



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
URBANISMO - PLANEAMIENTO

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

Para hacer saber a todos los señores que el presente
Plan de Urbanismo se ha aprobado en el Pleno del Ayuntamiento
PUBLICA el presente Plan de Urbanismo
Pleno de fecha 30 de Mayo 1998
Valencia, 15 de Octubre 1998
EL SECRETARIO GENERAL, P. U.

El presente plano fue aprobado prorrogadamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 18 de Septiembre 1998
Valencia, 15 de Octubre 1998
El Secretario General

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 16 FEB. 1999 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES.

MODIFICACION DEL P.G.O.U. DE VALENCIA Y HOMOLOGACION DEL SECTOR PRR-1 (ADEMUZ)

MEMORIA

PROMOTOR DE LA ACTUACION
A.I.U. JUNTA DE COMPENSACION
POLIGONO A SECTOR PRR-1 ADEMUZ

REDACCION
DI INICIAS

SITUACION
VALENCIA

FECHA
DICIEMBRE 1997

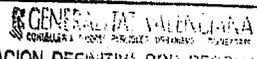
25 MAYO 1999
Letrado Asesor
JOSE FERMIN DOMENECH MARTINEZ

Para hacer constar que el presente documento se otorga en forma...

PUBLICA...
Pleno de fecha 30 de Mayo 1998
Valencia, 15 de octubre 1998
EL SECRETARIO GENERAL, P. D.

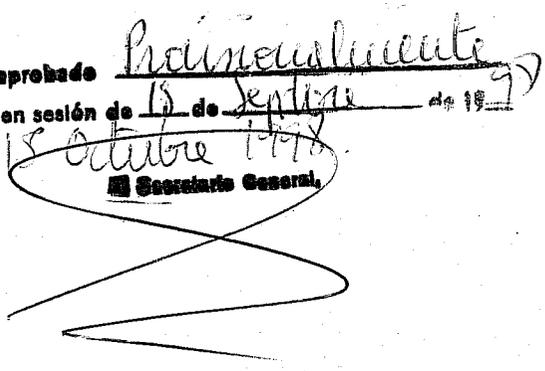
MODIFICACION P.G.O.U. DE VALENCIA

Y


CONSELLERIA D'OBRES PUBLICES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 16 FEB. 1999 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES

HOMOLOGACION SECTOR PRR-1 (ADEMUZ)

Prácticamente
DILIGENCIA.—El presente plano fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 15 de Septiembre de 1997
Valencia, 15 de octubre 1998


Secretario General.

VALENCIA, Diciembre 1997.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

URBANISMO - PLANEAMIENTO

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
CONSEJO DE GOBIERNO
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 10 FEB. 1999 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES

25 MAYO 1999



INDICE

1.- MODIFICACION DEL PLAN GENERAL3

1.1.- Objeto y características de la Modificación propuesta.3

1.2.- Justificación legal y técnica de la Modificación propuesta.....5

1.3.- Justificación del cumplimiento de las reservas dotacionales del Plan Parcial Sector 1 Ademuz.-8

1.4.- Modificaciones normativas que se proponen y que sustituyen la ordenación del vigente Plan General.-12

1.5.- Corrección de error Plan Parcial.14

2.- HOMOLOGACIÓN A LA L.R.A.U.....15

2.1.- Objetivos y criterios generales15

2.2.- Características del territorio.....17

2.3.- Formulación y tramitación de la Mod. del Plan General y Homologación.18

2.4.- Identificación de la Ordenación Urbanística Estructural19

2.5.- Justificación del cumplimiento del contenido exigido en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística para modificaciones de Plan General.....25

CONSEJERIA VALENCIANA
DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE

FECHA 16 FEB. 1999 DEL

HBLE SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISME I TRANSPORTES



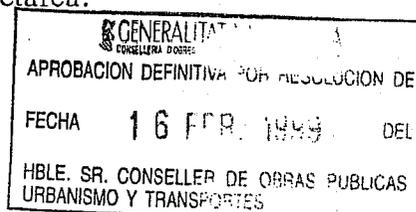
1.- MODIFICACION DEL PLAN GENERAL

1.1.- Objeto y características de la Modificación propuesta.

El presente documento de Modificación del Plan General, tiene como objeto incrementar la densidad global y el número total de las viviendas posibles a edificar en el ámbito del Sector 1 Ademuz, contemplado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, el cual ha sido objeto de desarrollo a través de los siguientes documentos:

- Plan Parcial aprobado definitivamente en sesión plenaria de 14 de Mayo de 1.991 (B.O.P. de 2 de Febrero de 1.993).
- Modificación puntual del Plan Parcial aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, con fecha 15 de Abril de 1.994 (B.O.P. de 25 de Mayo de 1.994).
- Modificación puntual nº 2 del Plan Parcial aprobada definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión de 27 de Septiembre de 1.996.

Las anteriores modificaciones y desarrollo del ámbito del Sector 1. Ademuz, no modificaron el número máximo de viviendas previsto por el Plan General de Valencia en su ficha que viene a situarlas en 3.839 Unidades, siendo pues la densidad máxima global permitida por la ficha de características de 65 viviendas por Hectárea.



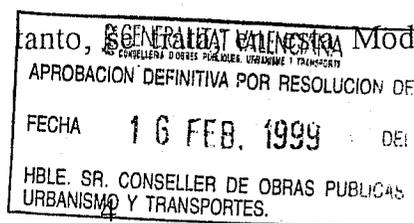


Con estos parámetros se produce una situación que ha devenido superada por la realidad urbanística, social y económica de la Ciudad de Valencia una vez transcurridos ya casi una década desde que se inició la redacción del Plan General de Ordenación, puesto que la media de metros cuadrados construidos en función de esas magnitudes por vivienda, era de 124 m² aproximadamente, forzando con ello la aparición de una tipología residencial, que ha devenido caduca y que no tiene la aceptación genérica y masiva en el mercado de la vivienda.

La modificación propuesta viene pues planteada por la necesidad de adecuar el parámetro de la superficie construida de la vivienda, así mismo como la de permitir un incremento de la densidad global de las viviendas para elevarlo de 65 viviendas por Hectárea, al máximo legal permitido hoy en día que es el de 75 viviendas por Hectárea.

A esta limitación del número de viviendas por Hectárea que no alcanzaba el máximo legal posible, debe añadirse asimismo un conjunto de circunstancias en cuanto al elevado estándar de obligaciones urbanísticas a los que están obligados los propietarios del sector, y que en conjunto implica la ejecución con un alto nivel de cesiones de sistema legal local, así como de superficies afectas a sistemas generales internos.

No se trata, mediante la presente modificación, de aumentar ni un sólo metro cuadrado el aprovechamiento establecido en el Plan General y en los documentos de desarrollo aprobados hasta la fecha, sino que se trata exclusivamente de autorizar un mayor número de unidades de vivienda, al fin de aprovechar de modo más óptimo el número de metros cuadrados con destino residencial. Por lo tanto, **SE GENERALIZA** la Modificación del Plan



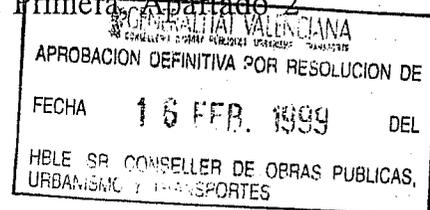


General, de incrementar el número potencial máximo de viviendas sin que ello conlleve el aumento correlativo de metros cuadrados construidos; se trata sencillamente de afectar el mismo volumen edificable permitido, pero admitiendo un número mayor de viviendas.

Y ello, por dos hechos o motivos significativos que hacen justificable la formulación de la presente Modificación, entre los cuales señalamos los siguientes:

- La evolución del mercado de la vivienda que ha conducido a la constatación de una reducción importante de la dimensión media de la vivienda en la Ciudad de Valencia, tanto en las nuevas promociones como en la demanda estimada.
- Y la aprobación por las Cortes Valencianas de la Ley 6/1.994 de 14 de Noviembre Reguladora de la Actividad Urbanística, la cual permite el incremento del número de viviendas, así como de la densidad global permitida mediante la homologación del sector a las determinaciones de la referida Ley.

Así pues, en base a ello, se presenta la Propuesta de Modificación del Plan General que va acompañada de la correspondiente homologación del sector en cumplimiento de la Disposición Transitoria ~~Primera~~ ^{Artículo 2} b) de la vigente LRAU.



1.2.- Justificación legal y técnica de la Modificación propuesta.

Tal y como establece el artículo 55.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, para la tramitación de la presente Modificación del



Plan General, hay que adaptarse al mismo procedimiento legal establecido para la aprobación del Plan General, con exclusión, lógicamente, de aquellos Informes sectoriales improcedentes por la naturaleza puntual de la presente Modificación.

Asimismo, esta Modificación del Plan General que se tramita conjuntamente con la homologación a la LRAU del sector, se lleva a cabo en un área que cuenta con ordenación pormenorizada, al disponer con Plan Parcial aprobado definitivamente y sus posteriores modificaciones puntuales, por lo que la homologación debe contener la justificación del pleno cumplimiento de los estándares dotacionales para Planes Parciales, así como las limitaciones establecidas con carácter general para el planeamiento.

El cumplimiento de los estándares de la LRAU para los Planes Parciales se detalla en el presente apartado, y en cual va a apreciarse cómo aplicando los hoy vigentes estándares de la LRAU el Plan resultante de esta Modificación del Plan General, cumple sobradamente los requisitos de la legislación vigente.

En cuanto a la limitación establecida en el artículo 19, y a efectos de su aplicación, el ámbito del Plan Parcial propuesto en la presente homologación que se tramita conjuntamente por el presente documento, tiene las siguientes superficies:

- SUPERFICIE DEL SECTOR 623.739'27 m².
- SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES INTERNOS
- GRV... 140.772'48 m².
- GSP1... 92.787'50 m².

GENERALITAT VALENCIANA
 CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
 APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
 FECHA 16 FEB. 1999 DEL
 HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS
 URBANISMO Y TRANSPORTES.

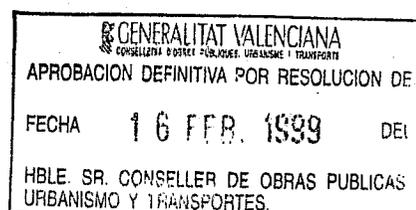
TOTAL CESIONES SISTEMA LOCAL	421.763'93 m ² .
EDIFICABILIDAD TOTAL	564.803'58 m ² techo
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	474.803'58 m ² techo

La edificabilidad con destino residencial de este Plan Parcial es de 474.803'58 m², lo que sobre la superficie total del Plan Parcial sin contar los sistemas generales internos, representa 7.612 m² construidos de uso residencial por Hectárea, cantidad inferior al límite de 10.000 m² construidos residenciales por Hectárea, establecido en el artículo 19 a) de la L.R.A.U.

En cuanto al límite de 75 viviendas por Hectárea, su aplicación a la superficie del sector que es de 623.739,27 m² nos conduciría a un total máximo de 4.678 viviendas, lo que equivale a una media de aproximadamente 101 m² construidos por vivienda.

De acuerdo con las tendencias demográficas y los hábitos de ocupación de viviendas, no se prevé incremento del potencial de población previsto en el planeamiento vigente, ya que la menor superficie de las viviendas compensa el incremento potencial del número de éstas.

El reparto proporcional de las viviendas a cada uno de los Polígonos en que se divide el Plan Parcial queda establecido en base a la edificabilidad residencial asignada a cada uno de ellos de acuerdo con el siguiente cuadro:





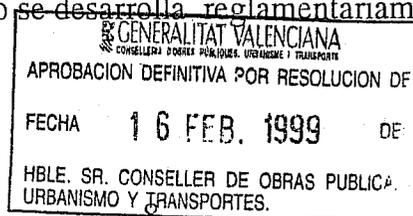
	Edificabilidad residencial	Nº viviendas según P.P. vigente	Nº viviendas según modificación propuesta	Incremento	URBANISMO - PLANEAMIENTO Superficie media vivienda
Polígono A	395.210,38	3.183	3.894	711	101
Polígono B	79.593,93	641	784	143	101
TOTAL	474.803,58	3.824	4.678	854	101

1.3.- Justificación del cumplimiento de las reservas dotacionales del Plan Parcial Sector 1 Ademuz.-

Los equipamientos y dotaciones públicos del Plan Parcial del sector 1 Ademuz cumplen sobradamente los estándares previstos en la vigente Ley Reguladora de Actividad Urbanística como apreciaremos a continuación.

La LRAU establece en su art. 22 los requisitos mínimos para dotaciones publicas en función de la edificabilidad del Plan Parcial. En concreto, en los Planes Parciales de carácter residencial, se exigen un mínimo de 35 m² de suelo para equipamientos públicos por cada 100 m² de edificabilidad residencial, de los que 15 m² se destinarán a espacios libres (jardines públicos y además éstos representarán, al menos, un 10% de la superficie del sector).

Respecto al cumplimiento de dotaciones escolares la L.R.A.U. en su Disposición Transitoria Octava se remite al Anexo de Reglamento de Planeamiento hasta tanto se desarrolla reglamentariamente la citada Ley.



25 MAYO 1999



Como apreciaremos a continuación en el cuadro siguiente el Plan Parcial prevé reservas de suelo destinadas a dotaciones y equipamientos públicos de una manera que superan el mínimo establecido por la legislación vigente.

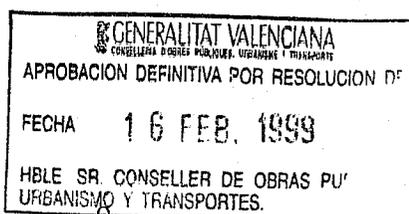
La totalidad de las dotaciones citadas son de titularidad pública. Así lo recoge la documentación del Plan Parcial, Anejo 1, pág. 30, al establecer, además de los Sistemas Generales, las cesiones de sistema local.

Excluyendo aquellos equipamientos que se integran en la red primaria, que como más adelante se indica son el Sistema General Deportivo y Palacio de Congresos, tenemos el siguiente cuadro:

Tipo equipamiento	Estandar LRAU	Dotación PP	Diferencia
Jardines Públicos	71.220,00 (1)	95.455,85	+24.235,85
Escolar	74.848,00 (2)	60.665,90	-14.182,10
Deportivo	-	22.116,61	+22.116,61
Social (Hospital)	-	9.372,84	+ 9.372,84
Religioso	-	3.022,26	+ 3.022,26
Otros equipamientos	20.113,00	-	-20.113,00
Total	166.181,00 (3)	190.633,46	+24.452,46

1.- Representa 15 m2 por cien de edificabilidad residencial, superior al 10% de la superficie total sector (62.373,92 m2).

2.- Representan 16 m2/viv como establece Anexo Reglamento Planeamiento.

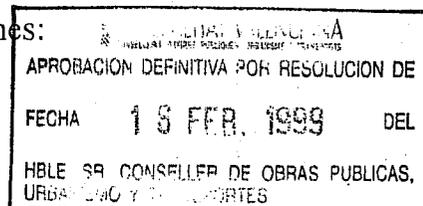




3.- Representa el mínimo de 35 m² por cien de edificabilidad residencial.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
URBANISMO - PLANEAMIENTO

Así pues, cabe hacer las siguientes apreciaciones:



*** JARDINES PÚBLICOS:**

Como se pone de manifiesto en el cuadro anterior se realiza una reserva de zonas verdes superior a la prevista por la L.R.A.U. superándose asimismo el 10% de la superficie total del sector.

*** SUELO ESCOLAR:**

Su cómputo se ha realizado conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Octava de la L.R.A.U. por lo que, conforme establece el Anexo de Reglamento de Planeamiento se obtiene para un total de 4.678 viviendas una dotación mínima de 74.848 m² de suelo escolar.

Aunque el Plan Parcial contempla una reserva escolar total de 60.665'90 m² la diferencia en menos queda absorbida al estar genéricamente establecido la compatibilidad del uso escolar con la calificación de equipamiento deportivo la cual en la práctica supera junto con el equipamiento social los mínimos estándares establecidos para el uso escolar y que se considera de esta forma absorben la futura demanda escolar del sector.

Por otra parte, las zonas verdes y ajardinadas permiten la compatibilidad de uso deportivo tal y como prevén las normas urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación urbana al que se remite



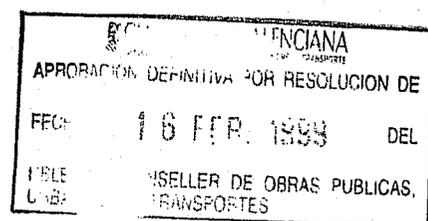
completamente el presente documento y como éstas tienen un superávit con respecto al estándar mínimo de la Ley existe una dotación para absorber el uso escolar y deportivo en el ámbito del sector.

Con respecto a los otros equipamientos sean de uso social o comercial, el Plan Parcial cumple sobradamente con las condiciones y requisitos establecidos por la legislación vigente.

Respecto a los aparcamientos, y con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 22.1.D de la LRAU, se modifican los arts. 5.9, 5.19, 5.27 y 5.35 de las Ordenanzas del Plan Parcial cuyo texto se recoge en el apartado siguiente.

En conclusión pues, el Plan Parcial del Sector 1 Ademuz se encuentra en una situación que podemos clasificar de exceso de dotaciones con arreglo a los mínimos y estándares urbanísticos establecidos por la legislación vigente en cuanto se refiere a dotaciones y equipamientos públicos para que pueda absorber sin mayor complicación el número máximo de viviendas que se propone aumentar mediante la aprobación del presente documento.

Dado que la modificación propuesta no supone aumento de aprovechamiento lucrativo de algún terreno ni desafecta suelo de destino público no resulta exigible la contemplación de medidas compensatorias previstas en el Art. 55.3 de la L.R.A.U.





1.4.- Modificaciones normativas que se proponen y que sustituyen la ordenación del vigente Plan General.-

Seguidamente se reflejan los nuevos textos y la nueva ficha de características del sector en los apartados concretos que se vienen a modificar mediante el presente documento.

Ordenanzas del Plan Parcial. Nueva redacción del art. 1.1.

Al final del artículo se añadirá el siguiente párrafo:

“La regulación completa de la ordenación urbanística para el ámbito del sector queda especificada conforme a lo establecido anteriormente y al contenido del proyecto de modificación del Plan General y Homologación del sector en cuanto a la modificación de la ficha de características del sector establecida en el anexo 2 del Plan General de Ordenación Urbana que fue aprobado por el Ayuntamiento de Valencia en fecha-----”.

Ordenanzas del Plan Parcial. Nueva redacción del art. 5.9.

Reserva de aparcamiento. Se dispondrá una reserva de aparcamiento de más de una plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos de local u oficina. Su disposición tendrá lugar en las plantas sótano o baja del edificio, no autorizándose en superficie libre de parcela más de un máximo del 5 por 100 de la citada reserva, entendida ésta como parte de la sistematización interna de la parcela.

Ordenanzas del Plan Parcial. Nueva redacción del art. 5.19.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS	
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE	
FECHA	16 FEB. 1999 DEL
H. B. LE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS	
URBANISMO Y TRANSPORTS	

25 MAYO 1999

Reserva de aparcamiento. Se dispondrá una reserva de aparcamiento de más de una plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos de local. Su disposición tendrá lugar en las plantas sótano semisótano o baja del edificio. La planta semisótano se define según lo dispuesto al efecto por el P.G.O.U.

Ordenanzas del Plan Parcial. Nueva redacción del art. 5.27.

Reserva de aparcamiento. Se dispondrá una reserva de aparcamiento de más de una plaza por cada 100 m² construidos de local u oficina. Su disposición tendrá lugar en las plantas sótano o baja del edificio, no autorizándose en superficie libre de parcela más de un 5 por 100 de la misma, en la disposición indicada para E.R.1, en el art. 5.13.

Ordenanzas del Plan Parcial. Nueva redacción del art. 5.35.

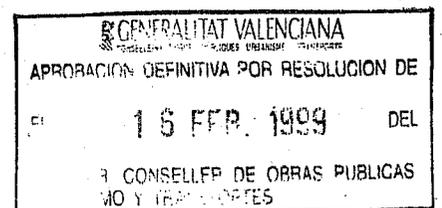
Reserva de aparcamiento. Se dispondrá una reserva de aparcamiento de dos plazas por cada 100 m² construidos de local comercial y de más de una plaza por cada 100 m² de apartamentos u oficinas. Su disposición tendrá lugar en las plantas sótano del edificio; la superficie libre de la parcela recayente a Pío XII puede utilizarse para la provisión del acceso a los mismos.

Nueva redacción de la ficha de características del sector 1

Ademuz.

IDENTIFICACION

- NOMBRE DEL SECTOR: ADEMUZ
- NUMERO DE SECTOR: 1
- JUNTA MUNICIPAL: TRANSITS
- CUATRIENIO: 1º



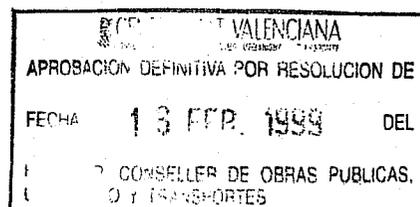
REGIMEN URBANISTICO

- ZONA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: P.R.R.
- SUPERFICIE(m2s): 623.739,27 m2
- EDIFICABILIDAD BRUTA (IU): 0'90 m2t/m2s
- EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IUR): 0'78 m2t/m2s
- EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IUT): 0'12 m2t/m2s
- EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IUI): -----
- DENSIDAD MÁXIMA: 75 viv/Ha.
- VIVIENDAS MÁXIMO: 4.678 viv.
- EDIFICABILIDAD TOTAL: 564.803'58 m2t

1.5.- Corrección de error Plan Parcial.

Las normas urbanísticas reguladoras de la edificación de aplicación a las parcelas escolares se recogen en los Art. 5.38 y 5.39 del Plan Parcial vigente (Texto Refundido). El Art. 5.38 - Coeficiente de Ocupación y Número de Plantas-, remite al art. 6.76-5 de las Normas del P.G.O.U., siendo que este apartado no existe.

Debe entenderse que se trata de un error tipográfico y que la remisión se efectúa a la totalidad del Art. 6.76, regulador de las condiciones de edificación específicas de los sistemas locales, ya que en caso contrario no existiría regulación urbanística para los usos escolares "EC".



2.- HOMOLOGACIÓN A LA L.R.A.U.

DILIGENCIA - El presente Documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 18 de Septiembre de 1998
Valencia, 15 Octubre 1998
El Secretario General

Provinciamente
El Secretario General

2.1.- Objetivos y criterios generales

El presente documento tiene por objeto cumplir con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2.A) de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana (L.R.A.U.), en lo relativo al ámbito del sector 1. Ademuz, correspondiente al Área de Suelo Urbanizable Programado del P.G.O.U. de Valencia, quedando así adecuado a las determinaciones de la L.R.A.U.

La Disposición Transitoria Primera, en su apartado 2 y, en particular, en la letra B) establece las condiciones en que se producirá la homologación a la L.R.A.U. del planeamiento vigente y su tramitación:

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
DILIGENCIA

Para hacer constar que el **Los municipios podrán interesar de la Consellería competente de Urbanismo que declare la homologación a la presente Ley de los Planes y Normas Subsidiarias vigentes o de algunos de sus sectores.**
Pleno de fecha 30 Julio 98
Valencia, 15 Octubre 1998
EL SECRETARIO GENERAL, P. D.

Dicha homologación se producirá por resolución autonómica dictada y tramitada por el procedimiento del Capítulo Primero del Título Segundo de la presente Ley, y en cuya virtud se apruebe uno de los siguientes documentos:.....

B) Un expediente justificativo de que las determinaciones del planeamiento vigente ya tienen la precisión y calidad necesarias para cumplir las exigencias de la presente Ley, en particular, del artículo 17, acompañado de la documentación que permita

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 16 FEB. 1999
HBLE SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLI
URBANISMO I TRANSPORTES.

25 MAYO 1999

diferenciar e identificar que determinaciones de las vigentes han de reputarse integrantes de la ordenación estructural y de la red primaria de reservas de suelo para dotaciones públicas”.

Por su parte, el apartado 3 de este mismo artículo establece que en el momento en que se pretenda una modificación del planeamiento general no adaptado a la vigente L.R.A.U., debe tramitarse la correspondiente homologación del ámbito afectado.

En este caso, se propone una modificación del Plan General para alcanzar un número máximo de 4.678 viviendas con una mayor densidad de viviendas/hectárea, en concreto, hasta las 75 viviendas/hectárea. Con esta previsión de un mayor número de viviendas se modifican los máximos previstos en la Ficha de Características del P.G.O.U. y el Plan Parcial y sus Modificaciones aprobado definitivamente. Esta es la única modificación del planeamiento que se prevé y propone.

Esta Modificación del número máximo de viviendas viene requerida, como se especifica minuciosamente en los apartados anteriores, por el objetivo de reducir la superficie edificable media por vivienda, lo que representa, para un mismo volumen edificado, la posibilidad de obtener un producto inmobiliario más adaptado al mercado, dada la situación socio-económica actual y futura y en consideración a la excesiva superficie por vivienda resultante del Plan General, de aproximadamente 124 m², que hace totalmente inviable la ejecución del planeamiento, tal y como ya ha quedado expuesto en los apartados 1 al 4 de la Memoria de la Modificación del Plan General.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION N.
FECHA 16 FEB. 1998 DE
HBLE SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES.

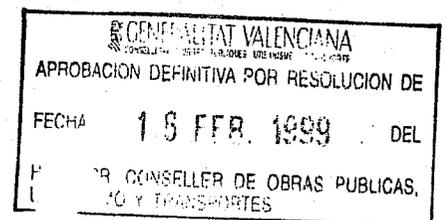
En cuanto al contenido de la Homologación, debe tenerse en cuenta que el vigente P.G.O.U. de Valencia y el propio Plan Parcial cumplen con las determinaciones de la vigente L.R.A.U. en cuanto a la estructura de la ordenación, a excepción de una adecuación de su nomenclatura, como en apartados posteriores se expone, por lo que la presente Homologación no requiere de diseño específico de nuevas estructuras urbanas.

Esta adecuación formal a la L.R.A.U. por parte del P.G.O.U. de Valencia y el propio Plan Parcial cumplen con las determinaciones de la vigente L.R.A.U. en cuanto a estructura de la ordenación, a excepción de una adecuación de su nomenclatura, como en apartados posteriores se expone, por lo que la presente Homologación no requiere de diseño específico de nuevas estructuras urbanas.

Por todo lo anterior, la presente Homologación se ajusta al ya citado apartado 2.B) de la D.T. 1ª de la L.R.A.U.

2.2.- Características del territorio.

Dada la propuesta de Homologación de Sector que en este documento se realiza, las características del territorio no suponen un dato propio de la misma, ya que éstas se especifican con una importante precisión en la memoria del propio Plan Parcial.

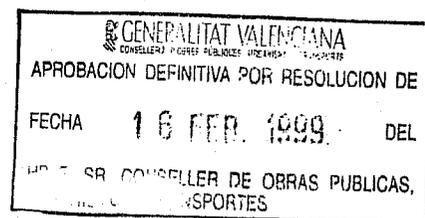


2.3.- Formulación y tramitación de la Modificación de Plan General y Homologación.

La entrada en vigor de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) el 14 de Diciembre de 1.994 ha supuesto un cambio legislativo muy importante en la Comunidad Valenciana, sobre todo en lo referente a la gestión del suelo y los modelos de planeamiento.

La formulación de la presente Homologación de la Modificación del Plan General y del Plan Parcial, sector 1. Ademuz, se lleva a cabo por parte de la Junta de Compensación -Agrupación de Interés Urbanístico, dada su condición de Agente Urbanizador, a tenor de lo previsto en la Disposición Transitoria cuarta, apartado 2.E), de la vigente LRAU.

Como ya ha sido expuesto, la necesidad de esta Homologación viene exigida por la D.T. 1ª, ap. 2.B) de la LRAU, y para el trámite conjunto de la Modificación del Plan General y de la Homologación se estará a lo dispuesto en el art. 55.1 de dicha ley, por lo que el procedimiento será regulado en el art. 38 de la misma, aunque con las lógicas adaptaciones al caso que nos ocupa en cuanto a la emisión de informes sectoriales, dada la nula incidencia en la ordenación física del territorio de la modificación propuesta, por su carácter exclusivamente normativo. La aprobación definitiva se otorgará, en su caso, de acuerdo con lo previsto en los arts. 39 al 41 de la LRAU con, también, las lógicas simplificaciones derivadas de la propia naturaleza de la modificación.





2.4.- Identificación de la Ordenación Urbanística Estructural

En base a lo establecido en el artículo 17.1 de la LRAU, debemos proceder a la homologación del Sector 1. Ademuz del PGOU de Valencia, considerando que las determinaciones previstas por el Plan General, y el propio Plan Parcial aprobado definitivamente, constituyen parte de las determinaciones básicas (Ordenación Estructural) que prevé la Ley Reguladora, adecuando a su vez la terminología y nomenclatura.

El artículo 17.1 de la LRAU, identifica como ordenación urbanística estructural las siguientes determinaciones:

A) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

B) Clasificación del suelo.

C) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas la normativa específica.

E) Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento.

G) Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes.

H) Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando, como mínimo, las posibles tipologías y las densidades máximas, así como el coeficiente de máxima edificabilidad.

*J) Delimitación de la red primaria estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y **funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.***

CONSELLERIA D'OBRES PUBLICES I TRANSPORTS		
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE		
FECHA	16 FEB 1999	DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES		

A continuación se procede a definir esta ordenación en base a las previsiones del Plan General, desarrolladas en el Plan Parcial, sector 1. Ademuz, y sus modificaciones.

A) y B) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio y clasificación del suelo

Los apartados A) y B) antes relacionados se refieren, en este caso, a los objetivos y directrices de su redacción y a la propia clasificación como urbanizable del ámbito del Plan Parcial. El Plan General en su estrategia de evolución urbana (Memoria Justificativa del P.G.O.U.) sitúa este suelo, clasificándolo por tanto como urbanizable programado y lo plantea como una operación estratégica con el fin de establecer una conexión del núcleo central de la ciudad con el Oeste.

En la Modificación de Plan General propuesta no se alteran ni las previsiones de desarrollo urbano del Plan General, ni la clasificación del suelo que sigue siendo urbanizable, aunque con ordenación pormenorizada al estar aprobado definitivamente el Plan Parcial y delimitados los Polígonos A y B. Por esta razón, conservan plena vigencia estas determinaciones relativas a la evolución urbana, ocupación del territorio y clasificación del suelo, que forman parte de la Ordenación Estructural.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 13 FEB. 1999 DEL
HBLE. SR. ALCALDE DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO - PLANEAMIENTO

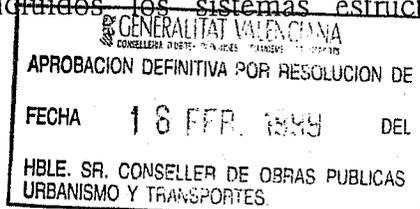
C) División del territorio en zonas de ordenación urbanística

Respecto a este apartado, el Plan General estableció para el ámbito del sector, una calificación como programado de uso dominante residencial (PPR) y unas condiciones de ordenación concretas que el correspondiente Plan Parcial, desarrolló con una mayor precisión (reflejadas en el apartado 3 de esta memoria) y que ahora la propuesta de modificación pretende alterar únicamente en lo relativo al número máximo de viviendas y a la densidad máxima por hectárea, que se proponen elevar respectivamente a 4.678 viviendas y 75 viv/Ha., con el fin de adecuarlo a las condiciones actuales del mercado de la vivienda. Es decir, no se aumentaría la edificabilidad prevista, sino que se incrementaría el número de viviendas, lo que en absoluto debe perjudicar la ordenación del conjunto, dada la amplitud de dotaciones previstas en el Plan Parcial, tal como ha quedado justificado en el apartado 1 de esta Memoria. La calificación PPR tiene carácter estructural, desarrollándose más adelante qué determinaciones concretas de esta calificación, desarrollada en la Ficha de Características, tienen también carácter estructural.

El desarrollo normativo de esta calificación en el Plan Parcial no tiene carácter estructurante sino de ordenación pormenorizada.

E) Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento:

El desarrollo documental del sector a través de un único Plan Parcial que comprende, en su ordenación, toda su superficie, es el dato determinante del ámbito mínimo de planeamiento. En el mismo quedan incluidos los sistemas estructurales viarios, con los espacios libres



asociados, las zonas de calificación urbanística y las infraestructuras de conexión, como ámbito asociado al Plan Parcial. La superficie total del Plan Parcial es de 857.299'25 m², de acuerdo con la ordenación aplicable en base a la LRAU, tal como se detalla en el plano correspondiente de esta Homologación.

El ámbito del Plan Parcial constituye, por sí mismo, una determinación de carácter estructural.

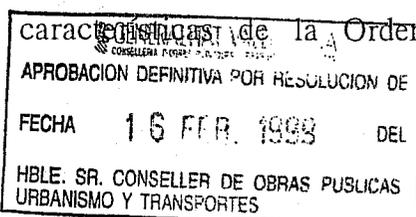
G) Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondiente:

La presente Homologación y modificación de planeamiento, en nada altera el área de reparto ni el aprovechamiento tipo (0'6233 m²t/m²s) fijado por el Plan General y no alterado por el Plan Parcial dado, además, que existe hoy una reparcelación aprobada definitivamente.

El carácter de estas determinaciones se debe considerar como estructural.

H) Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General:

Los objetivos a considerar en la redacción de los documentos de planeamiento parcial para el área sector 1. Ademuz, se encuentran descritos en la Ficha de Características del Plan General, en el apartado relativo a características de la Ordenación, y asimismo, se desarrollan en las





determinaciones del Plan Parcial ya vigente. Las Condiciones Ordenación de la edificación, los usos, las edificabilidades máximas, de las que se deduce la densidad máxima que ahora se propone aumentar hasta 75 viv/Ha., y el número máximo de viviendas, que también ahora podrá alcanzar un máximo de 4.678 viv, se definen como determinaciones de carácter estructural, con los siguientes parámetros:

- Edificabilidad máxima 564.803'58 m2t
- Edificabilidad residencial 474.803'58 m2t
- Edificabilidad terciaria 90.000 m2t
- Densidad máxima 75 viv/Ha
- N° máximo de viviendas 4.678 viv.
- Uso dominante residencial
- Usos compatibles dotacionales y terciarios no incompatibles.
- Usos prohibidos Alm.3,Ind.3,Tco3,Din (excepto Din6)

J) Delimitación de la red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público:

Este epígrafe hace referencia a la delimitación de la red primaria o estructural de dotaciones públicas internas al Plan Parcial. Estas dotaciones primarias se encuentran grafiadas en el plano N° 6 del presente documento de homologación, y se corresponden con los Sistemas Generales que preveía el Plan General de Valencia, que en este ámbito comprenden la red viaria de gran capacidad (GRV del PGOU vigente) y el Servicio Público

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES URBANISME
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION
FECHA 16 FEB. 1999
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRES PUBLICAS
URBANISME Y TRANSPORTES.

Deportivo (GSP-1) más el equipamiento correspondiente al Palau de les Arts de les Ciències i de les Lletres y Congresos.

La equivalencia entre la nomenclatura prevista en el Plan General y la prevista por la LRAU es la siguiente:

<u>Plan General</u>	<u>LRAU</u>
(GRV) Sistema General Red Viaria	(PRV) Red Viaria Estructural
(GSP-1) Sistema General Servicio Público Deportivo	(PRD) Equip. Deportivo Estructural
	(PED) Equipamiento Cultural Estructural

Además de las anteriores determinaciones, de carácter normativo, forman parte de la Ordenación Estructural las dotaciones públicas calificadas de estructurales en el Plano N°6 de la presente Homologación.

En consecuencia, el resto de determinaciones del Plan General y Plan Parcial tienen la consideración de ordenación pormenorizada, a tenor de lo previsto en el art. 18 de la LRAU, por lo que es aplicable lo previsto en el art. 54.2.B) de dicha ley respecto a posibles futuras modificaciones de esta ordenación.


 GENERALITAT
 CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES
 APROBACION DEFINITIVA
 FECHA 16 FEB 1999
 HBLE. SR. CONSELLER DE OBRES PÚBLIQUES
 URBANISMO Y TRANSPORTS



La presente propuesta de modificación de planeamiento en nada altera las determinaciones de dicha ordenación pormenorizada, ya que un mayor número de viviendas no supone una alteración ni de la volumetría total, ni de las alineaciones, y ni siquiera del conjunto de equipamientos, dada la aplicación del cómputo de dotaciones en base al art. 17 de la LRAU, según se ha justificado en el apartado primero de esta memoria.

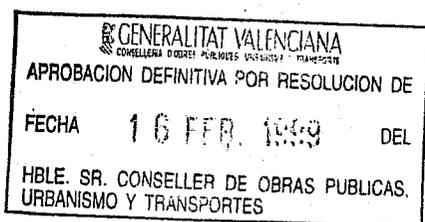
2.5.- Justificación del cumplimiento del contenido exigido en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística para modificaciones de Plan General.

En su artículo 54.2 la LRAU, establece que:

“Para aprobar Planes o Programas que modifiquen el planeamiento anteriormente aprobado por la Administración de la Generalitat, se exigirá que cumplan las reglas siguientes:

A) Las nuevas soluciones propuestas para la red estructural o primaria de reservas de suelo dotacional han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir -con igual o mayor calidad y eficacia- las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.

B) Son modificables, mediante Planes Parciales o de Reforma Interior de aprobación municipal -con cédula de Urbanización-, las determinaciones a las que se refiere el artículo 18.



Son modificables, mediante Plan Parcial o de Reforma Interior de aprobación autonómica las determinaciones de los apartados B), C), Y) y J) del artículo 17.1.

C) Estos planes deberán contener la documentación especial exigida por el artículo 28.

D) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuales son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios rectores de la actividad urbanística y de los estándares legales de calidad de la ordenación definidos por los artículo 17, 19, 20 y 22”.

Este artículo es de plena aplicación para una modificación de Plan General, ya que se trata de criterios generales para cualquier modificación de planeamiento, aunque al presente caso le es de aplicación exclusivamente el apartado A), ya que el resto se refieren exclusivamente a Planes Parciales o de Reforma Interior, lo que no es nuestro caso, por lo que para una modificación de Plan General como la aquí planteada tampoco será de aplicación el contenido del art. 28 de la LRAU, pensado para modificaciones de la ordenación estructural o de la pormenorizada de carácter funcional o de diseño, pero que no tiene contenido virtual cuando se trata, como en este caso, de una mera alteración normativa.

No obstante, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 22.1.D de la LRAU, se asume la modificación de los arts. 5.9, 5.19, 5.27 y 5.35 de las Ordenanzas del Plan Parcial tal y como se recoge en el apartado 1.4 de esta Memoria.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES I TRANSPORTS
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION O
FECHA 16 FEB. 1999 DE
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES

A partir de la presente Homologación, al quedar definidos los elementos estructurales y no estructurales de la ordenación del sector, ya es de plena aplicación lo previsto en el art. 54.2 antes citado de la LRAU, en sus apartados B) y C), por lo que el Ayuntamiento de Valencia será competente para aprobar definitivamente las modificaciones en el ámbito del Plan Parcial " Sector 1. Ademuz", que no afecten a la ordenación estructural, tal como ha quedado definida en el presente documento de Homologación.

Por último, se considera suficientemente justificado en este documento de Modificación de Plan General y Homologación de Sector la reforma que se pretende de un mayor número de viviendas potenciales en el ámbito del área sector 1. Ademuz, tal como se detalla en los apartados 1 a 4 de la Memoria de la citada Modificación, todo ello en cumplimiento del apartado D) del anteriormente citado art. 54.2 de la LRAU.

Valencia, dieciséis de Diciembre de mil novecientos noventa y siete.

Por el equipo redactor

[Handwritten signature]
INICIAS
DIRECCION Y GESTION DE INICIATIVAS, S.A.

AYUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGENCIA
Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACIÓN PÚBLICA por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 20 Enero 1998 Valencia, 15 Octubre 1998
EL SECRETARIO GENERAL, P. D.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 16 FEB. 1999 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado hacinalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 15 de Septiembre de 1998 Valencia, 15 Octubre 1998
El secretario general

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA **16 FEB. 1999** DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES.

25 MAYO 1999