



AJUNTAMENT DE VALENCIA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento técnico de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en C/ Rafael Cort, esquina C/ Montichelvo, que fué aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno el 31 de marzo de 2000, es copia del original aprobado definitivamente por Resolución del Honorable Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha **7 de agosto de 2000**.

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA EN VALENCIA, C/ DE RAFAEL CORT
ESQUINA C/ MONTICHELVO.

PROPIETARIO : PARROQUIA DE LA EPIFANIA DEL SEÑOR
ARQUITECTO : DARIO FERNANDEZ FLOREZ

 DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Provisionalmente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 31 de Marzo de 2000
Valencia, 10 de Abril de 2000

El Secretario General,

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA EN VALENCIA EN C/ RAFAEL CORT, Y C/
MONTICHELVO.

PROMOTOR : PARROQUIA DE LA EPIFANIA DEL SEÑOR
ARQUITECTO : DARIO FERNANDEZ FLOREZ

MEMORIA INFORMATIVA

OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL

La presente Modificación Puntual tiene como objeto el poder construir una iglesia parroquial con sus dependencias anejas (Edificio Parroquial) para la PARROQUIA DE LA EPIFANIA DEL SEÑOR en un solar en el que actualmente no lo permite su calificación, establecida en el P.G.O.U.

TERRENO QUE ABARCA LA MODIFICACION PUNTUAL Y
SITUACION

La Modificación Puntual comprende, los terrenos situados en la calle RAFAEL CORT, y calle de MONTICHELVO. En esta esquina se encuentra el solar de 480 m² de superficie donde se pretende hacer posible la construcción del citado Edificio Parroquial.

Este solar al Sur abre fachada a la calle de Rafael Cort, al Este abre fachada a la calle Montichelvo haciendo esquina a ambas calles, al Oeste linda con terrenos propiedad de la sociedad CIGEV ALSA, y al Norte linda con tres propiedades, que son antiguas "casas de poble", una derribada, otra en construcción, y otra avejentada y tal vez ruinosas.

CALIFICACION ACTUAL DE LOS TERRENOS

En la manzana objeto de la Modificación Puntual, parte de los terrenos están calificados como : Residencial en bloque (manzana cerrada) con ordenanza del ensanche ENS-1.

Otra parte de los terrenos están calificados como viviendas unifamiliares adosadas (tipo antiguo) denominadas "casas de poble" con la ordenanza UFA-1.

Por último hay otra parte de los terrenos que están calificados como espacio libre de uso y propiedad privada, EL*

En el solar motivo de la Modificación Puntual, se dan las tres calificaciones antedichas; afectando cada una a las siguientes superficies de terreno :

RESIDENCIAL EN BLOQUE, manzana cerrada, Ordenanza, Ensanche-1.....	224,82 m ²
VIVIENDAS ADOSADAS, "casas de poble" UFA-1.....	175,92 m ²

ESPACIO LIBRE de uso y propiedad privada E.L. *79:26 m2

TOTAL SUPERFICIE.....480 m2

CALIFICACION QUE SE PROPONE PARA LOS TERRENOS DONDE SE DESEA CONSTRUIR EL EDIFICIO POARROQUIAL

Dado que se pretende construir en los terrenos una iglesia con sus dependencias anejas (Edificio Parroquial), se propone la calificación de SP-6* que lo permite.

UNIDAD DE EJECUCION

El solar de 480 m2 donde deberá ir ubicado el edificio parroquial que se pretende construir, no constituirá una "UNIDAD DE EJECUCION", ya que se trata de propietario único y las obligaciones de urbanizar pueden ser acometidas por el en una actuación aislada.

ESTANDARES URBANISTICOS

El cambio de calificación de los terrenos de 480 m2 que motivan la Modificación Puntual, suponen el establecimiento de un servicio público de propiedad privada, ocasionando una disminución sensible del número de viviendas que podrían construirse en la manzana. Debido a esto, no se necesita aumentar ninguna dotación o equipamiento urbanístico puesto que este ya es un equipamiento social (SP-6*) de los que establece el vigente P.G.O.U. debido a la disminución de edificabilidad.

EDIFICIO QUE SE DESEA CONSTRUIR DESPUES DE APROBADA LA MODIFICACION PUNTUAL

Como se ha dicho, se desea construir una iglesia con sus dependencias, es decir, un edificio parroquial :

En la planta baja, con la altura de una planta y cumpliendo las ordenanzas relativas a ENSANCHE-1 (menor o igual que 4,80 m.) irá situada la iglesia, además de los accesos a las plantas superiores. En la planta situada sobre la iglesia, primera planta de doble altura para englobar los elementos estructurales de forjado y jácenas de celosía que permitirán que la iglesia sea diáfana (sin pilares exentos) irán situadas salas de reuniones para los fieles de la parroquia. Esta planta de doble altura, se contabiliza como dos plantas, y por ello podrán aprovecharse los espacios que queden entre las vigas celosía citadas. En la parte superior irá situada la vivienda del Sr. Cura Párroco, previéndose una vivienda lo suficientemente espaciosa para alojar en ella otras dependencias para el servicio del Sr. Párroco.

Se ha tenido especial cuidado en el diseño de la volumetría del edificio, recayente a la esquina de la manzana y medianero con dos zonificaciones claramente diferenciadas ENS-1 y UFA-1, conformando este edificio para que actúe de transición entre ambas tipologías, por ello se ha escalonado la fachada recayente a la zona de UFA-1 para adaptarse a esta tipología.

En la parte recayente a EL* se dará la altura menor, correspondiente a la planta baja. (Cuatro metros, ochenta centímetros, desde rasante de acera hasta parte inferior de la cornisa o forjado).

NIVEL DE TRABAJO

Se redacta una Modificación Puntual del Plan General con el nivel de determinación de un estudio de detalle, detallándose incluso en volumetría (perspectiva axonométrica) los volúmenes de lo que se desea edificar después de que se modifique la calificación del solar.

DOCUMENTOS DE QUE CONSTA ESTE TRABAJO

Esta modificación puntual de plan general consta de los documentos siguientes:

- MEMORIA INFORMATIVA (Y DESCRIPTIVA).
- MEMORIA JUSTIFICATIVA CON CUADROS DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS CON EL PLANEAMIENTO ACTUAL VIGENTE Y CON EL QUE SE PROPONE.
- ESTUDIO ECONOMICO.
- COMPROMISO DE URBANIZAR.
- ORDENANZA DE APLICACIÓN.
- PLANOS DETALLADOS A NIVEL DE ESTUDIO DE DETALLE, INCLUYENDOSE VOLUMETRIA.



Valencia, Abril de 1.999
EL ARQUITECTO,

Dario F. Flórez

Fdo. D. Darío Fernández Flórez

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Previsionalmente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 31 de Marzo de 2000
Valencia, 10 de Abril de 2000
El Secretario General

MEMORIA JUSTIFICATIVA

CON CUADROS DE APROVECHAMIENTO ACTUAL Y PROPUESTO

JUSTIFICACION DEL CAMBIO DE CALIFICACION

La parroquia de la Epifanía del Señor es una parroquia situada a sur de la ciudad de Valencia, cuyos límites son: La Avenida Hermanos Maristas, la Calle General Urrutia, la Calle Luis Oliag y la Calle Zapadores, y tiene una población de 11.412 habitantes. Actualmente, la iglesia parroquial está situada en la planta baja de la calle General Urrutia nº 38, en unas condiciones de precariedad, por su escasa capacidad y mala adecuación del local para el uso que se le da.

Resulta pues necesaria la construcción de la iglesia parroquial. Como en el término de la parroquia no existe ningún solar calificado como SP-6* que es la calificación que permite la construcción de un templo, se hace pues necesario, después de haber encontrado y adquirido un solar en el que cabe físicamente la iglesia, el cambiarle la calificación para poder construir dicha iglesia, pues en dicho solar estaba previsto según el P.G.O.U. de Valencia la construcción de viviendas en plantas altas y locales en la planta baja. Así pues se propone cambiar la calificación de SP-6*.

TRAMITE ADMINISTRATIVO

Consiste en la presentación de una Modificación Puntual del Plan General, debido a que existe cambio de calificación de terrenos, lo que supone una evidente mejora por el cambio de uso de los mismos, y que por sus características se redactará con nivel de Estudio de Detalle, para que todo quede bien definido.

Una vez que esté aprobada la Modificación Puntual, definitivamente, se podrá redactar el proyecto del edificio parroquial y solicitar la Licencia Municipal de Obras.

JUSTIFICACION DE LA SOLUCION PROPUESTA

Las ventajas de la solución propuesta son evidentes:

Justificación del cambio de uso

Con respecto al cambio de calificación del uso del solar o terreno, supone una mejora evidente un servicio público, religioso en este caso, que es lo que se solicita, y que además hace muchísima falta, que un edificio de viviendas, que es algo que se repite por todo el barrio sin dejar espacio para otros usos, ya que con tantas viviendas, los servicios y equipamiento son imprescindibles para las necesidades de sus habitantes.

Por otra parte la imagen de la ciudad también se mejora notablemente al existir edificios con diversidad de usos: un barrio donde solo existen

viviendas es difícil que no sea monótono y feo, en cambio, un barrio con viviendas, oficinas, mercado, colegio, biblioteca pública, iglesia, cine, edificio deportivo, etc...siempre ofrecerá una imagen mas atractiva por la diversidad de los edificios que en él se encuentren.

Justificación del cambio de alineaciones

Para que la iglesia pueda tener una forma adecuada a su utilización, es necesario efectuar un cambio de alineaciones en el patio de manzana, ya que al ser la profundidad edificable de 12 metros tan solo, quedaría una iglesia estrecha y muy larga en forma de "L", proporciones totalmente en desacuerdo con las normas litúrgicas actuales. Cambiando las alineaciones se consigue unas proporciones mucho mas regulares: mayor anchura y menor longitud, permiten la construcción de una iglesia adecuada a las normas litúrgicas.

Justificación de la composición de los volúmenes

La iglesia y los accesos, ocuparán la planta baja de la totalidad del solar.

Se prevee un volumen de altura en planta primera que contendrá las vigas celosía de la iglesia. Después, en forma escalonada hacia el norte, los volúmenes de las plantas superiores, ocupando el mayor espacio que tiene la planta 1ª para salas de reuniones, y un espacio menor, el de la planta 2ª dedicado a vivienda del Sr. Cura Párroco.

La forma escalonada resultante se establece para que la transición de la forma de bloque de cuatro plantas y ático retranqueado a la forma de casa unifamiliar de dos plantas, no sea brusca, sino gradual y suave, para conseguir un mejor aspecto estético y además no perjudicar ni agobiar a las próximas "casas de poble".

DISMINUCION DEL APROVECHAMIENTO EN LA SOLUCION PROPUESTA RESPECTO DEL PERMITIDO EN EL P.G.O.U.

En la solución propuesta se disminuye un poco el aprovechamiento que ofrece el solar en la actualidad, dedicado a viviendas en plantas altas y locales en los bajos. Se disminuye por tanto dicho aprovechamiento, que ahora se dedicará a Edificio Parroquial y sus dependencias, advirtiéndose que la iglesia se cuenta como una planta baja, y la planta primera, con doble altura, se dedica a estructura y forjado del techo de la iglesia, y a locales de reunión. En los cuadros de superficie que siguen puede comprobarse que el aprovechamiento (superficie construida total sobre rasante) disminuye un poco.

SUPERFICIE CONSTRUIDA PERMITIDA EN EL SOLAR CON LA CALIFICACION INICIAL

A – Parte para edificación en altura (Bloque con viviendas y locales)

Superficie de solar = 224,82 m²

Edificabilidad =

Pl. Baja + 3 Plantas Altas	= 4 x 224,82 =	899,28 m ²
Pl. Ático Retranqueado 4 m	= 1 x 117,28 =	117,28 m ²
TOTAL		= 1.016,56 m ²

B – Parte para unifamiliares adosadas (“Casas de Poble”)

Superficie de solar = 175,92 m²

Edificabilidad =

Pl. Baja y Pl. Primera	= 2 x 175,92 =	351,84 m ²
Pl. Desván	= 1 x 0,00 =	0,00 m ²
TOTAL		= 351,84 m ²

C – Espacio Libre

Superficie de Solar = 79,26 m²

Edificabilidad = No Tiene

TOTALES =

TOTAL SOLAR = 480,00 m²

TOTAL EDIFICABILIDAD.....1.368,40 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA PERMITIDA EN EL SOLAR CON LA CALIFICACION PROPUESTA EN LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL

CALCULO POR PARTES DEL SOLAR SEGÚN PLANTAS

A – Solar con cuatro plantas

Superficie de solar = 265,68 m²

Edificabilidad = 265,68 x 4.....1.062,72 m²

B – Solar con tres plantas:

Superficie de Solar = 43,20 m²

Edificabilidad = 43,20 x 3.....129,60 m²

C – Solar con una planta:

Superficie de solar = 171,12 m²

Edificabilidad = 171,12 x 1.....171,12 m2

TOTALES =

TOTAL SOLAR = 480 m2

TOTAL EDIFICABILIDAD.....1.363,44 m2

CALCULO POR PLANTAS: Se efectúa para comprobar que cuadra con el cálculo anterior.

Planta baja (nivel cero).....	480,00 m2
Planta forjado + Estructura (nivel 1).....	308,88 m2
Planta primera (nivel 2).....	308,88 m2
Planta segunda (nivel 3).....	265,68 m2
<u>TOTAL</u>	<u>1.363,44 m2</u>

Como queda visto el aprovechamiento o edificabilidad que se propone es inferior al que se permite en la actualidad.

OCUPACION DEL SOLAR

La ocupación del solar, según el P.G.O.U. vigente es la siguiente:

Superficie del solar a edificar.....	400,72 m2
Superficie de espacio libre.....	79,26 m2

TOTAL SOLAR.....480,00 m2

La ocupación que se propone en esta Modificación Puntual es la siguiente:

Superficie de solar a edificar.....	480,00 m2
TOTAL SOLAR.....	480,00 m2



Valencia, Abril de 1.999
EL ARQUITECTO

Dario Fernández Flórez

Fdo. : D. Darío Fernández Flórez

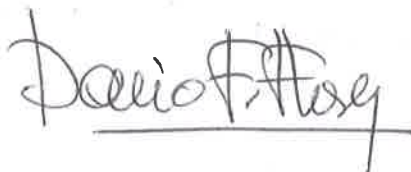
COMPROMISO DE URBANIZAR

La parroquia de la Epifanía de Señor se compromete a urbanizar, con todos los servicios e infraestructura, la mitad de la calle de Rafael Cort y la mitad de la calle de Montichelvo que corresponde a sus fachadas, es decir, hasta los ejes, según se recoge en documento anejo

Las obras de urbanización se realizarán a la vez que las del edificio parroquial, debiendo haber quedado terminadas cuando se solicite la licencia de ocupación de dicho edificio parroquial.

Valencia, Abril de 1.999

EL ARQUITECTO



Fdo. Darío Fernández Flórez



 DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Plenariamente

por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 31 de Marzo de 2000

Valencia, 10 de Abril de 2000

El Secretario General

ESTUDIO ECONOMICO

El montante de las obras necesarias para la construcción del edificio parroquial es el siguiente: (Incluyendo Beneficio Industrial)

Pl. Baja Iglesia = 480 m2 a 65.000 Pts./m2	= 31.200.000 Pts.
Pl. 1ª Salas Reunión = 308,88 m2 a 50.000 Pts/m2	= 15.444.000 Pts.
Pl. 2ª Viv. Párroco = 265,68 m2 a 55.000 Pts/m2	= 14.612.400 Pts.
Sótano = 480 m2 a 28.000 Pts/m2	= 13.440.000 Pts.
Urbanización e infraestructura calles	= 5.700.000 Pts.
Suma.....	= 80.396.400 Pts.

Coste de la Modificación Puntual y su tramitación, del proyecto de la Iglesia, de la Dirección de Obras de Arquitecto y Aparejador, Licencia Municipal de Obras, Notario, Registrador, Compañías de Servicios, y gastos varios..... 18.000.000 Pts.

Gastos financieros calculando la financiación del 50% del coste y devolución a 10 años..... 25.000.000 Pts.

COSTE TOTAL..... 123.396.400 Pts.

Este importe de 123.396.400 Pts. Se obtendrá de la venta de activos, y propiedades de la parroquia, de las aportaciones de los feligreses y del Arzobispado de Valencia.



Valencia, Abril de 1.999
EL ARQUITECTO

Dario F. Flórez

Fdo. : D. Darío Fernández Flórez

Prorrogativamente
DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 31 de Marzo de 2000
Valencia, 10 de Abril de 2000
[Signature]
El Secretario General

ORDENANZAS DE APLICACION

En el ámbito de la presente Modificación Puntual del Plan General regirán las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia, tanto las Ordenanzas Generales, como las Particulares, correspondientes a la Zona de Ensanche, Subzona ENS-1. Serán excepción de dichas ordenanzas las siguientes:

- 1.- En la última planta del edificio se podrá construir una vivienda, destinada al Sr. Párroco de la Parroquia de la Epifanía.
- 2.- Se podrá edificar un campanario que no suponga edificabilidad en la zona de la esquina entre la calle Rafael Cort y la calle Montichelvo. Dicho campanario respetará las alineaciones, formará cuerpo con el edificio de la iglesia, y tendrá una altura máxima de 3,50 metros sobre la altura de la cornisa de ático.
- 3.- Los voladizos de fachada podrán componerse agrupándolos en las plantas que se desee, siempre que no se sobrepase el total permitido por las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.
- 4.- Los elementos resistentes: pilares, jácenas, cerchas, etc..., podrán sobresalir de la línea de fachada en plantas altas, no más de lo permitido para voladizos, y de la superficie de coronación de cada cubierta no más de dos metros, siendo en este caso de celosía o calados.
- 5.- El nivel del suelo de la iglesia y de las nayas o coros que se quisiesen construir tendrán también dimensiones y altura libre, pudiendo ambos desarrollarse en varios niveles.
- 6.- La fachada lateral que recae al patio de manzana, deberá ser tratada como fachada a expensas de la propiedad de la iglesia. Idem cualquier medianera de planta o áticos que pudiese quedar vista.
- 7.- Se quedará exento de hacer garaje-aparcamiento en el edificio que se construya en el solar objeto de esta Modificación Puntual del Plan General. Pero en caso de que al solicitar la licencia de obras, resultase imprescindible la dotación de plazas de aparcamiento, estas podrán situarse en edificios adyacentes o próximos, y serán en número de dos.

8.- En la planta sótano o semisótano se podrá construir la cripta de la iglesia.

9.- Las barandillas de separación de las terrazas o cubiertas de la planta baja y 1ª en su medianera hacia el espacio libre interior y hacia las "casas de poble" serán caladas.

10.- Los espacios que queden entre las vigas-celosía que sostienen el techo de la iglesia, y que se han contabilizado como la doble altura de la planta primera, podrán utilizarse para lo que permitan las ordenanzas de la zona, según la altura libre suelo-techo y la altura de paso que resulte.

Se cumplirán todas las demás ordenanzas del Ayuntamiento de Valencia, en especial las de protección contra el fuego.

También se cumplirán las normas HD-91 de la Generalidad Valenciana.

Valencia, Abril de 1.999
EL ARQUITECTO

Fdo. D. Darío Fernández Florez



DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Provisionalmente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 31 de Marzo de 2000
Valencia, 10 de Abril de 2000
El Secretario General,