



Díaz y Sanjuan

ARQUITECTOS



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
VALENCIA, EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL PRR-1: ADEMUZ, PARA
REORDENACIÓN DE LA PARCELA DOTACIONAL DEL PALACIO DE CONGRESOS**

**ANEXO 2. JUSTIFICATIVO
DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 212 DEL R.O.G.T.U.**

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

Modificación Puntual del PGOU de Valencia, en el ámbito del Plan Parcial PRR-1: Ademuz, para Reordenación de la Parcela Dotacional del Palacio de Congresos.

EXPEDIENTE: 2011-01

FECHA: Julio de 2012.

(120712)



ANEXO 2. JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 212 DEL R.O.G.T.U.

El Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2.006, de 19 de mayo, del Consell y modificado por Decreto 36/2.007, de 13 de abril, del Consell, en adelante R.O.G.T.U. en los puntos primero y segundo de su Artículo 212. *Modificaciones de Planes (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana)*, establece:

"1. Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de Planes serán los establecidos en el presente Artículo."

"2. Como regla general, la ordenación modificada cumplirá o mantendrá los estándares urbanísticos de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación, o al ámbito de análisis que se defina a este fin, sin perjuicio de las específicas situaciones o modos de computo reguladas en este Reglamento."

La presente modificación supone que parte del estándar de zona verde de la Red Secundaria del Sector PRR-1: Ademuz, pase a aumentar el equipamiento PED-Palacio de Congresos, de la Red Primaria.

No obstante, si analizamos el estándar dotacional global (según se define en el art. 195 del ROGTU), tanto en el ámbito del Sector PRR-1: Ademuz, como en el ámbito de la modificación puntual propuesta, podemos comprobar que éste no varía, con lo que se mantiene el equilibrio dotacional del Plan Parcial (art. 208.8 del ROGTU), condición mínima que se requiere cumplir a las modificaciones de planeamiento en situaciones específicas mucho más gravosas para el cumplimiento de los estándares que el mero aumento de la superficie dotacional de equipamientos frente a la de zonas verdes (art. 212.3 del ROGTU), más aún teniendo en cuenta que la superficie destinada a zonas verdes en el Sector cumple holgadamente los estándares legales, como se justifica más adelante.

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

Modificación Puntual del PGOU de Valencia, en el ámbito del Plan Parcial PRR-1: Ademuz, para Reordenación de la Parcela Dotacional del Palacio de Congresos.

EXPEDIENTE: 2011-01

FECHA: Julio de 2012.



120712)

Debemos tener en cuenta que, al tratarse de un cambio de calificación en el que la superficie destinada a suelo dotacional no varía, se entiende cumplida la exigencia legal de mantener el equilibrio de las dotaciones públicas. Además el interés público está suficientemente justificado, en tanto que con esta modificación se favorece la prestación y mejora de un equipamiento público sin dejar por ello de cumplirse, sobradamente, los estándares urbanísticos que fija la legislación vigente para sectores de suelo urbanizable.

1. JUSTIFICACIÓN DEL EQUILIBRIO DOTACIONAL.

Teniendo en cuenta que todo el suelo afectado por la presente Modificación es dotacional y se mantiene con ese carácter, resulta evidente que la superficie destinada a suelo dotacional no variará, ni en el ámbito de la modificación, ni en el ámbito del Sector PRR-1: Ademuz, por lo que podemos afirmar que se mantiene el equilibrio de las dotaciones públicas, como podemos comprobar a continuación:

El estándar dotacional global, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 195 del ROGTU, es la relación entre la superficie de dotaciones públicas del sector, expresada en metros cuadrados de suelo dotacional y la edificabilidad total del sector, expresada en metros cuadrados de techo edificable.

Si calculamos el estándar dotacional global del Sector según el planeamiento vigente, obtendremos:

RED PRIMARIA – SISTEMAS GENERALES	
GRV – Red Primaria Viaria	140.772,48 m ² s
GSP1 – Mestalla	92.787,50 m ² s
PED – Palacio de Congresos	24.252,29 m ² s
RED SECUNDARIA – SISTEMAS LOCALES	
Total Escolar	63.074,06 m ² s
Total Espacios Libres	96.425,02 m ² s
Total Deportivo	19.913,33 m ² s
Total Sanitario	9.372,84 m ² s
Total Religioso	3.022,26 m ² s
Total Red Viaria Local	205.704,13 m ² s
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	655.323,91 m²s

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

Modificación Puntual del PGOU de Valencia, en el ámbito del Plan Parcial PRR-1: Ademuz, para Reordenación de la Parcela Dotacional del Palacio de Congresos.

EXPEDIENTE: 2011-01

FECHA: Julio de 2012.



(120712)

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	
ER-1	228.885,63 m ² t
ER- 2	245.917,95 m ² t
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	
ET-1	80.100,00 m ² t
ET-2	7.900,00 m ² t
TER-4	2.000,00 m ² t
EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR	564.803,58 m²t



Estándar dotacional global vigente = 655.323,91 m²s / 564.803,58 m²t = 1,160 m²s/m²t

Si calculamos ahora el estándar dotacional global del Sector según el planeamiento modificado, obtendremos:

RED PRIMARIA – SISTEMAS GENERALES	
GRV – Red Primaria Viaria	140.772,48 m ² s
GSP1 – Mestalla	92.787,50 m ² s
PED – Palacio de Congresos	36.201,53 m ² s
RED SECUNDARIA – SISTEMAS LOCALES	
Total Escolar	63.074,06 m ² s
Total Espacios Libres	82.188,39 m ² s
Total Deportivo	19.913,33 m ² s
Total Sanitario	9.372,84 m ² s
Total Religioso	3.022,26 m ² s
Total Red Viaria Local	207.991,52 m ² s
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	655.323,91 m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	
ER-1	228.885,63 m ² t
ER- 2	245.917,95 m ² t
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	
ET-1	80.100,00 m ² t
ET-2	7.900,00 m ² t
TER-4	2.000,00 m ² t
EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR	564.803,58 m²t

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

Modificación Puntual del PGOU de Valencia, en el ámbito del Plan Parcial PRR-1: Ademuz, para Reordenación de la Parcela Dotación de Edificación y Urbanización.
EXPEDIENTE: 2011-01
FECHA: Julio de 2012.



(120712)

Superficie de Zona Verde inicial en el ámbito de la modificación =	20.761,03 m ² s
Superficie de Zona Verde final en el ámbito de la modificación =	6.524,40 m ² s
Disminución de superficie de en el ámbito de la modificación puntual =	- 14.236,63 m ² s
Superficie de Zona Verde inicial del Sector PRR-1: Ademuz =	96.425,02 m ² s
Disminución de superficie de Zona Verde en Sector PRR-1: Ademuz =	- 14.236,63 m ² s
SUPERFICIE FINAL DE ZONA VERDE DEL SECTOR PRR-1: ADEMUZ	82.188,39 m²s

2.1. COMPROBACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DE LA LAU.

Procederemos a efectuar la comprobación del cumplimiento del estándar de zonas verdes de acuerdo con la LAU, puesto que ésta era la legislación vigente en el momento en que se procedió a la aprobación tanto de la Homologación del Sector, como del Texto Refundido vigente.

El estándar de zona verde establecido en el artículo 22. 1. C) de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística (LAU), es de 15 m²s de zona verde por cada 100 m²t de edificabilidad residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Sector, lo que significaría:

- $15 \text{ m}^2\text{s} \times 474.803,58 \text{ m}^2\text{t} / 100 = 71.220,54 \text{ m}^2\text{s}$ de zona verde
- $10\% \text{ s. } 623.793,27 \text{ m}^2\text{s} = 62.379,33 \text{ m}^2\text{s}$ de zona verde

En consecuencia, la superficie final de zona verde del Sector PRR-1: Ademuz, de **82.188,39 m²s**, es superior al estándar mínimo establecido por la LAU, de **71.220,54 m²s**.

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

Modificación Puntual del PGOU de Valencia, en el ámbito del Plan Parcial PRR-1: Ademuz, para Reordenación de la Parcela Dotacional del Palacio de Congresos.

EXPEDIENTE: 2011-01

FECHA: Julio de 2012.



(120712)



2.2. COMPROBACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DE LA LUV.

Procederemos a efectuar la comprobación del cumplimiento del estándar de zonas verdes de acuerdo con la LUV, por constituir la legislación vigente en la actualidad.

El estándar de zona verde calculado según los criterios establecidos por la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (LUV), y más concretamente por el artículo 208 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), que la desarrolla, es de 15 m²s de zona verde por cada 100 m²t de edificabilidad residencial, y de 5 m²s de zona verde por cada 100 m²t de edificabilidad terciaria, lo que significaría:

- 15 m²s x 474.803,58 m²t /100 = 71.220,54 m²s
- 5 m²s x 90.000,00 m²t = 4.500,00 m²s
- TOTAL = 75.720,54 m²s de zona verde

En consecuencia, la superficie final de zona verde del Sector PRR-1: Ademuz, de **82.188,39 m²s**, es superior al estándar mínimo establecido por la LUV, de **75.720,54 m²s**.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE EFECTIVA DE ESPACIOS LIBRES DEL SECTOR.

No obstante a lo expuesto en los apartados anteriores, en los que se justifica el cumplimiento de la exigencia legal de mantener, tanto el equilibrio de las dotaciones públicas, como los estándares dotacionales, ha de remarcar que uno de los objetivos de la presente modificación es el de compensar la disminución de superficie de zona verde del sector, limitando la ocupación de la parcela PED-Palacio de Congresos en lo necesario para garantizar que, como mínimo, proporcione unos espacios libres de parcela dotacional pública, de igual superficie que la que se detraiga de zona verde.

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

Modificación Puntual del PGOU de Valencia, en el ámbito del Plan Parcial PRR-1: Ademuz, para Reordenación de la Parcela Dotacional del Palacio de Congresos.

EXPEDIENTE: 2011-01

FECHA: Julio de 2012.

(120712)

Para ello, en la parcela PED-Palacio de Congresos se ha establecido de forma numérica una **ocupación máxima de 21.964,90 m²s**, lo que garantiza que una parte de la parcela se destinará a espacios libres de titularidad pública, con una superficie que como mínimo, igualará a la que se detraído de los espacios libres computables del Sector, esto es, una superficie igual o superior a 14.236,63 m²s.

Con ello queda garantizado el mantenimiento de la superficie efectiva de espacios libres del Sector PRR-1: Ademuz.



4. ESTÁNDARES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Según la ordenación urbanística propuesta en la presente Modificación del P.G.O.U. de Valencia, las superficies resultantes para los distintos tipos de suelo dotacional son las siguientes:

- Espacio Libre **SJL = EL**, identificado como EL-2, de **6.524,40 m²s**.
- Red viaria **SRV = RV-4**, identificada como calle Els Ports, de **8.420,13 m²s**.
- Suelo Dotacional **PED-Palacio de Congresos**, de **36.201,53 m²s**.

La superficie total del ámbito de la Modificación es de **51.146,06 m²s**.

5. CONCLUSIÓN

La presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, en el ámbito del Sector PRR-1: Ademuz, en el que se desarrolla, mantiene el equilibrio de las dotaciones públicas, cumple con los estándares dotacionales establecidos en la LRAU y en la LUV, y garantiza que la superficie efectiva de espacios libres no se reduce.

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

Modificación Puntual del PGOU de Valencia, en el ámbito del Plan Parcial PRR-1: Ademuz, para Reordenación de la Parcela Dotacional del Palacio de Congresos.

EXPEDIENTE: 2011-01

FECHA: Julio de 2012.

(120712)



Si además, contamos con que el interés público está suficientemente justificado, en tanto que con esta modificación se favorece la prestación y mejora de un equipamiento público, podemos afirmar que cumple con los requisitos establecidos en el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Valencia, Julio de 2012

Fdo. Francisco Díaz
ARQUITECTO

Fdo. Salvador Sanjuan
ARQUITECTO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno el 27-7-12, incorpora las correcciones indicadas en el informe-propuesta de 18 de julio de 2012.

EL SECRETARIO,