

AJUNTAMENT DE VALENCIA

DIVISIÓ

Es fa constar que aquest document ha aprovat l'ordenació definitiva per

24 FEB 2006

València, 15 NOV 2006
EL SECRETARI

AJUNTAMENT DE VALENCIA
DE PLANEJAMENT

10 NOV. 2006

REGISTRE D'ENTRADA N°

**MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE VALENCIA**

“ENTORNO CALLE MADERAS”

Por lo tanto, se hace constar que el present document ha quedat incorporat a la base de dades Municipal.

València, 1 de Març de 2007.
Per la unitat administrativa,

AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT

- 9 ENB. 2007

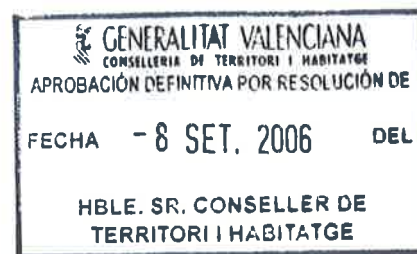
REGISTRE D'ENTRADA N°

20 NOV. 2006

VALENCIA, 20 DE JULIO DE 2005

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE
FECHA - 8 SET. 2006 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE
TERRITORI I HABITATGE

1715



ÍNDICE

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

- 1º.- ANTECEDENTES
 - 2º.- GESTIÓN DEL SUELO URBANO SIN NECESIDAD DE PROGRAMA
 - 3º.- MODIFICACIÓN PUNTUAL (ORDENACIÓN PORMENORIZADA) QUE SE PROPONE Y JUSTIFICACIÓN
 - 4º.- PROCEDIMIENTO
- PLANOS DE INFORMACIÓN
 - I-1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
 - I-2 ESTRUCTURA PARCELARIA
 - I-3 PLANEAMIENTO VIGENTE

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

NORMAS URBANÍSTICAS

- PLANOS DE ORDENACIÓN
 - O-1 ZONIFICACIÓN
 - O-2 RÉGIMEN URBANÍSTICO
 - O-3 ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA. ALZADOS Y SECCIONES

EQUIPO REDACTOR

ANEXOS

- A0. FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN INCLUIDA EN EL P.G.O.U.
- A1. INFOGRAFÍAS ORDENACIÓN PROPUESTA
- A2. REPORTAJE FOTOGRÁFICO ESTADO ACTUAL
- A3. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO Y CONEXIONES

MODIFICACIÓN PUNTUAL P.G.O.U DE VALENCIA “ENTORNO CALLE MADERAS”

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

PRIMERO.- ANTECEDENTES

La ciudad de Valencia cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Consell de la Generalitat Valenciana en sesión de fecha 30 de Diciembre de 1.988 (BOP 14-1-89 y DOGV 3-5-93) con arreglo a la normativa urbanística contenida en la Ley del Suelo, Texto Refundido de 1.976 y Reglamento de Planeamiento de 23 de Junio de 1.978.

Por tanto, se redactó con anterioridad a la mayor convulsión legislativa en materia de Urbanismo acaecida en nuestro país, tanto a nivel estatal como autonómico. Así, a nivel de Comunidad Autónoma, el PGOU de Valencia es anterior a la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU), que diferencia, como luego veremos, dos regímenes de actuaciones en suelo urbano, las Actuaciones Aisladas y las Actuaciones Integradas.

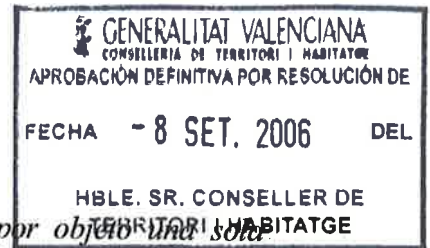
El hecho de que el Plan General de Valencia de 1988 no esté adaptado ni homologado a la LRAU, no significa que el Plan General prevalezca sobre la LRAU, ni significa que hasta que no se homologue rige el Plan General en vez de la LRAU, pues esto supondría que la vigencia y la eficacia de la Ley estaría supeditada al órgano que debe aplicarla.

El citado PGOU delimita, en suelo urbano, entre otras, la Unidad de Ejecución “C/. Maderas, Benigànim y Alcalde Cano Coloma”, Código 36/4, Hoja plano “C”:36, ficha que se adjunta como anexo A0.

En relación con la mencionada Unidad de Ejecución, en fecha 2 de febrero de 2004 se emite, por el **Servicio de Planeamiento, Sección de Programas de Actuación Integrada del Ayuntamiento de Valencia (Expte. 537/2003)** un **INFORME** que propone **excluir de la Unidad de Ejecución “C/. Maderas, Benigànim y Alcalde Cano Coloma” las parcelas catastrales 9120415 y 9120406.**

En el citado informe se considera que las parcelas están urbanizadas en grado suficiente para admitir que su reedificación se gestione mediante **Actuaciones Aisladas**

En la LRAU se define el suelo urbano como aquel que se desarrollará **preferentemente** mediante **Actuaciones Aisladas**, definidas en el artículo 6.5 del siguiente modo:



“Actuación Aislada es la que tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas.”

Es decir, **la gestión del suelo urbano se realizará de forma preferente mediante Actuaciones Aisladas, lo que supone que solo excepcionalmente puede desarrollarse ese suelo por medio de Actuaciones Integradas** (que son las definidas en el artículo 6.3 de la LRAU).

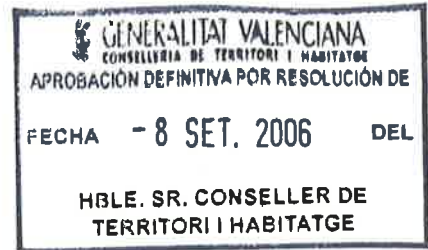
El Plan General al delimitar la Unidad de Ejecución concretó el aprovechamiento urbanístico a que tienen derecho los propietarios (el medio de la Unidad) de forma que al excluir dos parcelas edificables, queda totalmente desequilibrada la relación aprovechamiento por carga. Tal como concluye el informe del Servicio de Planeamiento, **la exclusión de ambas parcelas edificables deja sin efecto la Unidad de Ejecución. El desequilibrio económico de la actuación** sobre la superficie restante resulta evidente, pues no se pueden reconocer derechos adquiridos a unos propietarios en perjuicio de otros. Dicho de otra forma, no se puede minorar el aprovechamiento de unos propietarios en beneficio de otros pues se **quiebra el principio de equidistribución** que pretendía la Unidad de Ejecución y se requieren otras soluciones legales para afrontar la gestión.

En definitiva, el sistema de gestión previsto en el Plan General resulta inviable legalmente, y, como tiene reconocido en el expediente, **se deja sin efecto la Unidad de Ejecución**, debiendo pues modificarse las características y las determinaciones del ámbito para convertirlo en viable.

SEGUNDO.- GESTIÓN DEL SUELO URBANO SIN NECESIDAD DE PROGRAMA

La LRAU prevé, en el supuesto de **suelos clasificados como urbanos**, la posibilidad de que los propietarios puedan solicitar **directamente la licencia urbanística**, sin necesidad de Programa, siempre que se cumplan una serie de condiciones.

La distinción entre los regímenes de Actuación Aislada y de Actuación Integrada es importante en esta materia porque en la Actuación Aislada el propietario de suelo puede incorporarse al proceso edificatorio completando los servicios y conectando con los existentes y, sin embargo, en la Actuación Integrada se puede operar por gestión indirecta.



Las condiciones serían las siguientes:

- Que se acredite la propiedad del suelo, tanto el edificable, como el dotacional que permita ejecutar la obra de urbanización y, por tanto, posibilite adquirir la condición de solar. En este caso, aplicando el artículo 63.2.A) en relación con el artículo 6 de la LRAU cabe entender que la porción de suelo dotacional que previa urbanización confiere la condición de solar al terreno será el viario que permite dotar de servicios a la parcela.

- Que el ámbito de la actuación incluya tanto la parcela edificable como el suelo dotacional que le confiere la condición de solar, siempre que se acredite una entidad suficiente para asegurar su funcionamiento autónomo.

- Y que el suelo esté urbanizado o con la carencia de algún servicio que exija conectar o complementar los servicios que falta hasta adquirir la condición de solar.

En relación con lo expuesto, la entidad que presenta esta propuesta, GESFESA-VALENCIA, S.L.:

1º.- Tiene o controla, representa y cuenta con la conformidad y con el apoyo de la totalidad de los propietarios afectados, de forma que el 100% de la propiedad del suelo lucrativo y dotacional necesario para que el terreno adquiera la condición de solar está de acuerdo con esta propuesta.

2º.- La actuación incluye tanto el suelo lucrativo (2.301,58 m²) como el suelo dotacional (2.603,99 m²), es decir supone una superficie total de 4.905,57 m², lo que conlleva una entidad suficiente para que se pueda asegurar su funcionamiento independiente.

3º.- Como queda dicho en el anexo A3, existe Proyecto de Urbanización del ámbito en poder del Ayuntamiento de Valencia, donde se especifica la existencia de los servicios urbanísticos de la zona objeto de estudio, así como de las correspondientes conexiones con las redes existentes.

Con el cumplimiento de los requisitos citados y de los siguientes deberes por parte de los propietarios del suelo:

- Ejecución de la obra de urbanización simultánea o previamente a la edificación.
- Abono, en su caso, de los cánones de urbanización establecidos.
- Transmisión a la Administración, previa o simultáneamente a la obtención de licencia, del suelo dotacional preciso para convertir el terreno en solar.

Concretamente, la cesión a efectuar al Ayuntamiento de Valencia sería la siguiente:

- Para las parcelas que dan fachada al espacio verde público anterior a la calle Benigànim, el régimen es el de Actuación Aislada con abatimiento de fachada, es decir la actuación la comprenden las superficies edificables o lucrativas, más el terreno que alcanza el abatimiento de la altura de la fachada de esas viviendas plurifamiliares (sin ático) como de cesión obligatoria dotacional, es decir, el espacio dotacional comprendido entre la alineación de fachada y una línea paralela trazada a 25'10 m. de la anterior (antes de la alineación de la calle Benigànim).

No existen excedentes de aprovechamiento, en suelo urbano, sobre todo después de la Sentencia del TC. 54/2002, de 27 de febrero.

- Para las restantes parcelas que dan fachada a las calles Maderas y Alcalde Cano Coloma, públicas, abiertas y completamente urbanizadas, no resulta de aplicación el régimen de abatimiento de fachada.

La Ley Valenciana permite, como hemos dicho, la concesión directa por parte del Ayuntamiento de la correspondiente licencia municipal.

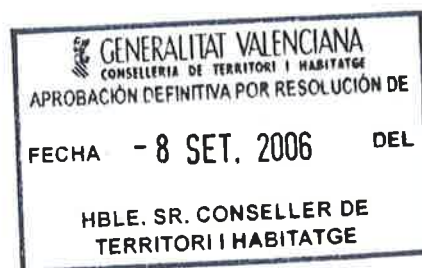
Y en nuestro caso, cumplimos lo especificado, ya que:

1º.- El 100% de la propiedad que representamos (es decir, todos los propietarios afectados) nos comprometemos a la realización simultánea de las obras de urbanización y de construcción.

2º.- No procede, en este caso, el pago de canon de urbanización alguno, por no venir establecido.

3º.- No existen excedentes de aprovechamiento.

En definitiva, por la mercantil proponente se cumplen todos y cada uno de los requisitos y de los deberes especificados en la LRAU, necesarios para la concesión directa por el Ayuntamiento la licencia urbanística sin necesidad de Programa.



TERCERO.- MODIFICACIÓN PUNTUAL (ORDENACIÓN PORMENORIZADA) QUE SE PROPONE Y JUSTIFICACIÓN.

A través del presente documento se propone una pequeña modificación puntual al Plan General de 1988 con un alcance muy concreto, hasta el punto de que más que modificación propiamente dicha puede calificarse como una **subsanción mínima del vigente Plan General**, que al delimitar el ámbito de la Unidad de Ejecución, lo delimita por su linde Norte a pared medianera, es decir, que la edificación en el linde Norte está resuelta a pared medianera con los perjuicios que ello supone, al verse privada de la apertura de luces, vistas y huecos.

Mediante el presente documento se **propone el retranqueo de la edificación más de 3 metros de la pared medianera** que formaba el linde Norte de la antigua delimitación, evitando así los perjuicios especificados por la privación de luces y vistas, cumpliendo las normas de edificación y del vigente Código Civil y se **propone la reordenación de volúmenes sin incrementar edificabilidad**, tal como resulta del cuadro que se adjunta a continuación.

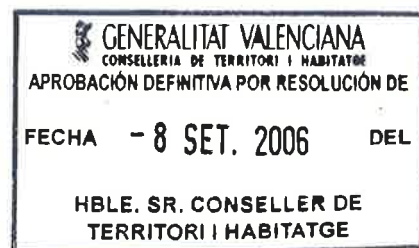
Con esta solución se evita mermar la edificabilidad prevista en el vigente Plan General a la vez que se evita la pared medianera que resultaría si no se retranquease la edificación los tres metros citados, y el mal efecto estético que produce una medianera ciega.

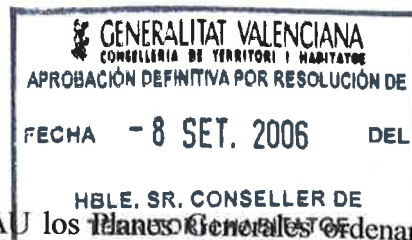
La modificación propuesta tienen plena cabida dentro de la normativa reguladora de la Zona de Ensanche 1, aplicable a la manzana afectada por la misma, en cuanto se respeta dicha tipología así como el número máximo de plantas permitidas en las Normas Urbanísticas para la referida calificación.

Asimismo, se respeta con dicha modificación la **edificabilidad máxima resultante del vigente Plan General**, en cuanto que únicamente se transfiere, de la superficie que supone el retranqueo, al resto de suelo lucrativo reordenando las alturas, pero **sin suponer incremento de edificabilidad**.

Con esta **reordenación de volúmenes sin aumento de edificabilidad** resulta una ordenación pormenorizada más acorde con el entorno de la zona y se consigue que la operación resulte viable en una zona con tanta amplitud de suelo dotacional al que da fachada el testero de la manzana.

En definitiva, la operación supone la ejecución de bloques de viviendas de una altura acorde con la periferia de la ciudad, bloques que dan fachada a una plaza de grandes dimensiones, lo que supone que finalmente resulte una zona abierta, donde enlace perfectamente vivienda plurifamiliar en altura con un gran espacio verde público, que dará esponjamiento a la zona, al mismo tiempo que se garantiza calidad a la nueva ordenación.





De conformidad con el art. 18 de la LRAU los Planes Generales de Ordenación pormenorizadamente –con la misma precisión exigible de un Plan Parcial- los terrenos cuyo desarrollo urbanístico se estime prioritario.

Esto es precisamente lo que ha hecho el PGOU de Valencia para la zona, y el presente documento respeta, ya que el pequeño ajuste especificado anteriormente por la especial situación física del ámbito y como consecuencia del informe municipal no supone un cambio de la clasificación y calificación del suelo, ni del destino lucrativo y dotacional de los terrenos, únicamente una **reordenación de volúmenes**, pero sin que ello suponga que el volumen atribuido a las parcelas supere el característico de la edificación que, dentro de la ordenación, existe en el entorno.

Se cumple el artículo 17 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, Sección F, que establece los estándares aplicables a las modificaciones de planeamiento, que textualmente dice:

Cuando el ámbito objeto de la modificación tenga las dimensiones características de un sector de planeamiento parcial será exigible el cumplimiento de los estándares propios de éstos.

Si en la zona afectada por la modificación se cumplieran los estándares exigibles para el planeamiento parcial, la nueva ordenación, resultante de la modificación, también deberá cumplirlos.

Cuando ni la antigua ordenación (a) ni la nueva (n) cumpla dichos estándares será exigible que la relación entre el índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación sea mayor que la misma relación en la antigua ordenación, de modo que:

$$ISDn/IEBn > ISDa/IEBa$$

En suelo urbano, a fin de verificar el cumplimiento de lo anterior, se medirá la superficie computable de referencia sobre un área virtual con las características indicadas en el artículo 17 de este Reglamento.

A efectos de justificar el cumplimiento del citado artículo, adjunto se establece lo siguiente:

Relación entre el índice de suelo dotacional y el índice de edificabilidad bruta según la ordenación vigente en el PGOU:

La zona delimitada, según el PGOU, tiene una edificabilidad total de 15.410,50 m²t, ya que:

$$25,40 \times 1 \text{ en patio} + 2.276,18 \times 6 \text{ plantas} + 1.728,02 \times 1 \text{ en ático} = 15.410,50$$

Dado que la superficie del ámbito de la modificación es de 4.907,31 m² resulta un índice de edificabilidad bruta IEBa para la zona, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento vigente de:

$$IEBa = 15.410,50 \text{ m}^2 \text{ t} / 4.905,57 \text{ m}^2 \text{ s} = 3,1414 \text{ m}^2 \text{ techo/m}^2 \text{ suelo}$$

Para esta zona el PGOU vigente contempla 2.603,99 m² de suelo dotacional (485,21 m² de viales y 2.118,78 m² de zona verde), por lo que el índice de suelo dotacional (ISDa) para la ordenación vigente resulta:

$$ISDa = 2.603,99 \text{ m}^2 / 4.905,57 \text{ m}^2 = 0,5308 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Por tanto, la relación entre el índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la antigua ordenación supone:

$$ISDa / IEBa = 0,5308 / 3,1414 = 0,1690$$

Relación entre el índice de suelo dotacional y el índice de edificabilidad bruta según la pequeña modificación que se propone:

A través del documento de Modificación Puntual la edificabilidad resultante será de 15.402,74 m²t.

IEBn = Índice de edificabilidad bruta de la nueva ordenación.

$$IEBn = 15.402,74 \text{ m}^2 \text{ techo} / 4.905,57 \text{ m}^2 \text{ suelo} = 3,1398 \text{ m}^2 \text{ techo/m}^2 \text{ suelo}$$

La superficie dotacional resultante será de 2.603,99 m², porque nos comprometemos a ceder lo mismo que se cedía con la Unidad de Ejecución, por lo que el índice de suelo dotacional de la nueva ordenación (ISDn) es el siguiente:

$$ISDn = \text{Índice de suelo dotacional} = 2.603,99 \text{ m}^2 / 4.905,57 \text{ m}^2 = 0,5308 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$\text{Luego, } ISDn / IEBn = 0,5308 / 3,1398 = 0,1691$$

Por tanto, se cumple el Artículo 17 del Anexo del RPCV ya que :

$$ISDn / IEBn > ISDa / IEBa$$

$$0,1691 > 0,1690$$



El pequeño ajuste propuesto garantiza el binomio de la proporcionalidad entre aprovechamiento-reservas dotacionales públicas que ha presidido tradicionalmente el planeamiento y sus posibles modificaciones.

Para mejor comprensión, se acompaña cuadro numérico de superficies y edificabilidades.

CUADRO RESUMEN SUPERFICIES

			SUPERFICIE
			M2S
SUPERFICIE PARCELA LUCRATIVA			2.301,58
SUPERFICIE DOTACIONAL DE CESIÓN	VIAL PEATONAL SRV	485,21	2.603,99
	ZONA VERDE PQL	2.118,78	
TOTAL SUP. DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN			4.905,57

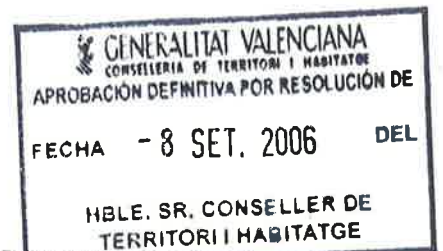
CUADRO RESUMEN EDIFICABILIDADES

			EDIFICABILIDAD	
			M2T	
ORDENACIÓN VIGENTE (PGOU)	SUPERFICIE	Nº PLANTAS	SUP X Nº PLANTAS	TOTAL
PARCELA	2.301,58			
PLANTA BAJA PATIO INTERIOR	25,40	1	25,40	
PLANTAS ALTAS	2.276,18	6	13.657,08	
ÁTICO	1.728,02	1	1.728,02	
EDIFICABILIDAD BRUTA (EBa)				15.410,50
NUEVA ORDENACIÓN				
PLANTA BAJA PATIO INTERIOR	425,29	1	425,29	425,29
BLOQUE A (VIII+ÁTICO)				
PLANTAS	1.294,36	8	10.354,88	
ÁTICO	874,86	1	874,86	
SUMA				11.229,74
BLOQUE B (VI+ÁTICO)				
PLANTAS	518,97	6	3.113,82	
ÁTICO	399,81	1	399,81	
SUMA				3.513,63
BLOQUE C (V+ÁTICO)				
PLANTAS	40,50	5	202,50	
ÁTICO	31,58	1	31,58	
SUMA				234,08
EDIFICABILIDAD BRUTA (EBn)				15.402,74

Se acompaña ficha resumen.

FICHA RESUMEN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	4.905,57 M2S
SUPERFICIE SUELO PRIVADO	2.301,58 M2S
SUPERFICIE SUELO PÚBLICO SRV.....	485,21 M2S
SUPERFICIE SUELO PÚBLICO SZV.....	2.118,78 M2S
APROVECHAMIENTO ÁMBITO PLANEAMIENTO VIGENTE.....	15.410,50 M2T
APROVECHAMIENTO ÁMBITO MODIFICACIÓN PROPUESTA..	15.402,74 M2T



CUARTO.- REAJUSTE DE CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL

Con la Modificación propuesta se requiere un pequeño reajuste de la cesión de suelo dotacional sin necesidad de Programa.

Como se encuentra de acuerdo la totalidad de los propietarios que representamos el 100% de la propiedad se puede mantener el mismo nivel de cesiones de la antigua Unidad de Ejecución, es decir, hasta la calle Benigànim, siendo de cargo de la propiedad la demolición de las naves industriales existentes desde la alineación de fachada hasta la calle Beniganim así como la urbanización de dicha zona verde en las condiciones de jardinería con el nivel de calidades al uso en este Ayuntamiento.

Con esta solución, el Ayuntamiento no mermaría su previsión inicial de suelos dotacionales previsto en el Plan General, se mantiene la misma edificabilidad, se reordenan los volúmenes y se evita la medianera al norte para mermar los perjuicios que supone para la propiedad la medianera vista y el mal efecto estético que produce.

QUINTO.- PROCEDIMIENTO

De conformidad con el artículo 55 de la LRAU *el cambio o sustitución de determinaciones en los Planes y Programas exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones autorizadas conforme a los artículos 12.E) o 54 de esta Ley (...), así como las que el propio Plan permita efectuar mediante Estudio de Detalle de aprobación municipal.*

Realmente la operación efectuada entra dentro del objeto previsto por la LRAU para los Estudios de Detalle, que pueden reordenar las alturas de la edificación (sin aumentar el aprovechamiento).

Aunque, especifica esta Ley, *en los términos en que lo autorice el PGOU.*

Para que sea posible redactar Estudios de Detalle esa posibilidad debe de estar prevista y regulada en el Plan General, que debe decir en qué casos cabe Estudios de Detalle y cuáles son sus límites.

Y como el Plan General de Valencia no lo preveía, ha resultado necesario acometer la presente operación de Modificación Puntual, no obstante **realmente se trata de una operación objeto del documento de Estudio de Detalle**, se trata de una **pequeña modificación muy puntual, que afecta únicamente a la ordenación pormenorizada**, y por tanto, resulta suficiente la **información pública** de la misma y posterior **aprobación municipal (por el Ayuntamiento de Valencia)**, sin necesidad de remisión a la Generalitat.

La competencia para la aprobación de los distintos instrumentos de planeamiento está en función del nivel de ordenación al que afectan.

La LRAU no concreta, sin embargo, cuál sería la tramitación correspondiente al planeamiento que modificara el Plan General, pareciendo lógico pensar que para la modificación de la ordenación pormenorizada (competencia exclusiva municipal) resulta válida la tramitación del planeamiento de desarrollo que se define en el artículo 52, por remisión a la del Programa reflejada en los artículos 44 y siguientes de la LRAU, lo que supone, en esencia, información pública por 20 días con remisión a los titulares catastrales.

En cualquier caso, y tratándose de la pequeña modificación corresponde al **Ayuntamiento Pleno** aprobar definitivamente el documento, resultando de competencia de la Alcaldesa la expedición de la correspondiente Cédula de Urbanización (municipio de 50.000 habitantes o más) (artículo 52 de la LRAU).



17 JUL 2006

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

• NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo Único:

Remisión en bloque a la normativa reguladora de la **Zona de Ensanche 1**.

• DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA CON ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

La parcela lucrativa resultante, de acuerdo con los planos O1-ZONIFICACIÓN y O2-RÉGIMEN URBANÍSTICO, tiene sensiblemente forma de "L", con ángulos rectos en las esquinas recayentes a la superficie dotacional, y con adecuación a la realidad física en el encuentro con las medianeras de los edificios colindantes que se mantienen fuera del ámbito de actuación, tanto en la calle Maderas como en la Alcalde Cano Coloma.

Su superficie es de 2.301,58 m² de acuerdo con lo indicado en la ficha resumen.

FICHA RESUMEN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	4.905,57 M2S
SUPERFICIE SUELO PRIVADO	2.301,58 M2S
SUPERFICIE SUELO PÚBLICO SRV.....	485,21 M2S
SUPERFICIE SUELO PÚBLICO SZV.....	2.118,74 M2S
APROVECHAMIENTO ÁMBITO PLANEAMIENTO VIGENTE.....	15.410,50 M2T
APROVECHAMIENTO ÁMBITO MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	15.402,74 M2T

Los volúmenes resultantes en la parcela lucrativa están resumidos en el cuadro numérico de superficies y edificabilidades, en la ficha resumen, y de acuerdo con la documentación gráfica O1-ZONIFICACIÓN, O2-RÉGIMEN URBANÍSTICO, y O3-ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA, con un total de 15.402,74 metros cuadrados de techo.

Se determina que el aprovechamiento se reparte en tres bloques, denominados A, el recayente a la nueva zona verde con 11.229,74 m²; B, el recayente a calle Maderas con 3.513,63 m²; y C, el recayente a calle Alcalde Cano Coloma, con 234,08 m²; y se completa el techo total, con el que se dispone en planta baja entre los tres bloques y el patio de manzana existente, para adecuación a la realidad física en el encuentro con los edificios colindantes que se mantienen fuera del ámbito de actuación, con 425,29 m².

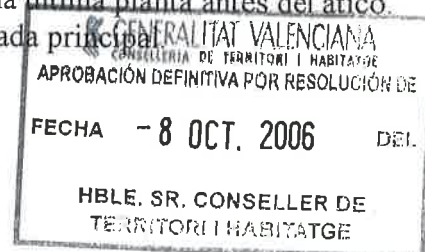
Sus características son las siguientes.

A. BLOQUE RECAYENTE A LA NUEVA ZONA VERDE.

Profundidad edificable 16,00 metros, alturas PB + 7 + ático, y altura de cornisa de 25,10 m. hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta antes del ático. En áticos, la fachada se retirará 4 metros desde la fachada principal.

B. BLOQUE RECAYENTE A CALLE MADERAS.

Profundidad edificable 16,50 metros, alturas PB + 5 + ático, y altura de cornisa de 19,30 m. hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta antes del ático. En áticos, la fachada se retirará 4 metros desde la fachada principal.

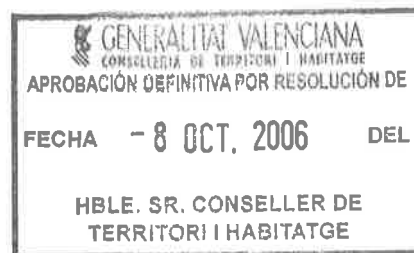


C. BLOQUE RECAYENTE A CALLE ALCALDE CANO COLOMA.

Profundidad edificable 16,00 metros, alturas PB + 4 + ático, y altura de cornisa de 16,40 m. hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta antes del ático. En áticos, la fachada se retirará 4 metros desde la fachada principal.

• CONEXIÓN CON SERVICIOS

El conjunto estará conectado adecuadamente con los viales existentes, y las redes públicas de saneamiento, electricidad, agua potable y gas natural, existentes en la zona, de acuerdo con el PROYECTO TÉCNICO DE URBANIZACIÓN existente y que obra en poder del Ayuntamiento.



17 JUL 2006

EQUIPO REDACTOR

En la redacción de este documento han intervenido los siguientes profesionales:

Arquitectos: José María Lozano Velasco y Jacobo Ríos-Capapé Carpi

Abogados Urbanistas: José Luis Lorente Tallada y Ana García Gilabert

Con esto se da por terminada la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia "Entorno Calle Maderas".

PROMOTOR:

GESFESA-VALENCIA, S.L

Valencia, a veinte de julio de dos mil cinco

POR EL EQUIPO REDACTOR.


José María Lozano Velasco
Arquitecto


José Luis Lorente Tallada
Abogado

**ARQUITECTURA
MEDITERRÁNEA
CONTEMPORÁNEA SL
C.I.F. nº B-97.163.430**

