

OD-DZC-TM-R
O-HZM-COD
DOO-UZU
O-HZM-COD



UNIDAD DE EJECUCION UNICA DEL AREA
DEL S.U.P.-T4 " BENIMACLET"
DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

PLAN PARCIAL
BENIMACLET

S.U.P.-T4
BENIMACLET

ARQUITECTO
JOSE R. CRESPO CHAMPION

MEMORIA

promotor
BENIMACLET ESTE S.A.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO
URBANIZABLE Nº 4 "BENIMACLET"
DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

DOCUMENTO REFUNDIDO DEL
PLAN PARCIAL Y DEL PLAN DE
REFORMA INTERIOR DE
MEJORA

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del Texto Refundido del Plan Parcial, SUP-T-4, Benimaclet, según acuerdo plenario de 25 de abril de 2003.

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Promotor: BENIMACLET ESTE S.A.

**DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL Y DEL PLAN
DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DEL SECTOR DE
SUELO URBANIZABLE Nº 4 "BENIMACLET " DEL P.G.O.U. DE
VALENCIA**

M E M O R I A

1.- ANTECEDENTES URBANISTICOS.-

Las manzanas que son objeto del presente documento refundido del Plan Parcial y del Plan de Reforma Interior de mejora, se encuentran ubicadas en el ámbito del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable nº 4 "Benimaclet" del P.G.O.U. de Valencia, que fue aprobado definitivamente con fecha 25 de Marzo de 1994. Se trata, pues, de todas las manzanas de uso privativo del ámbito de este Plan Parcial a desarrollar.

2.- SITUACION DE LAS MANZANAS OBJETO DEL DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL Y DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA.-

Las manzanas que son objeto del presente documento refundido integran parte de las resultantes de la ordenación contenida en el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable nº 4 "Benimaclet" del P.G.O.U. de Valencia y se identifican por los números 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7.

3.- PROCEDENCIA DEL DOCUMENTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL Y DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA Y CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN.-

3.1.- Marco normativo.-

El artículo 28 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística establece como documentación adicional la necesidad de acompañar un documento refundido que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de remplazar la antigua documentación:

La documentación adicional de estos planes, por referencia a la documentación que, con carácter general han de contener los Planes (art. 27 LRAU), se detalla en el artículo 28 de la misma Ley, que, literalmente transcrito, establece lo siguiente:

Art. 28. Documentación adicional para Planes Parciales o de Reforma Interior de mejora.-

1. Cuando los Planes Parciales o de Reforma Interior impliquen modificación parcial de la ordenación prevista en los correspondientes Planes Generales, deberán contener la siguiente documentación adicional:

A) Justificación detallada de la Reforma Interior pretendida, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del Sector y su entorno inmediato, con especial referencia a la red primaria o estructural de dotaciones.

B) Planos de ordenación pormenorizada conjunta del Sector y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación contemplada en su contexto espacial más amplio.

C) Si la propuesta implica variaciones en la red primaria o estructural de dotaciones, contendrá, además, nuevo plano de ordenación de dicha red, a igual escala que el del Plan General y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales.

D) Si el Plan o su modificación reclasifica suelo no urbanizable, debe contener estudio de impacto ambiental.

2. Las modificaciones parciales de cualquier Plan que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deben comprender la documentación prevista en el número 1. Si afectan a la ordenación del volumen edificable deberán incorporar, para la entera manzana afectada y su entorno visual, las perspectivas y los planos de ordenación propios de un Estudio de Detalle.

Cualquier instrumento de planeamiento que modifique parcialmente las determinaciones de otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

3.2.- Procedencia y oportunidad de la reforma que se propuso en Plan de Reforma Interior de mejora.-

La ordenación de las superficies edificables en general, y la composición volumétrica en particular, eran objeto de una regulación escrita en el Plan Parcial vigente, que se limita a fijar los parámetros a respetar, pero permite mantener un importante grado de libertad compositiva en cada una de las parcelas. Este modelo, guarda directa relación con el sistema de actuación establecido en el Plan Parcial, la expropiación forzosa, que determinaba que la totalidad de los suelos de titularidad privada del Plan quedaran en propiedad de un solo sujeto, el concesionario, en su condición de beneficiario de la expropiación.

Ello implica, de hecho, que la parcela mínima, de hecho, no existía en el Plan Parcial, sino que la unidad pasaba a ser la manzana edificable, con la consecuencia de grandes parcelas, con importantes espacios libres privados que distinguían unos edificios de otros. De otra parte, ello suponía que la entidad de los edificios era más que considerable, de modo que el tratamiento individualizado de cada uno de los edificios realizaba la nueva barriada.

Sin embargo, el cambio de sistema de actuación y la aplicación de la reparcelación forzosa, necesariamente, produce una reducción de las dimensiones de las fincas de resultado, tan solo paliada, por la previa e independiente concentración de la propiedad de las fincas aportadas a la misma, derivada de un intenso proceso de compras. La proliferación de pequeñas parcelas resultantes, que, además de cumplir con las condiciones particulares derivadas de las Ordenanzas del Plan Parcial, deben cumplir con las normas urbanísticas del Plan general en materia de distancia entre bloques, produce como consecuencia una sucesión de pequeños edificios, muy próximos entre sí, y con superficies de parcela que, a duras penas, merecen la consideración de espacios libres, quedando reducidas a la función de cubrir los espacios intersticiales entre los edificios

Se hace, pues, necesario, ordenar las edificaciones en la zona Sur del Plan Parcial, con la finalidad de evitar un desarrollo urbanístico meramente orgánico que no tomara en consideración, ni el papel de la nueva barriada como pórtico Norte de la ciudad; ni su condición de borde urbano y la inherente función delimitadora con la huerta.

Con la propuesta de ordenación pormenorizada planteada en el Plan de Reforma Interior, se hace necesario modificar el art.19 de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial, por el cual se definía una separación mínima de la edificación a lindes laterales de parcela, medida perpendicularmente a dichos lindes de 0,25 h, siendo h la altura de cornisa, en metros, de la edificación proyectada, sin que esta distancia pueda ser menor de 5 m., precepto que debe cumplirse en todos los casos, salvo en la separación de parcelas que afecten a elementos medianiles, en edificios con medianera según la ordenación, consiguiendo que la división de la parcela en el proyecto de reparcelación se resuelva mediante una medianera sobre el bloque proyectado, en estos casos concretos, no sería de aplicación dicho artículo.

La ordenación del Plan Parcial de 1.994, distribuye uniformemente entre todas las manzanas resultantes de dicha ordenación, la edificabilidad destinada a usos terciarios que, de este modo convive con el uso residencial. Frente a este criterio, se propone la creación de un Centro de Servicios integrados con usos terciarios compatibles, permitido por el propio Plan en su art. 9.2, de sus Ordenanzas Regulatoras *"el trasvase de edificabilidad podrá usarse para concentrar la totalidad o parte de la edificabilidad terciaria en una o más manzanas, en orden a crear un Centro de Servicios integrado, con usos terciarios compatibles en el ámbito del presente Plan Parcial "*, el cual se ubicaría sobre la manzana nº 1.

Siguiendo lo indicado en el artículo citado, parte de la edificabilidad terciaria es la que se trasvasa a la manzana nº 1, manteniéndose parte de la edificabilidad terciaria en las manzanas 5, 6 y 7, con objeto de no vaciar completamente de edificabilidad terciaria estas manzanas.

Finalmente, el Plan de Reforma Interior permitirá los cuerpos y elementos salientes sobrepasando la alineación exterior de parcela, modificando el Art.21.7 del Plan Parcial.

4.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA POR EL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA.-

Las manzanas que son objeto del presente Plan de Reforma Interior de mejora están integradas dentro del Plan Parcial aprobado en 1.994.

El objeto del presente Plan de Reforma Interior de mejora, como se desprende de la anterior justificación, consiste en concentrar parte de la edificabilidad terciaria de las manzanas números 1, 5, 6 y 7 del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable nº 4 " Benimaclet " a la manzana numero 1, con el fin de "crear un Centro de Servicios integrado con usos terciarios compatibles", y simultáneamente distribuir parte de la edificabilidad residencial asignada a la manzana numero 1, entre las restantes 5, 6 y 7. Concretamente, se mantienen 1.500 m²t de edificabilidad terciaria en la manzana 5, 1.000 m²t de edificabilidad terciaria en la manzana 6 y 2.500 m²t de edificabilidad terciaria en la manzana 7, de modo que en la manzana 1 quedan 5.000 m²t de edificabilidad residencial.

Asimismo, ordenar los volúmenes resultantes en las respectivas manzanas de conformidad con las determinaciones establecidas en las ordenanzas del referido Plan Parcial, todo ello, sin que suponga "incremento alguno de la edificabilidad global prevista por el Plan".

El Plan de Reforma Interior de mejora no altera los aprovechamientos de los propietarios originales del suelo en cuanto a sus adjudicaciones, manteniéndose los criterios marcados por la LRAU, y el Reglamento de Planeamiento, criterio aplicado en el Proyecto de Reparcelación.

La mejora del Plan Parcial propuesta por el Plan de Reforma Interior viene definida por la posición de los bloques en las manzanas 5, 6 y 7, creando una solución volumétrica con edificios de 14 plantas de altura en el frente de la ronda norte, rematándose por dos bloques de 20 plantas unidos por un zócalo de 2 plantas, de forma que se da un final adecuado a este extremo de la fachada a la ronda norte, se configura con el zócalo la fachada a la rotonda y se conecta con la alineación de los edificios que forman la calle Vicente Zaragoza. La posición de los edificios situados en colindancia con la trama urbana existente se resuelve con edificios escalonados, de 8 plantas en la zona más próxima a los edificios existentes y 10 plantas en el resto, consiguiendo una degradación volumétrica que conecta con la trama urbana preexistente, como así lo hace el Plan Parcial en las

manzanas 2, 3 y 4., de forma que se mantiene el criterio marcado por el planeamiento.

La solución adoptada trata a la manzana 1 con un uso mayoritario terciario, y parte de edificabilidad residencial, con una altura máxima resultante de 12 plantas. Su edificabilidad terciaria es la suma de las edificabilidades terciarias propuestas en el Plan Parcial en las manzanas 1, 5, 6 y 7, excepto 5.000 m²t de edificabilidad terciaria que permanecen en las manzanas 5, 6 y 7, resultando 13.295 m²t de edificabilidad terciaria y 5.000 m²t de edificabilidad residencial, siendo su suma total de 18.295 m²t. Se prohíbe generar parcelas dentro de dicha manzana que superen 12.000 m²t (Tco.2) dando cumplimiento al art. 5.5.4 de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial, por lo que el resto de edificabilidad, 1.295 m²t, tendría un uso distinto del Tco.2, siempre y cuando cumpla con las condiciones de compatibilidad marcadas por el Plan Parcial en su art.5.5.

Las manzanas 5, 6 y 7 que tienen asignado un uso mayoritario residencial, se proyectan con soluciones constructivas de edificación abierta con bloques de 14 y 15 metros de ancho. La última planta de cada bloque se retranquea ocupando el 75% de la superficie de la planta inferior.

El Plan de Reforma Interior resuelve las manzanas 5, 6 y 7, de uso dominante residencial plurifamiliar, no obstante, las plantas bajas de los bloques de estas manzanas que recaen a la ronda norte disponen de una edificabilidad terciaria (1.500 m²t, 1.000 m²t y 2.500 m²t, respectivamente), estableciendo el mismo régimen de usos permitido por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en su art. 6.23.4.

La manzana 5 resuelve su tipología con bloques de altura escalonada (10, 12 y 14 plantas) sobre la ronda Norte creando un frente de edificaciones de 42 metros de largo con separaciones entre ellos en torno a los 20 metros. La parte de manzana recayente a los viales secundarios se resuelve con un bloque de altura escalonada (8 y 10 plantas). El frente a la rotonda de la Avenida Valladolid se resuelve con un conjunto formado por dos bloques maclados de 14 y 20 plantas, este último dando respuesta al tratamiento de los extremos de la fachada a la ronda norte con bloques de mayor altura. La edificabilidad resultante en esta manzana es de 36.582 m²t de uso residencial (R) y 1.500 m²t de uso terciario (T). La zona interior de manzana se trata como espacio libre de uso privado (EL*), libre de edificación.

La manzana 6, por su parte, resuelve su tipología con bloques de altura escalonada (10, 12 y 14 plantas) sobre la ronda Norte creando un frente de edificaciones de 42 metros de largo con separaciones entre ellas en torno a los 20 metros. La edificación de la manzana esta formada por bloques en "L", con un zócalo de 2 plantas siguiendo la alineación de la ronda norte. La parte de manzana recayente a los viales secundarios se resuelve con bloques de altura escalonada (8 y 10 plantas). La edificabilidad resultante en esta manzana es de 32.000 m²t de uso residencial (R) y 1.000 m²t de uso terciario (T). La zona interior de manzana se trata

como espacio libre de uso privado (EL*), libre de edificación, así como la recayente a la calle Murta, prolongación en camino Fuentes, que se retranquea en su alineación de bloque dejando un espacio libre de uso privado (EL*), de forma que se mantiene la sección de vial existente, dándole continuidad al preexistente.

La manzana 7 resuelve su tipología con bloques de altura escalonada (10, 12 y 14 plantas) sobre la ronda Norte creando un frente de edificaciones de 42 metros de largo con separaciones entre ellas en torno a los 20 metros. La parte final de la manzana recayente a la rotonda situada más al Sur del Plan Parcial se remata con una combinación de un bloque lineal y una torre, ambos de 20 plantas, unidos por un zócalo de 2 plantas, solución de aumento de altura permitida por el Plan en su artículo 9 apartado a) de sus Ordenanzas Reguladoras, con la clara intención de establecer un hito en el entronque entre la Ronda Norte, el acceso Norte a Valencia por la N-221, y las Avenidas de los Naranjos, de Cataluña y del Dr. Vicente Zaragoza. Este conjunto constituye una referencia visual adecuada, que permite articular el encuentro entre la huerta y la ciudad; entre las vías urbanas y las interurbanas; entre la ciudad residencial y el extraordinario núcleo dotacional constituido por los campus de Vera, marcando, de este modo, el diálogo entre las diversas texturas que el Planeamiento debe integrar.

La edificabilidad resultante en esta manzana es de 42.731 m²t de uso residencial (R) y 2.500 m²t de uso terciario (T). La zona interior de manzana se trata como espacio libre de uso privado (EL*), libre de edificación.

5.- DESCRIPCION DEL DISEÑO URBANO PROPUESTO EN EL PLAN DE REFORMA INTERIOR.-

La ordenación volumétrica propuesta en el presente documento urbanístico, se fundamenta en los criterios que, seguidamente, se exponen:

La solución aportada pretende resolver la distribución de la edificabilidad en el ámbito del Plan Parcial con un triple criterio. En primer lugar, la edificabilidad de uso residencial se concentra en la mitad sur del Plan Parcial, de modo que la mitad Norte se caracteriza por la ubicación de las dotaciones, situadas, además, en el punto más próximo al casco histórico de Benimaclet. De este modo, además de la finalidad primaria de resolver las dotaciones precisas al Plan Parcial, se atiende al déficit histórico de equipamientos que ha venido penalizando al barrio.

En segundo lugar, y respecto de la ordenación volumétrica de la edificabilidad de uso residencial la propuesta establece como criterio, el de componer una fachada a la Ronda Norte, cerrando con un borde urbano, perfectamente identificable, el final de la ciudad, marcando un límite diferenciador del suelo dedicado a huerta. Las alturas de cornisa que se proponen son variables (14 alturas de media, con escalonamientos de 10 y 12 plantas, y 20 plantas en los dos extremos de la fachada a la ronda norte recayentes a las rotondas, dotando a la composición de la fachada a la ronda norte de una interesante riqueza volumétrica.

El giro de los bloques respecto a la alineación de la ronda norte, para adaptarse a la trama urbana del entorno consolidado, otorga una mayor permeabilidad a la fachada a la ronda norte, evitando el efecto muralla de la ordenación inicialmente planteada. La secuencia de zócalos de 2 plantas en todos los bloques recayentes a la ronda norte conforma, a escala del peatón, la alineación de la ronda norte. En planta, la disposición escalonada de los bloques a la ronda norte favorece las vistas y soleamiento de los mismos, evitando la confrontación de los testeros de los bloques contiguos. Se abandona pues, una orientación predominante al Noreste (manzana 1), para pasar a una orientación predominante Este, en el resto de las manzanas.

Como se ha indicado ya, anteriormente, con este frente urbano se configura un portal en el acceso Norte por la entrada de la Avenida Cataluña. La ordenación propone edificios exentos, con disposición escalonada en planta para evitar la confrontación de los testeros y mejorar las separaciones entre bloques, permitiendo ventilaciones e iluminaciones de los espacios interiores de manzanas los cuales están tratados como elementos privativos. Los bloques más próximos a la zona consolidada del entorno se adaptan a la trama de los bloques lineales existentes al oeste de las manzanas 5 y 6, y se efectúa una transición de 10 a 8 plantas para resolver la coordinación con los bloques de 8 plantas existentes en esa zona. El remate de la fachada a la ronda norte en su extremo sur se resuelve con una torre de 20 plantas en la confluencia de la nueva rotonda de acceso a la ciudad de forma que se crea un hito que marca el portal de acceso.

La propuesta de ordenación volumétrica con edificios exentos, componiendo una fachada a la Ronda, y rematada con áticos retranqueados sobre la última planta permite disponer de vistas, orientaciones y soleamientos con una riqueza volumétrica en la composición de este frente urbano. La alineación sobre el borde Este de las manzanas no implica que las edificaciones se vuelcan sobre la Ronda, debido a la existencia de un banda de 30 metros de zona verde integrada, la cual realiza la función de tamizado sobre las edificaciones, amortiguando la negativa influencia que derivaría de la excesiva proximidad a una vía de gran capacidad de tráfico.

En tercer, y último lugar, las manzanas resueltas con las edificaciones de mayor altura alineadas al frente de la Ronda Norte, permiten liberar suelo sobre su espacio posterior consiguiendo reducir la presión urbanística y el impacto visual sobre las edificaciones colindantes y preexistentes en el suelo urbano ubicado en el entorno inmediato del Plan Parcial, además de conseguir que, en la futura reparcelación, los propietarios mayoritarios y minoritarios no vean menoscabados sus aprovechamientos, evitando la disposición de pequeños edificios en parcelas mínimas con separaciones entre ellos imposibles de resolver por propio cumplimiento de las ordenanzas del Plan Parcial.

Los espacios interiores son de dimensiones suficientes para configurar por sí mismos elementos de espacios libres de uso privado, con la posibilidad de aparcamiento en subsuelo, con lo que se resuelve el grave problema de dotación

de plazas de aparcamiento por vivienda, siendo la posición de los bloques en el frente de la Ronda la que proporciona el poder resolver el acceso de vehículos a través de los viales interiores del Plan, con rampas y radios de giro acordes a las disposiciones normativas en vigor. Con ello se evitarían servidumbres de paso en parcelas sin acceso rodado y posibles concesiones en subsuelo público, debido a que el Plan por su configuración, no resuelve el acceso rodado por la cara Este de las manzanas al tratarse de jardines públicos y áreas de juego de considerable dimensión.

El aumento de edificabilidad residencial en las manzanas situadas al Sur del Plan se proyecta con la intención de aproximar la calificación residencial sobre el borde consolidado de la ciudad ya dotada de infraestructuras, como son el Polideportivo Municipal de Benimaclet, el Instituto de Bachillerato "Ferrer y Guardia" los Colegios Públicos "Padre Catalá" y el recientemente entrado en servicio al final de la Calle Arquitecto Arnau. Por la misma razón se proyecta el Centro de Servicios Integrado sobre la manzana 1, en la zona Norte del Plan, junto a los equipamientos que provee la ejecución de este Plan Parcial y a los ya existentes en suelo urbano, consiguiendo con ello dotar al casco histórico de Benimaclet de una infraestructura necesaria, de la que actualmente es deficitario.

Desde otro punto de vista, la concentración de edificabilidad residencial en las manzanas situadas en el Sur del Plan Parcial, responde al cambio esencial sufrido por la estructura de la propiedad del Sector. La progresiva concentración de la propiedad derivada del intenso proceso de compras acaecido en los últimos años, permite que una ordenación como la propuesta, pueda llevarse adelante sin afectar negativamente los derechos o las expectativas de los propietarios de suelo del Sector.

La propuesta definida en el Plan de Reforma Interior de mejora, con una composición unitaria de la fachada a la ronda norte, y definida con la precisión de un Estudio de Detalle, impide la realización de Estudios de Detalle sobre las manzanas objeto de dicho Plan. No obstante, se permite la reordenación de las manzanas 5, 6 y 7, siempre que se instrumente mediante un Plan de Reforma Interior de mejora, con el mismo ámbito que el presente Plan. Se deberá garantizar el mantenimiento de la estructura de la ordenación en su borde sobre la Ronda Norte, según propone el Plan de Reforma Interior, y en todo caso mejorar el conjunto de la propuesta tanto en este borde exterior, como en el interior, no desvirtuando la ordenación de bloques modulares, con un determinado ritmo y proporción que se proponen en el Plan de Reforma Interior.

6.- EDIFICABILIDADES RESULTANTES.-

EDIFICABILIDAD POR MANZANAS SEGUN PLAN PARCIAL

Manzana	Uso	Superficie m ^{2s}	E. Residencial m ^{2t}	E. Terciaria m ^{2t}	Total m ^{2t}	N. Plantas
1	RAM	10.930 m ^{2s}	30.618 m ^{2t}	4.190 m ^{2t}	34.808 m ^{2t}	12
2	RAM	3.143 m ^{2s}	8.806 m ^{2t}	1.205 m ^{2t}	10.011 m ^{2t}	8
3	RAM	3.309 m ^{2s}	9.271 m ^{2t}	1.269 m ^{2t}	10.540 m ^{2t}	8
4	RAM	1.977 m ^{2s}	5.538 m ^{2t}	758 m ^{2t}	6.296 m ^{2t}	8
5	RAM	8.892 m ^{2s}	24.909 m ^{2t}	3.409 m ^{2t}	28.318 m ^{2t}	12
6	RAM	10.724 m ^{2s}	30.040 m ^{2t}	4.111 m ^{2t}	34.151 m ^{2t}	12
7	RAM	10.976 m ^{2s}	30.746 m ^{2t}	6.585 m ^{2t}	37.331 m ^{2t}	12
Total		49.951 m^{2s}	139.928 m^{2t}	21.527 m^{2t}	161.455 m^{2t}	

EDIFICABILIDAD POR MANZANAS SEGUN DOCUMENTO REFUNDIDO

Manzana	Uso	Superficie m ^{2s}	E. Residencial m ^{2t}	E. Terciaria m ^{2t}	Total m ^{2t}	N. Plantas
1	TER-2	10.930 m ^{2s}	5.000 m ^{2t}	13.295 m ^{2t}	18.295 m ^{2t}	12
2	RAM-A	3.143 m ^{2s}	8.806 m ^{2t}	1.205 m ^{2t}	10.011 m ^{2t}	8
3	RAM-A	3.309 m ^{2s}	9.271 m ^{2t}	1.269 m ^{2t}	10.540 m ^{2t}	8
4	RAM-A	1.977 m ^{2s}	5.538 m ^{2t}	758 m ^{2t}	6.296 m ^{2t}	8
5	RAM-B	8.892 m ^{2s}	36.582 m ^{2t}	1.500 m ^{2t}	38.082 m ^{2t}	20
6	RAM-B	10.724 m ^{2s}	32.000 m ^{2t}	1.000 m ^{2t}	33.000 m ^{2t}	14
7	RAM-B	10.976 m ^{2s}	42.731 m ^{2t}	2.500 m ^{2t}	45.231 m ^{2t}	20
Total		49.951 m^{2s}	139.928 m^{2t}	21.527 m^{2t}	161.455 m^{2t}	

CUADRO DE EDIFICABILIDADES DEFINIDAS POR BLOQUES

Manzana	Bloque	Edificabilidad m ^{2t}	N. Plantas
1		18.295 m ^{2t}	12
2		10.011 m ^{2t}	8
3		10.540 m ^{2t}	8
4		6.296 m ^{2t}	8
5	5.1	17.682 m ^{2t}	20
5	5.2	8.152 m ^{2t}	14
5	5.3	8.152 m ^{2t}	14
5	5.4	4.096 m ^{2t}	10
6	6.1	8.152 m ^{2t}	14
6	6.2	6.930 m ^{2t}	10
6	6.3	8.152 m ^{2t}	14
6	6.4	9.766 m ^{2t}	10
7	7.1	8.152 m ^{2t}	14
7	7.2	8.152 m ^{2t}	14
7	7.3	8.152 m ^{2t}	14
7	7.4	12.745 m ^{2t}	20
7	7.5	8.030 m ^{2t}	20
TOTAL		161.455 m^{2t}	

Se incluyen a continuación unos cuadros de edificabilidades desglosados por bloques de edificación, por plantas y diferenciando la edificabilidad terciaria y la residencial.

MANZANA 5

PLANTAS	Bloque 5.1	Bloque 5.2	Bloque 5.3	Bloque 5.4	Totales
P.19 RES.	468				468
P.18 RES.	624				624
P.17 RES.	624				624
P.16 RES.	624				624
P.15 RES.	624				624
P.14 RES.	624				624
P.13 RES.	886	333	333		1.552
P.12 RES.	886	444	444		1.774
P.11 RES.	976	534	534		2.044
P.10 RES.	976	534	534		2.044
P.9 RES.	1.066	624	624	267	2.581
P.8 RES.	1.066	624	624	356	2.670
P.7 RES.	1.066	624	624	440	2.754
P.6 RES.	1.066	624	624	440	2.754
P.5 RES.	1.066	624	624	440	2.754
P.4 RES.	1.066	624	624	440	2.754
P.3 RES.	1.066	624	624	440	2.754
P.2 RES.	1.066	624	624	440	2.754
P.1 RES.	1.126	684	684	440	2.934
P.B. RES.	216	131	131	393	871
SUBTOTAL RES.	17.182	7.652	7.652	4.096	36.582
P.B. TER.	500	500	500	0	1.500
TOTAL EDIFICAB.	17.682	8.152	8.152	4.096	38.082

MANZANA 6

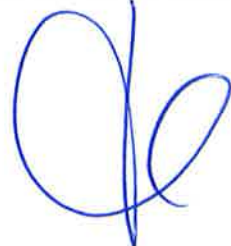
PLANTAS	Bloque 6.1	Bloque 6.2	Bloque 6.3	Bloque 6.4	Totales
P.13 RES.	333		333		666
P.12 RES.	444		444		888
P.11 RES.	534		534		1.068
P.10 RES.	534		534		1.068
P.9 RES.	624	487	624	708	2.443
P.8 RES.	624	650	624	944	2.842
P.7 RES.	624	734	624	1.028	3.010
P.6 RES.	624	734	624	1.028	3.010
P.5 RES.	624	734	624	1.028	3.010
P.4 RES.	624	734	624	1.028	3.010
P.3 RES.	624	734	624	1.028	3.010
P.2 RES.	624	734	624	1.028	3.010
P.1 RES.	684	734	684	1.028	3.130
P.B. RES.	131	655	131	918	1.835
SUBTOTAL RES.	7.652	6.930	7.652	9.766	32.000
P.B. TER.	500		500		1.000
TOTAL EDIFICAB.	8.152	6.930	8.152	9.766	33.000

MANZANA 7


PLANTAS	Bloque 7.1	Bloque 7.2	Bloque 7.3	Bloque 7.4	Bloque 7.5	Totales
P.19 RES.				468	300	768
P.18 RES.				624	400	1.024
P.17 RES.				624	400	1.024
P.16 RES.				624	400	1.024
P.15 RES.				624	400	1.024
P.14 RES.				624	400	1.024
P.13 RES.	333	333	333	624	400	2.023
P.12 RES.	444	444	444	624	400	2.356
P.11 RES.	534	534	534	624	400	2.626
P.10 RES.	534	534	534	624	400	2.626
P.9 RES.	624	624	624	624	400	2.896
P.8 RES.	624	624	624	624	400	2.896
P.7 RES.	624	624	624	624	400	2.896
P.6 RES.	624	624	624	624	400	2.896
P.5 RES.	624	624	624	624	400	2.896
P.4 RES.	624	624	624	624	400	2.896
P.3 RES.	624	624	624	624	400	2.896
P.2 RES.	624	624	624	624	400	2.896
P.1 RES.	684	684	684	824	400	3.276
P.B. RES.	131	131	131	195	180	768
SUBTOTAL RES.	7.652	7.652	7.652	12.095	7.680	42.731
P.B. TER.	500	500	500	650	350	2.500
TOTAL EDIFICAB.	8.152	8.152	8.152	12.745	8.030	45.231

Se realiza una medición detallada y exhaustiva de la edificabilidad (en Planos y en tablas de la Memoria) para justificar que no se produce un incremento de edificabilidad respecto del Plan Parcial vigente. Como resultado de la ordenación del frente urbano a la Ronda Norte, se produce un trasvase entre las edificabilidades de las manzanas 1, 5, 6 y 7. Las manzanas 2,3 y 4 mantienen los parámetros originales del Plan Parcial, por lo que su configuración volumétrica no precisa de una medición pormenorizada por planta.

Valencia, 23 de Junio de 2003



José R. Crespo Champion
Arquitecto



Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del Texto Refundido del Plan Parcial, SUP-T-4, Benimaclet, según acuerdo plenario de 25 de abril de 2003.



EL SECRETARIO GENERAL, P.D.



