

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
VALENCIA

EMPLAZAMIENTO: Manzana delimitada por la Avenida de los Naranjos,  
Calle Doctor Álvaro López, Calle Río Tajo y  
Calle Río Pisuerga, Valencia.

PROPONENTE: Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones  
Urbanas de Valencia, AUMSA.

Antigua Senda de Senent, nº 8, 6ª  
46023 – Valencia  
Tfno.: 963.371.101

TÉCNICO  
REDACTOR: Pablo Almenara Bolufer,  
Arquitecto 8.521 COACV  
C/ Lladró i Mallí, 12, esc A, 10  
46007-Valencia  
Tfno.: 685.245.568

---

---

Valencia, Marzo de 2.011

## ÍNDICE DE DOCUMENTOS

---

### **1. INTRODUCCIÓN**

### **2. MEMORIA INFORMATIVA**

#### 2.1. OBJETO Y CONTENIDO

#### 2.2. SITUACIÓN

#### 2.3. ANTECEDENTES

#### 2.4. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

#### 2.5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

### **3. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

#### 3.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

#### 3.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

#### 3.3. SUPERFICIES

### **4. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA**

### **PLANOS**

## MEMORIA

---

### 1. INTRODUCCIÓN

La presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia afecta a la manzana delimitada por la Avenida de los Naranjos y las Calles Doctor Álvaro López, Río Tajo y Río Pisuerga

El objeto de la Modificación Puntual es reordenar la volumetría prevista en esta manzana por el planeamiento vigente redistribuyendo el techo teóricamente materializable sobre la misma para hacerlo materialmente efectivo. Teniendo en cuenta que la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (AUMSA), propietaria de aproximadamente el 70 % del suelo de la manzana, tiene previsto promover la construcción de Viviendas de Protección Pública, la finalidad de la presente modificación es optimizar las soluciones de proyecto de vivienda posibles, sin que ello comporte un aumento de aprovechamiento y, desde el punto de vista urbano, permitir un encaje más armónico con los edificios existentes o previstos en el tejido adyacente.

El instrumento de planeamiento empleado para establecer la nueva ordenación de volúmenes 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* aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en 28 de diciembre de 1.988 (BOE y BOP 14-01-1.989; DOGV 16-01-1.989); Resolución de 28 de septiembre de 1.990 sobre subsanación de deficiencias (DOGV 29-10-1.990) y Resolución de 22 de diciembre de 1.992 (DOGV 03-05-1.993) sobre expediente de corrección de errores y texto refundido de documentos del PGOU.

#### **Artículo 0.6.- Modificación del Plan.**

1. *Se entiende por Modificación del Plan General la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran.*
2. *Si una alteración afectara a la concepción global de la ordenación prevista por el Plan o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí solo o por la sucesión acumulativa con otras modificaciones, se reputará también Revisión.*
3. *No tendrán la consideración de modificaciones:*
  - a) *Las alteraciones que sólo afecten a determinaciones no básicas que, por haber sido establecidas a título transitorio, sean susceptibles de soluciones alternativas sin pérdida de coherencia. Estas determinaciones sólo pueden ser alteradas a través de los instrumentos*

*de desarrollo previstos siempre que esté así expresamente autorizado y amparado por las presentes Normas Urbanísticas.*

*b) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala de planimetría o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 3% las cifras establecidas por el Plan.*

*c) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas, en tanto no las contradigan ni desvirtúen.*

*d) En ningún caso podrá considerarse que las Ordenanzas Municipales o las Normas Tecnológicas a las que remite el presente Plan para completar sus determinaciones formen parte del mismo. La eventual modificación de dichas Ordenanzas por cambio de criterio, conformando desarrollos alternativos del presente Plan no precisará tramitarse mediante modificación de éste si respeta sus determinaciones expresas.*

El instrumento de planeamiento empleado queda regulado por el **Artículo 94** "Modificación de los Planes" del **Capítulo VII** "Modificación de los planes" de la **Ley 16/2.005, de 30 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana** (DOCV 31-12-2.005).

#### **Artículo 94. Modificación de los Planes**

- 1. Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.*
- 2. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley.*
- 3. Se podrá aumentar la superficie de suelo clasificado urbanizable o no urbanizable común para sectores completos conforme a lo dispuesto en los artículos 73 y 74.*
- 4. La modificación que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres requerirá previo informe favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.*
- 5. Los planes calificarán como suelo dotacional a las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso público docente o sanitario y aquellas de titularidad pública de cualquier administración cuyo destino precedente haya sido también dotacional, incluidos los elementos funcionales de las redes de infraestructura general y instalaciones adscritas a la defensa; excepto cuando, con un informe previo de la Conselleria competente por razón de la materia y de la administración titular del terreno dotacional se justifique la innecesariedad de destinar el suelo a dichas finalidades; destinándose preferentemente, en este caso, a*

*viviendas sujetas a algún régimen de gestión pública o a otros usos públicos o de interés social.*

- 6. La modificación del planeamiento que venga a legalizar actuaciones urbanísticas irregulares exige previo informe favorable del Consejo del Territorio y del Paisaje y que la nueva ordenación satisfaga los principios rectores de la actividad urbanística, así como los estándares legales de calidad de la ordenación. Su entrada en vigor, respecto de los inmuebles afectados, se producirá cuando los incrementos de aprovechamiento que comporten sean íntegramente compensados por su valor urbanístico en favor de la administración, salvo que, previo informe del Consejo del Territorio y el Paisaje, se exceptúe dicha compensación a los terceros adquirentes de buena fe o, si se trata de viviendas, atendiendo a la capacidad económica de los residentes. La anterior excepción no afectará al responsable de la infracción que, en todo caso, deberá compensar y responder de las sanciones que procedan en los términos establecidos en la Ley.*

Y queda desarrollado en el Artículo 223 “Procedimiento para la modificación de los instrumentos de planeamiento”, de la Sección 4ª “Modificación de los instrumentos de planeamiento” del Capítulo VI “Tramitación, aprobación y modificación de los Planes de carácter Espacial” del Título I “Ordenación del Territorio y Planeamiento Urbanístico” del Libro II “Ordenación y Gestión Urbanística” del **Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística** (ROGTU) aprobado por el Decreto 67/2.006, de 19 de mayo del Consell (DOCV 23-05-2.006).

**Artículo 223. Procedimiento para la modificación de los instrumentos de planeamiento (en referencia al artículo 94 de la Ley Urbanística Valenciana).**

- 1. Las modificaciones de los Planes se llevará a cabo según el procedimiento establecido para cada tipo de Plan, sin necesidad de reiterar aquellas actuaciones propias de la exposición al público de los Programas, y ello sin perjuicio de que quien tenga adjudicada la gestión indirecta pueda tramitar por sus propios medios la publicación y la notificación de esa exposición al público.*
- 2. Los informes deberán emitirse en el plazo máximo de un mes.*
- 3. En el caso previsto en el artículo 94.5 de la Ley Urbanística Valenciana, el transcurso ese plazo determinará la continuación del procedimiento y la calificación de esos suelos al uso ya implantado.*
- 4. En el caso previsto en el artículo 94.6 de la Ley Urbanística Valenciana, el transcurso ese plazo, se proseguirá el procedimiento sin que proceda la legalización de las actuaciones urbanísticas irregulares.*

*5. Las modificaciones de planes generales referidas únicamente a elementos de ordenación pormenorizada se tramitarán conforme al procedimiento previsto para la aprobación de planes parciales.*

La presente Modificación Puntual no supone una alteración global de la ordenación prevista por el Plan General, por lo que no supone una Revisión del mismo.

Las nuevas soluciones propuestas por la presente Modificación Puntual mantienen el equilibrio de las dotaciones públicas y no resulta necesario suplementar la red primaria y secundaria de dotaciones para cumplir los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos por la Ley Urbanística Valenciana.

La presente Modificación Puntual no supone aumentar la superficie de suelo clasificado como urbanizable o no urbanizable común.

La presente Modificación Puntual no conlleva una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres y, por ello, no requiere de un informe previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

La presente Modificación Puntual no supone la calificación de suelo dotacional sobre parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso público docente o sanitario o que fueran de titularidad pública de cualquier administración cuyo destino precedente hubiera sido también dotacional.

La presente Modificación Puntual no supone la legalización de actuaciones urbanísticas irregulares.

Por tratarse de una modificación de Plan General referida únicamente a elementos de ordenación pormenorizada, la presente Modificación Puntual se tramitará conforme al procedimiento previsto para la aprobación de planes parciales.

## **2. MEMORIA INFORMATIVA.**

### **2.1 OBJETO Y CONTENIDO**

El objeto de la presente Modificación puntual es ordenar los volúmenes edificables en la manzana delimitada por la Avenida de los Naranjos y las Calles Doctor Álvaro López, Río Tajo y Río Pisuerga de Valencia.

Este instrumento de planeamiento determinará las nuevas alineaciones, espacios libres de manzana y alturas de cornisa que deberán adoptar las edificaciones, sin modificar la edificabilidad total de la parcela, ni los usos previstos por las determinaciones originales del Plan, ni la calificación urbanística de la edificación.

La Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia (AUMSA), propietaria de aproximadamente el 70 % del suelo de la manzana, promueve esta Modificación Puntual con el fin de destinar la edificabilidad correspondiente, a la construcción de Viviendas de Protección Pública, en cualquiera de sus variantes, lo que supondrá destinar alrededor de 8.000 m<sup>2</sup> a viviendas protegidas.

### **2.2 SITUACIÓN**

El ámbito de actuación de la presente Modificación Puntual del Plan General es la manzana delimitada al sur por la Avenida de los Naranjos, al oeste por la Calle Doctor Álvaro López, al norte por la Calle Río Tajo y al este por la Calle Río Pisuerga, configurada como plaza peatonal ajardinada de Acceso al Hospital de Valencia al Mar.

La superficie del ámbito de actuación es de 2.185,92 m<sup>2</sup> y el techo máximo asignado por el Plan General es de 12.418,60 m<sup>2</sup> techo construido, obtenido como resultado de calcular el volumen máximo permitido por las Normas Urbanísticas sobre el ámbito de actuación (sin la consideración de la existencia de cuerpos volados), considerando su calificación urbanística de Zona Ensanche (ENS-1) y altura máxima 5 plantas, conforme a los Planos B y C del Plan General.

### **2.3 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

La manzana que constituye el ámbito de actuación se encuentra emplazada en el Distrito Marítimo de Valencia, en la zona de crecimiento del Barrio de la Malvarrosa hacia el campus de la Universidad Politécnica de Valencia.

El tejido urbano está parcialmente consolidado, mediante una trama reticular que integra las edificaciones históricas existentes con otras nuevas, fruto de la renovación urbana que supuso la supresión de la barrera que mantenía desconectados los poblados marítimos del núcleo urbano central del municipio mediante el soterramiento de las vías de la línea de ferrocarril Valencia-Barcelona, conexión reforzada por la apertura de la Avenida de los Naranjos, simultánea a la transformación de la vieja línea del “Trenet” (ferrocarril de vía estrecha) en la línea T4 de la red de Metrovalencia.

El Plan General realiza una ordenación pormenorizada de la zona en la que las edificaciones se resuelven mediante manzanas de tipo ensanche que presentan una mayor altura de la edificación en la zona recayente a la Avenida de los Naranjos, para presentar un alzado homogéneo que refuerce el sentido espacial de la *calle corredor* tipo bulevar que adopta la Avenida como uno de los principales ejes articuladores de la trama urbana. Las manzanas reducen su altura hacia el interior del barrio, para adecuarse a la escala de las edificaciones anteriores al Plan existentes y consolidadas, y dejan espacios libres para esponjar el espacio urbano formado por calles de menor sección.

Al este de la manzana del ámbito de la presente Modificación Puntual se encuentran manzanas residenciales consolidadas con calificación urbanística “Ensanche” (ENS-1) con una altura media equivalente de 7 plantas y ático en el frente de la Avenida de los Naranjos.

Al oeste de la manzana del ámbito de la presente Modificación Puntual se encuentran manzanas de calificación urbanística “Enclave Terciario” (TER-3), no ejecutadas, que presentan un frente homogéneo a la Avenida de los Naranjos y al Bulevar de Serrería, de altura de 5 plantas.

Al norte de la manzana objeto de la presente Modificación Puntual se encuentra el edificio del Hospital de “Valencia al Mar” (San Juan de Dios), de calificación urbanística Dotacional e incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos del Plan General.

Al este de la manzana del ámbito de actuación se encuentra la Calle Río Pisuerga, configurada como calle salón o pequeña plaza peatonal ajardinada que sirve de acceso al edificio dotacional y que le permite ser contemplado desde la Avenida.



## **2.4 INFRAESTRUCTURA EXISTENTE**

La Avenida de los Naranjos y la Calle Río Pisuerga, configurada como plaza peatonal, se encuentran totalmente urbanizadas y disponen de servicio de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, pavimentación de calzadas y encintado de aceras.

Las Calles Doctor Álvaro López y Río Tajo en los tramos colindantes con los terrenos que constituyen el ámbito de actuación de la presente Modificación Puntual se encuentran semi-urbanizadas y sólo disponen de pavimentación de calzadas. No disponen de redes de suministro, servicio de saneamiento, alumbrado público ni encintado de aceras.

Cualquier actuación tendente a la edificación del suelo objeto de la presente Modificación Puntual implicará previa o simultáneamente la conclusión de las obras de urbanización de los tramos colindantes a las parcelas afectadas hasta alcanzar la condición de solar por mandato del artículo 5.1.b) de las Normas Urbanísticas del Plan General, conforme a la definición de solar dada por el Capítulo Cuarto del Título III, artículos 3.44 a 3.56, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, y por el artículo 11 de la Ley Urbanística Valenciana.

Resultará innecesaria la presentación y tramitación de Programas de Actuación Aislada tendentes a la consecución de tal fin, en tanto que la urbanización de las vías colindantes a cualquiera de las parcelas existentes en el ámbito no requiere afectar a propiedades de terceros, conforme al Artículo 253 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

La presente Modificación Puntual no supone un aumento del techo edificable ni una modificación en el uso previsto en la calificación de suelo inicial por parte del Plan General, por lo que no se modifican los estándares dotacionales previstos por el Plan General y no requiere de compensación económica o de suelo derivada de un aumento de los mismos.

## **2.5 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

El territorio municipal se divide en Zonas de Calificación Urbanística que implican diferentes normas para la edificación y para el destino de los edificios y terrenos. El destino de cada terreno en la ordenación se concreta por la edificación permitida, por sus condiciones de implantación, conservación o reforma, así como por la asignación del uso dominante y de los usos permitidos o prohibidos.

La manzana objeto de la presente Modificación Puntual tiene la consideración de Suelo Urbano, conforme al Plano B de Calificación de Suelo, una Calificación de Zona de *Ensanche*, subzona *ENS-1* ensanche, y conforme al Plano C, 5 alturas máximas de edificación.

Las condiciones de la edificación permitida según dicha calificación son las contenidas en el Capítulo Tercero del Título Sexto de las Normas Urbanísticas del Plan General.

#### A. DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO.

Con objeto de redistribuir el aprovechamiento máximo de la manzana de modo que no se produzca variación en el techo teóricamente materializable, deben establecerse los mecanismos aritméticos que permitan comparar el estado inicial, por aplicación del planeamiento vigente, y el propuesto mediante la presente Modificación Puntual.

La edificabilidad de las parcelas del ámbito objeto de la presente Modificación Puntual es asignada de modo geométrico por parte del Plan General, y se respetarán las condiciones impuestas por el Artículo 5.26 de las NN UU.

#### **Artículo 5.26.- Edificabilidad asignada de modo geométrico.**

- 1. Cuando la edificabilidad venga establecida por las determinaciones geométricas del Plan, aquella será el resultado de multiplicar la superficie máxima ocupable (por la edificación sobre rasante) por el número máximo de plantas (incluida la baja) permitido por el Plan para cada porción de la parcela.*
- 2. Si como consecuencia de Estudios de Detalle, o por otra causa prevista por el planeamiento, la edificabilidad asignada geométricamente por el Plan se redistribuyera en la parcela, no contarán, a los efectos del cómputo de la edificabilidad, las superficies de los cuerpos salientes (balcones, miradores, terrazas, etc.) que puedan construirse en función de las características métricas y tipológicas de las fachadas resultantes de la edificación, atendiendo a las condiciones que se establecen en las Ordenanzas particulares de cada Zona.*

Asimismo, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el Artículo 6.18.2 de las NN UU del Plan General de Ordenación Urbana.:

#### **Artículo 6.18.- Condiciones de la parcela.**

- 1. [...]*
- 2. Parámetros de emplazamiento.*

*La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano C. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior (salvo lo dispuesto para los áticos)*

*No obstante, la línea de edificación podrá quedar retirada de las alineaciones interiores que se señalen. Asimismo, las fachadas interiores, recayentes a patios de manzana, podrán retirarse respecto de las alineaciones de fachada señaladas por el Plan.*

*La profundidad edificable será la señalada en el Plano C. Caso de no indicarse ésta, no se podrá rebasar los 20 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el Plan. En el resto del patio de manzana se podrá construir en planta baja.*

Partiendo de estos criterios el techo teórico atribuido por el Plan a la parcela es el siguiente:

- Puesto que no se señalan alineaciones interiores en el Plano C de Ordenación, y en caso de aplicar una profundidad máxima de los bloques de edificación de 20 metros, el hipotético patio de manzana resultante tiene unas proporciones tales que las luces rectas resultan menores de 8 metros. Por tanto, se considera que todas las parcelas son edificables en toda su superficie en todas sus plantas hasta el número máximo de plantas asignado por el Plan.
- Además, se permite la construcción de áticos, que quedarán retirados 4,00 metros como mínimo respecto de los planos de fachada, coincidentes con la alineación exterior del edificio, recayentes a vial o espacio libre públicos.

El cálculo de la superficie de techo edificable sería el siguiente:

Superficie de la manzana:	2.185,92 m <sup>2</sup>
Número máximo de plantas:	5 plantas
Superficie de planta ático:	1.489,00 m <sup>2</sup>

**Edificabilidad total = 2.185,92 m<sup>2</sup> x 5 plantas + 1.489,00 m<sup>2</sup> x 1 planta = 12.418,60 m<sup>2</sup>.**

Los valores reflejados en este cálculo tienen su correspondencia gráfica en los **Planos de Información 1.1 y 1.2 Ordenación según Plan General.**

### **3. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

#### **3.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

El objeto de la presente Modificación Puntual es ordenar los volúmenes edificables en el interior de la manzana que constituye el ámbito de actuación, de manera que se garantice al máximo el aprovechamiento para una mejor resolución tipológica de Viviendas de Protección Pública, fijando las alineaciones que delimitan los espacios edificables y los espacios libres de parcela.

Tal como se mostraba en la Memoria Informativa y en los Planos de Información que forman parte de la documentación técnica que compone la presente Modificación Puntual, si bien el Plan General permite la total edificación de la superficie del suelo de la manzana, las soluciones tipológicas resultantes de aplicar dicha ordenación pormenorizada no son las idóneas para la promoción de Viviendas de Protección Pública de la mayor calidad posible, cuya intención de ejecutar tiene la Sociedad Anónima Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia, propietaria de alrededor del 70 % del suelo de la manzana y proponente de esta Modificación Puntual.

La Modificación Puntual eleva el número de plantas edificables permitidas hasta armonizar con las alturas existentes o previstas en las manzanas circundantes, y compensa la pérdida de edificabilidad que supone la apertura de espacios libres en el interior de la parcela generados por la reordenación de los volúmenes edificables.

El resultado redunda en el bien público tanto por adoptar una solución morfológicamente mejor integrada en el tejido urbano como por el mejor aprovechamiento de la edificabilidad y la adopción de soluciones tipológicas que den lugar a espacios de mayor calidad ambiental, habitable y sostenible.

Especialmente redunda en el bien público por ser su destino mayoritario la oferta de viviendas protegidas, con objeto de garantizar a los ciudadanos, especialmente a los de menor renta, el derecho constitucional de acceso a una vivienda digna y adecuada.

La presente Modificación Puntual no supone una alteración de la calificación urbanística de suelo, que se mantiene como Zona Ensanche, Subzona ENS-1

### 3.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Conforme a los Planos de Ordenación, la edificación se dispone en dos cuerpos alineados con la Calle Doctor Álvaro López y con la Calle Río Pisuerga, de 15,20 metros de profundidad y 7 plantas de altura (baja más seis), y un cuerpo sensiblemente perpendicular a ambos y paralelo a la Avenida de los Naranjos, de la misma profundidad y altura (con las matizaciones respecto a la edificación en planta baja que se realizan en los párrafos siguientes), formando en su conjunto un volumen en forma de “U”

Se permite la construcción por encima de la altura de cornisa de áticos retranqueados 4,00 metros respecto de los planos de fachada coincidentes con las alineaciones exteriores del edificio recayentes a vial o espacio libre públicos, conforme a las condiciones de volumen y forma de los edificios de la zona de calificación urbanística ENS-1

En el cuerpo central, paralelo a la Avenida de los Naranjos, se permite la edificación en planta baja de 118,77 m<sup>2</sup> de techo en la superficie grafiada como porticado, conforme al **Plano 2.2 Ordenación Pormenorizada según Modificación Puntual de Planta Baja**, destinada a los elementos portantes de la estructura, núcleos de comunicaciones y cuartos técnicos o de almacenamiento de residuos. En dicho cuerpo, el resto del espacio no edificado quedará como un espacio libre, porticado, de uso y dominio privado.

La restante superficie de la manzana se califica como Superficie Libre de Parcela, conforme a la definición dada por el **Artículo 5.21** de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En la superficie libre se permitirá la edificación bajo rasante y, en caso de que se construyan garajes o estacionamientos, se admitirá, excepcionalmente, la emersión de elementos parciales de los mismos hasta 1 metro por encima de la rasante.

Así mismo, en los espacios libres se permitirán las construcciones sobre rasante admitidas por el **Artículo 5.19 Superficie Ocupable, apartados a) y b)** de las Normas Urbanísticas del Plan General.

La Superficie Libre de Parcela es de uso y dominio privado.

El cerramiento de parcela recayente a vía pública o espacio libre público, que no corresponda a edificación, tendrá una altura mínima de 2,50 m y máxima de 3,00 m, diáfano, o con un zócalo de una altura máxima de 1,20 m. El zócalo macizo tendrá una composición y materiales acordes con la fachada. La parte diáfana será rígida, prohibiéndose las mallas trenzadas. Este cerramiento podrá retranquearse libremente de la vía pública, en cuyo caso las plazas o jardines que se generen vendrán diseñados en los proyectos constructivos, conservando su dominio y mantenimiento privados.

El cerramiento de parcela recayente a otra parcela privada, que no corresponda a edificación, tendrá una altura mínima de 2,50 m. y máxima de 3,00 m., diáfano, o con un zócalo de una altura máxima de 2,00 m. El zócalo macizo tendrá una composición y materiales acordes con la fachada. Se permiten las mallas trenzadas en la parte diáfana.

El patio de manzana resultante de esta ordenación cumple con las condiciones necesarias para poder ser un patio de manzana abierto al que puedan recaer los huecos de las piezas habitables de una vivienda para que ésta tenga la consideración de *vivienda exterior*, conforme a lo contenido en el **Artículo 5.70 Vivienda Exterior** de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

De hecho, se ha adoptado una solución de bloques residenciales de 15,20m por tratarse de piezas comúnmente empleadas en urbanismo por su versatilidad, permitiendo la adopción de soluciones de viviendas tanto a una cara de bloque como viviendas pasante, en función del grado de calidad y proporción de espacios comunes que determine el promotor, pero siempre con ventilación directa de todas sus estancias habitables al espacio exterior.

La solución volumétrica adoptada supone una reordenación del techo edificable inicial, pero no un aumento o merma del mismo, ni una alteración de la calificación urbanística del suelo, de Zona Ensanche, Subzona ENS-1

La reordenación no supone una modificación en los usos previstos inicialmente en el ámbito de actuación.

### 3.3. SUPERFICIES

Conforme a la descripción de la solución adoptada del punto anterior, tal y como se muestra en los **Planos de Información** correspondientes, el techo edificable resultante, tras la modificación propuesta, es el siguiente:

MANZANA	SUP. PLANTA	Nº PLANTAS	TOTAL
PLANTA BAJA	1.418,76	1	1.418,76
PLANTA TIPO	1.660,66	6	9.963,96
PLANTA ÁTICO	1.035,88	1	1.035,88
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>			<b>12.418,60</b>

#### **4. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA**

##### **4.1. DOCUMENTO QUE SE MODIFICA**

Se modifica el plano 31 de la Serie C : Estructura urbana, del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, afectando a las alineaciones oficiales, profundidad máxima edificable y número de plantas de la manzana delimitada por la Avenida de los Naranjos y las Calles Doctor Álvaro López, Río Tajo y Río Pisuerga (manzana catastral 95327 de Suelo Urbano).

##### **4.2. RANGO DE LA MODIFICACIÓN**

###### **4.2.1. Determinaciones correspondientes a la Ordenación Estructural**

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

###### **4.2.2. Determinaciones correspondientes a la Ordenación Pormenorizada**

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

##### **4.3. DISPOSICIÓN FINAL**

Se mantiene la vigencia del Plan General de Valencia, aprobado definitivamente con fecha 28 de diciembre de 1988, según Texto refundido aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 22 de diciembre de 1992, así como sus modificaciones y correcciones, en todo lo que no se oponga al presente documento.

En Valencia, Marzo de 2.011

El Arquitecto,

## **PLANOS**

### **1. PLANOS DE INFORMACIÓN**

- 1.1. PLANO 31 SERIE C DE ESTRUCTURA URBANA SEGÚN PGOU VIGENTE
- 1.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA SEGÚN PLAN GENERAL VIGENTE
- 1.3. ANÁLISIS GRÁFICO DE LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA  
SEGÚN SITUACIÓN ACTUAL PREVISTA
- 1.4. ORDENACIÓN PORMENORIZADA SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLANTA BAJA
- 1.5. ORDENACIÓN PORMENORIZADA SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLANTA TIPO
- 1.6. ORDENACIÓN PORMENORIZADA SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL. PLANTA ÁTICO
- 1.7. ANÁLISIS GRÁFICO DE LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA  
SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL

### **2. PLANOS DE ORDENACIÓN**

- 2.1. PLANO 31 SERIE C DE ESTRUCTURA URBANA MODIFICADO