



Díaz y Sanjuan

ARQUITECTOS



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,



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

MEMORIA JUSTIFICATIVA

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)

MEMORIA JUSTIFICATIVA



1. INSTRUMENTACIÓN URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN

Constituye el objeto de la presente actuación, la introducción en el P.G.O.U. de Valencia de una modificación puntual de calificación de suelo dotacional, derivada de la necesidad de reordenar la parcela correspondiente a la dotación estructural PED-Palacio de Congresos, afectando al espacio libre SJL = EL, identificado como EL-2 y al vial SRV = RV-4, denominado calle Els Ports, ambos de la red secundaria del Sector PRR-1 "Ademuz".

Teniendo en cuenta el carácter estructural de la dotación Palacio de Congresos, el instrumento adecuado para operar esta modificación de reordenación y cambio de calificación de suelo dotacional en el planeamiento general vigente, es una **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, en el ámbito del Plan Parcial del Sector PRR-1: Ademuz.**

Respecto al procedimiento de aprobación de esta Modificación de Plan General, resulta aplicable el artículo 94.1 de la Ley 16/2005 Ley Urbanística Valenciana, en adelante LUV:

«Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.»

En cuanto a la iniciativa en la formulación del Plan, cabe señalar que en el artículo 81.2 de la LUV, se regula lo siguiente:

«Los particulares podrán formular documentos de avance del planeamiento y solicitar al ayuntamiento la modificación del plan general, mediante la presentación de la documentación técnica necesaria a este fin. En ningún caso pueden tramitarse planes de elaboración particular simulando que se trata de iniciativas formuladas de oficio.»

En virtud de lo dispuesto en texto articulado que se cita, es el Consorcio Palacio de Congresos de Valencia, como entidad legítimamente interesada en la presente actuación, quien presenta ante el

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)

Ayuntamiento de Valencia una propuesta de Modificación del P.G.O.U. para que sea tramitada por éste Ayuntamiento. El supuesto expresamente prohibido en el inciso final del artículo transcrito queda totalmente excluido. Así pues, la entidad que promueve la presente Modificación Puntual del P.G.O.U. es el **CONSORCIO PALACIO DE CONGRESOS DE VALENCIA**.

La Modificación de P.G.O.U. se limita a cambiar la calificación urbanística de las parcelas afectadas, pero no incide en la titularidad o propiedad de las mismas. Cabe señalar además, que todas las parcelas afectadas son de titularidad municipal.

2. NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN



En doce años el Palacio de Congresos de Valencia ha pasado a ser uno de los recintos referentes en el turismo congresual a nivel nacional e internacional. Desde su inauguración el 2 de julio de 1998, el edificio diseñado por Norman Foster ha conseguido albergar más de 2.000 eventos, que 1,3 millones de personas pasaran por sus instalaciones y generar un impacto económico en la ciudad superior a los 660 millones de euros. En el año 2010, la Asociación Internacional de Palacios de Congresos ha reconocido al Palacio de Congresos de Valencia como mejor sede congresual del mundo y le ha entregado el máximo galardón de la entidad, el *World's Best Congress Centre*.

La intensa actividad del Palacio ha permitido que Valencia sea, según la Asociación Internacional de Congresos y Convenciones, la ciudad europea con un mayor crecimiento en el número de congresos celebrados durante este periodo.

Como resultado de este crecimiento nos encontramos con el hecho de que las actuales instalaciones del Palacio ya no son suficientes para satisfacer la demanda existente.

La necesidad de llevar a cabo una ampliación del edificio existente, está plenamente justificada si tenemos en cuenta lo siguiente:

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.



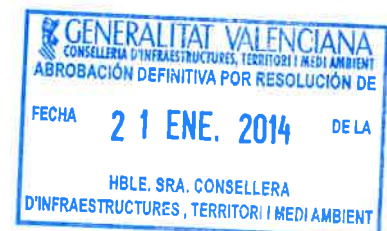
(120712)

- El Palacio necesita contar nuevos espacios dotados de la suficiente flexibilidad para adaptarse a los distintos tipos de demanda.
- Necesita aumentar su superficie disponible, tanto para albergar una tipología de eventos que requiere una superficie superior a la actual, como para poder simultanear un mayor número de eventos y satisfacer el actual excedente de demanda.
- El incremento de negocio que se obtendría con la ampliación, permitiría su autofinanciación, lo que supondría, el incremento del patrimonio público municipal a coste cero y el incremento del impacto económico a generar para la ciudad.

Así pues, la necesidad de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, se basa en las necesidades de ampliación del Palacio de Congresos. En el planeamiento vigente contamos con una parcela dotacional específica para el Palacio cuya geometría impide su aprovechamiento íntegro y en consecuencia, cualquier obra de ampliación. La Modificación pretende reordenar esta parcela, generando una nueva geometría capaz de hacer viable urbanísticamente la futura construcción de un edificio de ampliación del Palacio.

Subsidiariamente, se pretende adecuar a la realidad, la calificación urbanística de la calle Hoya de Buñol, reconociendo su identidad de "Espacio Libre" del Sector PRR-1.

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

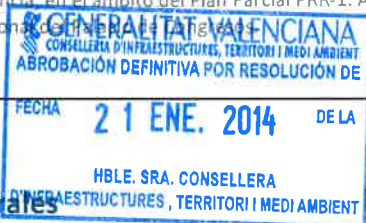


En este apartado se describe la ordenación urbanística propuesta en la presente Modificación del P.G.O.U. de Valencia. En primer lugar, se exponen los criterios generales que se han aplicado y a continuación, se describe el contenido específico de las modificaciones propuestas.

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 de Parcela 14 del sector 14

EXPEDIENTE: 2011-01
FECHA: Julio de 2012.



(120712)

3.1. Criterios generales

A partir de las determinaciones de la normativa urbanística en vigor que resultan aplicables a la presente actuación, se analizan en este apartado los criterios generales que se han considerado en la presente Modificación del Plan General.

El principal criterio de intervención es el del **mantenimiento de la superficie de dotaciones públicas calificadas en el planeamiento**; es decir, la superficie total de dotaciones públicas que resulta de la Modificación del P.G.O.U. deberá ser igual o superior a la superficie de dotaciones públicas calificadas en el P.G.O.U. vigente. Este principio deriva de los requisitos que se exigen a las modificaciones de los Planes en el art. 94.2 de la LUV:

«Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley.»

El segundo criterio de intervención es que **la superficie de zonas verdes de la Modificación propuesta, debe seguir cumpliendo los estándares, tanto de la LRAU, como de la LUV.**

Además de los criterios citados, que responden al cumplimiento de la legalidad urbanística, y con la finalidad de que garantizar a la población, tanto la cantidad como la calidad del suelo efectivo destinado a recreo y esparcimiento en el sector, se establecen los siguientes:

Se ha adoptado el criterio de que, independientemente de la superficie de espacios libres computables como tales, se compense 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.**

Por último se establece el criterio de que **el diseño y las condiciones de entorno de las nuevas zonas verdes y espacios libres sean de igual o superior calidad que las existentes que se reordenan.**

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.



En cuanto al diseño de la nueva ordenación los criterios principales han sido los siguientes:

- Que la definición formal de la nueva parcela dotacional PED Palacio de Congresos, permita que el edificio actual y el futuro edificio de ampliación puedan constituir una sola **unidad arquitectónica**.
- Que la nueva dotación disponga de espacios libres de parcela que permitan establecer una relación biunívoca entre sus espacios construidos y sus espacios libres, en la que los primeros se sirvan del espacio libre circundante y en la que estos espacios libres se vean potenciados por el conjunto arquitectónico y la actividad que en él se desarrolla.
- Por último indicar que la modificación del trazado de la calle Els Ports, desviándolo hasta el límite norte del Sector, además de ser la única alternativa para conseguir los planteamientos anteriores, es la solución más adecuada, que ejerce la función de filtro entre la VC-30 y la zona a reordenar.

3.2. Modificaciones propuestas

Una vez que se han analizado los criterios generales de la actuación, procede describir concretamente las modificaciones que se proponen.

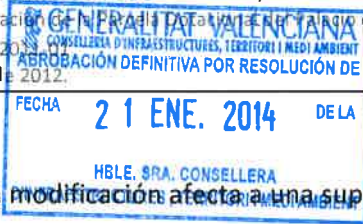
La presente Modificación de P.G.O.U. afecta a la zona que se describe a continuación:

Conjunto formado por la parcela **PED-Palacio de Congresos, SP-2**, de **24.252,29** metros cuadrados, zona verde **SJL = EL**, denominada **EL-2**, de **20.761,03** metros cuadrados, y vial **SRV = RV-4**, denominado **calle Els Ports**, de **6.132,74** metros cuadrados. Las tres parcelas se encuentran en la zona delimitada por la avenida de las Cortes Valencianas por el Oeste, por la calle Nicasio Benloch por el Este, por la calle del Camp del Turia por el Sur y por la Avenida de Juan XXIII (CV-30) por el Norte, excluida la parcela terciaria ET-1.

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

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

EXPEDIENTE: 2013/112
FECHA: Julio de 2012.



(120712)

La modificación afecta a una superficie total de **51.146,06** metros cuadrados de suelo.

La Modificación propuesta consiste en reordenar los tres tipos de suelo dotacional público existentes en el ámbito de la misma, planteando la solución que se describe a continuación:

- Se modifica el actual trazado de la calle Els Ports, manteniendo su punto de partida en la rotonda de la Avenida de las Cortes Valencianas y la calle del Camp del Túria y desviando su recorrido hasta el límite del Sector PRR-1: Ademuz, que lo es también del Suelo Urbano, lindando con la zona de afección de la Avenida de Juan XXIII (CV-30). El perfil del vial ha sido diseñado de conformidad con lo regulado en el artículo 130 del vigente R.O.G.T.U. y prevé un carril bici, (a definir en el Proyecto de Urbanización), que conecte con los recorridos existentes, tanto en la Av. de las Cortes Valencianas, como en su conexión a la calle Nicasio Benlloch. El nuevo diseño permite generar hasta 91 plazas de aparcamiento público en superficie, por lo que, a pesar de suprimirse las dos áreas de aparcamiento situadas en EL-2, -con capacidad para 36 automóviles y 7 autobuses, respectivamente- con la solución propuesta obtenemos un incremento de más de un treinta por ciento de las plazas existentes. Por último indicar, que al aumentar la longitud en la que se desarrolla el vial, la superficie dotacional del Sector, **SRV = RV-4**, se ve incrementada hasta los **8.420,13 m²**.
- En cuanto a la superficie dotacional **PED-Palacio de Congresos**, del total de su actual superficie de 24.252,29 m²s, se detrae la parte de espacio libre ajardinado, lindante con la parcela terciaria, -calle Hoya de Buñol- que pasa a convertirse en la nueva zona verde. El excedente de superficie hasta los **36.201,53 m²s**, que se proponen para esta dotación estructural, se ubican al norte y al oeste del edificio actual con una geometría adecuada para permitir llevar a cabo la ampliación del Palacio y proporcionar unos espacios libres de parcela adecuados a esta dotación pública y que superficialmente, compensen la disminución de la zona verde EL-2.
- Respecto a la dotación de la red secundaria de espacios libres, la modificación propone, como ya se ha comentado, que la parte de espacio libre ajardinado de la parcela dotacional PED-Palacio de Congresos, situada entre los estanques que bordean la

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA ADMINISTRATIVA
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)

fachada sudeste del Palacio y la parcela de uso terciario ET-1, -calle Hoya de Buñol- se convierta en la nueva parcela **SJL = EL**, de **6.524,40 m²** de superficie, manteniendo la denominación **EL-2** del Plan Parcial. Al tratarse de una zona verde ya existente y totalmente consolidada, se prevé mantenerla íntegramente en su estado actual.

- En lo que a normas urbanísticas se refiere, se propone la modificación de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector PRR-1: Ademuz, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia, de fecha 29/12/1998, en dos aspectos concretos:
 - De entre las existentes en el Sector, identificar la parcela SP-1, en cuyo subsuelo se obliga a la construcción de un aparcamiento público.
 - Modificar las condiciones de aprovechamiento y edificación de la parcela PED-Palacio de Congresos, de acuerdo con los criterios generales expresados en el apartado 3.1.

4. COMPARACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE

En el presente apartado se analiza la comparación de la Modificación Puntual propuesta, con el planeamiento vigente, esto es, con el Texto Refundido del Plan Parcial PRR-1: Ademuz, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia de 29/12/1998, documento que incluye las determinaciones de la Homologación Sectorial Modificativa del Plan Parcial del Sector PRR-1: Ademuz, aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 16/02/1999.

Según resulta de lo establecido en el plano B5 del Texto Refundido del Plan Parcial PRR-1: Ademuz vigente, el cuadro de superficies de las parcelas dotacionales del Sector es el siguiente:

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

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

EXPEDIENTE: 2011-01

FECHA: Julio de 2012.



(120712)

RELACIÓN DE PARCELAS DE USO DOTACIONAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PRR-1: ADEMÚZ.			
Según Texto Refundido aprobado Pleno Ayuntamiento de 29-12-1998 y Homologado por Resolución Conseller OPUT de 16-02-1999.			
PARCELA	DOTACIÓN	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE
SP1	Área deportiva		7.843,33 m ² s
EL1	Zona verde		2.682,37 m ² s
EC1	Escolar		17.389,11 m ² s
EL2	Zona verde		20.761,03 m ² s
SP-2	Palacio de Congresos		24.252,29 m ² s
EC2	Escolar		3.000,00 m ² s
EL3	Zona verde		6.497,66 m ² s
EL4	Zona verde		1.643,81 m ² s
EC3	Escolar		15.776,97 m ² s
GSP1	Área deportiva-Estadio de futbol		
EL5	Espacio libre	Bulevar	3.009,42 m ² s
EL6	Espacio libre	Bulevar	1.809,73 m ² s
EL7	Espacio libre	Bulevar	3.009,42 m ² s
EL8	Espacio libre	Bulevar	1.809,73 m ² s
EL9	Zona verde		2.226,51 m ² s
EL10	Zona verde		5.466,43 m ² s
EC6	Escolar	Polígono B	3.385,00 m ² s
SP1	Deportivo	Polígono B	6.197,00 m ² s
SP1	Deportivo	Polígono B	5.873,00 m ² s
EC7	Escolar	Polígono B	8.000,00 m ² s
EL	Zona verde	Polígono B	1.416,00 m ² s
EL	Zona verde	Polígono B	7.043,00 m ² s
EL11	Zona verde	Polígono A	26.433,11 m ² s
EL12	Zona verde	Polígono A	12.616,80 m ² s
SP3	Sanitario	Polígono A	9.372,84 m ² s
SP6	Religioso	Polígono A	3.022,26 m ² s
EC4	Escolar	Polígono A	8.756,18 m ² s
EC5	Escolar	Polígono A	6.766,80 m ² s
GRV	Red viaria	Sector PRR-1	142.088,30 m ² s
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			
Incluida Red Primaria			655.323,91 m ² s
Excluida Red Primaria			397.511,64 m ² s
OTROS			
Total parcelas privadas			201.975,34 m ² s
Total Superficie Computable del Sector			623.739,27 m ² s
Total Superficie del Sector			857.299,25 m ² s

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.

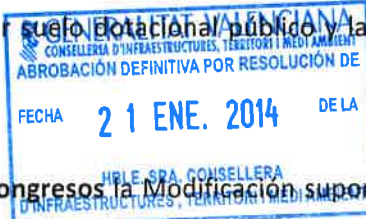
EXPEDIENTE: 2011-01

FECHA: Julio de 2012.



(120712)

Si analizamos la superficie de terrenos dotacionales públicos, la presente Modificación del Plan General no altera las dotaciones públicas respecto al Planeamiento vigente, ya que todo el ámbito de la modificación, de 51.146,06 m²s, está constituido por ~~suelo dotacional público~~ y la modificación que se pretende lo mantiene como tal.



Respecto a la dotación estructural **PED-Palacio de Congresos** la Modificación supone un incremento del 49,27% sobre su superficie inicial, que pasa de 24.252,29 m²s del P.G.O.U. vigente, a **36.201,53 m²s** en la Modificación del P.G.O.U. No obstante, pese al importante aumento de su superficie de suelo, se limita la **ocupación de parcela a un máximo de 21.964,90 m²s**, con lo que se garantiza el mantenimiento de una **superficie mínima de espacios libres de parcela, de carácter público, de 14.236,63 m²s**, superficie equivalente a la que se detrae de zona verde. Con esta solución obtenemos unas condiciones de parcela que permiten materializar su edificabilidad y llevar a cabo la ampliación del Palacio.

En cuanto a la superficie de suelo dotacional de la red secundaria de espacios libres del Sector PRR-1: Ademuz, vemos que la Modificación afecta exclusivamente a la zona EL-2, de 20.761,03 m²s. Siguiendo con los criterios expuestos con anterioridad, en la presente Modificación se sustituye esta zona verde por otra de **6.524,40 m²s** que mantenemos con la denominación **EL-2**. Esto supone una disminución porcentual de superficie inicial del 68,57%, o lo que es lo mismo, una reducción de **14.236,63 m²s**. Si analizamos la incidencia que esta reducción de la superficie de zona verde del Sector, podemos comprobar lo siguiente:

- La superficie total de espacios libres de la red secundaria del Sector, sigue estando por encima de los estándares mínimos establecidos, tanto por la LRAU, como por la LUV, tal y como se justifica en anexo al presente documento.
- Las condiciones de ocupación establecidas para la parcela PED-Palacio de Congresos proporcionarán unos espacios libres de parcela vinculados a la dotación pública de la red primaria, de superficie igual o superior a la disminución de superficie de espacios libres de la red secundaria.

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)

Por último, procederemos a analizar la dotación pública de Red Viaria. La superficie de la parte de red viaria de la red secundaria del Sector incluida en el ámbito de la modificación es de 6.132,74 m². En la Modificación propuesta, la superficie del nuevo trazado de la calle Els Ports, realizado conforme a lo dispuesto en el artículo 130 del ROGTU, se incrementa un 37,30%, situándose en **8.420,13 m²s**. Para finalizar volvemos a incidir en que el nuevo diseño permite generar hasta 91 plazas de aparcamiento público en superficie, lo que supone un incremento de más de un 30%, respecto del número de plazas de las dos zonas de aparcamiento situadas en EL-2, que ahora se suprimen. Más concretamente, si las dos zonas a suprimir contaban con unas capacidades respectivas de 36 automóviles y 7 autobuses, equivalentes a 21 automóviles, la modificación supone un incremento de $91-36-21 = 34$ plazas de aparcamiento en superficie.

En definitiva, se plantea una modificación puntual del Plan General, que mantiene la superficie total de dotaciones públicas y que cumple con las exigencias derivadas de la normativa urbanística vigente. (Artículo 94.2 de la LUV).



5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Tras describir las determinaciones concretas de la modificación que se plantea y analizar el cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación, se justifican en el presente apartado las razones que motivan la modificación propuesta.

La presente Modificación de P.G.O.U., como instrumento de planeamiento general que responde al interés general, debe explicitar las razones de interés público que justifican la actuación propuesta.

Como hemos comentado con anterioridad, es un hecho constatable que en sus doce años de funcionamiento el Palacio de Congresos de Valencia ha sido capaz de atraer a más de 1,3 millones de personas, generando un impacto económico para la ciudad de Valencia de más de 660 millones de euros.

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

Modificación Puntual de Plan Parcial PRR-1: Ademuz, para Reordenación de terrenos de usos agrícolas, ganaderos y forestales.
EXPEDIENTE: 2011-01
FECHA: Julio de 2012.



(120712)

Los estudios de viabilidad llevados a cabo por el Consorcio sobre la ampliación del Palacio, demuestran que el incremento de negocio que se obtendría con la ampliación permitiría la autofinanciación de las obras, considerando el límite de gasto establecido, de 25 millones de euros.

Con estas premisas, el interés público de la intervención se justificaría en base a lo siguiente:

1. El patrimonio municipal se vería incrementado con un nuevo edificio, y dicho incremento se obtendría a **coste cero**.
2. El incremento del volumen de actividad generaría una aceleración en el crecimiento del número de visitantes y con ello una aceleración en el crecimiento del impacto económico que se revierte sobre la ciudad.
3. La publicidad para Valencia aumentaría indirectamente, en la misma proporción al incremento del número de visitantes, generando un impacto económico adicional a medio plazo para la ciudad.
4. La ejecución de una obra de estas características, sería "bienvenida" en las actuales circunstancias económicas, por el sector de la construcción así como por su aportación a la creación de empleo.

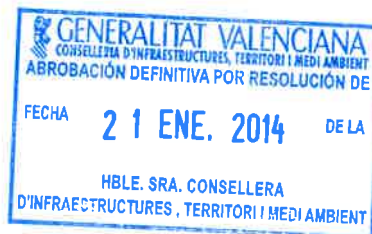
Desde el punto de vista urbanístico todo este interés público, suficientemente justificado, en tanto que con la modificación se favorece la prestación y mejora de un servicio público, se obtiene sin que el espacio libre efectivo no viario se reduzca, puesto que la zona verde que técnicamente se reduce, pasa a convertirse realmente en espacio libre de una parcela dotacional pública. En cuanto a la exigencia legal de mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, aunque se trate de un cambio de calificación, la superficie global destinada por el planeamiento vigente a suelo dotacional no varía.

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)

6. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS



A continuación pasamos a justificar los estudios complementarios que resultan procedentes para la tramitación de la presente Modificación de P.G.O.U. Se justifica la necesidad de estos estudios complementarios en función de la normativa sectorial aplicable.

6.1. Estudio de Impacto Ambiental

La exigencia de tramitación de un Estudio de Impacto Ambiental viene determinada en la legislación urbanística, por la aplicación -por analogía- de lo establecido en el art. 73.3 de la LUV. En la legislación medioambiental, la exigencia de la Declaración de Impacto Ambiental viene establecida en el apartado 8.g.2 del Anexo I del *Decreto 32/2006, de 10 de marzo, del Consell de la Generalitat, por el que se modifica el Decreto 162/1990, de 15 de octubre, del Consell de la Generalitat, por el que se aprobó el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1989, de 3 de marzo, de la Generalitat, de Impacto Ambiental.*

En base a dicha normativa, la presente Modificación de P.G.O.U. NO afecta a terrenos clasificados como suelo no urbanizable, por lo que **NO resulta exigible la tramitación de un Estudio de Impacto Ambiental.**

6.2. Estudio arqueológico y etnológico

En el apartado A.5 de la Orden de 3 de enero de 2005, de la Conselleria de Territorio y Vivienda por la que se establece el contenido mínimo de los estudios de impacto ambiental que se hayan de tramitar ante esta Conselleria, se establece lo siguiente:

«El estudio completo y detallado del patrimonio arqueológico y etnológico debe ser redactado y acompañado del informe que exige la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, la cual establece en su artículo 11 taxativamente: ... “Los

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

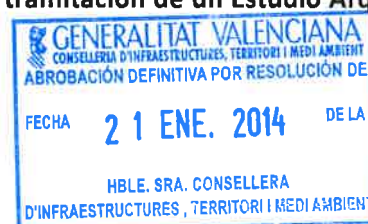
Modificación Puntual del PGOU de Valencia, en el ámbito del Plan Parcial PRR-1: Ademuz para Reordenación de la Parcela Dotacional del Palacio de Congresos.
EXPEDIENTE: 2011-01
FECHA: Julio de 2012.



(120712)

estudios de impacto ambiental relativos a toda clase de proyectos, públicos o privados, que puedan afectar a bienes inmuebles de valor cultural deberán incorporar el informe de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia acerca de la conformidad del proyecto con la normativa de protección del patrimonio cultural. Dicho informe vinculará al órgano que deba realizar la declaración de impacto ambiental”, al que se refiere el presente anexo en el punto 4.6.»

Teniendo en cuenta lo señalado en el apartado anterior, al no ser necesaria la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, **NO resulta exigible la tramitación de un Estudio Arqueológico y Etnológico.**



6.3. Estudio de integración paisajística.

La DISPOSICIÓN TRANSITORIA Segunda del Decreto 120/2006, de 11 de Agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, establece lo siguiente:

«Procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente reglamento y en municipios sin Estudio de Paisaje.

En municipios que no cuenten con Estudio de Paisaje o Catálogo de Paisaje con Sistema de Espacios Abiertos, a los que se refiere el apartado segundo de la disposición anterior, el Estudio de Paisaje al que se refiere el artículo 74.3.f) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, estará constituido por un Estudio de Integración Paisajística que incorpore las determinaciones y documentos establecidos en la Sección 1ª del Capítulo III del Título III y artículo 41 del presente reglamento.»

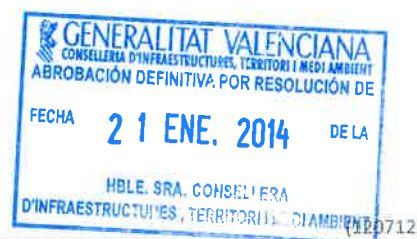
En el caso que nos ocupa, nos encontramos en el supuesto contemplado en la D.T. 2ª, ya que la Revisión Simplificada del P.G.O.U. de Valencia, se encuentra pendiente de aprobación definitiva. En consecuencia **SI resulta exigible la realización de estudio de paisaje, constituido por un**

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.



Estudio de Integración Paisajística, que se tramitará simultáneamente a la presente modificación puntual del Plan General.

6.4. Estudio acústico



El art. 25 de la *Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica* establece lo siguiente:

«En los instrumentos de planeamiento urbanístico deberá contemplarse la información y las propuestas contenidos en los planes acústicos municipales. En defecto de éstos, los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial incorporarán un estudio acústico en su ámbito de ordenación mediante la utilización de modelos matemáticos predictivos que permitan evaluar su impacto acústico y adoptar las medidas adecuadas para su reducción.»

Teniendo en cuenta el reducido ámbito de la Modificación y que en dicho ámbito no se alteran los usos existentes en el planeamiento urbanístico vigente y ejecutado, podemos afirmar que la presente Modificación no introduce ningún tipo de impacto acústico y que en consecuencia, **NO resulta exigible la tramitación de un Estudio Acústico.**

6.5. Estudio de tráfico

La normativa urbanística vigente no exige la formulación de un estudio de tráfico en las Modificaciones de Plan General. Por otra parte la Modificación que se plantea no supone una alteración de los parámetros de tráfico existentes. En consecuencia, **NO resulta exigible la tramitación de un Estudio de tráfico.**

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)

7. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE



Teniendo en cuenta que el planeamiento vigente es el Texto Refundido del Plan Parcial PRR-1: Ademuz, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia de 29/12/1998 (documento que incluye las determinaciones de la Homologación Sectorial Modificativa del Plan Parcial del Sector PRR-1: Ademuz, aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 16/02/1999) y que en el mismo se mantiene a la dotación PED-Palacio de Congresos como una dotación de la Red Primaria específica del Sector PRR-1: Ademuz, le serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Texto Refundido vigente.

Respecto a los otros dos tipos de suelo dotacional incluidos en el ámbito de la modificación, se establece una equivalencia de las calificaciones del Plan Parcial, con las del Plan General. Esto es, se establecen las equivalencias **SJL = EL** y **SRV = RV-4**, por lo que les serán de aplicación las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana. En el apartado correspondiente a cada calificación se reproduce el contenido de las Normas Urbanísticas del Plan General, que les es de aplicación y que en ninguno de los dos tipos de suelo requiere modificación.

7.1. División del territorio en zonas de ordenación urbanística

Formando parte de la ordenación estructural del Plan, la Homologación del Plan Parcial del Sector PRR-1 Ademuz y Modificación puntual nº 4 del Plan Parcial (ap. defva. R.C. 16/02/1999) divide el territorio incluido en el ámbito de ordenación de la presente modificación en dos zonas primarias de ordenación, a las que asigna uso global o dominante de la siguiente manera:

- Zona Primaria PED: Dotacional educativo-cultural. Uso global o dominante: Socio-cultural (Dsc)
- Zona Primaria PRR-1: Suelo urbanizable programado residencial. Uso global o dominante: Residencial (R)

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.



7.2. Zonas de ordenación pormenorizada

Formando parte de la ordenación pormenorizada del Plan, la presente Modificación puntual nº 5 del Plan Parcial del Sector PRR-1 Ademuz subdivide las zonas primarias de ordenación en zonas de ordenación pormenorizada, y les asigna uso de la siguiente manera:

Dentro de la Zona PED distingue:

- Zona PED-Palacio de Congresos: Palacio de Congresos de Valencia. Usos asignados: Educativo (Ded) y Socio-cultural (Dsc)

Dentro de la Zona PRR-1 se distinguen:

- Zona SJL: Jardín de la red secundaria SL-2 (EL). Uso asignado: Espacios libres (Del)
- Zona SRV: Red secundaria viario de tránsito – Vía urbana (RV4). Uso asignado: Comunicaciones (Dcm).

7.3. Calificación PED-Palacio de Congresos

El planteamiento general es acogerse a las calificaciones urbanísticas, y su correspondiente normativa urbanística. No obstante, la singularidad de la dotación **PED-Palacio de Congresos**, requiere pequeñas modificaciones en los art. 5.37 a 5.39, de la Sección Quinta, de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector PRR-1: Ademuz, que se detallan en la documentación con eficacia normativa.

7.4. Calificación EL

La normativa urbanística correspondiente a la calificación de Sistema Local de Espacios Libres (EL), es la que se indica a continuación:

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)

7.4.1. Usos (art. 6.73) del P.G.O.U. vigente)

El régimen de usos, para cada tipo y categoría de Sistema Local, será equivalente al establecido para los Sistemas Generales.

▪ Usos globales o dominantes (art. 7.8.2) del P.G.O.U. vigente)

Uso Dotacional de Espacios Libres (Del)

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

▪ Usos prohibidos (art. 6.69.2 del P.G.O.U. vigente)

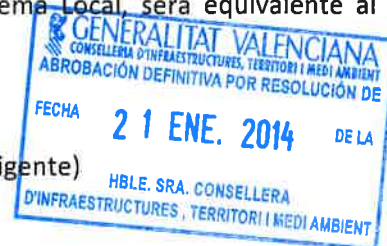
- *Residencial (R).*
- *Terciarios (T), excepto instalaciones recreativas (Tre.1).*
- *Edificios y locales industriales (Ind).*
- *Almacenes (Alm).*
- *Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab),*
- *Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din).*
- *Aparcamiento (Par), excepto Par.1b. No obstante en GEL-5 no se admitirá ningún tipo de aparcamiento.*

▪ Usos permitidos (art. 6.69.3 del P.G.O.U. vigente)

Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior [usos prohibidos] salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos dominantes asignados a cada tipo y categoría de Sistema General.

7.4.2. Condiciones de carácter general (art. 6.75 del P.G.O.U. vigente)

1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafados en los Planos C. Caso de no señalarse en los Planos C algunos de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificables, etc...), las condiciones de



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)

parcela, de volumen y forma se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten.

2. Todo ello sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.



7.4.3. Condiciones específicas (art. 6.76 del P.G.O.U. vigente)

1. Serán de aplicación, en su caso, las establecidas para los Sistemas Generales, con las precisiones que se establecen a continuación.

2. Los suelos que integran el Sistema Local de Espacios Libres se destinarán a jardines públicos. En los jardines de más de 1.000 m² se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc.) con una superficie construida máxima de 20 m² por unidad y con una unidad como máximo por cada 1.000 m² de jardín o fracción superior a 500 m². Asimismo en los jardines de más de 10.000 m² se admitirá la ubicación de instalaciones deportivas al aire libre hasta en un 70% de su superficie, permitiéndose construcciones en planta baja de hasta 200 m² construidos por cada 10.000 m² de jardín o fracción superior a 5.000 m², con destino al mantenimiento y utilización de aquellas.

En las porciones de contacto entre los jardines y la edificación se preverá una franja de 5 metros de ancho cuyo tratamiento permita el acceso ocasional de vehículos de urgencia a las edificaciones, con las condiciones de entorno mínimas que se establecen en la Normativa vigente de protección de incendios.

En todo caso, deberá tenerse en cuenta, además, las limitaciones impuestas a las zonas verdes por la normativa urbanística vigente, especialmente en los que se refiere a los artículos 127 y 128 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 62/2006 del Consell.

7.5. Calificación RV

La normativa urbanística correspondiente a la calificación de Sistema Local de Red Viaria (RV), es la que se indica a continuación:

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

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



(120712)

7.5.1. Usos (art. 6.73) del P.G.O.U. vigente)

El régimen de usos, para cada tipo y categoría de Sistema Local, será equivalente al establecido para los Sistemas Generales.

- Usos globales o dominantes (art. 7.8.1) del P.G.O.U. vigente)

Uso de comunicaciones (Dcm)

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.

- Usos prohibidos (art. 6.69.2 del P.G.O.U. vigente)

Los que prohíban la Ley y el Reglamento de carreteras, o normas equivalentes.

- Usos permitidos (art. 6.69.3 del P.G.O.U. vigente)

Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior [usos prohibidos] salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos dominantes asignados a cada tipo y categoría de Sistema General.

7.5.2. Condiciones específicas (art. 6.76 del P.G.O.U. vigente)

1. Serán de aplicación, en su caso, las establecidas para los Sistemas Generales, que son las siguientes:

Art. 6.71 del P.G.O.U. vigente

a) La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica (vías interurbanas, metropolitanas y urbanas) que el Plan les asigna viniendo obligados al mantenimiento de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño, tales como los espacios libres (Bulevares), pudiéndose alterar las dimensiones de dichos espacios libres, siempre que no se modifique el esquema y sección conceptual de la vía cuyo ancho total no podrá ser modificado.

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)

b) Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de postes de suministro de carburantes, y la ejecución de aparcamientos subterráneos en régimen de concesión administrativa o mera autorización.

c) El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a desnivel de vehículos y peatones



que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación.

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,