

**Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia
Area de Urbanismo
Servicio de Planeamiento**

Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia sobre aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial Area S.U.N.P. número 3 Avenida de Francia, en el ámbito manzana núm. 73.

ANUNCIO

El Excelentísimo Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 28 de junio de 2002, adoptó el siguiente acuerdo:

«Vista la Resolución de alcaldía U-281, de 2 de mayo de 2002, así como el resultado de la información pública practicada; considerando los informes del Servicio de Planeamiento, con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y con la adición recogida en el acta de esta última, se acuerda:

Primero.- Aprobar definitivamente la Modificación del Plan Parcial Area S.U.N.P. núm. 3, Avenida de Francia, en el ámbito de la manzana número 73.

Segundo.- Publicar el presente acuerdo en el «Boletín Oficial» de la provincia, previa comunicación y remisión del proyecto diligenciado a la Comisión Territorial de Urbanismo, y notificarlo a los interesados.

Tercero.- El Excelentísimo Ayuntamiento no deberá indemnizar por la implantación de instalaciones o servicios vinculados al transporte público entre veinte y treinta metros.»

Contra el acto administrativo transcrito, que es definitivo en la vía administrativa, podrá usted interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, dentro del plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia.

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

Valencia, a cuatro de julio de dos mil dos.-El secretario general, P. D., Pedro García Rabasa.

Publicación de las normas urbanísticas de la modificación del Plan Parcial Area S.U.N.P. número 3, Avenida de Francia, en el ámbito manzana número 73.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local 7/85, de 2 de abril, y en el artículo 59 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, se publican las presentes ordenanzas, que fueron aprobadas definitivamente el 28 de junio de 2002

Transcripción íntegra de las normas escritas y gráficas.

Valencia, a cuatro de julio de dos mil dos.- El secretario general, P.D., Pedro García Rabasa.

3.1. Condiciones generales de la edificación del Plan Parcial avenida de Francia modificado.

Capítulo quinto: Terciario dominante (TED)
Sección primera: Ambitos y usos.

6.13. Ámbitos.
No sufre alteración

6.14. Usos.
Se mantiene el régimen de los admitidos por el plan parcial.
Se concreta la admisión de los usos Tco.3, Tre.1 a 4, Tho.1 y Tof.2 con la salvedad expresa de que a los efectos de su implantación se considerará siempre el complejo como edificio de uso exclusivo en cada caso, manteniéndose la única limitación de que los usos Tho. y Tof. se sitúen por encima de los Tco.3, salvo lo que afecte a los espacios de acceso y circulación desde la vía pública hasta los establecimientos. Los usos Tre. se podrán alojar en cualquier nivel del complejo comercial Tco.3.

Sección segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.

6.15. Condiciones de la parcela.
1. No se alteran las condiciones de parcela mínima edificable vigentes.

2. Parámetros de emplazamiento.
La edificación podrá ocupar todos los espacios previstos grafiados en los planos de ordenación.

Sobre la calle peatonal interior se podrán disponer hasta la 4.ª planta inclusive, pasos abiertos de conexión entre los dos ámbitos de edificación a uno y otro lado de dicha calle, realizados según las condiciones que se establecen en el artículo 6.16.8.c. siguiente.

Se podrán disponer elementos de cubrición total o parcial de la calle tales como lucernarios, pérgolas, toldos, etc., destinados a mejorar las condiciones ambientales y de confort de uso. Se deberá mantener en cualquier caso el carácter de espacio «abierto» al exterior.

6.16. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. En el ámbito de la manzana número 73, las edificaciones con uso dominante no residencial que respondan a un proyecto unitario en bloques exentos y completos, la altura máxima de cornisa podrá calcularse según el artículo siguiente.

2. Las alturas máximas de cornisa quedan expresadas en las secciones del anteproyecto adjunto y han sido establecidas en función de los usos con arreglo a los siguientes criterios:

H₁ = 6,30 m planta baja.

H_{2,3,4} = 5,00 m para cada planta adicional de uso comercial hasta la cuarta inclusive.

H₅ = 7,00 m para las plantas de acceso general a hoteles en planta quinta.

H_H = 3,60 m para cada planta adicional de uso hotel.

H_o = 4 m para cada planta adicional de uso oficinas

En estas mismas secciones se justifica el cumplimiento de las condiciones de altura establecidas en la actualidad por la modificación puntual del plan parcial.

2.bis. Excepcionalmente, las plantas que alojen salas de cine podrán tener una altura de 10 metros en el ámbito estricto del establecimiento al que pertenezcan. Se autoriza la utilización de los espacios residuales generados bajo gradas, que no computarán a efectos de edificabilidad cuando se destinen a usos complementarios y de servicios de las salas y su altura libre no sea superior a 2,50 metros. Estas áreas de servicio tampoco computarán a efectos de cálculo de número total de plantas edificadas.

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) No se permiten cubiertas inclinadas que supongan la creación de desvanes o espacios adicionales que pudieran devenir utilizados en usos lucrativos. Se autorizan remates o cubiertas inclinadas cuyo empleo esté justificado en términos compositivos o arquitectónicos, y/o que sirvan para ocultar de vistas las instalaciones dispuestas en azoteas.

b) Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones podrán situarse libremente en la planta pero necesariamente deberán quedar integradas en la composición de los edificios respectivos. Su acabado exterior se realizará con los mismos materiales y estándares de calidad que el resto de las fachadas. Su altura total será como máximo de 3,50 metros, o bien la mínima que establezca su reglamentación específica. A los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por el artículo 5.44, apartados 2 y 3, tampoco se les exige el retiro de los planos de fachada

4. Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

b) Los paneles de captación de energía solar.

c) Antenas y pararrayos.

5) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen a continuación:

a) El pavimento de los semisótanos no podrá situarse a cota mayor de 3 m por debajo de cota de referencia. Asimismo la cara inferior del forjado de techo no podrá situarse ni a más de 1,10 m, ni a menos de 0,80 m por encima de la cota de referencia. Manteniéndose por tanto, los términos establecidos por la Modificación Puntual del Plan Parcial aprobada

definitivamente el 4 de mayo de 1999 y hasta ahora vigente.

b) La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos y espacios no habitables) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados), y máximos de 4,10 metros y 4,40 metros respectivamente.

6. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 5 metros sobre la cota de referencia.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.40 apartado 5.

c) No se permite la construcción de entreplantas salvo lo dispuesto para proyectos unitarios en el artículo 6.16.8.b, siguiente, y salvo el aprovechamiento puntual que sobre rampas y recintos técnicos de instalaciones pudiera suscitarse para el racional aprovechamiento del espacio disponible.

7. Cuerpos y elementos salientes.

a) No se autoriza ningún tipo de cuerpos y elementos salientes sobre el espacio libre de edificación recayente a las calles 12 y 14, salvo recercados, molduras, cornisa, etc., con una profundidad de vuelo máxima de 25 cm.

8. Ordenación mediante proyecto unitario.

El volumen edificable queda ordenado con arreglo a lo dispuesto en el plano 4.4 «Ordenación de la edificación», donde se define para cada área de la manzana el número máximo de plantas autorizado. En este mismo plano se establecen cuatro categorías diferentes, que grafiadas en colores distintos definen:

1. Las alineaciones vinculantes.

2. La alineación exterior.

3. Las alineaciones interiores.

4. Las alineaciones de fachada.

De estas cuatro categorías las tres primeras, 1, 2 y 3 son de obligado respeto siendo la señalada como 4, meramente indicativa, pudiendo el proyecto de edificación modificarlas libremente, a los efectos de poder precisar con mayor libertad de composición la definición arquitectónica final de los edificios.

El anteproyecto anejo a este documento urbanístico responde a las alineaciones grafiadas en el plano 0.44. Para este anteproyecto se justifica en los planos de ordenación 4.5.1 a 14 el cumplimiento del límite de edificabilidad máxima establecido por el plan. El cómputo se desarrolla en la planta teniendo en cuenta además de las generales contenidas en el plan parcial, las siguientes consideraciones que serán de aplicación para cualquier proyecto unitario sobre la manzana.

a) Cómputo de edificabilidad.

1. Se computan al ciento por ciento la totalidad de las superficies cerradas definidas.

2. Se computa el 50 ciento de la superficie ocupable en elementos volados que con una profundidad máxima de 1,50 m está prevista en las plantas altas 5.ª a 21.ª de la torre de oficinas y que se afectarán a un posterior cómputo pormenorizado y definitivo en el correspondiente proyecto de edificación según la normativa y criterio de las normas urbanísticas del P.G.O.U. vigente.

Si el proyecto de edificación incorpora por este concepto una superficie mayor al 50 por ciento previsto, el exceso sobre la edificabilidad total permitida deberá compensarse por igual suma superficial de retranqueos y/o entrantes realizados en cualquiera de los 4 tipos de alineaciones definidos anteriormente, en todas las plantas excluida la planta baja. Al objeto de flexibilizar la composición arquitectónica se permitirá que el cómputo de compensación se justifique globalmente en el conjunto del proyecto.

3. No se computan los soportales y espacios abiertos que alojan áreas de acceso público y circulación en planta baja, en aplicación de lo previsto en el artículo 5.20 de las ordenanzas del plan parcial, y en particular del epígrafe 5.20.2. sobre soportales y pasajes de acceso público.

4. Las últimas plantas de los edificios en altura (plantas 10 y 14 de los hoteles y planta 21 del edificio de oficinas) podrán edificarse total o parcialmente, computándose en todo caso la edificabilidad

total dispuesta en las mismas. En el Anteproyecto anejo se ha previsto la ocupación parcial de estas tres plantas según los porcentajes y superficies indicados en los planos de cómputo de edificabilidad correspondientes. Se deja este margen de libertad de composición para el remate de los edificios debiendo justificar en cualquier caso el proyecto de edificación que no se sobrepasa la edificabilidad máxima prevista.

b) Entreplantas.

Excepcionalmente se autoriza para los bloques números 2 y 3 (hoteles) la disposición de entreplantas en la planta 5.a del complejo equivalente a la planta baja de estos edificios. La superficie de esta entreplanta no computará si se cumplen estos requisitos:

1. Que se destinen a usos internos y de servicio complementario tales como vestuarios, comedor de personal, almacenes, salas de reunión, cuartos técnicos, etc., los espacios de la entreplanta, excluyéndose expresamente alojar aquí habitaciones de clientes.

2. Que la altura libre de planta de la entreplanta sea inferior a 3 m.

3. Que la superficie construida total de la entreplanta no supere el 50 por ciento de la superficie construida de la planta 5.a a la que está vinculada.

Se podrán disponer adosadas a fachada siempre y cuando esta circunstancia no trascienda compositivamente al exterior en la configuración de una planta adicional del edificio. De disponerse huecos de ventilación o iluminación, deberán quedar absolutamente integrados con los del nivel inferior de esta planta 5.ª formando un único elemento en la composición.

c) Pasarelas, escaleras y ascensores.

1. La disposición de las pasarelas de conexión entre las dos áreas edificadas en plantas 1.ª a 4.ª se autoriza, siempre y cuando mantengan un tratamiento arquitectónico diferenciado y más ligero (estructuras metálicas, suelos de entarimado de madera, etc.), que el de los cuerpos principales que conectan. Al ser espacios de tránsito entre edificios no computarán siempre que su superficie total cubierta no exceda de 500 m².

2. Sobre el espacio libre de la calle interior se podrán disponer escaleras mecánicas y ascensores de tipo panorámico para la conexión de todas sus plantas incluida la de semisótano.

d) Ocupación y definición de los espacios libres.

1. La ocupación máxima queda fijada por las alineaciones contenidas en el plano de ordenación 4.3. Red viaria y espacios libres, con las observaciones contenidas en los epígrafes anteriores. No se establece por tanto un porcentaje máximo de ocupación para la parcela.

2. El proyecto de edificación unitario podrá ampliar libremente el ámbito de los espacios libres previstos, debiendo interpretarse las alineaciones interiores como líneas que establecen mínimos para los espacios libres de edificación.

e) Marquesina.

1. En el acceso conjunto a los establecimientos hoteleros podrá disponerse una marquesina a una altura mínima de 4,0 metros sobre la acera con una profundidad máxima igual a la anchura de ésta más el carril reservado a taxi.

3.2. Régimen urbanístico y ámbitos de estudio de detalle.

Queda ordenada la edificación en los términos geométricos descritos en los planos de ordenación en los que se establecen pormenorizadamente los espacios libres, el número de plantas, las alturas, y las alineaciones de edificación en planta baja y plantas altas, con las salvedades contenidas en las ordenanzas anteriores. 3.3. Red viaria y espacios libres.

- Bajo los espacios libres previstos se autoriza la ocupación de subsuelo mediante sótanos o semisótanos. Para el espacio libre recayente a las calles números 12 y 14, se establece la obligación de que la rasante del mismo esté en continuidad arquitectónica con la de la acera contigua. Asimismo deberá estar ordenado de tal manera que permita en todo su ámbito un recorrido de 5 m de ancho. Sobre este espacio se autorizarán vados para acceso de vehículos al sótano aparcamiento y para acceso de vehículos al muelle de abastecimiento de mercancías. Asimismo se autoriza expresamente la disposición de elementos del sistema de ventilación del sótano, tales como chimeneas, tomas de aire, etc., así como de escaleras de acceso y/o evacuación del sótano, u otros de la misma naturaleza. Deberá

ajustarse su tamaño a los mínimos funcionales o normativos y quedarán necesariamente integrados en el área ajardinada del espacio libre, sin afectar por tanto a la zona de tránsito peatonal.

- En cuanto a la reserva de aparcamientos correspondientes a los comercios de la categoría Tco.3 se estará a lo dispuesto por la legislación vigente en el momento de su ejecución.

3.4. Desarrollo y aplicación del título quinto: Condiciones generales de la edificación de las ordenanzas del Plan Parcial avenida de Francia.

Deberá entenderse que no son de aplicación aquellas determinaciones que se opongan a lo que está expresamente regulado o detallado en este documento.

Se propone nueva redacción para los siguientes artículos:

5.86. Accesos comunes e interiores en locales hoteleros.

1. Se estará a la legislación específica vigente.
2. Para la ventilación de las escaleras de acceso y/o evacuación se podrá utilizar cualquiera de los sistemas, incluido el de sobrepresión, establecidos en la NBE-CPI-96 o norma que la sustituya. No se exige iluminación natural para estas escaleras siempre y cuando dispongan de iluminación eléctrica normal y de emergencia.

5.87. Circulación interior en uso comercial.

3. El número y la disposición de las escaleras entre pisos estará a lo previsto en la NBE-CPI-96 o norma que la sustituya.
4. Para la ventilación e iluminación de escaleras se estará a lo previsto en el artículo 5.86.2.

5.89. Accesos comunes e interiores en locales de oficinas.

3. El número y la disposición de las escaleras entre pisos estará a lo previsto en la NBE-CPI-96 o norma que la sustituya.
4. Para la ventilación e iluminación de escaleras se estará a lo previsto en el artículo 5.86.2.

5.90. Aparatos elevadores.

3. El número, de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio (número de plantas servidas, superficie media construida por planta, etc.), según un estudio de tráfico realizado por empresa especializada en base a tipos concretos de aparatos a emplear y sus características técnicas, o bien según las determinaciones de la norma tecnológica de la edificación NTE-ITA.

5.119. Aseos en locales de comercio.

1. Los servicios sanitarios comunes del centro comercial se computarán a todos los efectos como parte de la suma de los servicios correspondientes a las tiendas.

2. Para el cálculo de los servicios necesarios se seguirán las siguientes normas:

- Los locales con una superficie neta de atención al público inferior a 100 m² dispondrán de un retrete y un lavabo.

- Los locales entre 100 y 300 m² dispondrán como mínimo de un retrete y un lavabo para cada sexo.

- Los locales entre 300 y 1.000 m² dispondrán de 2 retretes y 2 lavabos para cada sexo.

Estas tres categorías podrán justificar el cumplimiento de reserva de servicios, en base a la existencia de servicios generales en la mismas planta del centro comercial.

- Para los establecimientos entre 1.000 y 2.000 m² de superficie de atención al público se dispondrán de 3 retretes y 3 lavabos para cada sexo.

- Para establecimientos de más de 2.000 m² se añadirá un retrete y un lavabo por sexo por cada 2.000 m² adicionales o fracción superior a 1.000 m².

- Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán necesariamente dentro del local de al menos un retrete y un lavabo para cada sexo y en cualquier caso dispondrán del número de aseos previstos anteriormente para las tiendas con superficie neta al público del mismo tamaño.

- La existencia de aseos habilitados para minusválidos en las plantas del centro comercial, liberará a todas las tiendas de la planta de la obligación de disponer este tipo de servicio.

- Los establecimientos de venta de comida preparada, heladerías, pastelerías y similares no están obligados a cumplir los requisitos establecidos para bares, cafeterías y restaurantes, aunque dispongan de una

pequeña zona de barra para consumo directo en el establecimiento.

5.120. Aseos en usos hoteleros y análogos.

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 153/93 que regula los establecimientos hoteleros en la Comunidad Valenciana, o norma que lo sustituya.

5.121. Aseos en oficinas.

1. Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil de actividad de la oficina, un retrete y un lavabo. Entre 100 y 300 m² se dispondrá un retrete y un lavabo para cada sexo. Entre 300 y 1.000 m² se dispondrán 2 retretes y 2 lavabos para cada sexo. A partir de 1.000 m² se aumentará 1 retrete y 1 lavabo por cada 1.000 m² o fracción superior a 500 m².

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie útil total neta, excluidos los espacios comunes de acceso y circulación.

Disposición derogatoria

Con la aprobación de este documento queda derogada en el ámbito de la manzana número 73 la modificación puntual del plan parcial área S.U.N.P número 3 avenida de Francia, manzanas 72, 73, 74, que promovido por Inmobiliaria Colonial, S.A., y Dragados Inmobiliaria, S.A., fue aprobado definitivamente por el Excelentísimo Ayuntamiento pleno de Valencia, en sesión celebrada el día 29 de octubre de 1999.

Valencia, abril de dos mil dos.- El arquitecto, José Ignacio Galán Martínez.

15491