

**AJUNTAMENT DE VALENCIA**

**DILIGENCIA**

Para hacer constar que el presente documento se somete a **INFORMACIÓN PÚBLICA** por Resolución de Alcaldía de fecha 16 de Julio 93

Valencia, 19 de Octubre 93  
**EL SECRETARIO GENERAL, P.D.**

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**  
**URBANISMO - PLANEAMIENTO**



**DILIGENCIA.**—El presente Documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de Valencia.

de conformidad  
**26 FEB. 1999**

**9 MAR. 1999**  
El Secretario General.

**AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

**2 OCT. 1998**

**REGISTRE D'ENTRADA** | **Nº**

# ESTUDIO DE DETALLE

DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES

SERRERÍA

MARIANO CUBER

ARQUITECTO ALFARO Y RÍO TER

ESTUDIO DE DETALLE de la manzana delimitada por las calles  
Serrería - Mariano Cuber - Arquitecto Alfaro - Río Ter



El presente documento modifica al anteriormente aportado, en los aspectos reseñados a continuación, de conformidad con las indicaciones del Excmo. Ayuntamiento de Valencia.

La edificación residencial se sitúa a 20 de todas las obras e instalaciones existentes en la parcela actualmente ocupada por una estación de servicio de suministro de carburantes, sean o no estos propios del uso.

- El vial de dominio privado y uso público permite la inscripción de un círculo de 20 mts de diámetro.
- Los cálculos relativos a edificabilidad que anteriormente se reflejaban en la siguiente tabla:

EDIFICABILIDAD MÁXIMA AUTORIZADA POR USOS SEGÚN LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. SALVO ESTUDIO DE DETALLE AJUSTADO AL ART. 6,51 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.						
LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD		EDIFICABILIDAD		
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL
		m2techo/m2solar		Parcial		
	m2	m2techo/m2solar		m2techo		
TOTAL MANZANA	8.649,86	3,0000	0,0000	25.949,58	0,00	
TOTALES				25.949,58	0,00	25.949,58

EDIFICABILIDAD MÁXIMA AUTORIZADA POR USOS SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE AJUSTADO AL ART. 6,51 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.						
LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD		EDIFICABILIDAD		
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL
		m2techo/m2solar		Parcial		
	m2	m2techo/m2solar		m2techo		
TOTAL MANZANA	8.649,86	0,9000	2,1000	7.784,87	18.164,71	
TOTALES				7.784,87	18.164,71	25.949,58

Quedan ahora del siguiente modo:

EDIFICABILIDAD MÁXIMA AUTORIZADA POR USOS SEGÚN LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. SALVO ESTUDIO DE DETALLE AJUSTADO AL ART. 6,51 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.						
LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD		EDIFICABILIDAD		
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL
		m2techo/m2solar		Parcial		
	m2	m2techo/m2solar		m2techo		
TOTAL MANZANA	8.649,86	3,0000	0,0000	25.949,58	0,00	
TOTALES				25.949,58	0,00	25.949,58

EDIFICABILIDAD MÁXIMA AUTORIZADA POR USOS SEGÚN LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE						
LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD		EDIFICABILIDAD		
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TERCIARIO	RESIDENCIAL	Total
		m2techo/m2solar		Parcial	Parcial	Total
	m2	m2techo/m2solar		m2techo	m2techo	m2techo
PARCELA A	3.728,80	1	0	3.728,80	0,00	3.728,80



PARCELA B	1.562,37	1	0	1.562,37	0,00	1.562,37
PARCELA C	180,00	2	0	360,00	0,00	360,00
PARCELA D	491,43	1	5	491,43	2.457,15	2.948,58
PARCELA E						
planta baja	1.762,10	1		1.762,10		1.762,10
plantas altas	1.697,04		9	0,00	15.273,36	15.273,36
VIAL PRIVADO	925,16	0	0	0,00	0,00	0,00
					12.730,51	
ZAGUANES EN ZONA DE PLANTA BAJA (MÁXIMO)					314,37	314,37
TOTALES	8.649,86			7.904,70	18.044,88	25.635,21

25.950

- Se modifica el plano de triangulación y de localización de la parcela ocupada por la estación de servicio de suministro de carburantes según los datos de la ordenación y de la licencia concedida respectivamente.
- Se modifican los planos de ordenación donde se grafian las nuevas alineaciones, modificándose la profundidad edificable del bloque situado más al Norte hasta 15,50 mts, y se finaliza el bloque de diez plantas perpendicularmente a la alineación interior.

El documento que se acompaña corresponde al refundido del documento anterior y las modificaciones introducidas.



## 1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la remodelación o reordenación de la ordenación establecida por el P.G.O.U., con las limitaciones establecidas en la legislación urbanística vigente, de una manzana cuyos lindes son los siguientes:

- NORTE: Calle Río Ter.
- Este: Calle Arquitecto Alfaro.
- Sur: Calle Mariano Cuber.
- Oeste: Calle Serrería.

La posibilidad de dicha reordenación viene determinada por el artículo 6.48 en su apartado 4.h) cuyo tenor literal es el siguiente:

«4. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) La edificabilidad se establece.....

.....

h) La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo 2.15 de estas Normas y con las condiciones adicionales que se establecen para la Zona de Edificación Abierta en el apartado 10 del artículo 6.25»

## 2. LEGISLACIÓN APLICABLE.

Se redacta el presente documento al amparo de lo dispuesto en el art. 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. (Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana- DOGV nº 2394 de 24/11/94).

## 3. ESTADO ACTUAL.

La manzana ordenada según el P.G.O.U. tiene forma trapezoidal. En su interior existen un total de cinco edificaciones y ha sido solicitada una licencia para la instalación de una estación de servicio de carburantes en la confluencia de las calles Serrería, Mariano Cuber y Arquitecto Alfaro.

---

ESTUDIO DE DETALLE de la manzana delimitada por las calles  
Serrería - Mariano Cuber - Arquitecto Alfaro - Río Ter

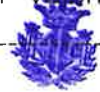


#### 4. PLANEAMIENTO VIGENTE.

Las determinaciones del P.G.O.U. de Valencia para dicha manzana son las siguientes:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	Urbano.
CALIFICACIÓN DEL SUELO.	Terciario.
ZONA DE ORDENANZA.	Terciario, Subzona TER-5. Enclave Terciario.
PARCELA MÍNIMA.	200 m <sup>2</sup> , Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 10 metros de longitud. 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 90 grados sexagesimales con la alineación exterior
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.	3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub>
USOS Y ESTUDIOS DE DETALLE.	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.

ESTUDIO DE DETALLE de la manzana delimitada por las calles  
Serrería - Mariano Cuber - Arquitecto Alfaro - Río Ter



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA  
URBANISMO - PLANEAMIENTO

## 5. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Parte de los propietarios de los terrenos comprendidos en el interior de la manzana, desean desarrollar edificaciones mixtas (residencial y terciario) en la misma, en forma similar a lo que viene desarrollándose en su entorno más inmediato.

De este modo se plantea la aprobación de un Estudio de Detalle que permita compatibilizar ambos usos, amparado en el artículo 6.51 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., y siempre con la limitación de destinar un mínimo del 30% de la edificabilidad total a uso terciario.

La aprobación de este documento permitirá la construcción de edificación terciaria con el adecuado soporte o acompañamiento de edificación residencial.

Cuenta con el previo acuerdo de todos los propietarios para la formulación del mismo, según se acredita documentalmente. (Adjunto).

No se ocasionan perjuicios a terceros; más aún, dado que debe acometerse la apertura y urbanización de la calle Río Ter, que afecta a cuatro propiedades privadas, el presente Estudio de Detalle plantea la conveniencia de acometer la gestión urbanística para la cesión y urbanización de dicho vial mediante la presentación del correspondiente Programa de Actuación Integrada que desarrolle la correspondiente Unidad de Ejecución. La delimitación de la correspondiente U.E. se plantea en él presenta en el presente documento con carácter meramente indicativo, dado que, de conformidad con la legislación vigente los E.D. no poseen capacidad normativa respecto de esta cuestión, pero parece conveniente plantear, siquiera como posible solución, los límites de dicha U.E. en el mismo.

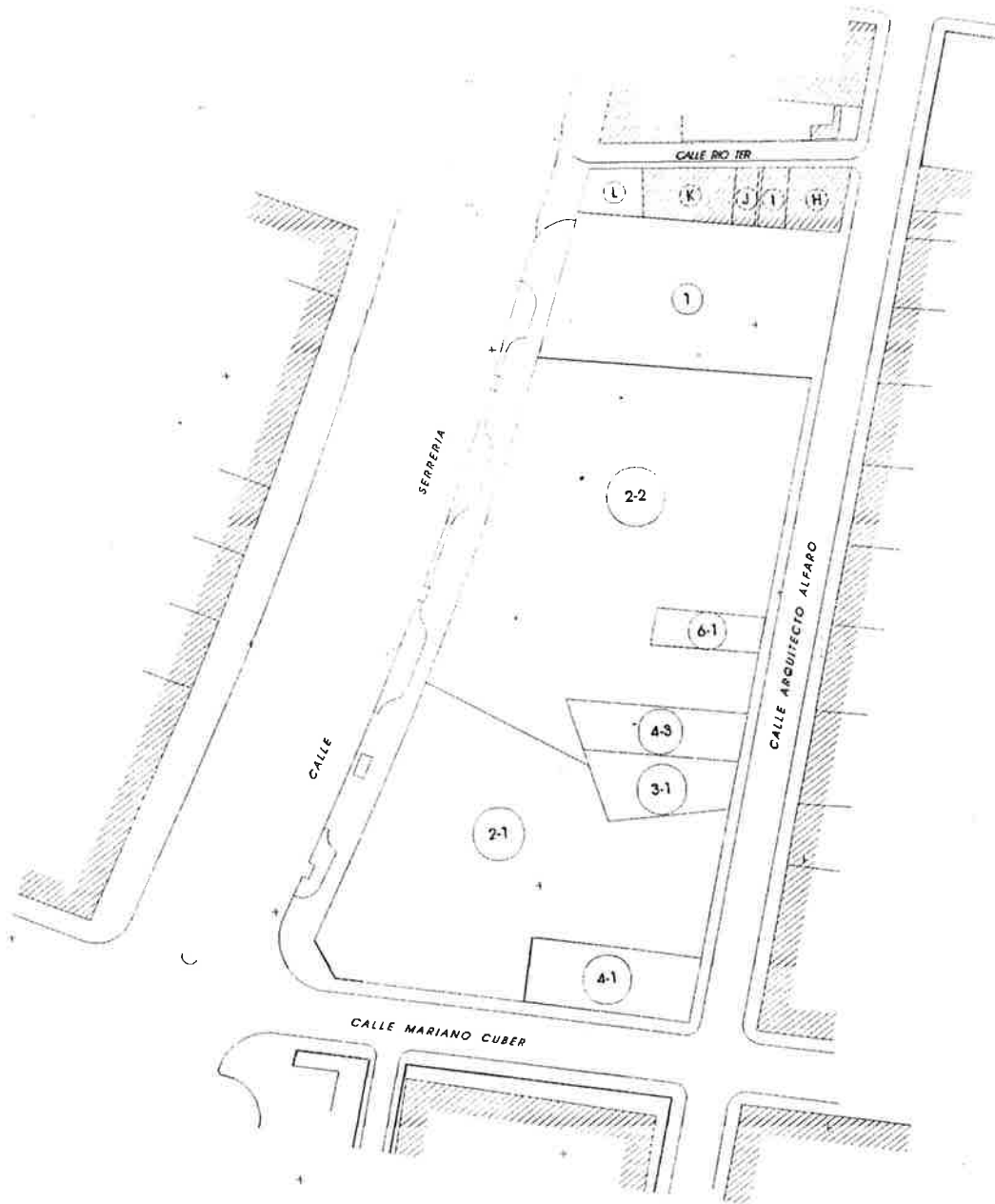
Por lo que respecta a la legalidad de su formulación, y con independencia de las justificaciones posteriores del cumplimiento de la legalidad vigente en dicha materia, dicho Estudio de Detalle puede formularse en virtud del artículo 6.51 de las Normas Urbanísticas.

---

ESTUDIO DE DETALLE de la manzana delimitada por las calles  
Serrería - Mariano Cuber - Arquitecto Alfaro - Río Ter



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
URBANISMO - PLANEAMIENTO



ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS. USOS PREEXISTENTES.

ESTUDIO DE DETALLE de la manzana delimitada por las calles  
Serrera - Mariano Cuber - Arquitecto Alfaro - Río Ter



## 6. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS. USOS PREEXISTENTES.

Con definición gráfica en plano catastral adjunto, se describen los terrenos, sus usos preexistentes, así como los contratos y autorizaciones que se acompañan en documento adjunto.

- 1) Naves semiderruidas, contrato de compra a favor de Valencia Constitución S.L., proponente del presente Estudio de Detalle y autorización para la tramitación del mismo.
- 2-1) Gasolinera en construcción, autorización de los propietarios para la tramitación del presente Estudio de Detalle, lo que supone la aceptación por los mismos de que la edificabilidad máxima sobre la parcela A es de  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2_s$ .
- 2-2) Solar, escritura de compra a favor de Valencia Constitución S.L., proponente del presente Estudio de Detalle.
- 3-1) Edificio – planta baja – taller de carpintería.
  - planta primera – 1 vivienda
  - planta segunda- 1 vivienda
- 3-2) Autorización de los propietarios del 3-1 para la tramitación del presente Estudio de Detalle
- 4-1) Edificio – planta baja – almacén de muebles
  - planta primera – 2 viviendas | sin habitar
  - planta segunda – 2 viviendas | sin habitar
  - ático | sin habitar
- 4-2) Autorización Propietarios del 4-3 para la tramitación del presente Estudio de Detalle.
- 4-3) Edificio - planta baja- taller mecánico
  - planta primera – 1 vivienda | sin habitar
- 5-1) Autorización propietarios del 4-1
- 6-1) Edificio – planta baja | sin ocupar  
planta primera  
2 viviendas | sin habitar

Con escritura de compra a favor de Valencia Constitución S.L., proponente del presente Estudio de Detalle.





## 7. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

### 7.1 CONSIDERACIONES GENERALES.

La ordenación planteada pretende respetar los derechos y actividades cuya permanencia o nueva creación se estiman posibles a medio y largo plazo; de este modo se ha tenido en consideración la licencia de Estación de Servicio de Carburantes, así como la conveniencia de posibilitar un desarrollo terciario de magnitud proporcionada al desarrollo residencial de la zona.

Se plantea el mantenimiento del uso terciario para un total de 7.904,70 m<sup>2</sup>, lo que representa un 30,4618 % de la edificabilidad total, en tanto que el uso residencial propuesto supone una edificabilidad total de 18.044,88 m<sup>2</sup>, lo que representa el 69,5382 % restante. Dichas edificabilidades mantiene el porcentaje mínimo exigido por las Normas Urbanísticas vigentes para usos terciarios.

Se plantea la organización de la edificabilidad terciaria en dos zonas separadas mediante un vial de dominio privado y uso público, vial que a su vez posibilita el acceso de los vehículos del Servicio de Prevención de Incendios y la consideración de las viviendas a él recayentes como viviendas exteriores, tanto desde las exigencias de las Normas Urbanísticas, como desde la normativa vigente en materia de prevención de incendios.

### 7.2 EDIFICABILIDAD.

Las edificabilidad residencial se plantea según tipología de edificación abierta, con un fondo máximo edificable de 15 y 15,50 mts, organizada en una manzana con forma de «U» que es cerrada en la calle Arquitecto Alfaro mediante una edificación exclusivamente en planta primera y completada mediante una piel en fachada en esa planta primera a fin de crear una fachada en dos alturas a la mencionada calle.

La edificabilidad residencial se sitúa a partir de la planta primera (a excepción de los zaguanes para los que se preve una superficie máxima de 314,37 m<sup>2</sup>) y supone un total de 18.044,88 m<sup>2</sup> (incluidos zaguanes), cuya envolvente esta delimitada por las alineaciones exteriores y otras interiores situadas a 15 y 15,50 mts.

Esa formación en «U» responde al criterio de evitar la conformación de una manzana cerrada más próxima a una tipología de Ensanche, que al concepto de edificación abierta; la elevación de una planta primera recayente a la calle Arquitecto Alfaro responde al criterio de no limitar la definición de dicha fachada en su acera Oeste a la creada por la planta baja, de forma tal que llegue a conformarse un más adecuado espacio urbano.

---

ESTUDIO DE DETALLE de la manzana delimitada por las calles  
Serrería - Mariano Cuber - Arquitecto Alfaro - Río Ter



### 7.3 VIALES DE DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO.

Según se ha expuesto en las consideraciones generales se ha planteado la organización de la edificabilidad terciaria en dos zonas separadas mediante un vial de dominio privado y uso público; este vial está destinado a un uso general como tal, estableciendo una pequeña parte de él como previsión de zona de acceso de vehículos. Así, la superficie total resulta ser de 925,16 m<sup>2</sup>.

### 8. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El ámbito del E.D. se circunscribe a la manzana delimitada por las calles Río Ter, Arquitecto Alfaro, Mariano Cuber y Serrería, suficiente para la consecución del fin perseguido y que cumple con las determinaciones del mencionado artículo 6.51 en su apartado a).

### 9. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1. El presente E.D. limita su intervención sobre la ordenación vigente a la reordenación de la edificabilidad permitida según los distintos usos autorizados, no modificando las alineaciones exteriores vigentes, ni creando ningún nuevo vial o espacio de dominio público, del mismo modo que no se suprime ni reduce ningún vial previsto en el planeamiento vigente.
2. En este sentido se estima queda justificado el cumplimiento del artículo 26 de la L.R.A.U., tanto en lo que se refiere a abarcar como mínimo una manzana completa, como a no alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha previsto el Plan; del mismo modo el presente E.D. reordena los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General vigente según quedará justificado en puntos posteriores.

Tampoco suprime ni reduce los viales previstos por el P.G.O.U.

---

ESTUDIO DE DETALLE de la manzana delimitada por las calles  
Serrería - Mariano Cuber - Arquitecto Alfaro - Río Ter



## 10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.G.O.U.

### 10.1 RESPECTO AL ARTÍCULO 6.51

- El Estudio de Detalle abarca la totalidad de la manzana comprendida entre las calles Río Ter, Arquitecto Alfaro, Mariano Cuber y Serrería.
- Se adjunta autorización de los propietarios afectados.
- No se aumenta la edificabilidad máxima asignada por el Plan según puede comprobarse en los cuadros adjuntos:

EDIFICABILIDAD MÁXIMA AUTORIZADA POR USOS SEGÚN LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. SALVO ESTUDIO DE DETALLE AJUSTADO AL ART. 6.51 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.						
LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD		EDIFICABILIDAD		
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TERCIARIO	RESIDENCIAL	TOTAL
		m2techo/m2solar		Parcial		
	m2	m2techo/m2solar		m2techo		
TOTAL MANZANA	8.649,86	3,0000	0,0000	25.949,58	0,00	
TOTALES				25.949,58	0,00	25.949,58

EDIFICABILIDAD MÁXIMA AUTORIZADA POR USOS SEGÚN LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE						
LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD		EDIFICABILIDAD		
		TERCIARIO	RESIDENCIAL	TERCIARIO	RESIDENCIAL	Total
		m2techo/m2solar		Parcial	Parcial	Total
	m2	m2techo/m2solar		m2techo	m2techo	m2techo
PARCELA A	3.728,80	1	0	3.728,80	0,00	3.728,80
PARCELA B	1.562,37	1	0	1.562,37	0,00	1.562,37
PARCELA C	180,00	2	0	360,00	0,00	360,00
PARCELA D	491,43	1	5	491,43	2.457,15	2.948,58
PARCELA E						
planta baja	1.762,10	1		1.762,10		1.762,10
plantas altas	1.697,04		9	0,00	15.273,36	15.273,36
VIAL PRIVADO	925,16	0	0	0,00	0,00	0,00
ZAGUANES EN ZONA DE PLANTA BAJA (MÁXIMO)					314,37	
TOTALES	8.649,86			7.904,70	18.044,88	25.635,21

- No se destina más de un 70 % de la edificabilidad total permitida a uso residencial:

	m2	%
Edificabilidad total autorizada	25.949,5800	100,0000

ESTUDIO DE DETALLE de la manzana delimitada por las calles  
Serrería - Mariano Cuber - Arquitecto Alfaro - Río Ter



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

URBANISMO - PLANEAMIENTO

18.164,7060 70,0000

Máximo residencial autorizado 70%

Residencial propuesto por el E.D.	18.044,88 <	18164.7060	69,5382
Terciario propuesto por el E.D.	7.904,70		30,4618

- e) La edificación resultante se ajusta a las condiciones que se señalan en las Normas Urbanísticas para la Zona de Edificación Abierta según se justifica en los puntos posteriores.

A fin de que dichas superficies y edificabilidades puedan ser comprobadas se acompaña es presente Estudio de Detalle de documentación gráfica en soporte magnético, sobre cartografía municipal y de un plano donde se acotan, mediante triangulación, todas las parcelas edificables propuestas; debe observarse que la comprobación es más correcta sobre el soporte magnético, dado que, al ser la calle Serrería curva, la triangulación resulta de menor precisión.

Se acotan las dimensiones cuya definición no proviene del P.G.O.U., limitándose a las necesarias para definir la propuesta, sin exhaustividad de las mismas, de forma tal que queda definido mediante las alineaciones vigentes y las cotas necesarias para la definición del vial de dominio privado y uso público, así como las correspondientes profundidades edificables.

#### 10.2 CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS POR EL ARTÍCULO 6.25.10.

Dado que el artículo 6.51.e) establece la obligación de que las edificaciones resultantes de un E.D. redactado según las condiciones establecidas para la subzona TER-5 debe ajustarse a las Normas Urbanísticas para la Zona de Edificación Abierta, la primera remisión es el artículo 6.25; puesto que las condiciones de altura de número de plantas hacen referencia al plano C, que en este caso no contiene determinaciones concretas se deduce que la ordenación debe resultar de cumplir las condiciones establecidas para la edificación abierta en general, y que los parámetros de la misma deben ser fijados a través de un E.D. que cumpla con el apartado 10 del mencionado artículo.

Tampoco se halla definida una parcela mínima si estimamos que la fijada para la subzona TER-5 lo es para edificaciones terciarias, pero no necesariamente para las residenciales. No obstante dado que según el E.D. propuesto la edificación residencial se sitúa en edificaciones mixtas (Planta baja comercial y superiores residenciales), no se propone modificación de las dimensiones ni condiciones de parcela mínima.

ESTUDIO DE DETALLE de la manzana delimitada por las calles  
Serrería - Mariano Cuber - Arquitecto Alfaro - Río Ter



Por lo que respecta al cumplimiento del apartado 10 del art. 6.25 se exponen a continuación la verificación del E.D. de todos y cada uno de sus condicionantes:

- a) El Estudio de Detalle deberá abarcar necesariamente uno o varios bloques completos.

Dicho extremo ya ha sido justificado anteriormente.

- b) No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan (Artículos 5.25 a 5.27), ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres señalados por el Plan.

Dicho extremo ya ha sido justificado anteriormente.

- c) Deberá justificarse expresamente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan en su entorno.

Los espacios urbanos más próximos son esencialmente viales y edificaciones. De entre las distintas ordenaciones estudiadas se presenta la propuesta por el mantenimiento de las alineaciones y conformación de fachadas que propone, frente a otras posibles más dirigidas a fijar edificabilidades brutas o coeficientes de edificabilidad pero sin obligatoriedad de alineaciones. En la calle Río Ter se proponen un número de plantas igual al del edificio recientemente construido, proponiéndose las mayores alturas recayendo a la calle Serrería y al vial de dominio privado y uso público, frente al cual solo existirá una planta y que en breve plazo será destinada a estación de servicio de carburantes. La creación de ese vial privado mejora las condiciones de seguridad respecto a la mencionada estación de servicio en comparación a mantener la edificación adosada a la misma. Se estima que la conformación del espacio urbano resulta adecuada y que la edificación propuesta mantiene características de E.D.A. a la vez que permite la multiplicidad de usos en la zona.

- ~~d)~~ La nueva ordenación no podrá implicar distancias entre bloques, que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferiores a 10 metros.

La ordenación propuesta cumple con dicha determinación.

- e) Cuando la planta baja se deje abierta (salvo los imprescindibles zaguanes y accesos a locales de aparcamiento) como acceso a un espacio libre público o privado, no computará a los efectos de edificabilidad la superficie liberada.

No se da este caso a nivel del E.D.

---

ESTUDIO DE DETALLE de la manzana delimitada por las calles  
Serrería - Mariano Cuber - Arquitecto Alfaro - Río Ter



DILIGENCIA. - El presente Documento fue aprobado deliberadamente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 26 FEB. 1999 de 19  
Valencia, 9 MAR. 1999  
Secretario General

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
URBANISMO - PLANEAMIENTO

f) Podrán realizarse plantas intermedias abiertas sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicación, y que carezcan de todo tipo de cerramiento.

No se da este caso a nivel del E.D.

g) El número máximo de plantas será de 20, sin perjuicio de que de las anteriores condiciones se deduzca un número menor.

El número máximo de plantas autorizado es de diez (10).

10.3 OTRAS CONSIDERACIONES.

Al igual que no se propone una nueva parcela mínima, no se incide sobre ninguno de las Normas del P.G.O.U. ni con carácter complementario ni aclaratorio, por lo que las edificaciones proyectadas al amparo del presente E.D. deberán ajustarse a las condiciones establecidas para Edificación Abierta (incluidas las condiciones de parcela mínima), estimándose que los usos autorizados y los prohibidos son los correspondientes a la subzona TER-5, incluido el residencial en virtud de lo dispuesto por el art. 6.51, ya que en el mencionado artículo hace mención a las condiciones que deberán cumplir los edificios, pero no los usos o actividades, por lo que debe entenderse que en cuanto a estos se mantienen las condiciones de la mencionada subzona.

La propuesta de delimitación de U.E. carece de valor normativo, ya que, de conformidad con la legislación vigente, las delimitaciones o modificaciones de Unidades de Ejecución solo pueden estar definidas en Planes Generales, Planes Especiales de Reforma y Programas de Actuación Integrada.

Valencia a 7 de mayo de 1998

Los Arquitectos

Fdo: Pedro F. Estevan Martínez

Fdo: Ricardo Pastor Villalobos

Para hacer constar que el presente documento se comete a INFORMACIÓN PÚBLICA por Resolución de Alcaldía de fecha 16 Octubre 98 Valencia, 19 Octubre 98 EL SECRETARIO GENERAL, P. D.

ESTUDIO DE DETALLE de la manzana delimitada por las calles Serrería - Mariano Cuber - Arquitecto Alfaro - Río Ter

## 11. PLANOS.

- .1 .ORDENACIÓN PROPUESTA
- .2 .DELIMITACIÓN DE U.E. (PROPUESTA SIN VALOR NORMATIVO)
- .3 .PLANO CATASTRAL.
- .4 .TRIANGULACIÓN DE PARCELAS
- .5 .LOCALIZACIÓN ESTACIÓN DE SERVICIO.

---

ESTUDIO DE DETALLE de la manzana delimitada por las calles  
Serrería - Mariano Cuber - Arquitecto Alfaro - Río Ter