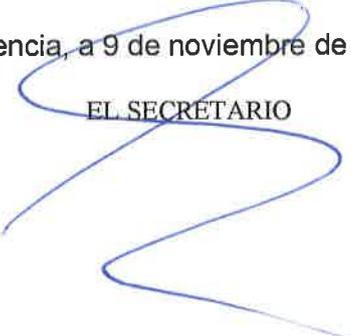


SERVICIO DE PLANEAMIENTO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento de Modificación Puntual de Plan Especial de Ordenación del "Nou Campus", parcela nº 6, que fue Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno el 28 de noviembre de 2003 , es copia del original Aprobado Definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 29 de Julio de 2004.

Valencia, a 9 de noviembre de 2004.

EL SECRETARIO



MEMORIA

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION
DEL "NOU CAMPUS DE LA UNIVERSITAT DE VALENCIA"**

 **AJUNTAMENT DE VALENCIA**
DILIGENCIA

Para haber constar que el presente documento se somete a INFORMACION PUBLICA (artículo 17 del Ayuntamiento).

Pleno de fecha 25 JUL 2003

Valencia, 9 NOV 2004
EL SECRETARIO

MEMORIA

 **AJUNTAMENT DE VALENCIA**
DILIGENCIA

Es la constar que el present document leu aprovat PROVISIONALMENT per acord de l'Ajuntament Pla de data 28 NOV 2003

València 9 NOV 2004
EL SECRETARI

1 -INTRODUCCIÓN GENERAL

El Plan Especial de Ordenación del "Nou Campus de la Universitat de Valencia" fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión celebrada el 31 de Mayo de 1.990.

Desde entonces la Universitat de València ha venido construyendo edificios universitarios que se han edificado desarrollando las determinaciones allí contenidas, implantando facultades como Económicas o Derecho. En la actualidad se encuentran proyectados más edificios universitarios que colmatan la mayoría del suelo disponible, a excepción de la parte sur que linda con la zona más urbanizada.

También se halla en ejecución la urbanización de la totalidad restante del polígono definido por el Plan Especial. según un proyecto redactado en enero de 2001, que en fechas próximas concluirá las obras de la totalidad de los viales.

El presente documento plantea la modificación de este plan en el ámbito de la parcela nº 6, la situada al sur del polígono y la única sobre la que no se han redactado proyectos.

La dinámica de esta modificación viene impulsada por el "Expediente de Cesión compensada entre la Universitat de Valencia Estudio General y el Ayuntamiento de Valencia", que se concretó en un Convenio firmado entre ambas instituciones, por el que entre otros acuerdos establecidos entre ambas instituciones, el Ayuntamiento adquiere el compromiso de colaborar en la construcción de unos edificios universitarios de nueva planta a construir por la UVEG en la parcela nº 6 del Campus de Tarongers, según se especifica en el Anexo III de dicho convenio.

Por otra parte y para desarrollar dicho acuerdo la UVEG plantea la presente modificación que viene motivada por los más de doce años transcurridos desde la aprobación del Plan Especial, argumento que se une a la actualización a la realidad de los usos universitarios.

2 - DESCRIPCION DE LA PARCELA

La parcela se sitúa en el límite sur del Plan Especial siendo los lados este y oeste, así como el propio sur límite del plan especial, lindando estos tres lados con vía pública y parcelas situadas en resto de P.G.O.U. de Valencia.

La parcela según se describe en los planos del Plan Especial es rectangular y tiene unas dimensiones de 140 mts. x 73 mts., en total una superficie de 10.220 m².

Sin embargo, una reciente medición topográfica de la parcela, realizada por la empresa que está ejecutando la urbanización, ha determinado que la parcela es mínimamente trapezoidal, y que como resultado de las obras de deslinde y asfaltado, se espera que acabe teniendo unas dimensiones de 132'64 mts. x 73'69 mts. y 73'75 mts., en total una superficie de 9.777,26 m²., algo inferior al previsto por el plan, lo que apunta también la necesidad del ajuste de su aprovechamiento. También resulta interesante remarcar que del resultado de su urbanización, el terreno natural de la parcela ahora existente, quedará deprimido respecto de las rasantes de los nuevos viales en una cota variable, alrededor de 1,50 m.

El lado norte linda con el vial denominado H5 de 20 m., que le separa de la parcela destinada a zona verde del propio Plan Especial, el sur con la calle Serpis de 40 m. de ancho que se halla en ejecución de la urbanización, al oeste con el vial V5 también de 40 m. y al este con el V6C de 25 m., que les separan de propiedades ajenas a la UVEG y también se hallan en ejecución

3.- DETERMINACIONES ACTUALES DEL PLAN ESPECIAL:

En Plan Especial se refiere a la parcela nº 6, como un apéndice del mismo, que debe ser una parcela, por configuración y usos, enlace entre la actividad docente del Campus y el resto de la ciudad.

En lo referente a la ordenación, tal y como se indica en los planos nº 3 y 4, la parcela está ordenada de tal forma que aproximadamente la mitad de ella es

destinada a Docente Educativo (Ded) y la otra mitad a Residencial Comunitario (Rcm).

La zona destinada a Ded está subdividida en dos edificios, cada uno de 15 mts. x 73 mts. El primero numerado como 6.3 se sitúa en el extremo oeste de la parcela y el segundo numerado como 6.2 es paralelo al primero separado a 15 mts hacia el interior de la parcela. Ocupan cada uno de ellos en planta 1.095 m², en total 2.190 m².

La otra mitad de la parcela (la zona destinada a Rcm) se ordenaba con un edificio en forma de "U" numerado como 6.1, con el lado abierto de la "U" hacia el norte (vía pública y zona verde). El edificio cuenta con un ancho de 15 mts. y ocupa en planta 2.940 m².

Los tres edificios descritos tienen asignada una altura de 6 plantas, con una altura máxima de cornisa de 25'30 mts.

4. – JUSTIFICACION DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

La constante especialización de la enseñanza universitaria junto con la pluralidad de las disciplinas hacen que sea necesario determinar ordenaciones particularizadas para los distintos usos.

En los últimos años y en el área de influencia del Campus Universitario de Vera-Tarongers, se ha cubierto gran parte de la demanda de alojamiento comunitario al existir diversas residencias y colegios mayores, tanto públicos (Galileo-Galilei) como privados, al tiempo que las apetencias de los estudiantes se vienen inclinando por alojamientos en casas particulares, al resultar más económicos. Además la UVEG ha construido su colegio mayor Dr. Peset en el Centro Histórico de la ciudad. Es posible pues que exista alguna necesidad de alojamiento como residencial comunitario pero claramente sin la intensidad que se preveía en el plan original. Por lo que se estima que el uso de residencial comunitario debe quedar como uso compatible en esta modificación, pero sin determinar su extensión exacta ni una ubicación determinada para el mismo.

Quedarían sin embargo un déficit de los usos complementarios al residencial y por ello resultaría comprensible que en parte de la parcela se debería permitir la posibilidad de dedicarse a usos complementarios de esta zona de estudiantes, siempre incluidos dentro del uso de dotacional educativo, compatibles con él y con vocación de complementarios a la oferta existente.

La Universidad, como por otro lado viene manteniendo la necesidad de ampliar progresivamente el espacio para albergar las nuevas actividades, y las subsidiarias de las existentes, que continuamente se van incorporando en el ámbito universitario, es por lo que se plantea liberarse de excesivas determinaciones apriorísticas y extender a la totalidad de la misma el uso esencial de dotacional educativo (Ded) que ya consideraba el Plan Especial para el resto de la manzana, tal y como se puede apreciar en el plano nº 5 del presente documento.

4.1 – Solución adoptada

La presente modificación pretende básicamente determinar los usos y establecer una ordenación pormenorizada de los edificios que constituyen la edificabilidad permitida.

La modificación no altera los parámetros básicos de ocupación, espacio libre, edificabilidad y máxima superficie construida. Se modifican los parámetros de altura máxima y altura de cornisa.

Con estas hipótesis resulta que en términos absolutos se mantiene el aprovechamiento total en lo referente a metros cuadrados construidos, e incluso se disminuye la superficie máxima construida en planta ya que se mantiene el coeficiente de ocupación, mientras que la medición real de la parcela es menor a la estimada en el Plan Especial. Es evidente pues que no se pretende un mayor aprovechamiento sino una mejor ordenación de los volúmenes sobre la parcela.

La totalidad de la parcela pasa a ser uso dotacional educativo (Ded), quedando el uso de residencial comunitario (Rcm) como compatible, al nivel del resto de los demás usos compatibles que el Plan General de Valencia, establece o pueda establecer en el futuro en sus determinaciones para el ámbito universitario

Ordenación de la parcela

Con la presente modificación puntual del Plan Especial, se pretende crear una edificación escalonada a tres diferentes niveles, abriéndose en progresión creciente hacia el sur y donde se encuentra el resto de la ciudad.

De esta manera y según se aprecia en la planta del plano nº 6 y en la sección del plano nº 7, se formaran tres bloques lineales con las siguientes características:

A) Un bloque lineal de 8 alturas que ocupara en planta 132,64 mts. x 15 mts. y una superficie de 1.989,52 m². La superficie total construida será de 15.916,16 m².

Este primer bloque, recayente a la vía H5 del Plan y a la zona verde ocupa el lado norte en toda la longitud de parcela y se ha determinado que pueda alcanzar 8 alturas y una altura de cornisa máxima de 31'30 mts.

Esta banda de edificación se desarrollara por fases en función de las necesidades de la Universidad, y cada fase conectaría con la anterior mediante los núcleos de comunicación vertical que compartirán los distintos edificios en todas sus plantas. En ella se piensa desarrollar actividades docentes, administrativas, y específicamente las dos nuevas construcciones que se indican en el Convenio suscrito entre Universidad y Ayuntamiento (A saber el Servicio de Formación Permanente y el G.A.D.E.) . También podrán ubicarse los usos compatibles que se establezcan en el Plan General.

A continuación se establece una calle peatonal de 10 mts. de anchura que separa el cuerpo antes descrito de la banda central.

B) Un bloque central o intermedio que, sin modificar la altura de cornisa, dispondrá de 3 ó 5 alturas. Ocupará en planta 119,44 mts. x 21 mts. y una superficie de 2.508,13 m².

Se establece una altura variable (3 ó 5 plantas), al tiempo que se fija una altura de cornisa máxima de 19,50 mts.

En ella se podrán ubicar, además de las compatibles del PGOU, aquellas actividades educativas relacionadas con los medios audiovisuales (talleres, teatro, cine, etc....) que requieren aulas de gran gálibo que se desarrollarían en tercera planta, generando así la altura de cornisa de 19,50 m. al necesitar las salas una mayor altura.

Para adecuarla a los diferentes y múltiples usos previstos, en esta banda se deja variable el número de plantas que se determinará en los respectivos proyectos de edificación, limitando la superficie máxima en edificable en este bloque a 8.813,13 m².

Dicha superficie total construida resulta mayor que la que obtendríamos de la mera multiplicación lineal, por lo que procede la siguiente explicación:

La edificabilidad total adscrita por esta modificación, a la porción central resulta de 8.813,13 m². La asignación se realiza partiendo de una edificación mínima de 3 alturas para el conjunto cuya ocupación en planta es de 2.508,13 m²., lo que resulta un total de 7.524,39 m²., generando un remanente respecto del máximo asignado de 1.288,74 m².

Para su posible edificación hasta alcanzar las 5 plantas, manteniéndose la altura de cornisa, que se plantea como una opción a elegir por los proyectos futuros que se redacten sobre dicha parcela, se estiman ahora las siguientes ordenanzas y normativas:

- El aumento de la estipulada mínima de 7.524,39, vendrá motivada por la necesidad de aumentar la necesidad docente de esta parcela y justificada por la propia Universidad.
- El máximo será de 1.288,74 m². y cuando se opte por su construcción será siempre hasta alcanzar las 5 plantas, no pudiendo construir el estado intermedio de 4 plantas, en evitación de descompensaciones de las alturas libres de las plantas.
- Teniendo en cuenta la exigencia de las dos plantas de más y la profundidad del bloque establecida en 21m., ello supone una longitud máxima de bloque a 5 plantas de 32,18 m.
- Para conseguir que las edificaciones de gran altura interior (3 plantas), y por ello menor densidad afecten de menor manera a

las circulaciones se determina que se colocarán en la parte central e interior de la parcela, dejando el exterior para las de 5 plantas, que si optáramos por repartirlas entre los dos extremos supone un bloque de 5 plantas de 16,09 m. en cada extremo recayente a los dos viales norte-sur (V5 y V6C) limítrofes de la dicha pastilla central.

Se dejara otro nuevo vial de separación con el tercer y último bloque y dos espacios libres en los extremos, de 6'60 mts. de ancho cada uno, para ubicar pasos peatonales y los accesos a los garajes que previsiblemente se situarán en las plantas sótano del conjunto de la edificación.

C) Un último bloque de 2 alturas que formará una banda recayente a la c/ Serpis, ocupará en planta 132,64 mts. x 17,69 mts. y una superficie de 2.346,32 m². La superficie total construida será de 3.838,47 m².

En la planta segunda de esta banda habrá una línea de edificación retranqueada 6'44 mts desde la calle.

Esta banda constituye el borde de linde con la ciudad consolidada existente y para ella se prevén usos mixtos dotacionales, así como todos aquellos compatibles con el Dotacional que el PGOU establezca, entendidos en su sentido más amplio.

Por ello, si así se juzga oportuno en el momento de redactarse los respectivos proyectos, se permitirá al nivel de planta baja situar locales para concesiones de prestación privada de servicios relacionadas con la universidad (informática, papelería, reprografía, etc...). La planta segunda se prevé que se pueda destinar a locales de restauración (comedores o cafeterías universitarias) creando una zona de terraza recayente a la c/ Serpis.

Las diferentes calles peatonales se comunicarán entre sí a través de pasajes transversales, que a la vez de acompañar estructural y estratégicamente a las fases constructivas, eliminando así la aparición de medianerías temporales, también facilitarán la permeabilidad de los bloques lineales, facilitando las circulaciones perpendiculares a los mismos. Su definición formal, se vincula a las fases constructivas y a los proyectos que las desarrollen.

Con la organización espacial del conjunto arquitectónico se pretende suavizar el encuentro entre Ciudad y Universitat, sobre todo en un lugar en que los edificios colindantes llegan a superar las 20 plantas de altura. Este "lugar de encuentro" se propicia también con la implementación de los usos previstos y la actividad más continuada en la jornada (incluso fuera de horario docente) que se espera generar con la construcción de esta última manzana límite donde se posibilite el intercambio Universidad -Ciudad, que sin duda beneficiará a ambas.

6.-CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

La ocupación total en planta sobre la parcela es de 6.843,97 m² y la superficie máxima construida será de 28.568 m² que es la máxima asignada para esta parcela por el Plan Especial.

CUADRO COMPARATIVO

| | P.E.O. EXISTENTE | PROPUESTO |
|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Parcela 6 | 10.220 m ² | 9.777,26 m ² |
| Ocupación | 7.154 m ² (70%) | 6.843,97 m ² (70%) |
| Espacio libre | 3.066 m ² (30%) | 2.933,29 m ² (30%) |
| Edificabilidad | 2,79 m ² /m ² | 2,92 m ² /m ² |
| Max. sup. const. | 28.568 m ² | 28.568 m ² |
| Nº de alturas | 6 | 8 |
| Max. altura de cornisa | 25,30 m | 31,30 m |

5 – ORDENANZAS

Las ordenanzas de aplicación serán las contempladas en el punto 2. ORDENANZAS del Plan Especial que a su vez se remite a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y en concreto al Título Quinto: "Ordenanzas Generales de la Edificación", al Título Sexto: "Ordenanzas Particulares de las Zonas de Calificación Urbanística" y al Capítulo Decimo: "Zonas en cualquier clase de suelo. Los sistemas generales".

La ocupación, edificabilidad, superficie máxima total construida, número de alturas y altura máxima de cornisa quedan reflejadas en el cuadro comparativo y desglosadas en la presente memoria en el punto 4.1 "Ordenación de la parcela".

En Valencia en el mes de noviembre de 2002
LOS ARQUITECTOS,



Fdo.: Salvador Lara Ortega



Fdo.: Carlos Sánchez Hernández

