

PLAN PARCIAL DE MEJORA EN LA UE 16 28.OCT.2002

La UE 16 es una Unidad definida en el actual P.G.O.U. de Paiporta, con Ordenación Pormenorizada, en suelo urbanizable, cuya ficha urbanística se adjunta según el PGOU aprobado definitivamente el 5 de noviembre de 1998.

El presente documento introduce modificaciones a la Ordenación vigente mediante un Plan Parcial de Mejora, por los siguientes motivos:

a) La superficie real del Sector en vez de 58.500 m² es de 58.891,15 m². El suelo perteneciente a la Red Estructural de Dotaciones del PGOU respecto de la zona verde y red viaria, no se ajusta tampoco a la realidad siendo, en el caso de las zonas verdes de 13.721,24 m² en vez de 21.689 m² y en el caso de viales es de 23.768,4 m² en vez de los 16.011 m² que da el Plan General.

b) No se puede alcanzar la edificabilidad que el Plan prevé para unifamiliares.

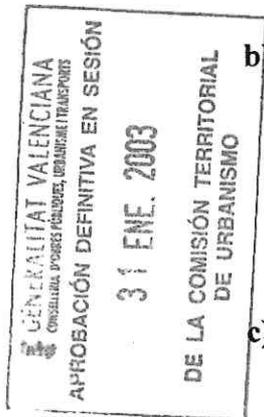
Al regirse por la normativa específica de vivienda unifamiliar adosada el Plan admite un aprovechamiento de 2,4 m²/ m², coeficiente que no puede alcanzarse por la separación a lindes, ya que la superficie máxima de ocupación de parcela es del 80% y no se pueden superar las tres plantas.

c) Las manzanas destinadas a viviendas plurifamiliares en el actual PGOU, tienen tipología de edificación intensiva, con arreglo a las Ordenanzas de "Ensanche", por lo cual la edificabilidad teórica de la manzana puede verse disminuida en la realidad al tener que disponerse de patios interiores para ventilación e iluminación

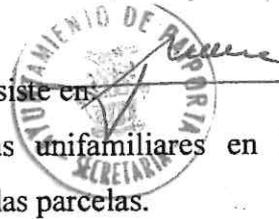
d) La reciente Ordenación del Sector 2, con bloques de edificación abierta, y distinto número de alturas propicia que la Unidad 16 tenga un tratamiento similar, ya que se encuentra muy ligada a dicho Sector, por compartir la prolongación de todos sus viales.

El objetivo de este Plan de Mejora consiste en:

- 1- Reducir el número de las viviendas unifamiliares en la UE-16, para poder acercarnos más al rendimiento real de las parcelas.
- 2- Realizar bloques de edificación abierta de 15 m. de profundidad sin la necesidad de realizar patios de luces, lo cual permite diseñar viviendas con dobles orientaciones y mejora de las ventilaciones.



Aprobado inicialmente por el Pleno de 11 de mayo de 1992.
El Secretario



- 3- Obtener los rendimientos de los m² techo reales, de manera tal, que en una reparcelación se puedan consumir al máximo todos los m² que se obtienen en el Plan.

Recientemente, con motivo de la programación tanto del Sector 2, como de la UE-16, UE-5 y UE-12, el Ayuntamiento ha establecido las líneas de delimitación del ámbito de dichos Sectores, obteniéndose así una nueva ficha urbanística ajustada al nuevo límite.

Por otra parte la UE-16 forma un conjunto urbanístico, con el Sector 2, al cuál está íntimamente ligado puesto que comparten viario: continuidad de las calles B, C, D y Jaime I y comparten tipologías de edificación, sujetándose la UE-16 a la misma normativa urbanística que el Sector 2, siendo para viviendas plurifamiliares la del Ensanche 2, ya que ha sido recientemente aprobada la modificación puntual del Sector 2, con alturas de edificación de 4 plantas + ático y profundidades de 15 m., y continuidad de bloques de unifamiliares y plurifamiliares.

Esta unidad está vertebrada según dos ejes:

Uno horizontal (Este-Oeste): Jaime I, con un paseo central arbolado de 9 m.

Otro vertical (Norte-Sur): Calle H, que comunica la carretera Paiporta-Benetusser con la carretera Paiporta-La Torre.

Estos son ejes principales con anchuras de 25 y 20 m. respectivamente. En su intersección se realiza una rotonda como elemento regulador del tráfico.

Este Plan Parcial de Mejora aborda los siguientes aspectos:

- 1- La altura de edificación pasará de tres a cuatro plantas más ático, como máximo, para viviendas plurifamiliares.
- 2- La zona verde y la red viaria pasan de los 21689 m² y los 16011 m² que indica el PGOU a 23.768,4 m² y 13.721,24 m² respectivamente.
- 3- La vivienda plurifamiliar se regirá por la normativa del Ensanche 2.
- 4- El porcentaje de viviendas unifamiliares será de un 23 % y para plurifamiliar de un 77%.

El Secretario,

Aprobado inicialmente por

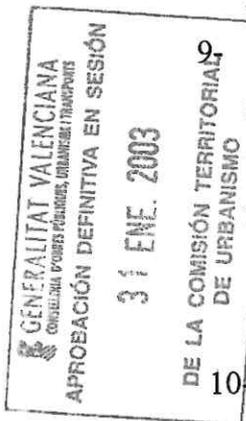
el Pleno el 11 JUL 2002

El Secretario,



	Plan General	Plan Parcial de Mejora
ALTURA EDIFICACION	3 + ático	4 + ático
UNIFAMILIARES	27.82 %	23 %
PLURIFAMILIAR	72.18 %	77 %
TERCIARIO	-----	-----

- 5- Los áticos se retranquean 3 m. y no 4 m. como dice el Plan General, con respecto de los planos de línea oficial de fachada.
- 6- La profundidad edificable máxima pasa de 22 m. a 15 m., ya que permite doble orientación en las viviendas, porque pueden dar a 2 fachadas opuestas, y por tanto mejorar la ventilación y permitir la ausencia de patios de luces.
- 7- Se podrá volar 0.9 m. a modo de alero continuo de cornisa el techo de la 4ª planta.
- 8- Se diseña una rotonda en la intersección del eje Norte-Sur con Jaime I que producirá una mejora importante en el comportamiento del tráfico del cruce y servirá como hito en la ciudad, ya que puede alojar un monumento rodeado de zona verde.



9- Los edificios se diseñan mediante barras de 15 m de espesor, con edificación abierta. Ello supone:

- 1.- Poder edificar sin tener que recurrir a patios de luces.
- 2.- Que los m2 techo que se adjudican a los propietarios se pueden alcanzar al 100% (no hay mermas por patios interiores)

La edificación permite que las viviendas puedan asomarse a fachadas opuestas.

- 10- En relación con el número de viviendas hemos de decir que con la solución que plantea el **Plan de Mejora** se alcanzan 431 viviendas.

Dicho **Plan no aumenta el número de viviendas** respecto de la solución que tiene el PGOU, pero son de mucha más calidad puesto que en las manzanas de edificación cerrada del PGOU, las viviendas han de tener patios de luces interiores

Con la tipología prevista en el PGOU la edificación es intensiva en manzanas cerradas, lo que supone que las viviendas tienen una parte importante de su superficie dando a patios de luces y patios de manzana.

Con el Plan de mejora, el 100% de las viviendas son exteriores.

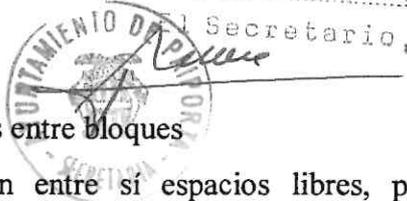
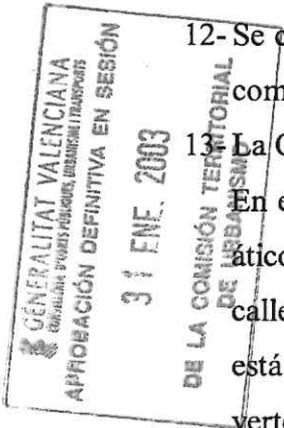


11-La manzana que da a la C/ Jaime I, que en el PGOU se destina a vivienda unifamiliar, ahora pasa a tener un bloque plurifamiliar con fachada a C/ Jaime I y otro unifamiliar en su lado Sur. Esto se hace por dos motivos: el primero para conseguir una continuidad con el Sector 2 que ha sido ya aprobado, ya que la UE-16 es continuidad de aquél, y segundo, por la necesidad de recuperar la edificabilidad que no se puede alcanzar en las manzanas unifamiliares.

12- Se completa la rotonda de la C/ Jaime I con calle H para resolver dicho cruce y como elemento regulador del tráfico.

13- La C/ Jaime I debe tener el mismo tratamiento en el Sector 2 que en la UE16. En el Sector 2 se proyectan bloques de viviendas plurifamiliares de 4 plantas y ático, y en el Plan de Mejora de la UE 16 se continúa el mismo criterio. Dicha calle es prolongación de otro tramo con viviendas en altura, bajos comerciales, y está destinada a ser el eje Este-Oeste de penetración al casco antiguo y de vertebración con el Sector 2 y la UE 16.

- En cuanto a la altura de edificación y a la altura de vivienda plurifamiliar:
 - a) La altura máxima de cornisa podrá elevarse hasta 13 m. sobre la rasante.
 - b) Se admitirá el incremento de una planta de edificación sobre las tres a las que se refiere el actual Plan General del año 98, de manera que el número máximo de plantas de la edificación sea cuatro, y todo ello, sin perjuicio de la disposición de plantas de ático.
 - c) Se admitirá la previsión de plantas de ático, si bien la superficie de éstas computará en el recuento de la edificabilidad asignada a las parcelas.
 - d) De igual manera, las plantas de semisótano que sobresalgan más de 1.00 m. sobre la rasante, computarán en el recuento de la edificabilidad asignada a las parcelas.
- En cuanto al tratamiento de los espacios entre bloques
 - Las barras de edificación dejan entre sí espacios libres, privados, con ventilación y soleamiento, y con las características siguientes:
 - No se puede edificar en ellos. Se prohíben, pues, trasteros, barbacoas, paellers, etc.
 - Han de destinarse a jardín, o zona de juegos o terrazas pavimentadas al descubierto, aunque irán ligadas a viviendas en planta baja, o serán espacios de uso comunitario para los edificios.



28 OCT 2002

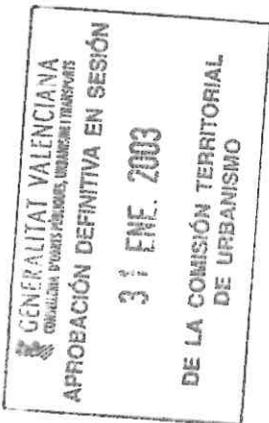
- Estas zonas irán necesariamente valladas en su encuentro con las vías públicas, con una parte fija de 1m de altura, y el resto con valla calada o seto vegetal, hasta 2 m.
- Las paramentos de los edificios que den a estos espacios, han de ser tratados como fachadas.
- En cuanto a los usos terciarios. Según el artículo 5 del Anexo I del Reglamento de Planeamiento se podrán dar usos terciarios.

Valencia, 3 de julio del 2002.



EL ARQUITECTO

MANUEL GONZÁLEZ MÉNDEZ, S.L.



Aprobado provisionalmente por el Pleno de 11 JUL 2002
El Secretario,



Aprobado inicialmente por el Pleno de 11 JUL 2002
El Secretario,



	PLAN GENERAL	PLAN PARCIAL DE MEJORA
SUP. DEL SECTOR (m2)	58.500	58.891,15
I.E.B (m2/m2)	0,99	0,99
I.E.R (m2/m2)		
I.E.T (m2/m2)		
RED VIARIA (m2)	16011	40,36%= 23768,4
ZONAS VERDES	21.689	23,3%= 13721,24
SUPERFICIE DE PARCELAS	20800	21401,51

28 OCT 2002


AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
 CONCEJALÍA DE URBANISMO, SERVICIOS URBANÍSTICOS Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
31 ENF. 2003
APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE URBANISMO

Aprobada en sesión de 11 JUL. 2002
 El Secretario,



Aprobada en sesión de 11 JUL. 2002
 El Secretario,



GENERALITAT VALENCIANA
 CONSSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
 APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN
 31 ENE. 2003
 DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
 DE URBANISMO

28 OCT 2002

	MANZANA	SUPERFICIE	BLOQUE	M2 SUELO	M2 TECHO	nº de viviendas
UNIF	a	2511,62	1	809,05	2427,15	9
			2	807,37	2422,11	9
	b	2551,03	3	826,68	2480,04	9
			4	825,65	2476,95	9
	c	1329,36	5	874,51	2623,53	9
PLURIF	d	1229,17	6	686,63	3104,5	26
	e	3417,18	7	1014,37	4614,89	39
			8	1215,53	5540,97	47
	f	3515,86	9	1216,74	5545,81	47
			10	1216,89	5546,45	47
	g	3441,43	11	1180,68	5379,68	45
			12	1180,87	5380,2	45
	h	3405,86	13	1180,84	5380,07	45
			14	1180,77	5379,75	45
	Total Unifamiliares		5062,65		3268,75	12429,78
Total Plurifamiliares		16338,86		10947,83	45872,32	386
TOTAL		21401,51		14216,58	58302,1	431

Aprobada provisionalmente
 el Pleno de
 El Secretario,

Aprobada
 el Pleno de
 El Secretario,

11 JUL. 2002




GENERALITAT VALENCIANA
 DEPARTAMENT D'OBRES PÙBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACIÓ DEFINITIVA EN SESSIÓ
31 ENE. 2003
DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL
DE URBANISME

28-02-02

28 OCT 2002

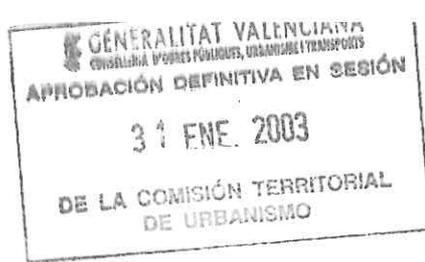
	MANZANA	SUPERFICIE	BLOQUE	M2 SUELO	M2 TECHO	nº de viviendas	
U N I F	a	2511,62	1	809,05	2427,15	9	
			2	807,37	2422,11	9	
	b	2551,03	3	826,68	2480,04	9	
P L U R I F	c	1329,36	4	825,65	2476,95	9	
			5	874,51	2623,53	9	
	d	1229,17	6	686,63	3104,5	26	
	e	3417,18	7	1014,37	4614,89	39	
			8	1215,53	5540,97	47	
	f	3515,86	9	1216,74	5545,81	47	
			10	1216,89	5546,45	47	
	g	3441,43	11	1180,68	5379,68	45	
			12	1180,87	5380,2	45	
	h	3405,86	13	1180,84	5380,07	45	
			14	1180,77	5379,75	45	
	Total Unifamiliares		5062,65		3268,75	12429,78	45
	Total Plurifamiliares		16338,86		10947,83	45872,32	386
	TOTAL		21401,51		14216,58	58302,1	431

Z.V	13721,24	23,30%
RED VIARIA	23768,4	40,36%

Aprobado provisionalmente por
 el Pleno de 11 JUN 2002
 El Secretario,

Aprobado inicialmente por
 el Pleno de 11 JUN 2002
 El Secretario,





28 OCT 2002

28-02-02

**CUADRO RESUMEN REAL DE CARACTERÍSTICAS Y USOS DE LA ORDENACIÓN .
UNIDAD DE EJECUCIÓN 16 (P.G.O.U., PAIPORTA).**

A.- CARACTERÍSTICAS GENERALES:

- Superficie Total de la Unidad58891.15 m²
- Número máximo de viviendas (75 viv./Ha).....441 viv.
- Edificabilidad Residencial58302.1 m²
- Solares edificables21401.51 m²

B.- REGIMEN DE TITULARIDAD DEL SUELO:

- Suelos de dominio y uso público:
 - Red viaria.....23768.4 m²
 - Espacios Libres Públicos:
 - Red Secundaria.....13721.24 m²

C.- RATIOS BÁSICOS DE LA UE-16

- Edificabilidad Residencial:.....0.99 m² techo/ m² suelo
- Porcentaje Red Viaria.....40.36 %
- Porcentaje Espacios Libres Públicos... 23.3 %

Aprobado provisionalmente por
el Pleno de 11 JUL 2002
El Secretario,



Aprobado provisionalmente por
el Pleno de 11 JUL 2002
El Secretario,



LISTA DE PLANOS

28 OCT 2002

PLAN PARCIAL

NUMERO	PLANO	ESCALA
1.....	PLANO DE SITUACION.....	1:25000
2.....	PLANO DE EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACION DEL SECTOR	1:4000
3.....	PLANO CATASTRAL.....	1:1000
4.....	PLANO TOPOGRAFICO.....	1:750
5.....	ORDENACION ESTRUCTURAL.....	1:5000
6.....	PLANO DE AFECCIONES.....	1:5000
7.....	CALIFICACION,USOS DEL SUELO, ALTURAS Y RASANTES.....	1:750
8.....	ORDENACION DETALLADA Y TOPOGR.....	1:750
9.....	MANZANAS,BLOQUES Y SUPERFICIES.....	1:750
10.....	RELACION SECTOR 2-UE-16.....	1:750
11.....	PLANO ACOTADO.....	1:750

Aprobado provisionalmente por
el Pleno de 11 de octubre de 2002
El Secretario,



Aprobada inicialmente por
el Pleno de 11 de octubre de 2002
El Secretario,

