

**AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento, coincide con el original aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 31 de julio de 2008.

EL SECRETARIO.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU  
PARCELA ESPACIO LIBRE. EL  
DELIMITADA POR  
C/ SAN JUAN DE DIOS, PADRE ANTÓN MARTÍN, RIO TAJO y BEATO J. GRANDE**



SERVICIO DE PLANEAMIENTO.  
OFICINA TECNICA.

Expte: 381-2005.

Asunto: Modificación Puntual de PGOU en manzana delimitada por C/. San Juan de Dios, Padre Antón Martín, Río Tajo, y Beato Juan Grande. ( Cambio de Sistema Local de EL a Sistema General GEL-4.).

**MEMORIA INFORMATIVA:**

Por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 13 de Mayo de 2005 se acuerdo lo siguiente: “ *Que por el servicio de Planeamiento se inicien los tramites oportunos para proceder a la modificación puntual de Plan General de Ordenación Urbana, consistente en el cambio del uso específico de la parcela sita en las calles San Juan de Dios, Padre Antón Martín, Río tajo y Beato Juan Grande, con el numero de referencia 9733802 a Sistema Local de Servicio Publico Deportivo (SP-1).*”

Se trata de una parcela de 9.786 m<sup>2</sup>, rodeada de calles que el PGOU califica como EL , Espacio Libre.

En ella la regidoria desports i temps lliure, plantea la posibilidad de recuperar un campo de fútbol reglamentario de 100 m. x 60 m., que recoja la demanda por parte de los clubs , asociaciones y escuelas de la practica de fútbol 11 y fútbol 7.

Dado que la parcela que nos ocupa tiene la calificación de EL y es inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, tiene unas limitaciones importantes , para la instalación deportiva que se pretende ejecutar, permitiéndose exclusivamente módulos de servicios.

Por ello y dado que en la zona no existe ninguna parcela con las características dimensionales y urbanísticas adecuadas , para la construcción deportiva que se pretende, se considera suficientemente justificado por parte de deportes el cambio de uso que se pretende, y así lo solicita el jefe del servicio de infraestructuras FDM.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

Analizado el entorno urbanístico de la parcela de referencia no se considera que en principio deba eliminarse una zona verde ó jardín publico, en función de un área deportiva , sino mas bien compatibilizar su uso de forma que sean solapables y se permita la máxima flexibilidad dentro de su uso como dotación pública.

El PGOU contempla unas dotaciones de espacios libres y jardines públicos en concordancia con las características poblacionales y edificatorias del barrio en las que se implanta. Las normas urbanísticas de estos espacios libres hacen posible en cierta medida la concordancia con usos deportivos. En zonas superiores a los 10.000 m<sup>2</sup> se llegan a permitir ocupaciones del 70 % y construcciones en planta Baja de hasta 200 m<sup>2</sup>, no siendo nuestro caso por alcanzar estos 10.000 m<sup>2</sup>.

Sin embargo esta misma calificación pero en el Sistema General, GEL-4, Espacio Libre de uso deportivo , permite según el art. 6.71.3.d). de las Normas

Urbanísticas una ocupación del 80 % y un aprovechamiento que no excedera de 0.10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, con un máximo de dos plantas.

Asimismo deberá ser tenido en cuenta el art. 128.c): *“solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten la utilización pública y conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 % del total.....”*, del reciente Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, en orden a las limitaciones que establece si estas pudiesen resultar inferiores.

Estas normas permitirían una implantación del campo de fútbol con sus correspondientes vestuarios, sin sobrepasar los valores previstos, y al mismo tiempo compatibilizarla con un uso restante como superficie ajardinada.

El cambio de Sistema Local a Sistema General dentro de la misma calificación de Espacio Libre no implica ninguna disminución en el cómputo general de espacios libres de Plan General, y este espacio posee suficiente superficie para ser destinado a Red Primaria ó Sistema General según la nomenclatura de PGOU.

Se lograra pues la conservación de una zona verde con una posibilidad de uso deportivo sin más variaciones de los parámetros previstos en el actual PGOU.

#### CUADRO DE SUPERFICIES Y CALIFICACIONES:

##### Calificación actual:

9.786,00 m<sup>2</sup> aprox. de EL . Espacio Libre (Red secundaria).

##### Calificación según modificación:

9.786,00 m<sup>2</sup>, aprox. de GEL-4/ P.J.L. Sistema General de Espacio Libre de uso deportivo.

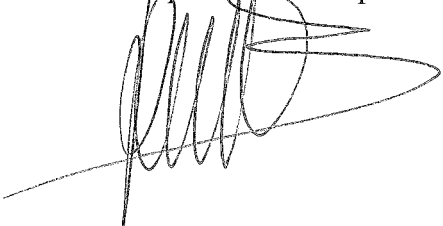
Red Primaria Jardines.

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento, coincide con el original aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 31 de julio de 2008.

EL SECRETARIO.

Valencia, 17 de Noviembre de 2006.

El arquitecto municipal:



La jefa de seccion:

