensanche*, con una ordenación pormenorizada de la edificación permitida.

1.3 MARCO LEGAL

A. NORMATIVA MUNICIPAL

- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, con aprobación definitiva de 28 de diciembre de 1988 (BOP 14-01-1989, DOGV 16-01-1989), en su versión de texto consolidado.

B. NORMATIVA AUTONÓMICA

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP)

- Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunidad Valenciana.

C. NORMATIVA ESTATAL

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

1.4 PROCEDIMIENTO

El instrumento de planeamiento empleado para establecer modificar la calificación urbanística y la ordenación pormenorizada es la Modificación de Plan General, contemplada en el *Artículo 0.6 del Capítulo Único del Título Preliminar de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia*.

El procedimiento para su realización, conforme a la **Ley 5/2014**, de 25 de julio, de la Generalitat, **de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje**, de la Comunidad Valenciana, (LOTUP) es el indicado a Artículo 63, *Modificación de planes y programas*.

Conforme a dicho artículo, el procedimiento previsto para la revisión o modificación de un plan o programa debe ser el mismo que para su aprobación.

Esta propuesta de Modificación Puntual requiere de evaluación ambiental, mediante el procedimiento simplificado. Por ello, esta propuesta se acompaña de un Documento Inicial Estratégico para su evaluación por parte del Órgano Ambiental competente.

El siguiente esquema, elaborado por la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del territorio, refleja el procedimiento descrito por el Título III, *Procedimiento de elaboración de planes y programas*, de la LOTUP.

Se ha obtenido de la siguiente dirección electrónica:

<http://www.citma.gva.es/documents/20551182/161425814/Procedimiento+aprobaci%C3%B3n+planes.pdf/1661c3dd-2e9c-48d1-83fd-d1cc92df4f8a>

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 OBJETO Y CONTENIDO

La presente propuesta de Modificación Puntual de la parcela situada en la intersección de las calles Berenguer Mallol y Muñiz y H. de Alba, con referencia catastral 8420817YJ2782A0001WW, y acceso por la calle Muñiz y H. de Alba nº18, correspondiente al emplazamiento del conocido como antiguo "Cine Triunfo", tiene por objeto la modificación de su calificación urbanística, de TER-5, *Enclave Terciario Polivalente*, a ENS-1, *Ensanche*, con ordenación pormenorizada de la edificación permitida.

El instrumento de planeamiento propuesto determinará las condiciones de usos de la parcela y de la edificación, mediante la fijación de su calificación urbanística, y las nuevas alineaciones, espacios libres de manzana y alturas que deberán adoptar las edificaciones, mediante la fijación de su ordenación pormenorizada, todo ello sin modificar la edificabilidad total de la parcela asignada por el Plan General vigente.

2.2 SITUACIÓN

El ámbito de la actuación de la presente propuesta de Modificación Puntual de Plan General es la parcela con acceso por la calle Muñiz y H.de Alba nº 18, con referencia catastral 8420817YJ2782A0001WW.

Tiene una superficie de 1.090,03m² de suelo, según el informe de circunstancias urbanísticas obtenido de la página web del Ayuntamiento de Valencia¹.

Según la propuesta de modificación que quedó reflejada en el Libro III, parte IV, Otras Modificaciones de Ordenación, Ficha 4: Cine Triunfo (hojas 96 y 97 del documento), de la Revisión Simplificada de Plan General, que se expuso al público el 26 de diciembre de 2014, la superficie de la parcela es de 1.093,03m².

Será ésta última, por ser la del último documento reconocido por la Administración, la que se empleará en esta propuesta.

Conforme al plano B del PGOU vigente, la parcela tiene clasificación de Suelo Urbano, y su ordenación pormenorizada está reflejada en la hoja 36 de la serie C del PGOU, con indicación

¹ <http://mapas.valencia.es/WebsMunicipales/tmp/Pdf1442586831861.pdf>

de calificación TER-5, *Enclave Terciario Polivalente*, y un coeficiente de edificabilidad de $3\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Es decir, según el planeamiento vigente, el techo edificable de la parcela es

$$1.093,03\text{m}^2 \times 3\text{m}^2/\text{m}^2\text{s} = 3.279,09\text{m}^2\text{s}$$

2.3 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

La parcela objeto de esta propuesta de Modificación Puntual se encuentra en la manzana delimitada por las calles Muñiz y H. de Alba, Berenguer Mallol, Guillem de Anglesola y Marino Albesa. El resto de las parcelas, hasta completar la manzana, tienen una calificación de suelo Ensanche ENS-1, de las cuales, un 60% está consolidada con edificaciones de 50 años de antigüedad, aproximadamente, mientras que el 40% restante se encuentra dentro de los límites del PRIM "Guillem de Anglesola", actualmente en la fase de ejecución de la urbanización (y también con calificación urbanística ENS-1)

La indicada parcela dio soporte a la edificación del antiguo "Cine Triunfo", una construcción de los años 40 del siglo XX destinada a una amplia sala de cine y proyecciones, que cayó en desuso en la década de los 80, y que, careciendo de actividad comercial, y no teniendo el edificio ningún valor patrimonial, fue demolida en el año 2008, previa autorización por el Ayuntamiento de Valencia.

La parcela tiene, conforme al planeamiento vigente, calificación de TER-5 "Terciario Polivalente", calificación que se empleó en la redacción del Plan General para calificar a parcelas con establecimientos consolidados que desarrollaban actividades de tipo terciario o industrial, con las correspondientes tipologías edificatorias específicas para cada uso concreto, integradas en estructuras urbanas de tipo residencial plurifamiliar, también consolidadas.

2.4 INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

La parcela objeto de esta propuesta de Modificación Puntual cuenta con la dotación de los siguientes servicios:

- a) Acceso rodado hasta ella por vía pavimentada, abierta al uso público, en condiciones adecuadas, en todas las vías a las que da frente.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica, que son los del edificio anteriormente existente.

- c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado, que es la del edificio anteriormente existente.
- d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en todas las vías a las que da frente la parcela.

Respecto de la manzana en la cual se encuentra situada, las calles Berenguer Mallol, Muñiz y H. de Alba y Marino Albesa se encuentran completamente urbanizadas, mientras que la calle Guillem de Anglesola, en el tramo entre las calles Berenguer Mallol y Rodríguez de Maeztu se encuentra en fase de ejecución de las obras de urbanización del PRIM "Guillem de Anglesola", cuyas obras se iniciaron en julio de 2015, y es de esperar que se hallen completamente concluidas al finalizar el trámite administrativo de esta propuesta.

Cualquier actuación tendente a la edificación del suelo objeto de la presente propuesta de Modificación Puntual requerirá comprobar si las conexiones de suministros de agua potable y energía eléctrica, y de evacuación de aguas residuales es suficiente para las necesidades de ésta, exigiéndose la ampliación de las mismas en caso contrario, antes, o de manera simultánea, a la ejecución de las construcciones, y con cargo al promotor de la obra.

La presente Modificación Puntual no supone un aumento del techo previsto en el Plan General, pero sí se produce una conversión de techo inicialmente previsto para uso terciario en techo residencial, de la que se deriva un incremento (mínimo) de población.

Conforme al artículo 8.2 del Anexo IV de la LOTUP.

"Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea en la que esté incluido el ámbito de la modificación."

Se requiere, por tanto, conocer si las dotaciones o reservas existentes en el área urbana homogénea son suficientes para el mínimo incremento de población que implica esta Propuesta de Modificación Puntual, o por el contrario se exige realizar compensaciones.

Es necesario señalar que esta propuesta está inspirada en la contenida en los documentos expuestos al público el 26 de diciembre de 2014, de la Revisión Simplificada de Plan General, elaborados por el Ayuntamiento de Valencia, en el que también se realizaba una conversión de techo terciario a techo residencial, aunque en cantidad algo menor, sin que se exigiera compensación en materia de reserva dotacional, por lo que, al menos en esa proporción, debiera admitirse como cubierta.

2.5 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Según la propuesta de modificación que quedó reflejada en el Libro III, parte IV, Otras Modificaciones de Ordenación, Ficha 4: Cine Triunfo (hojas 96 y 97 del documento), de la Revisión Simplificada de Plan General, que se expuso al público el 26 de diciembre de 2014, la superficie de la parcela es de 1.093,03m².

Será ésta última, por ser la del último documento reconocido por la administración, la que se empleará en esta propuesta.

Las condiciones específicas de la zona de calificación TER-5 están reguladas por los artículos 6.50 y 6.51 de las Normas Urbanísticas del PGOU, que a continuación se transcriben:

Artículo 6.50. Subzona TER-5. Condiciones específicas.

1. *Se prohíbe, además de los señalados en el artículo 6.44 apartado 2, el uso residencial (R) en cualquiera de sus tipos (en tanto no se aprueben los Estudios de Detalle que se prevén en el artículo siguiente). Los usos industriales existentes no se entenderán fuera de ordenación, y podrán continuar su actividad, sin perjuicio del exacto cumplimiento de la específica reglamentación ambiental vigente, hasta la aprobación de los Estudios de Detalle.*
2. *Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:*
 - a) *La Superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.*
 - b) *Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 10 metros.*
 - c) *La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 15 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.*
 - d) *Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.*
 - e) *Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.*
3. *Condiciones de volumen y forma de los edificios:*
 - a) *Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 3 m²t/m²s.*

b) *La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 6 plantas (incluida la baja), con arreglo a la siguiente fórmula:*

$$Hc = 5,30 + 4 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja, con un máximo de 5. La altura de cornisa de la edificación no será superior, en ningún caso, a vez y media la distancia desde la misma a la alineación exterior al otro lado de la calle o espacio libre público a los que recaiga.

c) *No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.*

d) *Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.*

e) *La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5.*

f) *Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.*

g) *En cuanto al régimen de vuelos se estará a lo establecido para la Zona de Edificación Abierta.*

Artículo 6.51. Planeamiento de desarrollo en TER-5

Se podrán admitir usos residenciales previa aprobación de Estudios de Detalle que deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) *El Estudio de Detalle deberá abarcar necesariamente una o varias manzanas completas.*

b) *Se requerirá el previo acuerdo de todos los propietarios para la formulación del Estudio de Detalle.*

c) *No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan.*

d) *Del total aprovechamiento que contemple el Estudio de Detalle no podrá destinarse a usos residenciales más de un 70% del mismo. Pudiendo destinarse el resto tan sólo a usos Terciarios.*

e) *La edificación resultante de la ordenación propuesta deberá ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas para la Zona de Edificación Abierta.*

Conforme a la descripción realizada, el coeficiente de edificabilidad de la parcela es de $3\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$. La edificabilidad de la parcela, de superficie $1.093,03\text{m}^2\text{s}$, es:

- Sin planeamiento de desarrollo: $3.279,09\text{m}^2\text{t}$ de uso terciario
- Con estudio de detalle: $983,73\text{m}^2\text{t}$ de uso terciario (30% de $3.279,09\text{m}^2\text{t}$)
 $2.295,36\text{m}^2\text{t}$ de uso residencial (70% de $3.279,09\text{m}^2\text{t}$)

La transformación mediante planeamiento de desarrollo, contemplada en el artículo 6.51 de las Normas Urbanísticas, no requiere de cesiones de compensación, por lo que las reservas dotacionales requeridas para el uso residencial deben considerarse como ya contempladas por el Plan.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Los objetivos de la propuesta de esta Modificación Puntual son:

- **Viabilizar el uso Residencial en la parcela** objeto de modificación, mediante el cambio de la calificación urbanística, de acuerdo con los criterios establecidos en el planeamiento vigente y en coherencia con la ordenación existente en su entorno, con el fin de desbloquear la ejecución del planeamiento.
- Como resultado del cambio de calificación, **ordenar pormenorizadamente la edificación prevista, de acuerdo con los parámetros de las manzanas colindantes, con el menor impacto paisajístico posible en la escena urbana**, de manera que el resultado de la reforma configure una imagen urbana con carácter unitario y coherente con las construcciones exigentes, articulado por la infraestructura verde y la red de espacios dotacionales.

Para ello se propone la modificación de su calificación urbanística, de TER-5, *Enclave Terciario Polivalente*, a ENS-1, *Ensanche*, con una ordenación pormenorizada de la edificación permitida.

3.2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La parcela dio soporte a la edificación del antiguo “Cine Triunfo”, una construcción de los años 40 del siglo XX destinada a una amplia sala de cine y proyecciones, que cayó en desuso en la década de los 80, y que, careciendo de actividad comercial, y no teniendo el edificio ningún valor patrimonial, fue demolida en el año 2008, previa autorización por el Ayuntamiento de Valencia.

La parcela tiene, conforme al planeamiento vigente, calificación de TER-5 “Terciario Polivalente”, calificación que se empleó en la redacción del Plan General para calificar a parcelas con establecimientos consolidados que desarrollaban actividades de tipo terciario o industrial, con las correspondientes tipologías edificatorias específicas para cada uso concreto, integradas en estructuras urbanas de tipo residencial plurifamiliar, también consolidadas.

En distintas ocasiones, a lo largo de los últimos cinco años, la promotora de esta Modificación Puntual ha mantenido reuniones con los técnicos del Servicio de Planeamiento del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, con objeto de viabilizar el uso Residencial en la indicada parcela,

posibilidad que, finalmente, fue derivada a la Revisión Simplificada del Plan General, que se estaba tramitando.

Simultáneamente, diferentes propietarios de suelo afectados por la calificación TER-5 presentaron escritos de alegación solicitando la supresión de dicha calificación en la Revisión Simplificada.

En los documentos expuestos al público de la Revisión Simplificada de Plan General, el 26 de diciembre de 2014, en el Punto 3 del Informe de Alegaciones sobre Ordenación Pormenorizada, el Ayuntamiento *“considera que procede estimar las alegaciones presentadas y reordenar en el marco de la RPGV, los enclaves TER-5 pendientes [de ejecución], de acuerdo con los criterios establecidos en el planeamiento vigente y **en coherencia con la ordenación que exista en su entorno**”*

La nueva ordenación pormenorizada quedó reflejada en el Libro III, parte IV, Otras Modificaciones de Ordenación, Ficha 4: Cine Triunfo (hojas 96 y 97 del documento)

El texto que acompañaba a la justificación en la ficha es el siguiente:

“El objeto de la modificación es la transformación de la ordenación pormenorizada de la parcela del Cine Triunfo del PGOU-88 de acuerdo con los parámetros de las manzanas colindantes, con el fin de conseguir desbloquear la ejecución del planeamiento en la parcela TER-5 (Enclave Terciario Polivalente), que se modifica a Residencial (ENS-1)”

En la propuesta de modificación, la parcela quedaba dividida en dos áreas, una junto al cruce de las calles Muñiz y H. de Alba y Berenguer Mallol, con calificación ENS-1, y otra entre la primera y la parcela colindante, perteneciente al ámbito del PRIM “Guillem de Anglesola”, con calificación de Sistema Local de Espacios Libres de uso privado EL*

La edificabilidad y usos previstos de la propuesta descrita eran los siguientes:

Planta baja	842,40m ²	uso terciario compatible
Planta 1ª	591,60m ²	uso residencial
Planta 2ª	591,60m ²	uso residencial
Planta 3ª	591,60m ²	uso residencial
Planta 4ª	591,60m ²	uso residencial
TOTAL	3.208,80m ²	ENS-1, Ensanche

La comparación entre el planeamiento vigente y la propuesta de la Revisión Simplificada era la siguiente:

	Propuesta RS	PGOU vigente	Diferencia
Edificabilidad terciaria	842,40m ²	983,73m ²	-141,33m ²
Edificabilidad residencial	2.366,40m ²	2.295,36m ²	+71,04m ²
Total	3.208,80m ²	3.279,09m ²	-70,29m ²

El documento de Revisión Simplificada no contemplaba un incremento de reserva para dotaciones en el área urbana homogénea derivado del incremento del techo residencial, por conversión de techo de uso terciario en origen, y que podría haberse reflejado como una carga urbanística sobre la parcela.

En febrero de 2015, dentro del plazo dado para la presentación de alegaciones, la mercantil promotora de esta propuesta de Modificación Puntual, estando de acuerdo con el cambio de calificación urbanística, presentó, en forma de alegación, una propuesta motivada de ordenación pormenorizada, de ordenación volumétrica de la edificación.

Es conocido que el Ayuntamiento de Valencia surgido de las elecciones celebradas el 24 de mayo de 2015, de composición distinta al anterior, no tiene intención de seguir desarrollando la Revisión Simplificada expuesta al público el 26 de diciembre de 2014, y por ello, la mercantil citada propone llevar a cabo la adecuación del planeamiento mediante una propuesta de Modificación Puntual.

La propuesta consiste en regularizar la ordenación de la parcela, mediante la configuración de un bloque lineal con calificación ENS-1/#5, de 13,80m de profundidad, en la calle Berenguer Mallol, separado de las parcelas colindantes en las plantas altas 7,00m, y una zona EL* en el patio de manzana resultante.

Dicha disposición da como resultado la posibilidad de edificar un volumen formado por una planta baja de 13,80m de profundidad y longitud igual a la alineación de la parcela con la calle Berenguer Mallol, y de 6,00m de profundidad, con la longitud restante de la alineación con la calle Muñiz y H. de Alba; un bloque de 4 plantas, 13,80m de profundidad y 45,50m de longitud, alineado con la calle Berenguer Mallol, y separado 7,00m de la edificación existente en la calle Muñiz y H. de Alba y de la prevista en la calle Guillem de Anglesola, y una planta de ático, sobre las anteriores, retranqueada 4 metros de la alineación con la vía pública, conforme a las condiciones de volumen y forma que se establecen, de manera genérica, en las ordenanzas

particulares para la calificación urbanística ENS-1 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

El espacio no ocupado por la edificación en planta baja, en el interior de la parcela y recayente al patio de manzana, se califica como espacio libre de uso privado, EL*

Respecto a los objetivos anteriormente señalados que motivan esta propuesta de Modificación Puntual, la propuesta satisface el objetivo de viabilizar el uso residencial de la parcela, mediante el cambio de calificación a la existente en el resto de la manzana, de acuerdo con los criterios establecidos en el planeamiento vigente y en coherencia con la ordenación existente en su entorno, y sin requerir más planeamiento de desarrollo.

Además, la propuesta propone llevar al patio de manzana el espacio EL*, de manera que exista continuidad de la edificación en las alineaciones exteriores en la planta baja, entre la parcela objeto de la Modificación y las adyacentes, y reduce la distancia entre el bloque, en las plantas altas, de la propuesta y las edificaciones colindantes, presentes o futuras, permitiendo apreciar, con mayor claridad que en la propuesta descrita en el punto anterior, la continuidad de la altura de cornisa de la manzana. Ambas soluciones contribuyen a dificultar la observación del patio interior de manzana desde el exterior.

La solución volumétrica adoptada supone una reordenación del techo edificable inicial, pero no un aumento o merma del mismo.

La solución descrita está representada gráficamente en el plano 4 que acompaña a esta memoria.

3.3 SUPERFICIES

Superficie de la parcela: 1.093,03m²

Coefficiente de edificabilidad según planeamiento vigente: 3m²t/m²s

Techo edificable según planeamiento vigente: 3.279,09m²t

Techo edificable según propuesta de Modificación Puntual: **3.278,10m²t** ≤ 3.279,09m²t

La edificabilidad y usos previstos de la propuesta descrita son los siguientes:

Planta baja	766,50m ²	uso terciario compatible
Planta 1ª	627,90m ²	uso residencial
Planta 2ª	627,90m ²	uso residencial
Planta 3ª	627,90m ²	uso residencial
Planta 4ª	627,90m ²	uso residencial
TOTAL	3.278,10m ²	ENS-1, <i>Ensanche</i>

Las edificabilidades totales son las siguientes:

	Propuesta MP	PGOU vigente	Diferencia
Edificabilidad terciaria	766,50m ²	983,73m ²	-217,33m ²
Edificabilidad residencial	2.511,60m ²	2.295,36m ²	+216,24m ²
Total	3.278,10m ²	3.279,09m ²	-0,99m ²

3.4 CÁLCULO DE LA RESERVA DOTACIONAL POR INCREMENTO DE POBLACIÓN.

La modificación del destino de la edificabilidad, por conversión de uso de terciario residencial, supone un incremento poblacional mínimo que requiere un incremento de la reserva dotacional asociada al cambio de uso de la edificabilidad preexistente. Conforme al artículo 8.2 del Anexo IV de la LOTUP.

“Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea en la que esté incluido el ámbito de la modificación.”

No obstante, el techo de uso terciario existente, que cambia de uso, ya contaba con una reserva dotacional implícita.

Por ello, para poder calcular el aumento de reservas de planeamiento, se requiere conocer la relación que existe entre la reserva que se exige a los usos terciarios y la exigida a los residenciales, dado que la compensación requerida debe ser por el cambio de uso y no por el incremento total de techo residencial, como si de nuevo aprovechamiento se tratara.

Razonando *ad absurdum*, si se procediera compensando el incremento poblacional como si el techo terciario no tuviera reserva alguna, el coste para el promotor y para la ciudad de esta Propuesta de Modificación Puntual y el de otra con un incremento de aprovechamiento total igual al techo con cambio de uso, conservando el techo terciario inicialmente previsto por planeamiento, sería el mismo.

A. CÁLCULO DE LA RELACIÓN ENTRE LAS RESERVAS DE DOTACIONAL EXIGIDAS PARA SUELOS RESIDENCIALES Y TERCARIOS, CONFORME AL ANEXO IV DE LA LEY 5/2014, de 25 de julio, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (LOTUP)

En ausencia de datos que permitan obtener la reserva de suelo dotacional público correspondiente al aprovechamiento terciario (existente), se va a proceder a calcular la relación entre las reservas exigidas para el aprovechamiento residencial y para el terciario en la Red Secundaria de Dotaciones, según el Anexo IV de la Ley 5/2014, de 25 de julio de 2014, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP)

Conforme al **Anexo IV, de Estándares Urbanísticos y Normalización de Determinaciones Urbanísticas**, de la LOTUP

- La reserva de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial con destino a zonas verdes y equipamiento, ambos públicos, deberá superar los 35m² de equipamiento por cada 100m² de techo residencial potencialmente edificable. (Artículo III.4.1 del Anexo IV)
- La reserva de otros usos no residenciales que puedan existir en el ámbito de la actuación, para zonas verdes públicas derivadas de la edificabilidad terciaria e industrial será de 4m² de equipamiento por cada 100m² de edificabilidad terciaria o industrial, adicional a la establecida en el punto anterior (Artículo III.4.5.a) del Anexo IV)

Es decir, la reserva de suelo dotacional de la red secundaria motivada por la edificabilidad terciaria supone el 11,43% de la reserva de suelo dotacional motivada por la edificabilidad residencial.

El artículo 8.3 del Anexo IV de la LOTUP indica que:

“Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.”

Dado que la Propuesta de Modificación Puntual es de ámbito inferior al de una manzana completa, no se requiere una compensación en la red primaria, que, por otra parte, tampoco estaba contemplada en la propuesta de Revisión Simplificada de Plan General.

B. CÁLCULO DE LA RESERVA DOTACIONAL POR INCREMENTO POBLACIONAL, POR CONVERSIÓN DE LA EDIFICABILIDAD TERCIARIA EN EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL

Supuesta la existencia de una reserva dotacional prevista por el planeamiento vigente para el aprovechamiento asignado a la parcela, de uso terciario, y que dicha reserva supone, conforme a los estándares indicados en el punto anterior, el 11,43% de la reserva correspondiente a un aprovechamiento de uso residencial, la transformación del uso definida en la Propuesta de Modificación Puntual, de uso terciario a uso residencial, requiere un incremento del 88,57% de la reserva de suelo dotacional

Si según información del Ayuntamiento de Valencia, la reserva dotacional que le corresponde a la edificabilidad residencial en el polígono en el que se encuentra la parcela es de:

Reserva dotacional: 0,2685m² dotacional/ m² residencial

El incremento de reserva dotacional por cambio de uso del aprovechamiento de terciario a residencial sería

$0,2685\text{m}^2 \times 0,8857 = 0,2378\text{ m}^2$ dotacional/ m² residencial

Los valores de compensación por el cambio de uso del aprovechamiento existente serían los siguientes:

Conversión de edificabilidad terciaria a residencial: + 216,24m²t

Reserva dotacional: 0,2378m² dotacional/ m² cambio de uso

Compensación: 51,42 m² dotacional

4. BORRADOR DE PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

4.1. DOCUMENTO QUE SE MODIFICA

Se modifica el *plano 36 de la Serie C: Estructura urbana, del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia*, afectando a la alineaciones oficiales, profundidad máxima edificable y número de plantas de la parcela con acceso por la calle Muñiz y H.de Alba nº 18, con referencia catastral 8420817YJ2782A0001WW.

4.2. RANGO DE LA MODIFICACIÓN

A. DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

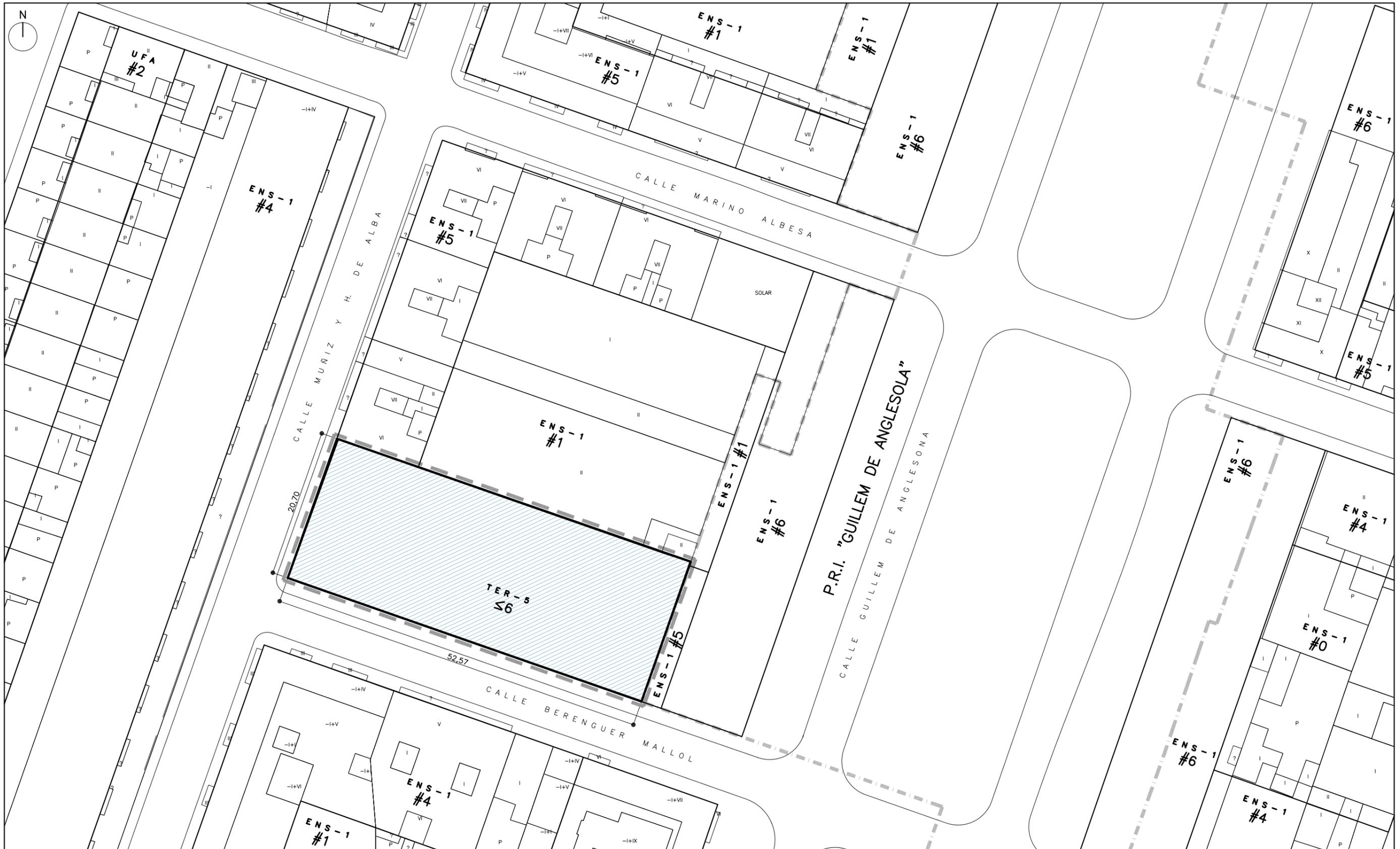
La presente modificación no afecta a determinaciones de la Ordenación Estructural.

B. DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Todas las regulaciones contenidas en la presente propuesta de modificación afectan a determinaciones de la Ordenación pormenorizada.

En Valencia, diciembre de 2015

Los Arquitectos,



- - - - - ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
 - - - - - P.R.I. "GUILLEM DE ANGLESONA".

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PARCELA EN LA CONFLUENCIA DE LAS CALLES BERENGUER MALLOL Y MUÑIZ Y H. DE ALBA, REF.CATASTRAL 8420817YJ2782A0001WW



AJUNTAMENT DE
VALENCIA

arquitectos:



OTEGUI ARQUITECTOS, SLP
JUAN DE OTEGUI Y TELLERÍA

colaborador:

PABLO ALMENARA

promotor:



MARE NOSTRUM DE INVERSIONES, SL

C/ DR. MANUEL CANDELA nº 10, 2
46021 VALENCIA
CIF B-46704219

escala: 1/500

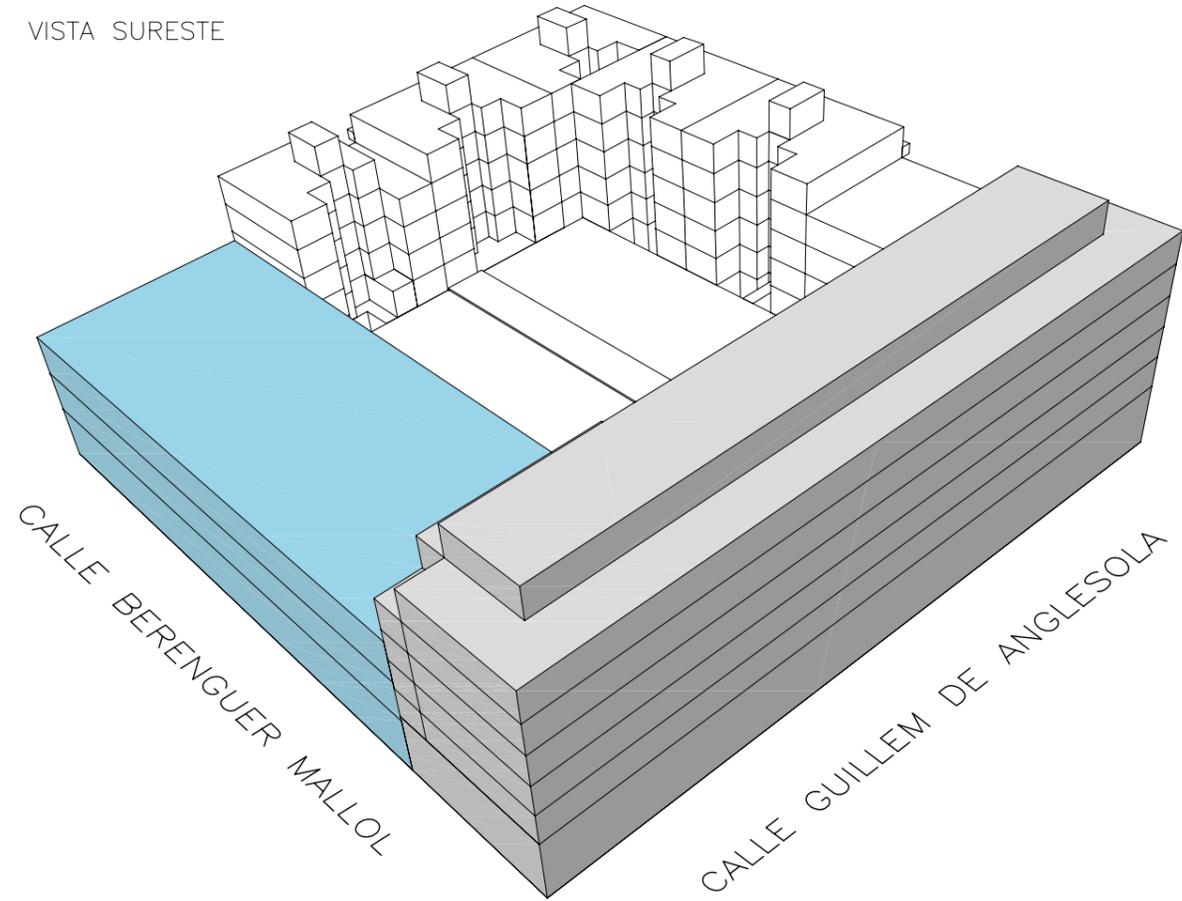


plano:

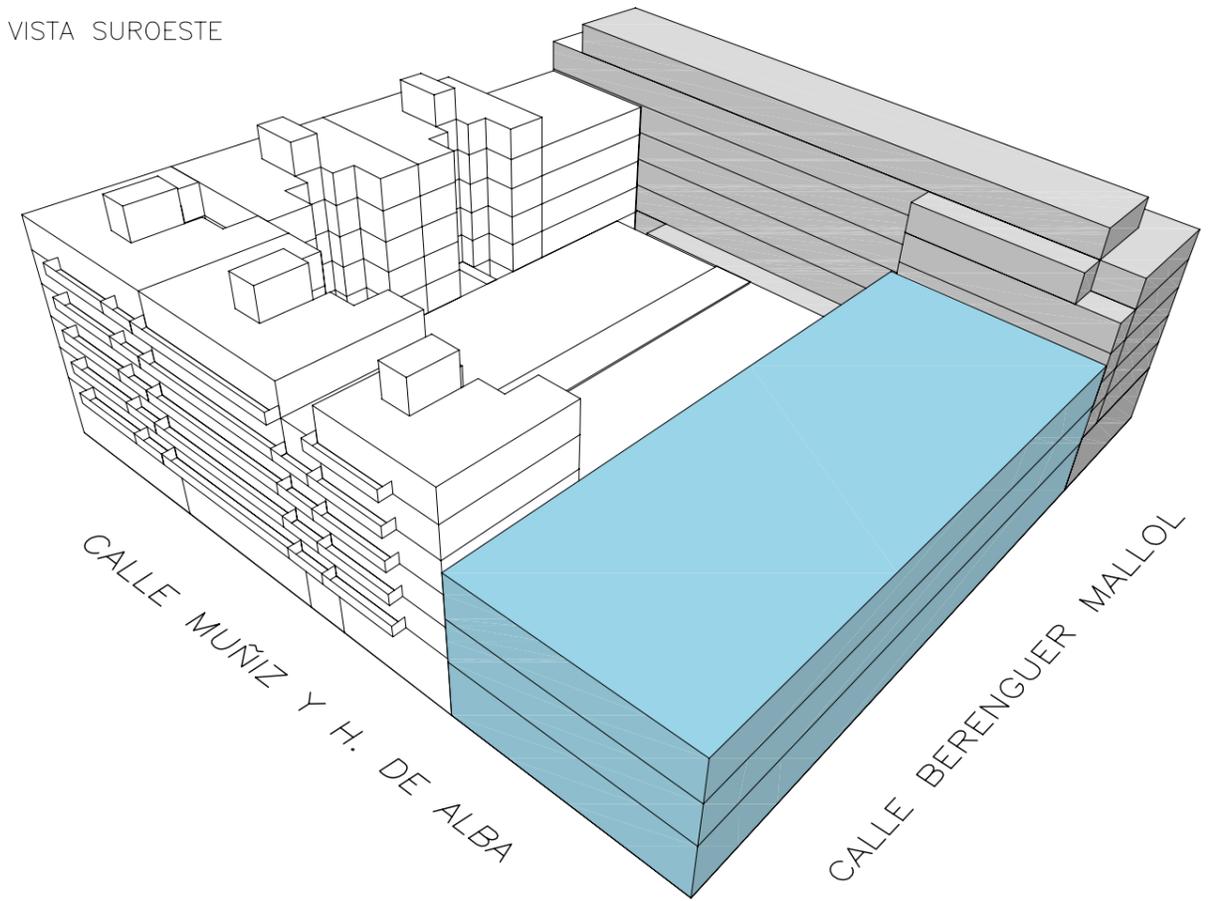
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO
SEGÚN P.G.O.U. VIGENTE

diciembre 2015

VISTA SURESTE



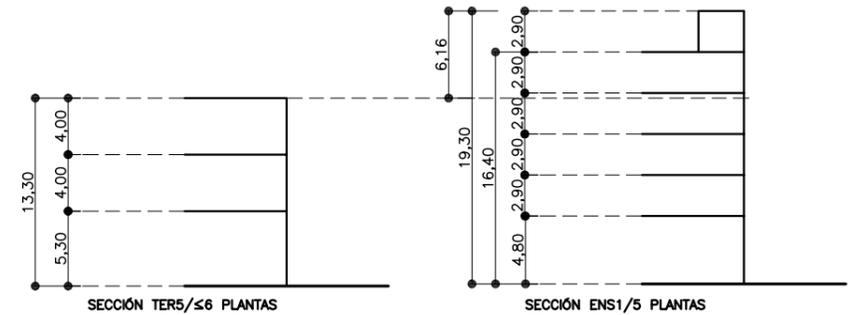
VISTA SUROESTE



VISTA DE INTEGRACIÓN



- EDIFICIOS PREVISTOS PRIM "GUILLEM DE ANGESOLA"
- EDIFICIO TER-5, ≤6 PLANTAS



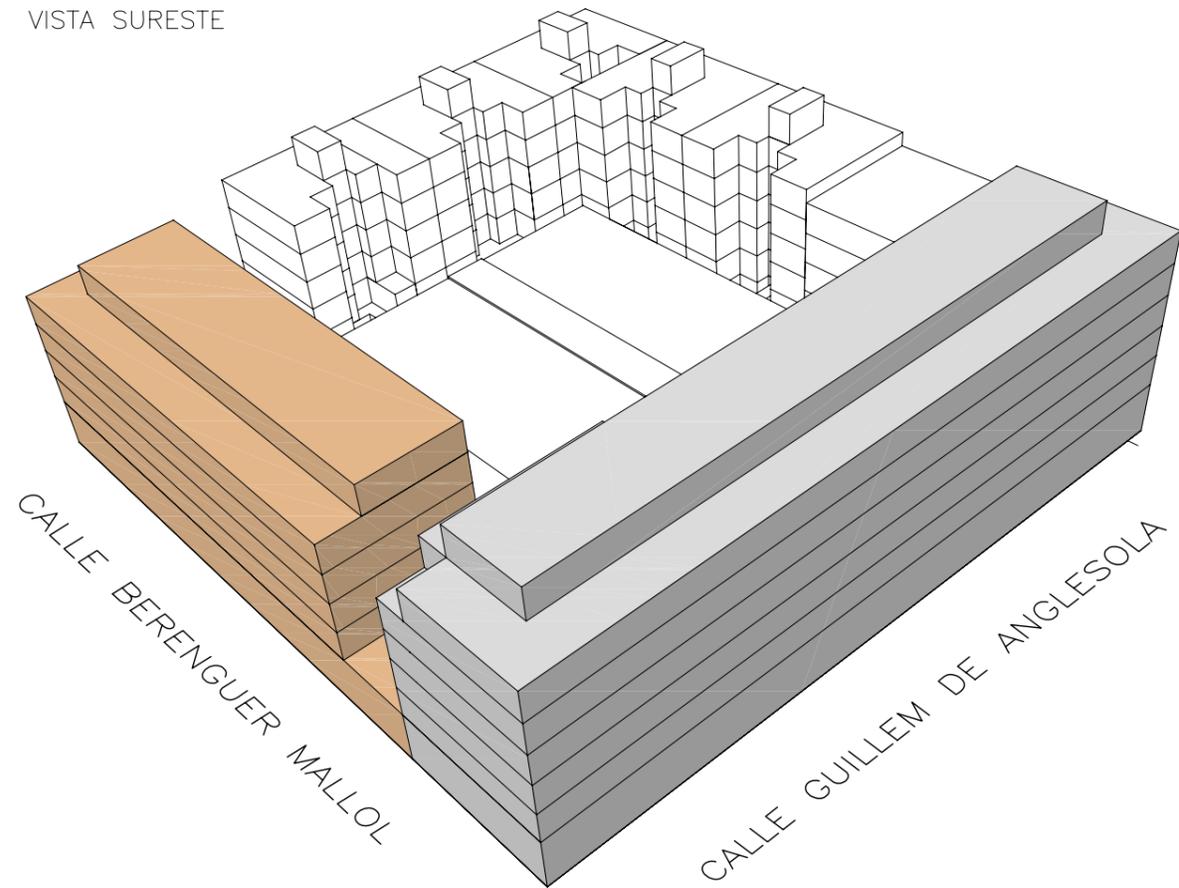
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PARCELA EN LA CONFLUENCIA DE LAS CALLES BERENGUER MALLOL Y MUÑIZ Y H. DE ALBA, REF.CATASTRAL 8420817YJ2782A0001WW



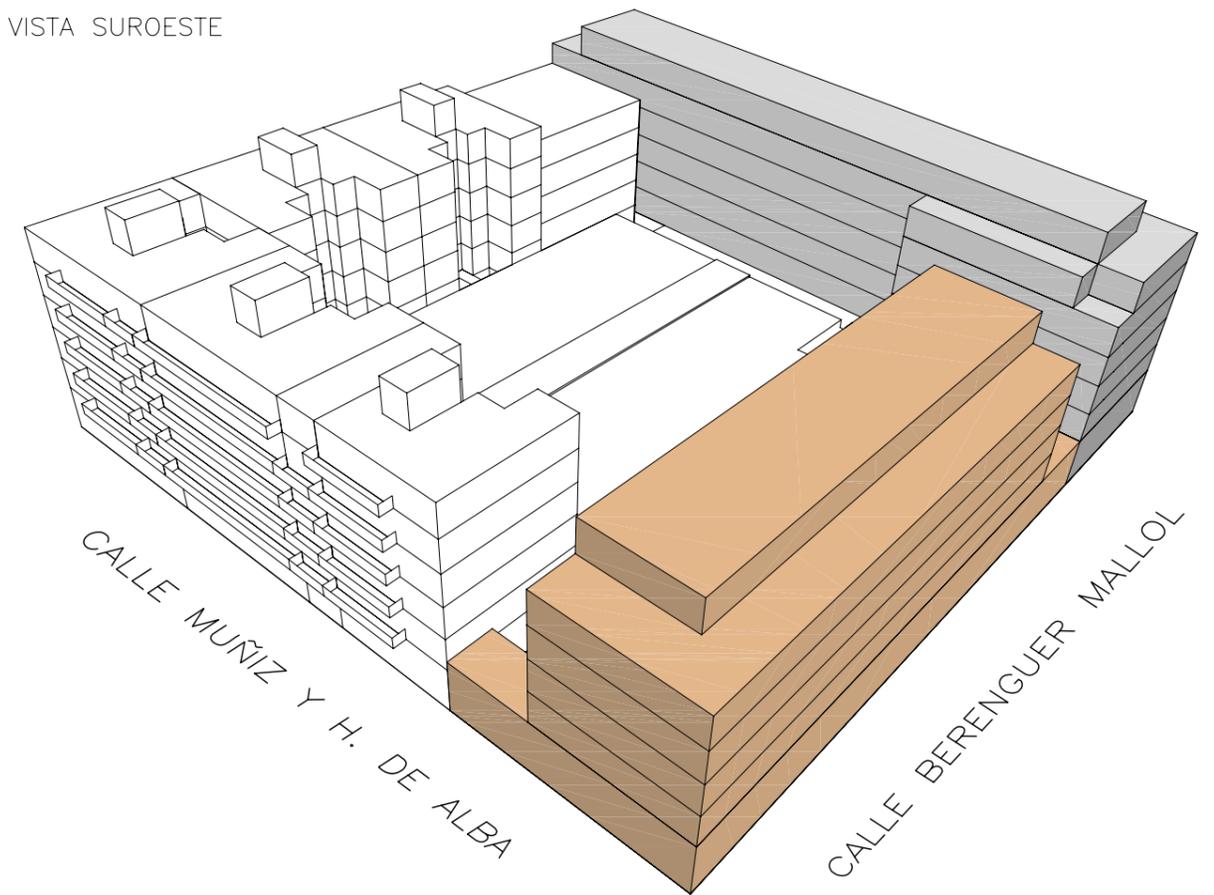
— ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
 - - - P.R.I. "GUILLEM DE ANGESOLA".

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PARCELA EN LA CONFLUENCIA DE LAS CALLES BERENGUER MALLOL Y MUÑIZ Y H. DE ALBA, REF.CATASTRAL 8420817YJ2782A0001WW

VISTA SURESTE



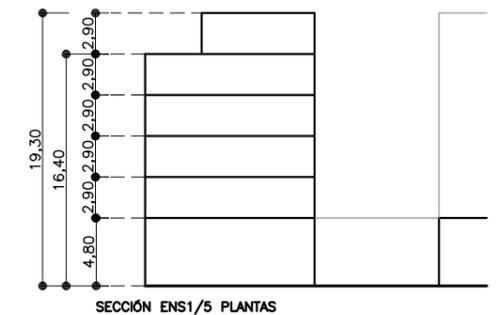
VISTA SUROESTE



VISTAS DE INTEGRACIÓN



- EDIFICIOS PREVISTOS PRIM "GUILLEM DE ANGESOLA"
- EDIFICIO ENS-1, 5 PLANTAS



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PARCELA EN LA CONFLUENCIA DE LAS CALLES BERENGUER MALLOL Y MUÑIZ Y H. DE ALBA, REF.CATASTRAL 8420817YJ2782A0001WW