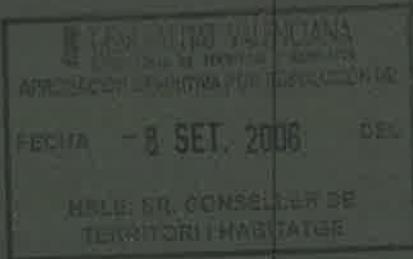


Ex.20060191



# MODIFICACIÓN PUNTUAL

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA  
EN LA MANZANA DOTACIONAL DELIMITADA POR  
Avda. Blasco Ibáñez, c/. Doctor Gómez Ferrer,  
Avda. Menéndez Pelayo y Calle Gascó Oliag.



15 MAYO 2006



UNIVERSITAT DE VALÈNCIA

18 DIC. 2006

REGISTRE D'ENTRADA | Nº

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA EN EL ÁMBITO  
DE LA MANZANA DOTACIONAL DELIMITADA POR  
AVDA. BLASCO IBAÑEZ- C/. DOCTOR GÓMEZ FERRER-  
AVDA. MENÉNDEZ PELAYO Y C/. GASCÓ OLIAG**

**(FACULTAD DE PSICOLOGÍA)**

 AJUNTAMENT DE VALENCIA  
DILIGÈNCIA

Para hacer constar que el presente  
documento se somete a INFORMACIÓN  
PÚBLICA por acuerdo del Ayuntamiento

Pleno de fecha 28 OCT 2005

Valencia 25 ABR 2006  
EL SECRETARIO

DILIGÈNCIA.- Per la unitat administrativa, el present document ha quedat incorporat a la Base Cartogràfica  
Municipal.

 AJUNTAMENT DE VALENCIA

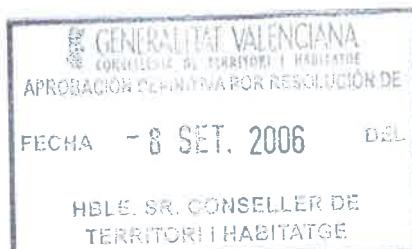
DILIGÈNCIA

Està constat que el present document  
fou aprovat PROVISIONALMENT per  
acord de l'Ajuntament. Pla de  
data

27 ENF 2006

València, 25 ABR 2006  
EL SECRETARI

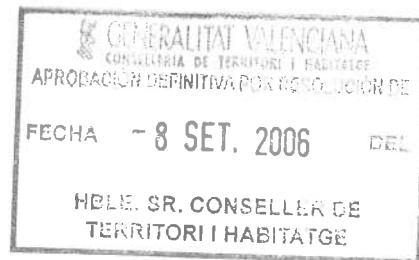
**UNIVERSITAT DE VALÈNCIA**



15 MAIO 2006

**INDICE.**

<b>MEMORIA.</b>	<b>3</b>
1. OBJETO.	3
2. ÁMBITO Y ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN.	3
3. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.	8
4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LA MANZANA.	14
5. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LA MANZANA.	16
<b>PLANO DE ORDENACIÓN.</b>	<b>23</b>



## MEMORIA.

### 1. OBJETO.

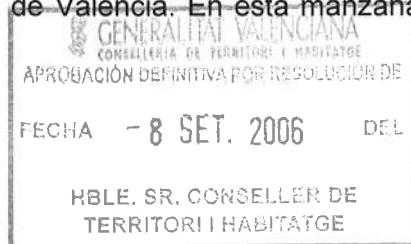
El objeto del presente documento es adaptar y clarificar las condiciones de edificación en la manzana dotacional delimitada por la Avenida de Blasco Ibañez- C/. Doctor Gómez Ferrer- Avenida Menéndez Pelayo y C/. Gascó Oliag de Valencia, estableciendo una regulación específica de los parámetros edificatorios permitidos en su ámbito. De este modo se modifica el contenido de la hoja 29 del Plano C de Estructura Urbana estableciendo las alineaciones, alturas de la edificación y profundidad permitidas en la mencionada manzana, ajustándose a las edificaciones actualmente existentes, al programa de necesidades de los usos dotacionales implantados y a las condiciones del uso de sistema general universitario establecidas por el Plan General

La Modificación tiene por objeto redistribuir la ordenación de los volúmenes de la manzana dotacional, sin alterar el destino del suelo, fijando el número de plantas y la altura de los volúmenes de la edificación de la manzana. Especialmente se refiere a la propuesta de una nueva localización diferente para el volumen de 4 plantas de altura previsto por el Plan General en la fachada recayente a la Avenida de Menéndez Pelayo y la supresión de uno de los edificios existentes en la manzana.

El presente documento está promovido por la Universitat de València.

### 2. ÁMBITO Y ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN.

El ámbito de la Modificación del Plan General es la manzana delimitada por la Avenida de Blasco Ibañez- C/. Doctor Gómez Ferrer- Avenida Menéndez Pelayo y C/. Gascó Oliag de Valencia. En esta manzana se encuentran los siguientes edificios:



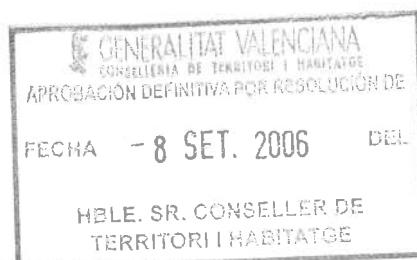
15 MAIO 2006

- Instalaciones del Hospital Clínico Universitario, complementarias de la edificación principal situada en la manzana adyacente por el oeste (identificadas con las letras A,B,C,D,E y F en el plano de estado actual).
- Escuela de Ingenieros Técnicos Agrícolas de la Universidad Politécnica de València. (identificada con las letras G,H, I y J en el plano de estado actual).
- Facultad de Psicología de la Universitat de València (identificada con las letras K,L,M,N,Ñ,O,P y Q en el plano de estado actual).
- Colegio Mayor Universitario “Luis Vives” de la Universitat de València (identificado con las letras Z en el plano de estado actual).
- Escuela de Odontología de la Universitat de València (identificada con la letra en el plano de estado actual).
- Aularios nº 1 y nº 3 de la Universitat de València (identificados con las letras respectivamente en el plano de estado actual).
- Edificio de servicios sociales y sindicales de la Universitat de València (identificado con la letra en el plano de estado actual).

Existen además una serie de espacios vacíos entre las edificaciones y las alineaciones viarias.

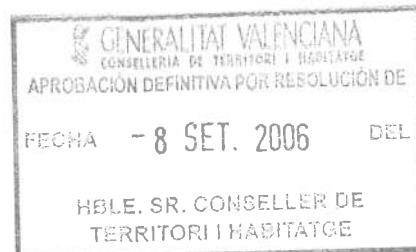
La superficie total de la manzana es de 33.068 m<sup>2</sup>, de los que 20.159 m<sup>2</sup> corresponden a suelo ocupado por la edificación y los 12.909 m<sup>2</sup> restantes a espacios libres.

Los datos de superficie ocupada, número máximo de plantas y superficie construida de cada uno de los edificios que componen la manzana aparecen en el cuadro adjunto:



**ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA**

	SITUACIÓN EN PLANO DE ESTADO ACTUAL	Nº MÁXIMO PLANTAS	SUPERFICIE OCUPADA M2s.	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2c.
HOSPITAL CLÍNICO	A,B,C,D,E,F	11	2.492	18.225
EUITA Universidad Politécnica	G,H,I,J	5	6.292	14.405
FACULTAD PSICOLOGÍA Universitat de València	K,L,M,N,Ñ, O,P,Q	5	6.288	18.647
Colegio Mayor LUIS VIVES Universitat de València	Z	5	1.756	5.050
AULARIO N° 1	V	5	881	3.724
AULARIO N° 3	W	5	957	3.888
ESCUELA ODONTOLOGÍA	X	6	1030	4.731
EDIFICIO SOCIAL	Y	1	464	464
<b>TOTAL MANZANA</b>			<b>20.159</b>	<b>69.131</b>



15 MAYO 2006



E.U.I.T.A. (UNIVERSIDAD POLITÉCNICA)  
FACHADA A AVDA. BLASCO IBÁÑEZ



FACULTAD DE PSICOLOGÍA  
FACHADA A LA AVDA. DE BLASCO IBÁÑEZ



HOSPITAL CLÍNICO UNIVERSITARIO  
FACHADA A AVDA. BLASCO IBÁÑEZ



HOSPITAL CLÍNICO UNIVERSITARIO  
ESQUINA DR. GÓMEZ FERRER-MENÉNDEZ PELAYO





E.U.I.T.A. (UNIVERSIDAD POLITÉCNICA)  
FACHADA A AVDA. MENÉNDEZ PELAYO



FACULTAD DE PSICOLOGÍA  
FACHADA A LA AVDA. MENÉNDEZ PELAYO



E.U.I.T.A. (UNIVERSIDAD POLITÉCNICA)  
FACHADA A AVDA. MENÉNDEZ PELAYO



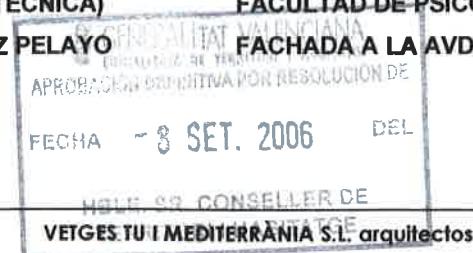
E.U.I.T.A. (UNIVERSIDAD POLITÉCNICA)  
FACHADA A AVDA. MENÉNDEZ PELAYO



E.U.I.T.A. (UNIVERSIDAD POLITÉCNICA)  
FACHADA A AVDA. MENÉNDEZ PELAYO



FACULTAD DE PSICOLOGÍA  
FACHADA A LA AVDA. DE BLASCO IBÁÑEZ



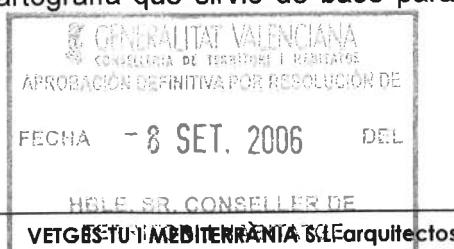
### 3. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Toda la parcela está clasificada como suelo urbano.

La calificación urbanística está definida por los planos B y C del Plan General, con el siguiente contenido.

- La totalidad de la manzana tiene la calificación de suelo de Sistema General Educativo-Cultural Universitario, GEC, según aparece grafiado en la hoja 5F del plano B-CALIFICACIÓN DEL SUELO del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.
- Esta calificación global aparece detallada en las hojas 29 y 35 del plano C-ESTRUCTURA URBANA del P.G.O.U., en el que se distinguen ocho edificios para los que se establece el uso de Sistema General Educativo-Cultural Universitario GEC, rotulado sobre uno de los edificios. Sobre el resto de los espacios existentes se grafía la trama de espacios libre. De este modo la superficie ocupada es de 20.500 m<sup>2</sup>, correspondiente al 62 % de la manzana y la libre de 12.558 m<sup>2</sup>, equivalente al 38 por ciento de la superficie de la manzana. El Plan General no establece alturas para las diversas edificaciones.
- En el mismo plano C aparece el símbolo de edificio protegido de uso dotacional sobre los dos bloques de cinco plantas de altura correspondientes a los edificios principales de las antiguas Escuelas de Ingenieros Agrónomos (actual Facultad de Psicología) y de Peritos Agrícolas (actual EUITA), obra del arquitecto Vicente Moreno Barberá. Asimismo se identifica como edificio protegido el Colegio Mayor Luis Vives, construido por el arquitecto Luis Albert.

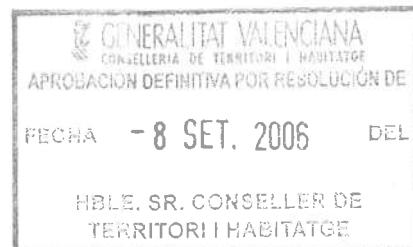
La zonificación de la manzana en el Plan General, como sucede en casos similares de otros Sistemas Generales, reproduce aproximadamente la distribución de edificios realmente existente en la manzana en el momento de elaboración de la Cartografía que sirvió de base para la redacción del Plan General.



Esta distribución no se corresponde exactamente con las condiciones existentes actualmente sobre los terrenos, especialmente en los siguientes aspectos:

1. Se ha construido en planta baja el espacio libre existente entre los dos edificios del Hospital Clínico, con una superficie de 460 M2.
2. El edificio construido del Aulario nº 3 ocupa una superficie menor en 411 M2 a la reflejada por el Plan General.
3. Se ha construido una ampliación de la Facultad de Psicología en la primera planta del cuerpo recayente a la fachada de la Avenida de Blasco Ibáñez.
4. De los espacios sin edificar existentes entre los edificios solamente el situado en el perímetro del Colegio Mayor Luis Vives tiene un cierto carácter de espacio libre acondicionado como tal, correspondiendo el resto a superficies residuales de muy escasa dimensión.
5. No se ha construido el bloque de cuatro plantas de altura previsto en la fachada recayente a la Avenida de Menéndez Pelayo.
6. En el plano de ordenación únicamente se señalan los límites de los edificios, sin determinarse otras condiciones urbanísticas como el número de plantas o la profundidad edificable.

En las páginas siguientes se grafía el contenido del plano C del Plan General, el plano de situación actual de la edificación en la manzana y fotografías aéreas de los años 1992 y 2002.





Escala 1:2.000

HOJA 29 DEL PLANO C – ESTRUCTURA URBANA DEL PLAN GENERAL

GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
RELACIONS INSTITUCIONALS I TRANSPARÈNCIA

**STRUCTURA URBANA DEL PL**

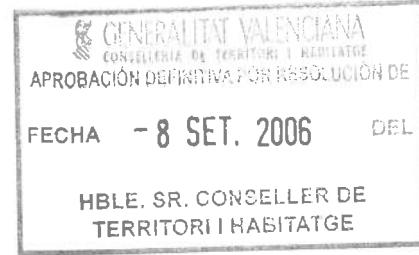
FECHA - 8 SET. 2006 DEL

HBLE. SR. CONSELLER DE  
TERRITORI I HABITATGE

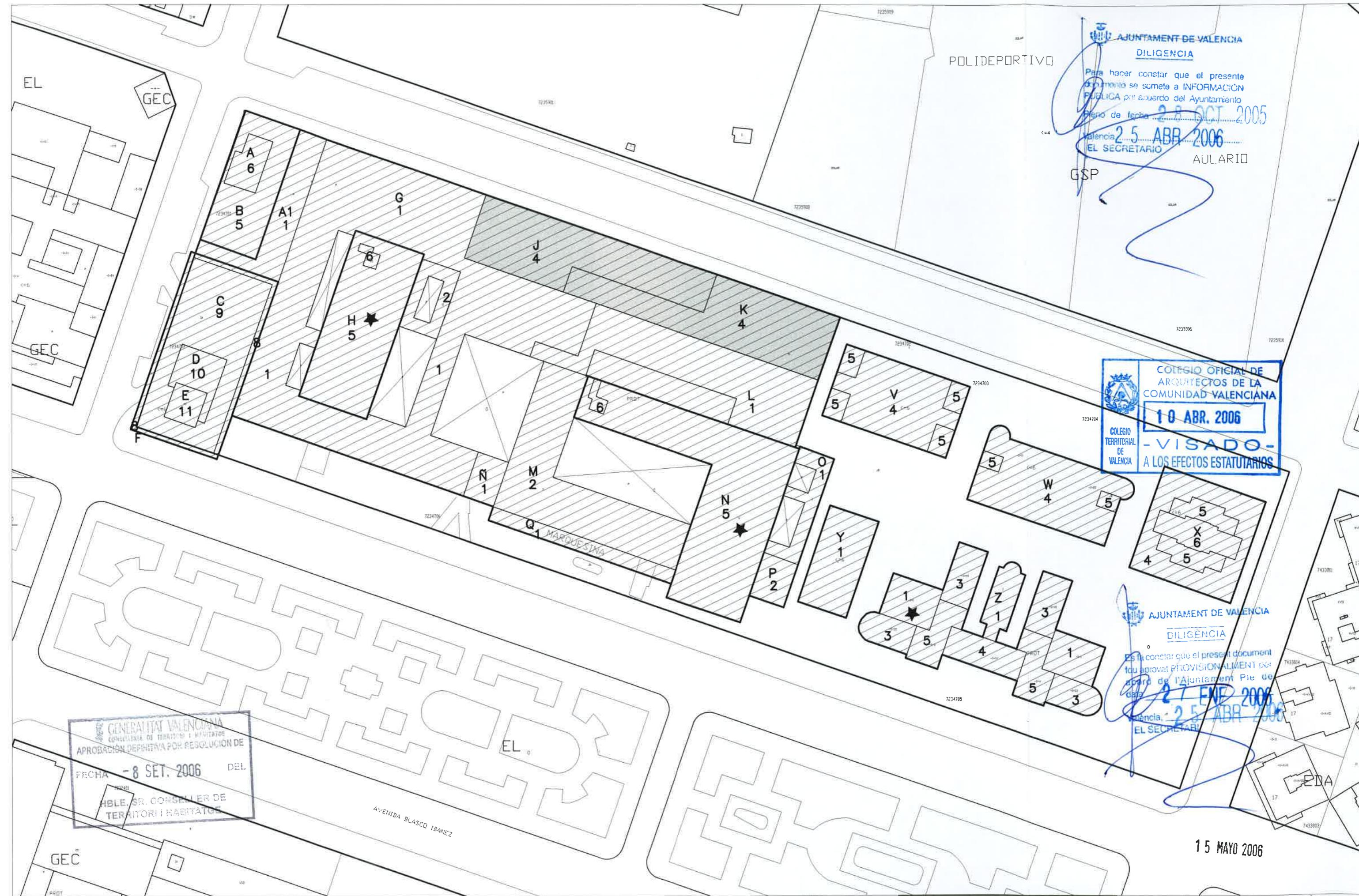
15 MAYO 2008

Escala 1:1.000

**ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN**



15 MAYO 2006





APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE

FECHA - 8 SET. 2006 DEL

HOLAS DE CONSEJERÍA  
TERRITORIO Y HABITATGE

15 MAYO 2006

FOTOGRAFÍA AÉREA DE LA MANZANA DOTACIONAL. 1992 Y 2002

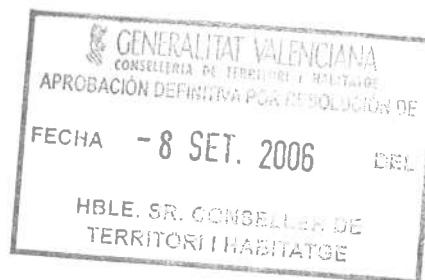
La dualidad de contenidos de las dos series de planos, B y C, está matizada por los artículos 0.8, 1.2 y 1.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Según el apartado c) del artículo 0.8, el plano B, de escala 1/5.000, “establece las distintas zonas de Calificación urbanística en que se divide el término municipal con asignación de los usos globales, permitidos y prohibidos y sus respectivas intensidades, entendiendo los Sistemas Generales como Zonas de calificación urbanística en sí mismos”.

Según el apartado d) del mismo artículo, en el plano C, de escala 1/2.000, “se señalan alineaciones y demás parámetros de la edificación en el Suelo Urbano, así como los Sistemas Generales y Locales, estableciendo el régimen de edificación concreto y pormenorizado aplicable a dicha clase de suelo. ....Como planos de ordenación a mayor escala prevalecerán en caso de duda, sobre los restantes”.

El contenido del artículo 6. 70 de las Normas Urbanísticas del Plan General, al que se aludirá posteriormente, establece para los Sistemas Generales que: “Cuando los planos C no señalen condiciones edificatorias (número de plantas, profundidad edificable, etc...) las características del edificio se adecuaran al programa de necesidades...” Este es el caso actual, ya que los planos únicamente señalan el perímetro de los edificios existentes.

En cualquier caso la conveniencia de establecer un marco normativo absolutamente clarificado para el ámbito de este documento aconseja plantear el presente Modificación del Plan General.



#### 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LA MANZANA.

La regulación de las condiciones de edificación en la manzana no es totalmente clara en el texto de las Normas urbanísticas del Plan General, si se tiene en cuenta el contenido de los artículos 6.70 y 6.71:

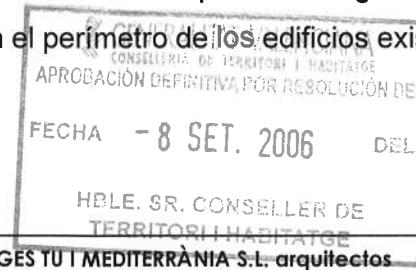
El artículo 6.70 de las Normas Urbanísticas establece:

*"1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación de los Sistemas Generales serán las deducidas de los parámetros grafiados en el plano C . Caso de no señalarse en los planos C alguno de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificable, etc.) las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a su programa de necesidades y en su caso, como máximo, a las de las edificaciones colindantes de la manzana en que se inserten. La edificación en interior de manzana o en planta baja interbloques tendrá las mismas limitaciones que la correspondiente a uso dominante residencial.*

*Caso de no adecuarse exactamente a los parámetros grafiados en el plano C, el límite permitido será el que correspondería a un estudio de detalle, aunque sin necesidad de su formulación. Las medianeras que quedarán al descubierto como consecuencia de ello, deberán ser tratadas convenientemente, por cuenta del promotor del proyecto del sistema general.*

*2. En los casos en los que los Sistemas ocupen parcelas aisladas, las condiciones de parcela, de volumen y forma serán las resultantes de la adecuación del uso dominante en cada tipo o categoría de Sistema, a las condiciones de la Zona o Subzona del entorno próximo, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente".*

Esta es la situación de la manzana que constituye el ámbito del presente documento, ya que el plano C no especifica ningún tipo de parámetro edificatorio si se exceptúa el perímetro de los edificios existentes.



El artículo 6.71 establece las condiciones específicas aplicables a las diferentes zonas de Sistemas Generales; definiendo más detalladamente los parámetros de ocupación, coeficiente de edificabilidad, número de plantas y altura de cornisa: En su apartado 4 se indica:

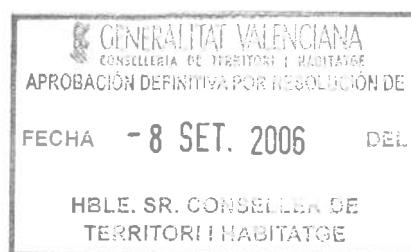
*"4. Educativo-cultural Universitario (GEC)*

*Se establecen como condiciones de edificación las siguientes:*

- a) *Se establece un coeficiente de ocupación del 70 %. Las áreas libres de edificación se destinarán principalmente a jardines e instalaciones deportivas al aire libre.*
- b) *Coeficiente de edificabilidad neta, 2,20 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s.*
- c) *Número máximo de plantas: 6.*
- d) *Máxima altura de cornisa: 25,30 metros.*

La aplicación simultánea de los artículos 6.70 y 6.71 no ofrece un marco de interpretación unívoco, al no aclararse la procedencia de utilización de unos u otros criterios. Por otra parte la aplicación de los parámetros del artículo 6.71 a la manzana dotacional dejaría fuera de ordenación a las edificaciones del Hospital Clínico Universitario existentes actualmente, que superan las seis plantas de altura, a causa de la inadecuación de la Norma general como instrumento para regular unas instalaciones hospitalarias y universitarias caracterizadas por su elevada densidad y altura.

Este hecho confirma la necesidad de establecer una regulación específica para esta manzana por la vía de grafiar directamente en el Plano C las condiciones geométricas que definen la edificabilidad permitida, mediante la correspondiente Modificación del Plan General.



## 5. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LA MANZANA.

La regulación de las condiciones de edificación en la manzana es la representada en la hoja modificada 29 del Plano C de Estructura Urbana del Plan General. En ella se grafían las alineaciones, número máximo de plantas y profundidad edificable de los distintos cuerpos edificados incluidos en la manzana.

De este modo se utiliza como criterio de ordenación el establecido en el primer párrafo del artículo 6.70 de las Normas Urbanísticas del Plan General: **"las condiciones de volumen y forma de la edificación de los Sistemas Generales serán las deducidas de los parámetros grafiados en el plano C"...**

Los cambios introducidos en la ordenación urbanística del Plan General son los siguientes:

A). En la mayor parte de las instalaciones **se reproducen las características volumétricas de los edificios actualmente existentes**, definiendo las condiciones volumétricas de los diferentes cuerpos edificados, con referencia al número de plantas y las alineaciones interiores, lo que produce los siguientes cambios respecto a la ordenación del Plan General:

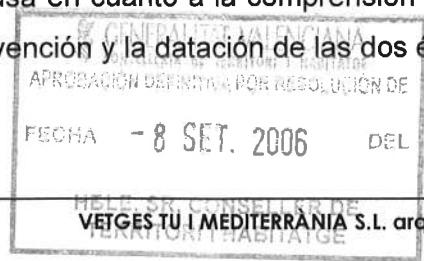
1. Se incluye el cuerpo en planta baja construido entre los edificios del Hospital Clínico y la EUITA, (identificado como A1 en los planos), suprimiendo el reducido espacio residual previsto inicialmente.
2. Se modifica la planta del Aulario nº 3 de la Universitat de València, identificado con la letra W) para reflejar la volumetría del edificio realmente construido.
3. Se refleja la existencia de algunos patios interiores en la edificación en planta baja correspondiente a los talleres de las antiguas Escuelas Técnicas.



15 MARZO 2006

B). Se introducen dos cambios importantes en la ordenación volumétrica:

4. Se elimina el edificio destinado a servicios sociales y sindicales, identificado con la letra Y en los planos, con la finalidad de ampliar el espacio libre situado entre el Colegio Mayor Luis Vives y la Facultad de Psicología, mejorando la percepción y el funcionamiento de ambos edificios y completando el ámbito del espacio libre arbolado.
5. Se sustituye el bloque previsto, de cuatro plantas de altura, recayente a la Avenida de Menéndez Pelayo por dos edificios separados, con las siguientes características:
  - Situación próxima a los edificios protegidos, para permitir la creación de pasillos-puente de modo que el conjunto de las instalaciones puedan responder a un programa unitario.
  - Utilización, para los nuevos edificios, de pautas de emplazamiento derivadas de los criterios seguidos en los propios edificios protegidos, respondiendo en el caso de la Facultad de Psicología a la creación de un bloque paralelo de las mismas dimensiones (longitud y altura) que el preexistente, y en el caso de la EUITA a la creación de un bloque de la misma altura en disposición perpendicular, siguiendo el esquema de dos bloques en esquina utilizado en el edificio original de la Facultad de Psicología.
  - En el edificio de ampliación de la Facultad de Psicología, se reduce la anchura de los bloques para ajustarse al programa de los despachos departamentales.
  - Las características arquitectónicas de los nuevos edificios deberán asimismo establecer referencias a los edificios preexistentes, evitando mimetismos excesivos que introduzcan una lectura confusa en cuanto a la comprensión de la naturaleza de la nueva intervención y la datación de las dos épocas de construcción.



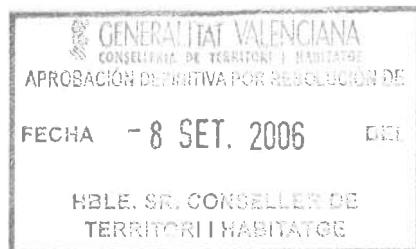
**C). Se precisan algunas condiciones de las ordenanzas de edificación:**

6. Además de las expresadas con el ordinal grafiado en los planos, entre las plantas permitidas para los nuevos edificios se incluyen los semisótanos, que podrán ser iluminados y ventilados a través de patios situados por debajo de la rasante de la acera (patio inglés). Asimismo se permite la instalación de elementos de los sistemas técnicos (ventilación, aire acondicionado, electricidad, telecomunicación, etc...) sobre la cubierta plana de los edificios.

En conjunto la ordenación proyectada supone una reducción de la superficie ocupada de la manzana y un ligerísimo incremento respecto a la edificabilidad resultante de la ordenación del Plan General, tal como puede verse en el Cuadro de las páginas siguientes y en los planos de estado actual y de nueva ordenación.

Los parámetros de ocupación (58,5 %) y de edificabilidad (2,1 M2c/M2s.) pueden considerarse mas favorables que los derivados de la ordenación del Plan General (62 % y 2,09 M2c/M2s.) y son en todo caso inferiores a los establecidos con carácter general por las Normas del Plan General para los equipamientos del Sistema General Educativo-Cultural Universitario (70 % y 2,2 M2c/M2s.). Las nuevas edificaciones tienen asimismo una altura inferior a la máxima definida con carácter general para las zonas GEC, 6 plantas.

En los esquemas volumétricos incluidos al final del documento se representa las características volumétricas de la ordenación general y la resultante de la aplicación del contenido de la Modificación.



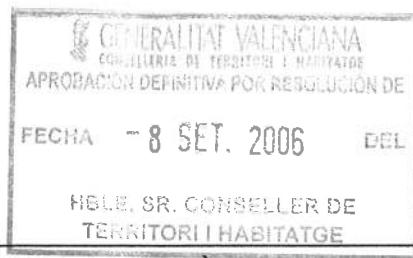
		ESTADO ACTUAL Y PLAN GENERAL VIGENTE			MODIFICACIÓN PLAN GENERAL		
		superficie ocupada M2s.	alturas M2c.	Edificabilidad	superficie ocupada M2s.	alturas M2c.	Edificabilidad
HOSPITAL CLINICO UNIVERSITARIO  vol.	A	147	6	882	147	6	882 A
	B	572	5	2860	572	5	2860 B
	A1	460	1	460	460	1	460 A1
	C	1023	9	9207	1023	9	9207 C
	D	182	10	1820	182	10	1820 D
	E	108	11	1188	108	11	1188 E
	F	226	8	1808	226	8	1808 F
	<b>Sub TOTAL</b>	<b>2.492</b>		<b>18.225</b>	<b>2.492</b>		<b>18.225 Sub TOTAL</b>
	G	3836	1	3836	3244	1	3244 G1
	H	1122	5	5610	592	5	2960 G2
EUITA UNIVERSIDAD POLITÉCNICA  vol.	I	190	2	380	1122	5	5610 H
	J	1144	4	4576	190	2	380 I
	K	1101	4	4404	271	5	1355 J2
	L	1573	1	1573	798	1	798 J1
	M	1265	2	2530	58	1	58 J3
	N	1848	5	9240	325	5	1625 L3
	Ñ	134	1	134	328	1	328 K1
	O	219	1	219	789	5	3945 K2
	P	148	2	296	368	0	0 L1
	Q	251	1	251	881	1	881 L2
FACULTAD DE PSICOLOGÍA UNIVERSITAT DE VALÈNCIA  vol.	<b>Sub TOTAL</b>	<b>6.292</b>		<b>14.402</b>	<b>6.275</b>		<b>14.405 Sub TOTAL</b>
	K	1265	2	2530	1265	2	2530 M
	L	1848	5	9240	1848	5	9240 N
	M	134	1	134	134	1	134 Ñ
	<b>Sub TOTAL</b>	<b>6.288</b>		<b>18.647</b>	<b>219</b>		<b>219 O</b>
AULARIO 1 UNIV. VALÈNCIA  vol.	<b>Sub TOTAL</b>	<b>6.288</b>		<b>18.647</b>	<b>148</b>		<b>296 P</b>
	K	681	4	2.724	251	1	251 Q
	L	200	5	1.000	251	1	251
	<b>Sub TOTAL</b>	<b>881</b>		<b>3.724</b>	<b>5.937</b>		<b>19.449 Sub TOTAL</b>
AULARIO 3 UNIV. VALÈNCIA	<b>Sub TOTAL</b>	<b>881</b>		<b>3.724</b>	<b>881</b>		<b>3.724 Sub TOTAL</b>
	K	897	4	3.588	897	4	3.588
	L	60	5	300	60	5	300
	<b>Sub TOTAL</b>	<b>957</b>		<b>3.888</b>	<b>957</b>		<b>3.888 Sub TOTAL</b>

ESCUELA DE ODONTOLOGIA UNIV. VALÈNCIA	613	4	2.452	613	4	2.452	
	223	5	1.115	223	5	1.115	
	194	6	1.164	194	6	1.164	
	<b>Sub TOTAL</b>	<b>1.030</b>	<b>4.731</b>	<b>1.030</b>	<b>4.731</b>	<b>Sub TOTAL</b>	
EDIFICIO SINDICAL	Y	464	1	464	0	0	0
COLEGIO MAYOR	Z1	200	1	200	200	1	200 Z1
LUIS VIVES	Z2	166	3	498	166	3	498 Z2
UNIV. VALÈNCIA	Z3	180	5	900	180	5	900 Z3
	Z4	138	3	414	138	3	414 Z4
	Z5	213	4	852	213	4	852 Z5
	Z6	174	1	174	174	1	174 Z6
	Z7	200	1	200	200	1	200 Z7
	Z8	166	3	498	166	3	498 Z8
	Z9	180	5	900	180	5	900 Z9
	Z10	138	3	414	138	3	414 Z10
<b>Sub TOTAL</b>		<b>1.755</b>		<b>5.050</b>	<b>1.755</b>		<b>5.050 Sub TOTAL</b>
		superficie	alturas	Edificabilidad	superficie	alturas	Edificabilidad
		<b>PLAN GENERAL VIGENTE</b>		<b>MODIFICACIÓN PLAN GENERAL</b>			

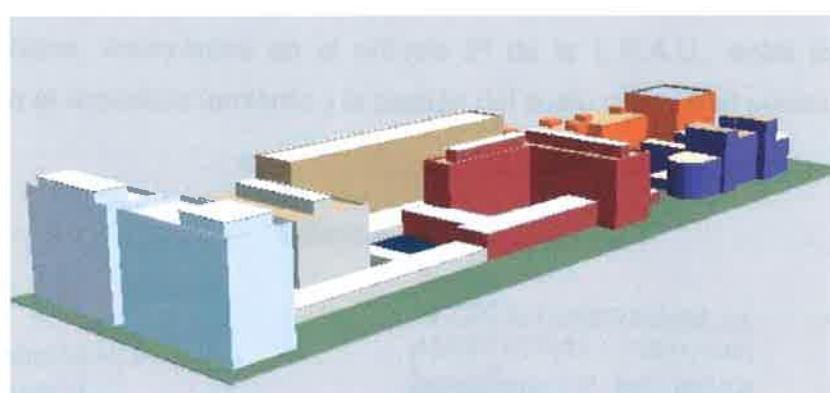
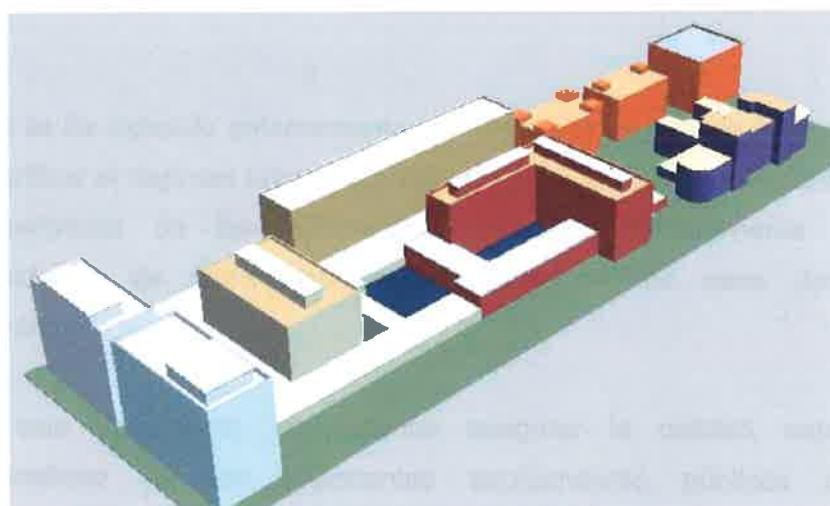
De este modo se obtienen los siguientes valores para el conjunto de la manzana:

	PLAN GENERAL VIGENTE		MODIFICACIÓN PLAN GENERAL	
	superficie	Edificabilidad	superficie	Edificabilidad
Total superficie ocupada	20.159	69.131	19.327	69.472
Total superficie manzana	33.068		33.068	

Ocupación % coeficiente de edificabilidad M2c/M2s número máximo de alturas	Normas GEC		Normas GEC	
	60,96 (70 %)	2,09 (2,2)	58,45 (70 %)	2,10 (2,2)
	11 (6)		11 (6)	



15 MAIO 2006



PERSPECTIVAS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL



15 MAYO 2006

Como se ha indicado anteriormente la ordenación se justifica en la necesidad de clarificar el régimen urbanístico aplicable a la manzana, adecuándolo a las características de las edificaciones existentes actualmente y a las necesidades de transformación derivadas de los usos dotacionales implantados.

Con este documento se pretende asegurar la calidad, capacidad y funcionalidad de los importantes equipamiento públicos afectados, cumpliendo de este modo con los principios rectores de la actividad urbanística, enunciados en el artículo 2º de la L.R.A.U., entre los que se incluye el acondicionamiento y la gestión del suelo dotacional público.

Valencia, 21 de julio de 2005

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
DILIGENCIA

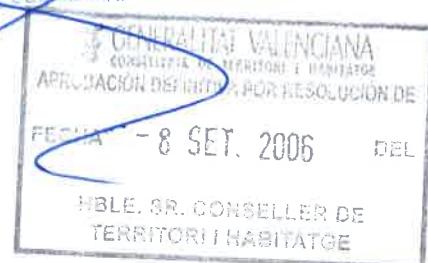
Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACIÓN PÚBLICA por acuerdo del Ayuntamiento

Plano de fecha 28 OCT 2005  
25 ABR 2006  
Valencia  
EL SECRETARIO

VETGES TU I MEDITERRÀNIA, S.L.  
ARQUITECTURA I URBANISME  
Aparisi Güijarro, 5, 3º - 46003 VALENCIA  
C.I.F. B-3377808

**VETGES TU I MEDITERRÀNIA S.L. ARQUITECTOS**

Javier Muñoz Guillén



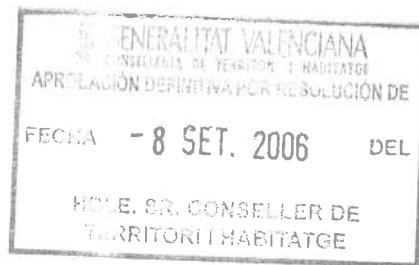
15 MAYO 2006

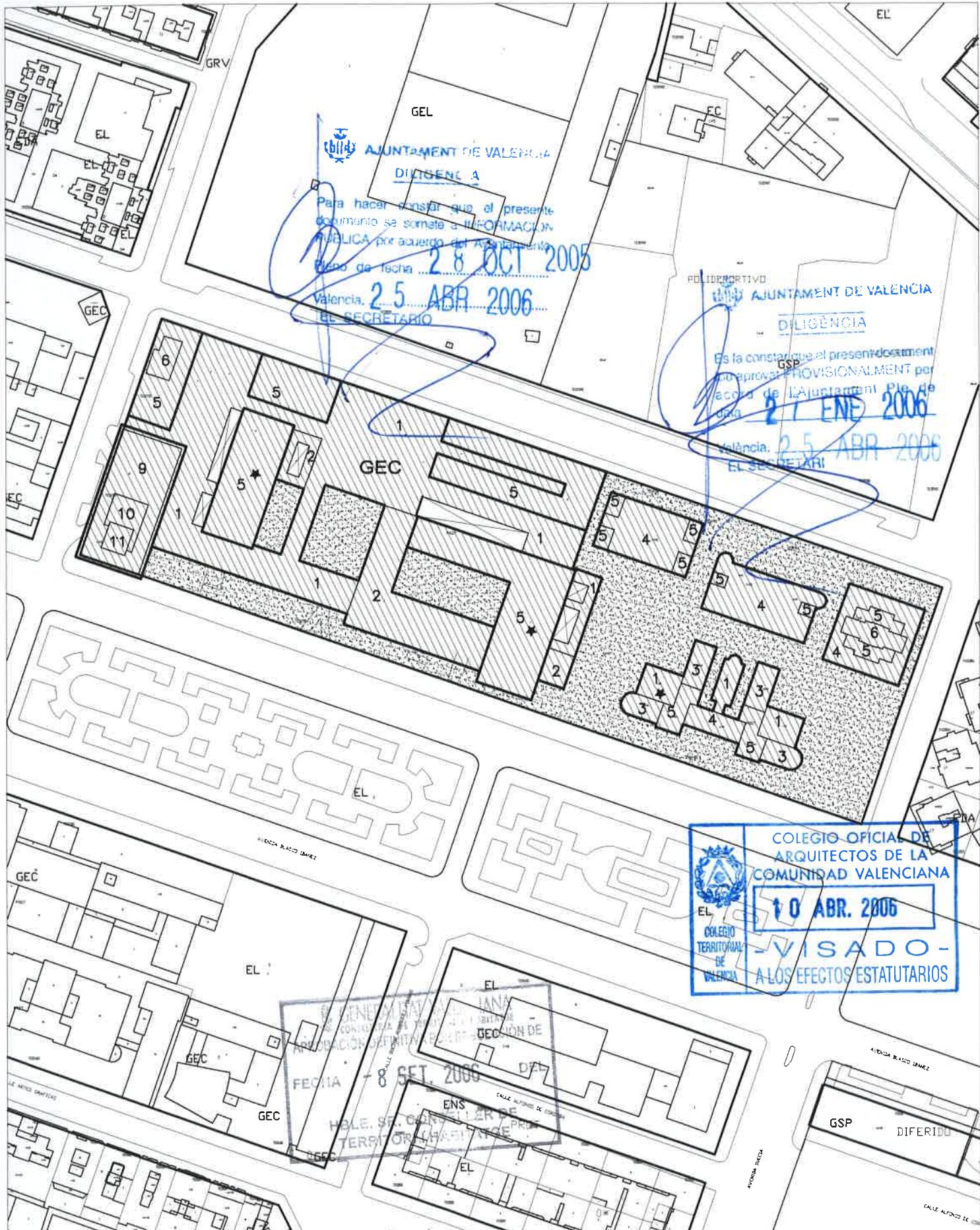
## PLANO DE ORDENACIÓN.

En la página siguiente se incluye el Plano de Ordenación, con la regulación volumétrica del ámbito del presente documento.

Escala 1:1.000

HOJA 29 DEL PLANO C –ESTRUCTURA URBANA DEL PLAN GENERAL





\* ELEMENTO PROTEGIDO DE USO DOTACIONAL

15 MAYO 2006

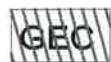
1

Nº MÁXIMO DE PLANTAS

VETGES TU I MEDITERRANIA S.L.  
ARQUITECTURA I URBAN  
Avda. I. Guillermo, 5, 3<sup>er</sup> - 46003 VA

UNIVERSITATIUP. VAB 607602

VIM VETGES TU I MEDITERRANIA S.L. arquitectes



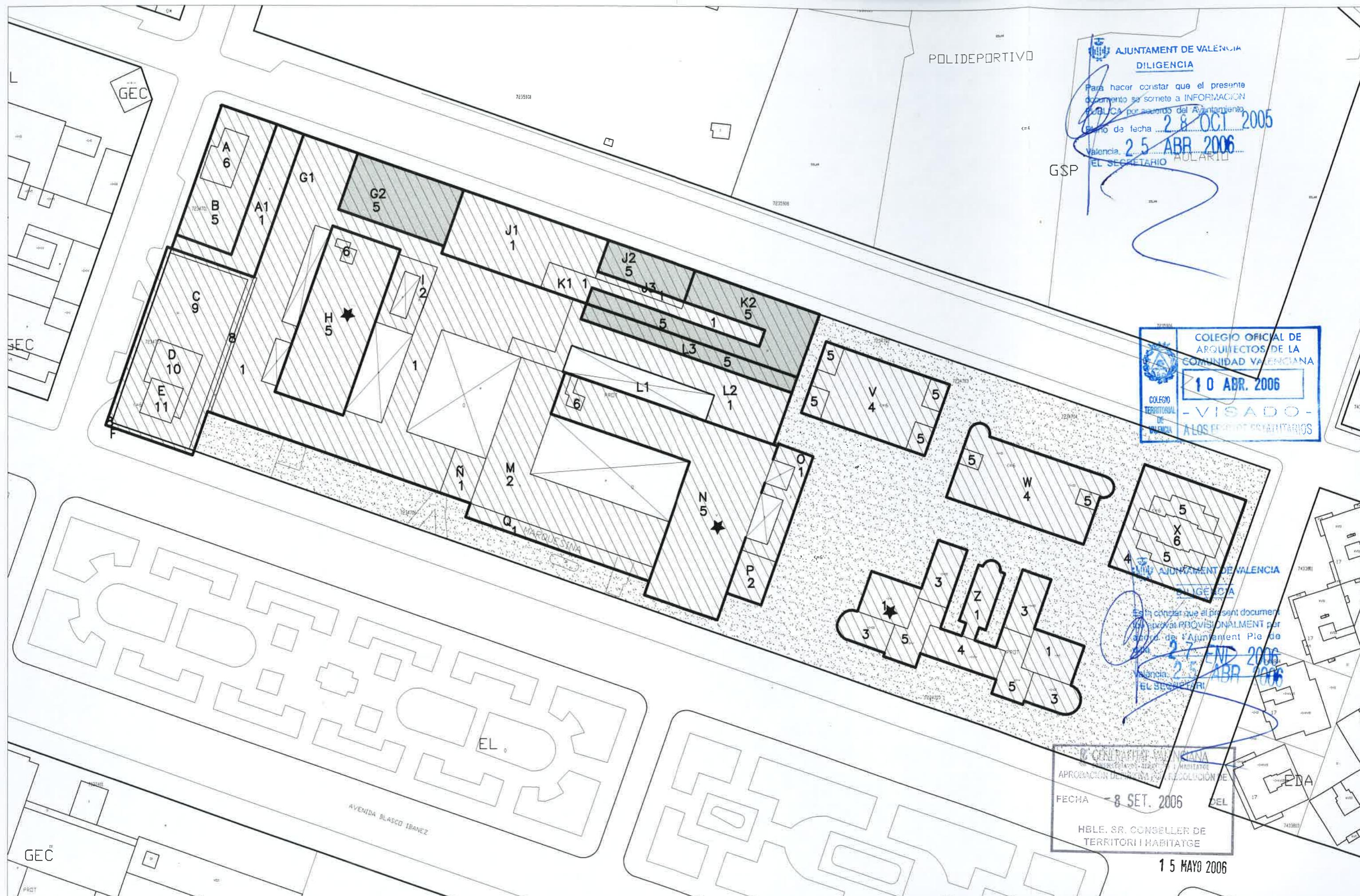
SISTEMA GENERAL UNIVERSITARIO



ESPACIOS LIBRES

MODIFICACION DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA  
EN LA MANZANA DOTACIONAL DELIMITADA POR  
Avda. Blasco Ibáñez, C/ Doctor Gómez Ferrer  
C/ Menéndez Pelayo, C/ Gasco Ollag.

## PLANO DE ORDENACIÓN MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL



1

## NUEVA EDIFICACIÓN PERMITIDA

1

Nº MÁXIMO DE PLANTA



SISTEMA GENERAL UNIVERSITARIO



ESPACIOS LIBR



S MODIFICACION DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA

PLANO DE ORDENACIÓN  
PROPIUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GEN

3

scale 1:1000