

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 24 de abril de 2015.

EL SECRETARIO,

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

**EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
FUNDACIÓN VALENCIA BÁSQUET 2000**

SITUACIÓN: **PARCELA RECAYENTE A CALLES PINTOR GASSENT, ANGEL VILLENA, Y
BOMBERO RAMÓN DUART DE VALENCIA**

ARQUITECTO: **ROIG.MARTÍ ARQUITECTURA S.L.P.**

MEMORIA

1. ANTECEDENTES
2. PLANEAMIENTO VIGENTE
3. NORMATIVA DE APLICACIÓN
4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
6. JUSTIFICACIÓN DE LA URGENTE TRAMITACIÓN
7. PLANOS

1. Antecedentes.

El objeto de la presente Modificación Puntual es modificar la calificación urbanística de la parcela recayente a las calles Pintor Gassent, Ángel Villena, y Bombero Ramón Duart que en la actualidad es del Ayuntamiento de Valencia, y está calificada con el uso (EC) Sistema Local Educativo Cultural según el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Esta Modificación es coherente con la reversión de los terrenos objeto de la misma por parte de la Consellería de Educación, Cultura y Deporte al Ayuntamiento de Valencia y con la cesión del uso de los terrenos por parte del Ayuntamiento a la Fundación Valencia Básquet 2000, cuestiones éstas que se vienen realizando paralelamente.

Esta modificación de planeamiento, surge para ampliar la oferta de instalaciones municipales para la práctica del deporte. La localización de la parcela junto a la "Ciudad del Rugby", al Pabellón Polideportivo Municipal Fuente de San Luís y a la Piscina Municipal, hace que sea idónea para convertir la zona en pionera en la ciudad para promover las diversas prácticas deportivas.

La parcela, ámbito de la modificación proyectada está delimitada por:

- Norte: Vial prolongación calle Juan de Ribera Berenguer
- Sur: Calle Bombero Ramón Duart
- Este: Calle Ángel Villena
- Oeste: Calle Pintor Gassent

Dicha parcela se enclava en la zona de Valencia denominada Distrito "Quatre Carrers" ocupando en la actualidad una superficie total de TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS Y VEINTISIETE DECÍMETROS CUADRADOS (31.634,27 m²).

Dentro de la manzana donde se ubica la parcela descrita, se ubica el C.E.I.P. Santo Cáliz, que consta de los siguientes niveles educativos; Educación Infantil y Educación Primaria, con un total de 18 aulas autorizadas y públicas.

2. Planeamiento vigente.

La ciudad de Valencia cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana cuya aprobación definitiva se publicó con fecha 16/01/1989 en el D.O.G.V., y 14/01/1989 en el B.O.E. En dicho Plan General la parcela de referencia se encuentra clasificada como suelo urbano de uso dotacional educativo (EC).

La parcela descrita se encuentra en el Barrio de Quatre Carreres.

Se ha consultado con la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, los programas de necesidades para la redacción de proyectos de construcción de centros de Educación Infantil, Educación Primaria, Educación Infantil y Primaria, Educación Secundaria Obligatoria y Educación Secundaria Completa, de la Generalitat Valenciana.

Según la consulta realizada en la parcela objeto de este informe se ubica el C.E.I.P Santo Caliz, con código 46012732, y un perfil escolar previsto de 9 aulas de Infantil y 18 aulas de Primaria (3 líneas), aunque en funcionamiento tiene en la actualidad solamente 6 aulas de Infantil y 12 aulas de Primaria (2 líneas). La parcela mínima para 2 líneas educativas es de 7.000m² lo que supondría que 23.127,66m² de parcela quedarían disponible. La presente modificación permitirá el mantenimiento de una parcela escolar de 18.325 m² pudiéndose ampliar el actual número de líneas existentes sobre ella.

La totalidad de la parcela descrita de 31.634,27 m² es propiedad del Ayuntamiento de Valencia.

3. Normativa de aplicación.

La normativa de aplicación viene constituida por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

En concreto en cuanto al contenido y tramitación de la modificación del Plan General se establece:

Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

Artículo 36. Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana.

1. La red secundaria está integrada por las infraestructuras, espacios libres, jardines, equipamientos y otras dotaciones, que tienen un ámbito de influencia propio de un sector o ámbito equivalente. Las categorías y nomenclatura para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de esta ley.

2. La ordenación pormenorizada en sectores de planeamiento parcial debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV y, como mínimo, los siguientes:

a) En suelo residencial, las dotaciones públicas no viarias serán, al menos, 35 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados potencialmente edificables con ese uso. De ellos, un mínimo de 15 se destinarán a zonas verdes públicas.

b) En suelo industrial o terciario, se destinará a zonas verdes públicas al menos el diez por cien de la superficie del sector.

3. Las densidades residenciales no serán superiores a 100 viviendas por hectárea ni a un metro cuadrado edificable de uso residencial por metro cuadrado de suelo. Todos los sectores de uso residencial deberán contar con un mínimo de edificabilidad terciaria. El plan podrá optar por fijar un índice de edificabilidad terciaria al respecto, o bien regular en su normativa la compatibilidad de los usos terciarios que se prevean en el sector con el uso residencial predominante. Este mínimo de edificabilidad terciaria no

podrá destinarse íntegramente al uso de alojamientos turísticos sujetos a su reglamentación administrativa sectorial.

4. En suelo urbano sujeto a actuaciones aisladas o integradas, cuando la edificabilidad residencial media preexistente en una subzona de ordenación pormenorizada ya supere el metro cuadrado edificable, por metro cuadrado de suelo, el nuevo planeamiento no podrá aumentar la edificabilidad aplicable a cada parcela con respecto a las previsiones del planeamiento anterior ni alcanzar la media preexistente.

5. En sectores de reforma interior, o unidades de ejecución en suelo urbano directamente ordenadas por el plan de ordenación pormenorizada que carezcan de las condiciones de viabilidad propias de un sector completo, o en las zonas consolidadas, a las que el plan general estructural atribuya un incremento de aprovechamiento, cuando sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, las dotaciones públicas podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de suelo, o bien se compensarán económicamente.

Artículo 14. Tipos de instrumentos de ordenación

1. Son instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito supramunicipal los siguientes:

- a) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana
- b) Los planes de acción territorial.
- c) Los planes generales estructurales mancomunados

2. Son instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal los siguientes:

- a) El plan general estructural.
- b) En desarrollo del plan general estructural, la ordenación pormenorizada se concreta mediante los siguientes instrumentos:

1º El plan de ordenación pormenorizada.

2º Los planes de reforma interior.

3º Los planes parciales.

4º Los estudios de detalle.

3. También son instrumentos de ordenación los planes especiales, los catálogos de protecciones y los planes que instrumentan las actuaciones territoriales estratégicas.

Artículo 38. Funciones y ámbito del plan de ordenación pormenorizada

1. Son funciones del plan de ordenación pormenorizada:

a) Regular las ordenanzas generales de edificación aplicables en todo el término municipal, sin perjuicio de las especificidades que puedan establecer los planes parciales y de reforma interior, en atención, debidamente justificada, a las características singulares de su específico sector o área de ordenación.

b) Ordenar el suelo urbano, incluyendo los núcleos urbanizados, los asentamientos rurales ya consolidados y sus aledaños, salvo en las áreas de reforma interior previstas. También ordenará los ámbitos de suelos semiconsolidados de vivienda unifamiliar en medio rural carentes de urbanización, pudiendo prever la remisión de tal ordenación al correspondiente plan especial.

2. Cuando lo aconseje el modelo de ordenación escogido, el plan de ordenación pormenorizada también puede ordenar ámbitos de expansión urbana clasificados como suelo urbanizable, incluso, cuando por su amplitud y características, pudieran configurar un sector completo de plan parcial. En este último caso, el plan de ordenación pormenorizada observará, en el diseño de la ordenación, los mismos estándares de calidad urbana que serían exigibles para redactar un plan parcial.

3. Asimismo, cuando el modelo de ordenación adoptado mantenga los usos y los parámetros correspondientes a determinadas zonas o subzonas de suelo urbano o a sectores concretos de suelo urbanizable establecidas en el planeamiento anterior, el plan de ordenación pormenorizada se

podrá formular y afectará, exclusivamente, a aquellos suelos donde se vaya a innovar la ordenación urbanística vigente.

Artículo 39. Documentación del plan de ordenación pormenorizada.

El plan de ordenación pormenorizada se formalizará con:

a) Documentos informativos y justificativos:

1.º Memoria informativa y justificativa, que, en todo caso, justificará la adecuación del plan a los planes supramunicipales y el cumplimiento de la ordenación estructural definida en el plan general estructural.

2.º Planos de estado actual y afecciones sobre el territorio ordenado.

3.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en los anexos I y II de esta ley.

b) Documentos con eficacia normativa:

1.º Planos de ordenación pormenorizada a escala adecuada, en general,

1:2.000, plasmando gráficamente los contenidos que le son propios según la sección 2.ª anterior. En ellos, se integrarán los elementos de la red primaria internos o colindantes.

2.º Ordenanzas generales de usos, edificación y ordenación de parcela y ordenanzas particulares de las diferentes subzonas.

3.º Fichas de gestión para las unidades de ejecución delimitadas en el plan, conforme a los modelos establecidos en el anexo V de esta ley.

Artículo 45. Los tipos de procedimientos para la elaboración y aprobación de los planes y programas.

1. Los planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en el capítulo II siguiente.
2. Los planes y programas que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 50 y 51 de esta ley y en el capítulo III del presente título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico.
3. Las actuaciones territoriales estratégicas tienen regulado su procedimiento propio en el capítulo IV de este mismo título.

4. Objeto de la modificación

Mediante el presente documento se propone una modificación puntual del Plan General que afectaría a la parcela de propiedad municipal antes descrita.

La modificación propuesta contempla dos aspectos, de una parte el cambio de uso de parte de la manzana indicada y de otro la supresión de un vial actualmente existente en el PGOU denominado Juan de Ribera de Berenguer para su inclusión en las parcelas resultantes de esta modificación.

El primer aspecto de la modificación consiste en el cambio de calificación de parte de la manzana, calificada según la LOTUP (anexo IV, 1.2.1) como Educativo-Cultural (QE) y según el P.G.O.U. como Sistema Local Escolar (EC), por el uso según LOTUP de Deportivo-Recreativo (QD) y según P.G.O.U. de Sistema Local de Servicio Público Deportivo (SP-1) para atender sobre ella, la demanda deportiva construyendo un edificio que albergue una escuela y sede de la cantera del Valencia Basket.

La parcela inicial de 31.634 m², calificada con el uso (EC) Sistema Local Escolar en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia vigente, se propone que pase a ser 18.325 m² de superficie para uso (EC) Sistema Local Escolar y destinar 14.782 m² de superficie para uso Dotacional Servicio Público Deportivo.

Esto se muestra en el plano adjunto a la memoria realizado según las alineaciones oficiales. Ambas parcelas resultantes de la modificación se mantendrán como de titularidad municipal.

La parcela que queda de 14.782 m² se clasifica según las distintas categorías que enumera el P.G.O.U. como Sistema Local de Servicios Públicos destinado a uso Deportivo (SP-1) descrito en el "**Capítulo Undécimo: Sistemas Locales**". Dicha parcela debe cumplir las siguientes condiciones según el **Artículo 6.76** del PGOU de Valencia:

"Los Servicios públicos que ocupen parcelas completas limitadas por viales o espacios libres de uso público cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se establece un coeficiente de ocupación del 70%.*
- b) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,20 m²t/m²s.*
- c) Número máximo de plantas: 6.*

d) Máxima altura de cornisa: 25,30 metros"

El segundo aspecto de la modificación, plantea la supresión del vial denominado Juan de Ribera Berenguer en su tramo entre las calles Bombero Ramón Duart y Paco Riera, e incluir su superficie de forma correspondiente en las dos parcelas resultantes de esta modificación, que serían 596,39 m² como Sistema Local Educativo-Cultural y 854,14 m² como Sistema Local Recreativo-Deportivo.

5. Justificación de la modificación propuesta.

Ambos aspectos de la modificación propuesta están amparados en lo establecido en el art. 124 del ROGTU, donde se contempla la posibilidad de sustituir un uso dotacional público por otro igualmente dotacional público.

Dado que la modificación propuesta afecta al Colegio C.E.I.P Santo Cáliz sito en la misma manzana, se ha solicitado informe a la Consellería de Educación, Cultura y Deporte en cuanto a sus competencias en materia educativa.

Tras la solicitud de informe presentada por el Ayuntamiento de Valencia, la Consellería de Educación, Cultura y Deporte (Servicio de Infraestructuras y Gestión Patrimonial y con el Servicio de Centros Públicos y Planificación Educativa) presentó un informe previo que se está actualizando en la actualidad.

Las superficies que especifica el informe previo de Consellería son las que aparecen en el plano número 2 adjunto y difieren de las de esta modificación las cuales han sido obtenidas según las alineaciones oficiales municipales.

Se justifica además la viabilidad de la modificación propuesta puesto que la superficie de dotaciones públicas se mantiene sin variación con lo que el cumplimiento de estándares mínimos-Equipamientos públicos- en la Actuación Integrada (PAI "Quatre Carreres Unidad de Ejecución nº2") no se vería afectado, manteniéndose por tanto su equilibrio.

Esto queda corroborado con dos cuestiones, su ancho es inferior al tramo inmediatamente anterior y de otra en la actualidad este tramo de vial ni siquiera está operativo estando ocupado por instalaciones deportivas como son pistas cubiertas y un campo de fútbol al aire libre. Por todo ello se concluye que la eliminación de ese tramo de vial no supone una merma para el buen funcionamiento del tráfico rodado de la zona.

6. Justificación de la urgente tramitación de la modificación

Habiendo justificado ya la viabilidad de la modificación de la parcela descrita anteriormente, la superficie destinada a uso dotacional deportivo se propone para responder a la demanda deportiva.

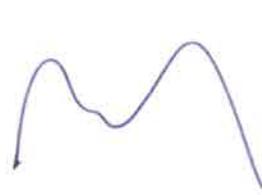
Para ello, la Fundación Valencia Básquet 2000, se ofrece a desarrollar en dicha parcela un proyecto de "Cantera y Escuela de Baloncesto".

La urgencia de la modificación se impone también como decimos, para poder desarrollar este proyecto deportivo docente con la mayor rapidez posible, quedando supeditada la solicitud de licencias a la aprobación de esta modificación.

Razones de interés general, concretamente la proximidad al Pabellón Fuente de San Luis donde juega el Valencia Basket y en general al conjunto de instalaciones deportivas de la zona como el complejo "Ciudad del Rugby", y la piscina municipal, hacen proponer como idónea esta situación para completar la oferta deportiva en la zona convirtiéndola en un núcleo deportivo de referencia tanto del propio distrito como de la ciudad de Valencia.

La Fundación Valencia Básquet 2000, se compromete desde el momento de la aprobación de esta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia a presentar el proyecto de "Cantera y Escuela de Baloncesto" para la solicitud de licencia de obra en el mínimo plazo posible. Así poder dar comienzo a las obras a la mayor brevedad y poder ofrecer dicho equipamiento deportivo en un corto plazo de tiempo.

Valencia diciembre 2014



Jose J. Marli Cunquero



Amparo Roig Herrero

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 24 de abril de 2015.

EL SECRETARIO,

Planos

	nombre	escala
01	SITUACIÓN ACTUAL	1:2000
02	MODIFICACIÓN PROPUESTA	1:2000

Anexo

CONVENIO DE COLABORACIÓN AYUNTAMIENTO –FUNDACIÓN VALENCIA BASKET

	nombre	escala
2	AMBITO CONCESIÓN DEMANIAL	-

