

ALJANDRO ESCRIBANO, S.L.
 Urbanismo y Arquitectura
 C/ Arquitecto Mora, 5-2ª
 46010 - Valencia
 Tel. 963 935 446 Fax. 963 623 577

Valencia, 13 de septiembre de 2001

GENERALITAT VALENCIANA
 APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
 FECHA 25 FEB. 2002 DEL
 HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES.

MEMORIA

REGISTRE D'ENTRADA
 Nº
 18 SET. 2001
 E VALENCIA
 ANEJAMENT

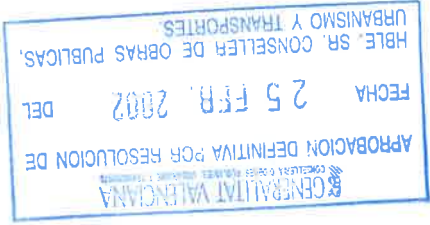
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por Acuerdo Pleno de fecha 28 de julio de 2000.
 EL SECRETARIO ADJUNTO.

ADMINISTRACION
 SERVICIO DE PLANEACION

INDICE

PAGINA

3	1.1. Características naturales del territorio.....
5	1.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.....
6	1.3. Estructura de la propiedad del suelo.....
	CAPITULO 2. BASES URBANISTICAS DEL PLAN PARCIAL
7	2.1. Objetivos y criterios básicos en la formulación del Plan Parcial.....
10	2.2. Justificación de la formulación del Plan Parcial en relación a la vigente Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.).....
12	2.3. Cumplimiento de las determinaciones y justificación de las modificaciones del PGOU de Valencia.....
	CAPITULO 3. DETERMINACIONES Y ORDENACION DEL PLAN PARCIAL
28	3.1. Estructura urbanística y relación con el entorno.....
33	3.2. Delimitación de Unidades de Ejecución, Justificación y condiciones de conexión y ejecución.....
34	3.3. Sistema de equipamientos públicos y privados.....
34	3.3.1. Equipamientos públicos.....
39	3.3.2. Equipamientos privados.....
40	3.4. Cuadro resumen de características y usos del Plan Parcial.....



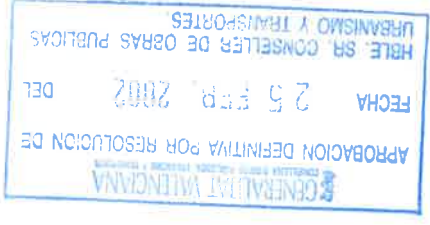
26 OCT 2001

EQUIPO REDACTOR

Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto Director

Oscar Terrasa Sales
Carlos Aubán Nogues
Francisco Aibar Ternel
Arquitectos

Julia Pizcueta Sales
Abogada



ANEXO II..... 65

ANEXO I..... 63

4.4. Acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia de fecha 28 de julio de 2000..... 59

4.3. Informes emitidos por los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Valencia..... 46

4.2. Informes de Organismos Sectoriales..... 43

4.1. Resultado del trámite de información pública..... 43

CAPITULO 4. RESULTADO DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y ADAPTACIÓN AL ACUERDO DEL PLENO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, DE FECHA 28 DE JULIO DE 2000

CAPITULO 1. SINTESIS DE LA INFORMACION URBANISTICA

1.1. Características naturales del territorio

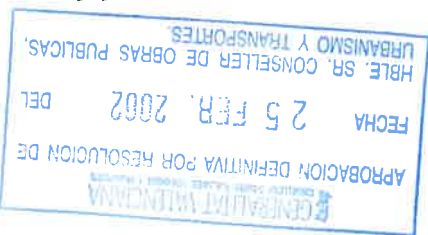
El presente Plan Parcial tiene una superficie de 22,78 Ha. Dentro del mismo se encuentran delimitadas dotaciones de carácter dotacional estructural, como los futuros Bulevares de Pintor Matarana y Juan XXIII, por lo que la superficie computable de sector a efectos de edificabilidad asciende a un total de 203.140,70 m² de suelo. El ámbito se encuentra rodeado por el Sur y el Oeste por suelo urbano y por el Este y norte por la huerta. Los límites del Plan son: el consolidado urbano recayente a la Avenida del Ecuador al Suroeste, la calle Salvador Cerveró y la Ciudad Fallera al Noroeste, el futuro Bulevar prolongación de Juan XXIII, al Noroeste junto con la Huerta y al Sureste el Bulevar de Pintor Matarana y el Plan Parcial "Benicalap Sur".

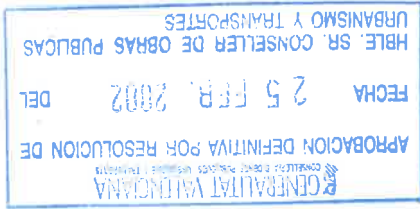
La anchura máxima del Sector, en sentido Noroeste-Sureste, es de 675 m. y su longitud máxima, en sentido Suroeste-Noreste, es de 565 m.

La mayor parte del terreno está constituido por suelos de huerta que en la actualidad se encuentran cultivados, así como por caminos (destaca el Camino Barracas de Lluna), acequias, alquerías y un almacén, tal como es habitual en la Huerta de Valencia. También existen en las proximidades de este ámbito, equipamientos y dotaciones como el Parque de Benicalap y colegios públicos en la Ciudad Fallera.

Desde un punto de vista geológico, forma parte de la llanura cuaternaria aluvial de la comarca de L'Horta y las características físicas y orográficas son análogas a las de otros suelos urbanizables de la ciudad de Valencia.

El territorio objeto del Plan está atravesado por diversas acequias todas ellas en uso de las cuales algunas están canalizadas. Destacan dos brazos de la Acequia de Tormos.





Las condiciones de soleamiento, escorrentía, altimetría y entorno lo configuran como un terreno perfectamente apto para la edificación residencial y terciaria proyectada y el régimen de vientos remanentes, propio de la ciudad, garantiza una óptima ventilación y circulación de aire y unas excelentes condiciones de dispersión de contaminantes aéreos.

Las condiciones geotécnicas del terreno, deducidas a partir de la edificación colindante, aparecen como adecuadas para el tipo de edificación que debe soportar, con una capa freática potente. A nivel de Plan Parcial, no se considera necesario un examen geotécnico detallado, que deberá, no obstante, realizarse para los proyectos de edificación.

En cuanto a la altimetría, nos encontramos ante un terreno sensiblemente llano y de escasa pendiente. Sin embargo la consolidación del entorno y las cotas previstas en los proyectos de ejecución del Bulevar Periferico Norte condicionan las cotas futuras del conjunto, por lo que el terreno natural se encuentra muy ligeramente deprimido, si bien su inclinación va desde el Oeste hacia el Este. Las cotas naturales van desde 26,27 m en la zona Oeste a la cota 22,76 m. en el Este, en las proximidades de la confluencia del futuro Bulevar de Pintor Matarana con el Bulevar prolongación de la Avenida de Juan XXIII.

1.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

En la actualidad, los terrenos comprendidos dentro del ámbito del Plan Parcial contemplan exclusivamente los usos residencial y agrícola, así como un almacén de carácter industrial. Esta situación es típica del entorno de la ciudad de Valencia, donde junto a barrios consolidados en el desarrollismo de los años 60 y 70 perduran extensiones importantes de Huerta, con sus alquerías y con algún uso marginal combinado.

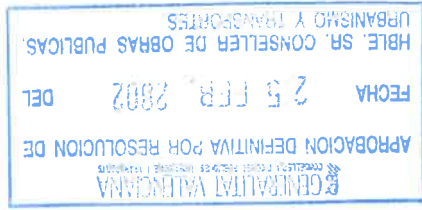
Las expectativas de desarrollo urbanístico de este ámbito no han llevado al abandono, por parte de los propietarios, de los terrenos de cultivo tan habituales de la huerta que rodea a la ciudad de Valencia. Afortunadamente no se detectan masivamente usos o actividades marginales típicas de los suburbios de las grandes ciudades.

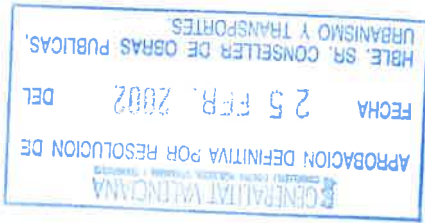
Todo este denso tejido territorial constituye un complejo ámbito, que exige una precisa base cartográfica y topográfica para ser ordenado y urbanizado.

Este ámbito se encuentra atravesado por dos brazos de la acequia de Tornos y por tanto, perdura la red de acequias de riego de campos, típica de la huerta de Valencia.

Las acequias, caminos, alquerías, edificaciones y viario existentes, aparecen detallados en el plano correspondiente, denominado "Estado Actual. Topografía y Usos", a escala 1:2000, donde se reflejan la parcelación, los usos, la aliteria y demás detalles cartográficos.

Se ha utilizado la base cartográfica municipal en soporte magnético, editada a diferentes escalas, que ha permitido una precisión mayor al utilizar un sistema CAD para la ordenación del Plan Parcial, con las ventajas de calidad, exactitud y coordinación gráfica que este sistema ofrece.





En los planos de información del presente documento, planos A.6 al A.13, se recogen los planos parcelarios municipales históricos, el parcelario municipal actual, los planos catastrales y de estado actual-usos, donde se refleja con exactitud la distribución de la propiedad.

La parcelación del terreno objeto de este Plan Parcial responde, en sus características generales, a la estructura de propiedad de la Huerta de Valencia. Son, por tanto, terrenos con una alta parcelación, en el que el tamaño de cada propiedad varía desde un mínimo de 800 m² hasta aproximadamente 15.000 m² de las mayores parcelas.

1.3. Estructura de la propiedad del suelo

Este plan cumple, por tanto, una finalidad que trasciende la tradicional labor de ordenación que cumple de ordinario un Plan Parcial. Se trata, a través de él, de establecer el marco técnico para la ejecución de un sector importante en el desarrollo de la estructura urbana de la ciudad en su área Norte, de modo que sirva de base para la selección, por medio de los mecanismos previstos por la L.R.A.U., del operador privado que asumirá la responsabilidad de su ejecución y urbanización, a través de una Actuación Integrada.

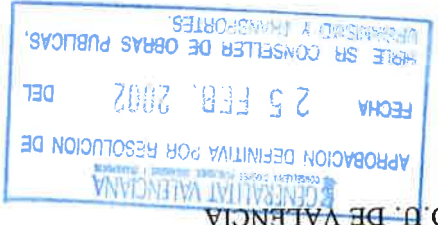
Es una segunda posibilidad es el caso que nos ocupa, donde Inicativas Valencianas, S.A. opta, frente a otras propuestas, a ser el adjudicatario de la urbanización de la Unidad de Ejecución Única que se define en el Plan Parcial, incluyendo también un ámbito de suelo urbano, tal como se define en la Homologación. Esta opción que prevé la L.R.A.U. permitirá que se pueda desarrollar y gestionar este suelo con mayor agilidad, siempre bajo la tutela de la administración, por los inversores privados, con el fin de poner en el mercado de suelo la principal materia prima del proceso productivo de la vivienda, suelo urbanizado.

La vigente Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana (L.R.A.U.) establece en su artículo 52.1 apartado A), que los promotores particulares podrán promover un Plan Parcial en desarrollo de un Programa del que sean adjudicatarios o si compiten por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las Unidades de Ejecución del Plan que promuevan.

El presente Plan Parcial de iniciativa privada se formula con el propósito de ordenar y desarrollar una de las áreas de suelo urbanizable no programado previstas por el Plan General de Valencia, en concreto el Área nº 1 "Benicalap Norte".

2.1. Objetivos y criterios básicos en la formulación del Plan Parcial

CAPITULO 2. BASES URBANISTICAS DEL PLAN PARCIAL



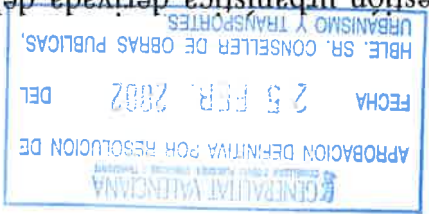
- Ejecución y gestión de suelo, aumentando la oferta, hoy escasa en esta área de la ciudad, de suelo urbanizado residencial en un entorno adecuado, ofertando nuevas tipologías residenciales.

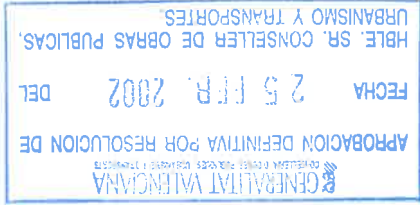
La importancia de esta operación viene determinada por:

La redacción y tramitación del Plan Parcial responde, tanto a la necesidad de desarrollo de las previsiones del Plan General, como a la necesaria creación de nuevos suelos urbanizados capaces de albergar la demanda de nuevas viviendas y de encauzar las legítimas inversiones privadas. Ahora bien, como consecuencia de su formulación y aprobación, y de acuerdo con las previsiones tanto del P.G.O.U. como de la L.R.A.U., el Ayuntamiento de Valencia, junto con el adjudicatario de la Actuación Integrada, puede acometer una operación de gestión de suelo que tiene una importancia trascendente en la formulación de una colaboración, necesaria y beneficiosa para los intereses públicos, entre empresas privadas y administración, tal y como prevé la propia L.R.A.U. A este positivo planteamiento cabe añadir el muy importante efecto en la ciudad, que la ejecución de las determinaciones que prevé el presente Plan Parcial ha de comportar, al integrar un suelo vacante con el consolidado urbano circundante y crear nuevos y diversos equipamientos y viarios de estratégico interés.

de concurso público.

Resulta evidente que la complejidad de la gestión urbanística derivada del anterior marco legal y, muy especialmente en el caso de Valencia, de la singular estructura de la propiedad del suelo, ha obligado al legislador a buscar nuevas fórmulas, tales como las que prevé la vigente Ley Reguladora, que permitan una intervención ágil y eficaz de los agentes privados en la ejecución del planeamiento. Condición ésta, siempre indispensable para garantizar el cumplimiento de sus previsiones, ya que la participación del sector privado resulta de todo punto imprescindible para este cumplimiento, dadas las limitaciones presupuestarias y de capacidad de gestión que prácticamente todas las administraciones municipales padecen, especialmente las de municipios de gran tamaño como es el caso de Valencia. De hecho este sector se encuentra inmerso en el proceso que prevé la L.R.A.U. de selección de Agente Urbanizador a través





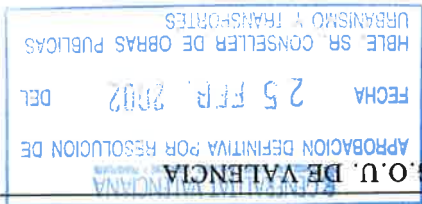
urbanas.

Este de la ciudad con el Norte, enlazando entre sí todas esas importantes piezas "Benimaclet" y "Orriols", junto con el Plan Parcial "Benicalap Sur", conectará el que, desde la Avenida de los Naranjos y siguiendo por los Planes Parciales posición estratégica al Norte de la Ciudad y por constituir el "cierre" del anillo representa un eslabón muy importante en el futuro urbanístico de la ciudad por su privadas para la creación de suelo urbanizado, en las que este Plan Parcial demanda social de viviendas que exige, a su vez, la plasmación de inversiones de nuevos suelos urbanizados, única vía posible para lograr cumplir la legítima aplicación de los mecanismos que prevé la L.R.A.U., hará posible la implantación importante contribución a la ejecución del vigente Plan General, que junto a la adelantada se describirán sus características funcionales detalladas, representa una Por todo lo anterior, este Plan Parcial de iniciativa privada, del que más

mejorarán sensiblemente su calidad de vida.

- Ejecución de una importante operación de acabado de borde urbano y reurbanización en el entorno del barrio de Benicalap y de la Ciudad Fallera, requalificando la actual escena urbana, creando nuevos barrios de relación y un conjunto de dotaciones públicas junto a estos barrios que

- Obtención del suelo y ejecución de infraestructuras y equipamientos de gran trascendencia que reequiparán esta área, destacando el futuro Bulevar Periférico Norte (Prolongación de la Avenida Juan XXIII) y el Bulevar de Pintor Matarana, obtención posible gracias a la gestión del suelo que este Plan propicia, a través de los mecanismos de la vigente LRAU.



2.2. Justificación de la formulación del Plan Parcial en relación a la vigente Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.)

La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, de la Generalitat Valenciana, establece las principales determinaciones que deben cumplir los planes parciales que se desarrollen a través de la misma, en sus artículos 21, 22 y 27.E), principalmente.

Dado que se redacta un documento de Homologación a la L.R.A.U., tal y como se prevé en la Disposición Transitoria Primera, apartado 3, obligado por la propia clasificación como Suelo Urbanizable No Programado y por proponerse modificaciones de Plan General, este Plan Parcial refleja toda la nueva terminología, así como los condicionantes y determinaciones que incorpora la L.R.A.U., que a continuación se analizan.

El artículo 21.1 de la L.R.A.U. establece que los Planes Parciales complementarán las determinaciones del Plan General, detallando las alineaciones, las rasantes y las reservas dotacionales suplementarias de la red estructural o primaria. Asimismo se deberán fijar, gráfica o normativamente, el parcelario, así como los destinos urbanísticos del suelo y las edificabilidades previstas. Todas estas determinaciones son contempladas con precisión en el presente Plan Parcial, en el cual se determinan adecuadamente las alineaciones y rasantes, así como los destinos urbanísticos y las edificabilidades de las parcelas (Planos de Ordenación B.1, B.2, B.3 y B.4) y se fija normativamente, en las Ordenanzas Reguladoras, la posible parcelación de los terrenos y la configuración de la edificación.

Las reservas dotacionales no estructurales se fijan en el presente Plan Parcial (apartado 3.3 de esta Memoria) según los criterios establecidos en el artículo 22.1, apartados B, C y D de la L.R.A.U.

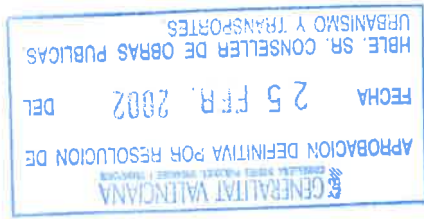
En relación al artículo 27.E), el presente documento incorpora toda la documentación que allí se exige, desde los Planos de Información y Ordenación, hasta las correspondientes Memorias Informativa/Justificativa y las Ordenanzas Reguladoras.

Debe señalarse que se delimita una única Unidad de Ejecución para su desarrollo a través de la correspondiente Actuación Integrada. Dado que al presente Plan Parcial se acompaña un documento de Homologación, en el mismo se establece el ámbito de la superficie computable de sector a efectos de edificabilidad como determinación de carácter estructural, por lo que la edificabilidad bruta prevista en el P.G.O.U. de 0,8 m²/m² se aplica a dicha superficie.

El total de metros cuadrados de techo edificable se ve algo merchado respecto a la previsión del P.G.O.U. debido a las correcciones de límite del Sector motivados, fundamentalmente, por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana que declaraba como suelo urbano una parte de los suelos incluidos en el Area NPR.1 por el Plan General en vigor así como por otros pequeños ajustes de borde para enlazar adecuadamente el sector con el entorno urbano.

Esta merma de edificabilidad es de pequeña entidad (7.887,44 m² de techo) comparada con la edificabilidad total del suelo urbanizable del PGOU de Valencia, por lo que entra dentro de la tolerancia del 3% establecida con carácter general por el art. 0.6.3. b) de las NN.UU. del Plan General.

Por último, cabe justificar el cumplimiento del artículo 19.A de la L.R.A.U., relativo a las limitaciones del número máximo de viviendas por hectárea (75 viv/Ha) y del techo máximo de edificabilidad por hectárea (10.000 m²/Ha). En concreto, en el presente Plan Parcial se establece un coeficiente de edificabilidad residencial de 0,70 m²/m²s, lo que equivale a 7.000 m² de techo residencial por hectárea, es decir inferior a lo establecido en la L.R.A.U. e igualmente no se supera el límite de 75 viv/Ha, ya que la densidad es de 63 viv/Ha.



c) Disminución y ajuste del ámbito NPR (Superficie Computable de Sector) y aplicación del coeficiente de edificabilidad bruta, 0,8 m²/m²s (que no se altera respecto del previsto en el P.G.O.U.), a la Superficie Computable de Sector, lo que hace variar la edificabilidad total del Plan Parcial respecto a las previsiones de Plan General, resultando ahora ser de 162.512,56 m², con una disminución de 7.887,44 m².

b) El ámbito de la calificación NPR (Superficie Computable de Sector) se reajusta al adaptarse a la funcionalidad viaria del Bulevar Prolongación de la Avenida Juan XXIII y el Bulevar de Pintor Matarama.

a) La Superficie total del Área difiere en más de un 3% de la prevista en el Plan General, debido a los ajustes de límite derivados de la modificación de Plan General introducida en la Homologación modificativa al excluirse terrenos del Área por una Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, que declara suelo urbano una parte del Área de Suelo Urbanizable, así como otros pequeños ajustes de borde necesarios para conectar adecuadamente el sector con el entorno urbanizado.

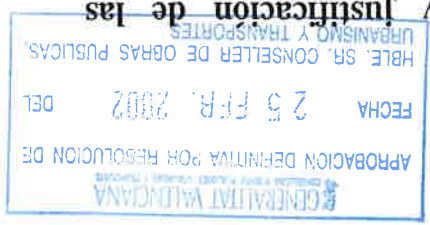
Las principales modificaciones en relación a las previsiones del Plan General son las siguientes:

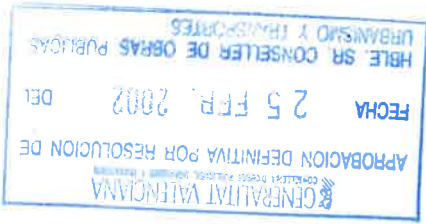
Dado que el presente Plan Parcial incluye modificaciones de Plan General, es necesario enumerar cuáles de las determinaciones de dicho Plan General se modifican. En la Homologación modificativa de Plan General se establece el carácter estructural o no de las mismas.

2.3.1. Modificaciones de Plan General que incorpora el Plan Parcial.

modificaciones del P.G.O.U. de Valencia.

2.3. Cumplimiento de las determinaciones y justificación de las





los siguientes:

Por tanto, las condiciones de ordenación del Sector "Benicalap Norte" del P.G.O.U. de Valencia que aparecen reflejadas en la Ficha de Características de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., se rectifican al redactarse un documento de Homologación modificativa de Plan General y se incorporan en el Plan Parcial. Para reflejar este conjunto de modificaciones se reformula dicha Ficha, que figura como Anexo I de la presente Memoria, y que recoge los elementos cuantitativos y cualitativos necesarios para la formulación del Plan Parcial. Destacan, en síntesis,

E/RV que es a cargo de la actuación integrada.

h) Se precisa, en la Ficha de Características, la parte del viario

Plan General.

g) Se suprime un vial de carácter secundario que se graficaba en el

(TFR.4).

f) En relación a las condiciones de ordenación previstas en la Ficha de Características del P.G.O.U., se modifica el número máximo de plantas hasta alcanzar las 9 plantas y se elimina la exigencia de una reserva de un 10% de las parcelas privadas con destino a suelo terciario de baja densidad

e) Aumenta el número máximo de viviendas al aplicar la densidad de 63 viv/Ha sobre la nueva Superficie Computable de Sector, ascendiendo a un total de 1.279 viviendas, lo que representa 107 viviendas adicionales, respecto a las previsiones iniciales del Plan General.

viv/Ha a 63 viv/Ha.

d) Se aumenta la densidad máxima de viviendas, pasando de 55

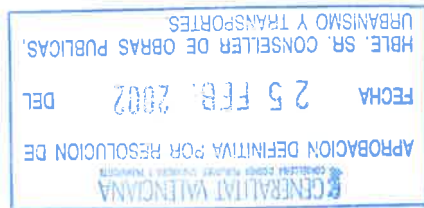
a) La Superficie total del Area difiere en más de un 3% de la prevista en el Plan General, debido a los ajustes de limite derivados de la modificación de Plan General introducida en la Homologación modificativa al excluirse terrenos del Area por una Sentencia del Tribunal

anterior apartado:

En el apartado 2.3.1. se han establecido las modificaciones de Plan General que se incorporan en el presente documento. A continuación se detallan las motivaciones y justificaciones de dichas modificaciones y los objetivos generales por los que se han introducido las mismas, siguiendo los mismos epígrafes del

2.3.2. Objetivos y justificación de las modificaciones de Plan General.

- Superficie total del Plan Parcial:	227.776,90 m ² .
- Dotaciones Estructurales no computable de Sector:	24.636,20 m ² .
- Superficie Computable de Sector:	203.140,70 m ² .
- Edificabilidad industrial	0,03 m ² /m ²
- Edificabilidad terciaria:	0,07 m ² /m ² .
- Edificabilidad residencial:	0,70 m ² /m ² .
- Edificabilidad bruta:	0,8 m ² /m ² .
- Densidad máxima sobre superficie computable:	63 viv/Ha.
- Uso dominante:	Residencial.



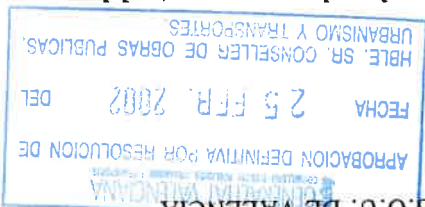
Se incluyen en la Superficie Computable de Sector todos aquellos suelos que se urbanizan a cargo de la Actuación Integrada y que tiene función de viario o dotación interior del Sector. En todo caso, la delimitación de la Superficie Computable de Sector la fija el propio Ayuntamiento, remitiéndose al plano contenido en el informe de la Oficina Técnica del Servicio de Planeamiento, de fecha 10 de marzo de 1999.

Los ajustes de límite de Plan Parcial mencionados en el apartado anterior han obligado a ajustar asimismo el ámbito NPR (Superficie Computable de Sector) que además se adapta al diseño de los Bulevares de Pintor Matarana y Prolongación de Juan XXIII y, de este modo, diferenciar la parte de sección que hace función de viario adyacente, con funciones de viario local, de la que no puede tener este carácter.

b) El ámbito de la calificación NPR (Superficie Computable de Sector) se reajusta al adaptarse a la funcionalidad viaria del Bulevar Prolongación de la Avenida Juan XXIII y el Bulevar de Pintor Matarana.

La modificación del límite de este Sector responde a dos motivos concretos: por una parte a la nueva delimitación consecuencia de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (Sentencia nº 634 de fecha 5 de julio de 1993) que declara una parte del suelo urbanizable del área NPR-1 como Suelo Urbano y que en este Plan Parcial se adapta a una solución urbanística concreta que aceptan los propietarios de suelo y que resuelve la ordenación de todo el ámbito y, por otra parte, a la conveniencia y necesidad de incluir suelos adyacentes al sector que garanticen las necesarias conexiones de infraestructuras y viario con el entorno consolidado, evitando la existencia de bolsas de suelo no ejecutado y discontinuidades en la trama viaria, destacando la conexión en el cruce de la Avenida del Ecuador y la Calle Salvador Cerveró.

Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, que declara suelo urbano una parte del Área de Suelo Urbanizable, así como otros pequeños ajustes de borde necesarios para conectar adecuadamente el sector con el entorno urbanizado.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR NPR.1 "BENICALAP NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

La alteración de la Superficie NPR supone que, al establecerse la densidad de viviendas en 63 viv/Ha, el número total de viviendas asciende de 1.172 a 1.279 viviendas, es decir, se añaden 107 nuevas viviendas.

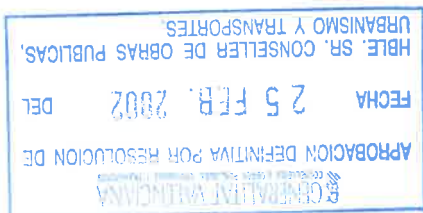
e) Aumenta el número máximo de viviendas al aplicar la densidad de 63 viv/Ha sobre la nueva Superficie Computable de Sector, ascendiendo a un total de 1.279 viviendas, lo que representa 107 viviendas adicionales, respecto a las previsiones iniciales del Plan General.

Esta modificación se debe a que el estándar medio de m^2/viv se propone disminuirlo de $120 m^2/viv$ a $111,14 m^2/viv$, debido a la evolución del mercado de la vivienda, donde hoy existe una demanda de vivienda de menor tamaño (2/3 dormitorios) teniendo en cuenta, además, que por la posición del barrio en la ciudad, será necesario la promoción de vivienda de protección oficial, cuya superficie construida media se encuentra en el entorno de los $110 m^2/viv$ como máximo.

d) Se aumenta la densidad máxima de viviendas, pasando de 55 viv/Ha a 63 viv/Ha.

La alteración de la Superficie NPR supone, asimismo la alteración de la edificabilidad total, sin que se varíe el coeficiente de edificabilidad previsto en la Ficha de Características para el Área de suelo urbanizable en el P.G.O.U.

c) Disminución y ajuste del ámbito NPR (Superficie Computable de Sector) y aplicación del coeficiente de edificabilidad bruta, $0,8 m^2/m^2s$ (que no se altera respecto del previsto en el Plan Parcial respecto a las previsiones de Plan General, resultando ahora ser de $162.512,56 m^2$, con una disminución de $7.887,44 m^2$.



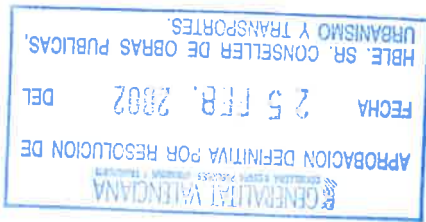
Con objeto de optimizar la ordenación y agrupar en una parcela de mayor tamaño el suelo destinado a reserva escolar, se suprime un vial grafiado en el Plan General, la prolongación de la Calle Carmelo Roda, dado su carácter secundario. Además, el informe del Servicio de Transportes y Circulación del Excmo.

g) Se suprime un vial de carácter secundario que se grafiaba en el Plan General.

Se elimina la exigencia de una reserva de terciario de baja densidad, que estaba destinado a instalaciones terciarias de carácter ocio-recreativo y que en base al Plan Parcial presentado, donde se incorpora en todas las manzanas residenciales privadas espacios libres que pueden albergar instalaciones recreativas y de ocio, carece de sentido mantener dicha previsión de terciario (TER.4), conduciendo a una lógica distribución de los coeficientes de edificabilidad residencial y terciaria, donde la edificabilidad terciaria representa el 10% de la edificabilidad total de Sector.

El aumento del número de alturas permite un mayor suelo libre privado para jardines e instalaciones deportivas, no afectando negativamente al espacio urbano dada la gran dimensión del viario proyectado en el Plan Parcial y el carácter de edificación abierta del entorno, no superándose las alturas máximas de la edificación próxima. Asimismo, cabe indicar que las últimas plantas, de la edificación se grafiar retanqueadas a modo de áticos, lo que garantiza un mejor soleamiento y aireación de los espacios públicos, sin que desde el espacio urbano pueda distinguirse, a nivel de peatón, esta sobreelevación de las últimas dos plantas.

f) En relación a las condiciones de ordenación previstas en la Ficha de Características del P.G.O.U., se modifica el número máximo de plantas hasta alcanzar las 9 plantas y se elimina la exigencia de una reserva de un 10% de las parcelas privadas con destino a suelo terciario de baja densidad (TER.4).



Los requisitos básicos del Plan General se cumplen en el presente Plan: la totalidad del sector es ordenado mediante un único Plan Parcial y las reservas de Sistema General (Dotaciones Estructurales) vinculadas al sector se incorporan a la

de la vigente L.R.A.U. Las condiciones de ejecución del suelo urbanizable no programado contenidas en el Capítulo Tercero del P.G.O.U. de Valencia, "Ejecución del Plan en Suelo Urbanizable no Programado" perteneciente al Título Tercero "Ejecución del Planeamiento" de las Normas Urbanísticas, son de plena aplicación a este suelo urbanizable en aquellas determinaciones que no se opongan a las previsiones

Además de las condiciones y determinaciones de la Ficha de Características, las Normas Urbanísticas del Plan General contienen una serie de requisitos de carácter general para el suelo urbanizable, que aparecen reflejados en el Capítulo 8º del Título 6º de las N.N.U.U. (particularmente, en el art.6.65 "Condiciones de Urbanización" del citado Capítulo).

P.G.O.U. de Valencia.

2.3.3. Cumplimiento de la normativa para el suelo urbanizable del

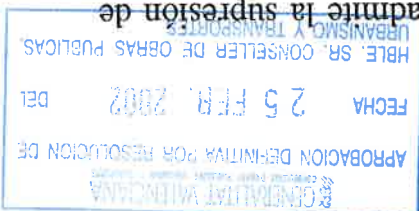
Esta modificación es más propiamente una precisión de contenidos, ya que la Ficha original del P.G.O.U. contiene la mención de que el PAU "exigirá y garantizará" la ejecución de la red viaria GRV, sin definir el agente inversor. En el apartado 2.3.4 de esta Memoria se analiza exhaustivamente este aspecto y se justifica la nueva redacción propuesta en la Ficha de Características de Sector.

actuación integrada.

h) Se precisa, en la Ficha de Características, la parte del viario E/RV que es a cargo de la

este tramo de vial.

Ayuntamiento de Valencia, de fecha 24 de junio de 1998, admite la supresión de



PLAN PARCIAL DEL SECTOR NPR.1 "BENICALAP NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

ordenación y a la gestión urbanística. De este modo, el Plan abarca las siguientes zonas de calificación urbanística:

- NPR: Suelo urbanizable de uso dominante residencial (Superficie Computable de Sector).

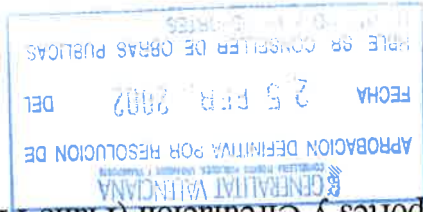
- E/RV: Sistema estructural de Red Viaria.

La calificación E/RV es sustitutoria de la GRV, determinada en el Plan General y relativa a la anterior legislación urbanística.

En relación a las condiciones establecidas en el art. 6.65, relativas al viario cabe hacer las siguientes consideraciones:

a) Las vías locales de nueva creación, cumplen en el Plan Parcial la condición de disponer de un ancho mínimo de 20 metros, allí donde las preexistencias de otros viarios no han condicionado este ancho mínimo, es decir, allí donde el propio Plan General graficaba anchos menores, precisadamente por el condicionamiento del entorno (calle Vicente Canet). Asimismo, los viarios peatonales se prevén con un ancho mínimo de 10 metros, excepto los viales que se adaptan a los caminos preexistentes en el entorno del Camino de les Barraques de Lluna.

b) Se establece como condición en el Plan General, que las vías de tránsito rodado dispongan de aceras de ancho mínimo de 4,50 metros, condición que se cumple en todos aquellos viarios de sección suficiente (mayores de 20 m. de ancho) y donde no se encuentre ejecutado parte del vial con aceras de menor tamaño, donde físicamente es imposible cumplir con esta determinación y salvo en la Avenida de Ecuador, donde por simetría de vial se fijan aceras de 4.00 metros. No obstante, en cuanto a las aceras de los viales perimetrales de la actuación, el Plan Parcial se ha ajustado a la planta viaria facilitada por el Servicio de Transportes y Circulación (Plano PL-1918 de marzo de 2000).



Por otra parte, la medición de la superficie calificada NPR (ahora Superficie Computable de Sector), utilizando como base una cartografía municipal

L.R.A.U.

En el documento de Homologación anejo al presente Plan Parcial y que forma parte integrante del Programa de Actuación Integrada que "Iniciativas Valencianas, S.A." presenta, se contiene una detallada justificación de cuales de las determinaciones de este carácter se propone modificar o adaptar a lo previsto en la

los Planes Generales ya aprobados.

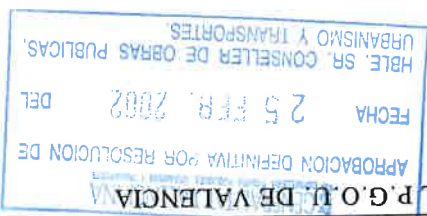
se aprueben planes en los que se incluyan modificaciones de determinaciones de misma Ley exige la Homologación de sector para supuestos como éste en el que previsto en el art. 54.1.b) de la L.R.A.U. A su vez, la D.T. 1ª ap. 3 de esta plan que incluye modificaciones de Plan General y sujeto, por tanto, al régimen ha descrito en este mismo apartado, y que convierten a este Plan Parcial en un cuestiones que se incorporan como modificación de Plan General, tal y como se cuanto a ordenación pormenorizada y reservas dotacionales, salvo en aquellas determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en El presente Plan Parcial cumple todos y cada uno de los requisitos y

Roda).

d) Las alineaciones de viario de sistema local establecidas en los planos de la serie "C" del Plan General han sido respetadas en su traza, adaptándose a la realidad física del terreno. Todo ello a excepción de un viario de menor entidad, que se suprime a fin de optimizar la ordenación urbanística, teniendo en cuenta el carácter secundario de la misma (calle Carmelo

Programa de Actuación Integrada).

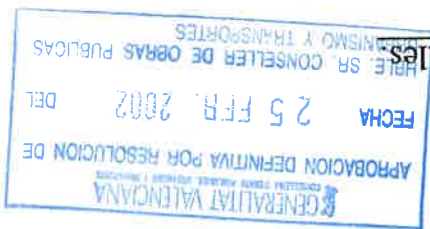
c) En aquellos viarios donde se disponen áreas ajardinadas, éstas van a permitir disponer de aceras que cumplan holgadamente los requisitos del Plan General. El Plan Parcial contiene un viario de gran dimensión, con avenidas de sección superior a otros sectores de suelo urbanizable del Plan General (véase el Proyecto de Urbanización que incorpora la propuesta del



PLAN PARCIAL DEL SECTOR NPR.1 "BENICALAP NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

INICIATIVAS VALENCIANAS, S.A.

de gran precisión, da como resultado, tras la Homologación, modificativa de Plan General, a la L.R.A.U., un total de 203.140,70 m² frente a los estimados en la Ficha de Características del P.G.O.U. (213.000 m²), lo que representa una disminución superior al 3% de tolerancia de la medición autorizada por el art. 0.6.3.b) de las Normas Urbanísticas, de ahí que se haya incluido como una modificación de Plan General y contemplado en la Homologación.



2.3.4. Financiación y ejecución de sistemas estructurales.

La Ficha de Características del Plan General de Valencia señala, entre las condiciones de desarrollo de este Sector que se "...exigirá y garantizará la ejecución de toda la red viaria interior al ámbito del Plan Parcial, calificada como GRV, incluida en el área". El término utilizado no incluye la definición de su financiación, ya que no hace mención expresa de quién debe ser el ente, privado o público, financiador de estas obras, ya que de la expresión utilizada, "exigirá y garantizará" no puede deducirse, de modo automático, una eventual responsabilidad en su financiación de los propietarios de suelo.

Tampoco se hace mención al plazo temporal para hacer efectiva esa exigencia, por lo que podría legitimamente entenderse que una ejecución posterior "garantizada", es decir, con cargo a un ente público o privado, cumpliría este requisito.

Ello no obstante, el presente Programa va más allá de esa posible interpretación y, a través del contenido de la oferta de la Proposición Jurídico-Económica, garantiza y hace efectiva la ejecución de estos sistemas estructurales, en la parte que puede entenderse vinculada al desarrollo residencial que se propone. Esto incluye la parte de viario que cumple funciones propias de viario interno del área excluyéndose la parte de viario externa que no cumple dicha función de viario interno, no incluyéndose por esta razón en la Superficie Computable de Sector. Su inclusión representaría una carga desproporcionada e injusta respecto de otros sectores de suelo urbanizable que, con análogo o superior aprovechamiento medio (caso del P.P. "Orriols", p. ej.) no se ven obligados a

ejecutar la red viaria perimetral, red viaria que forma parte del mismo anillo de circunvalación que el Bulevar Periférico (Prolongación de la Avenida Juan XXIII) y la Avenida de Pintor Matarana, pese a lo cual este Programa asume integralmente el coste de una parte importante de los mismos. Todas estas consideraciones son analizadas en los informes emitidos por los diversos Servicios Técnicos municipales y la conclusión de todos ellos se recoge en el informe de la Oficina Técnica de Planeamiento, y en su plano adjunto, que fija la delimitación del Sector y de la Superficie Computable del Sector con los siguientes criterios: el límite de la Superficie Computable del Sector se sitúa a 24,50 m desde la alineación interior de la Ronda Norte y se extiende hasta el eje de la C/ Pintor Matarana.

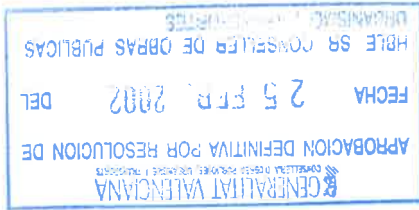
El deseable (y exigido) equilibrio de aprovechamientos entre el suelo urbanizable, hace que las cargas de este programa no puedan exceder las contempladas en el mismo, ya que su aprovechamiento tipo (0,7135 m²/m²) es inferior, incluso, al de otros Planes Parciales que, como el ya mencionado de Oriols, disponen de un aprovechamiento tipo mayor (0,7381 m²/m²) pese a tener menores o similares cargas en concepto de urbanización de red viaria.

Asimismo, el Ministerio de Fomento ha procedido a la expropiación de los terrenos correspondientes al Bulevar Periférico y su ejecución ya ha sido realizada en la fecha en la que se redacta el presente documento.

Por todo lo anterior, en la nueva Ficha de Características se precisan los anteriores extremos mediante la descripción del modo de financiación y de la responsabilidad y necesidad de su inclusión en el correspondiente Programa.

2.3.5. Zonas de calificación urbanística del Plan Parcial.

En este Plan Parcial se han previsto cuatro zonas de calificación urbanística para la ordenación de los suelos privados:



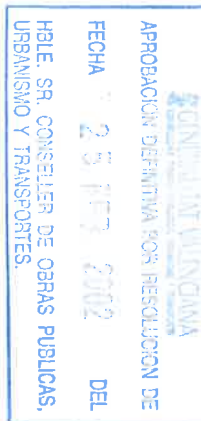
EDA-A (Edificación Abierta - Subzona A), denominación que se ha tipificado con este carácter -A- para diferenciarla de la Subzona B regulada en el apartado siguiente y de la correspondiente a otros cuatro Planes Parciales (Benimaclet, Campanar Sur, Sant Pau y Ademuz -Polígono B-) que contienen calificaciones de denominación análoga, aunque no exactamente coincidentes en su normativa. Comprende las manzanas 3, 12 y 14 del Plan Parcial y prevé una ordenación normativa de la edificación, de modo que, a través de una detallada regulación en las ordenanzas, es posible operar con mayor libertad a la hora de proyectar la nueva edificación residencial.

EDA-B (Edificación Abierta - Subzona B), comprende las manzanas 4 a 11 y 13 y tiene por objeto ordenar la zona central del Plan Parcial configurando espacios de una mayor calidad urbanística. Dentro de esta calificación existe una sub-calificación, los Espacios Libres de titularidad privada (EL*) que constituyen los jardines privados de las manzanas con calificación EDA-B.

IND-1 (Áreas y Enclaves Industriales), comprende las manzanas 1 y 2, como tipología que permite un remate adecuado de las manzanas IND (Industriales) del Suelo Urbano de la Ciudad Fallera, dado además su ubicación estratégica junto al Bulevar Periférico Norte.

UFA-1 (Vivienda unifamiliar agrupada "Casas de Poble"), que corresponde al núcleo urbano estructurado en torno al Camino de les Barraques de Lluna, que comprende las manzanas 15 a 25. Dentro de esta misma calificación, se diferencian las edificaciones existentes que se protegen con un Nivel 3 de protección, según las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia. También existen en estas manzanas Espacios Libres de titularidad privada (EL*).

La edificabilidad máxima unitaria, residencial y terciaria, establecida en la Homologación adjunta no se supera, resultando los siguientes coeficientes de edificabilidad por usos, aplicados a la Superficie Computable de Sector: 0,70



m²/m²s de uso residencial; 0,07 m²/m²s de uso terciario; y 0,03 m²/m²s de uso industrial. La edificabilidad resultante, deducida de la ordenación de bloques definida en el Plan Parcial y de los coeficientes de edificabilidad neta aplicados sobre las superficies netas de manzana, es la siguiente:

- Edificabilidad residencial:

$$142.198,49 \text{ m}^2 / 203.140,70 \text{ m}^2\text{s} = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$$

- Edificabilidad terciaria:

$$13.507,57 \text{ m}^2 / 203.140,70 \text{ m}^2\text{s} = 0,07 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$$

- Edificabilidad industrial:

$$6.806,50 \text{ m}^2 / 203.140,70 \text{ m}^2\text{s} = 0,03 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$$



Esta edificabilidad se distribuye entre las manzanas privadas del Plan. En particular, en las manzanas calificadas BDA-A (Edificación Abierta - Subzona A) se diferencian las dos manzanas recayentes a la Avenida del Ecuador de la manzana 14 situada en un punto singular en la confluencia de grandes vías (Bulevar Periférico, C/ Pintor Matarana, prolongación del Bulevar Juan XIII y Ronda Norte); a esta última manzana se le asigna un coeficiente de edificabilidad neto de 4,255 m²/m²s, mientras que a las manzanas 3 y 12 se les asigna, de modo residual, la edificabilidad no consumida en el resto de manzanas privadas del Plan Parcial, resultando un coeficiente de edificabilidad neto de 2,23 m²/m²s. En la subzona B se deduce la edificabilidad de la ordenación en detalle y según el número máximo de alturas definido en los planos. En la zona UFA-1 se mantiene la edificabilidad de las alquerías y, al resto, de manzanas se le asigna una edificabilidad de 1 m²/m²s. Por último, en las manzanas de uso IND-1 se establece un coeficiente de edificabilidad neto de 1 m²/m²s.

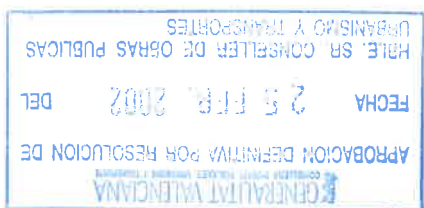
El detalle de la distribución de la edificabilidad aparece en las Ordenanzas Reguladoras, en donde se establecen los metros edificables de uso residencial y terciario por manzana y calificación. Para el resto de parámetros y

Se sitúan las zonas verdes (jardines y áreas de juego) integradas con la red viaria, a modo de grandes paseos ajardinados, lo que permite un mejor uso de las

- Reservas dotacionales:

No se establece un 10% de las parcelas privadas como terciario de ocio de residencial. Se fijan con precisión en el Plan Parcial los metros de techo de edificación terciaria máxima en cada una de las manzanas privadas.

- Edificación terciaria:



próximo, formado por edificios de 8/9 plantas.

Asimismo, tal como se prevé en las propias Ordenanzas del presente Plan Parcial, se incrementa el límite máximo de alturas a nueve plantas sobre rasante, frente a las seis plantas previstas en el propio P.G.O.U., en los bloques de edificación recayentes al Bulevar que estructura la ordenación, ya que la anchura del Bulevar, de 58 m, así lo permite y a fin de aumentar las superficies de espacios libres y jardines privados, dado el grado y tipo de edificación del entorno

Se ordenan los volúmenes de edificación en las subzonas EDA-B y UFA-1, mientras en la zona EDA-A se relega a los proyectos de edificación, tal y como se prevé en la propia Ficha de Características del Plan General.

- Edificación residencial:

En relación a las condiciones de ordenación que se establecen en la ficha del anexo III del P.G.O.U., cabe indicar lo siguiente:

reservas de dotaciones, el Plan Parcial cumple sobradamente las exigencias de la vigente Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, tal como se detalla en el apartado 3.3 de esta Memoria.

VALENCIANA
 POR RESOLUCION DE
 25 FEB 2002
 SR. CONSEJER DE OBRAS PUBLICAS
 DE VALENCIA

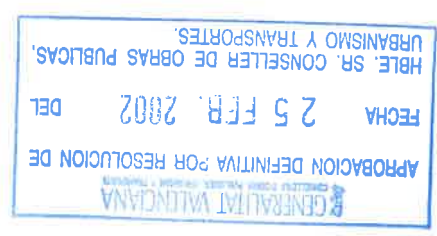
mismas por los futuros habitantes del Plan Parcial. En total ascienden a 27.915,60 m² de suelo.

La zona verde gratuita en los planos de la serie C que se sitúa en el Bulevar Periférico (Prolongación Avenida Juan XXIII) se ha ajustado al Proyecto de la Ronda Norte ejecutado por el Ministerio de Fomento y a la planta viaria propuesta por el Servicio de Transportes y Circulación. De este modo, situando el límite exterior de la zona verde a 24,50 m desde la alineación interior de la Ronda Norte y disponiendo una acera de 4,50 m y el vial de servicio de 5 m que define la planta viaria junto a la citada alineación interior, resulta una anchura de la zona verde de 15 m. En cualquier caso, esta anchura es superior a la dimensión mínima para las áreas de juego de 12 m fijada tanto en el Reglamento de Planeamiento estatal -aplicable al presente Plan por su sometimiento a información pública anterior a la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana- como en el citado reglamento autonómico.

En relación a los centros escolares, y de conformidad con lo exigido en el informe de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, de fecha 21 de octubre de 1988, se reserva una parcela de 11.501,50 m² capaz de albergar un Instituto de Educación Secundaria y una parcela de 9.665,80 m² -notablemente superior a la superficie de 8.000 m² exigida en el informe- que permite la implantación de un Centro de dos líneas de Educación Infantil y Primaria. De este modo, se cumplen sobradamente las exigencias del informe de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia que, por otra parte, ya eran superiores a las exigencias derivadas del Anexo al Reglamento de Planeamiento de Planeamiento estatal.

Se reservan asimismo una parcela edificable de 1.140 m²s, con 4 plantas de altura (4.298 m²t) y destino de servicio público, y una alquería protegida de 140,90 m²s con destino de servicio público socio-cultural.

Por último, el viario de red local previsto en los planos "C" del Plan General se respeta, dado que supone una prolongación de la trama circundante, lo que es del todo aconsejable para conseguir una óptima integración del nuevo barrio con el entorno. Excepcionalmente, se suprime la prolongación de una calle de menor importancia, con objeto de agrupar en una parcela de mayor tamaño



parte de la reserva escolar del nuevo barrio. Esta supresion está admitida por el informe del Servicio de Transportes y Circulacion.

CAPITULO 3. DETERMINACIONES Y ORDENACION DEL PLAN

PARCIAL

3.1. Estructura urbanística y relación con el entorno

APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
 GENERALITAT VALENCIANA
 HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,
 TURISMO Y TRANSPORTES.
 FECHA 25 FEB. 2002 DEL

El Sector "Benicalap Norte" del P.G.O.U. de Valencia constituye un área típica de borde urbano, con un entorno consolidado y por tanto con infraestructuras y dotaciones ejecutadas en su propio límite.

Estas premisas obligan a considerar especialmente el entorno, que condiciona tanto la red viaria del ámbito, como la ubicación de los equipamientos, las manzanas edificables y el resto de infraestructuras. En cualquier caso, se pretende que el resultado final de la ordenación propuesta sea coherente y de una elevada calidad urbanística tanto para esta área de la ciudad, como para el propio ámbito del Plan Parcial.

La ordenación del Plan Parcial responde, lógicamente, a las características singulares citadas y obedece a los siguientes objetivos:

a) Configurar un área de uso dominante residencial de alta calidad ambiental, perfectamente integrada en el entorno urbano colindante, y que permita completar el consolidado urbano con una ordenación coherente, tanto por su posición, como por la presencia de unas vías de comunicación entroncadas con las existentes.

b) Estructurar la ordenación del Plan Parcial creando un gran eje transversal de orientación aproximada suroeste-nordeste, que enlace con las actuales calles Salvador Tuset y Miguel Galán, eje que adopta la forma de gran avenida-bulevar de 58 metros de anchura y que contiene una gran plaza en el centro de gravedad del Plan Parcial, en la intersección con la prolongación de la actual calle del Nimot en Ciudad Fallera. De esta forma, este gran bulevar distribuye las zonas verdes públicas a lo largo del Plan

Parcial, haciéndolas muy accesibles a la edificación colindante y facilitando su uso por los actuales vecinos del barrio de Benicalap.

c) Enlazar adecuadamente toda la red viaria del Plan Parcial con la del entorno, respetando las trazas del P.G.O.U., salvo donde no sea estrictamente necesario y respetando para las calles de nuevo trazado, no condicionadas en anchura por las del entorno, la dimensión mínima, en su sección transversal, exigida por el P.G.O.U. de Valencia.

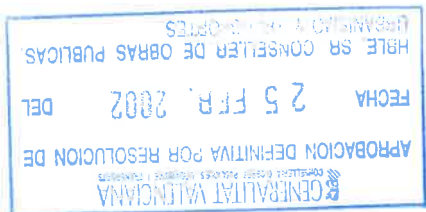
En particular se completa en sección la Avenida del Ecuador a través de todo el Sector, lo que permitirá conectar la Avenida de Pintor Matarana con la Ciudad Fallera. Asimismo, se configura la calle Salvador Cerveró en toda su longitud, y se prolongan las calles del Foc, Vicente Canet, San José Artesano y Carlos Cortina, tal y como se prevé en el P.G.O.U.

Se configura, asimismo, la sección del Bulevar Periférico Norte (Prolongación de Avenida Juan XXIII) y del Bulevar Pintor Matarana.

d) Establecer una ordenación de edificación abierta de libre composición en parte de las manzanas privadas del Plan, de modo que exista una máxima libertad compositiva de la edificación, compatible, por la situación del sector y con su integración en la trama colindante, con un control riguroso de la imagen final a través de unas Ordenanzas precisas y minuciosas.

e) Establecer una ordenación de edificación semicerrada con jardín privado en el interior de la manzana, de modo que, el eje central, vertebrador de la composición urbanística del Plan Parcial, queda configurado expresamente por el frente de edificación así graticado.

f) Completar las manzanas de almacenes de la Ciudad Fallera con una calificación similar (Industrial), a los usos que allí se desarrollan en la actualidad.



Para dar una idea de la magnitud de estas dotaciones públicas e infraestructuras baste considerar que el 66,44% del suelo del Plan Parcial lo constituyen suelos de dominio y uso público, frente al escaso 33,56% del suelo de dominio privado del Plan Parcial (véase art. 4.3 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan). Estas cifras reflejan, mejor que cualquier justificación, el

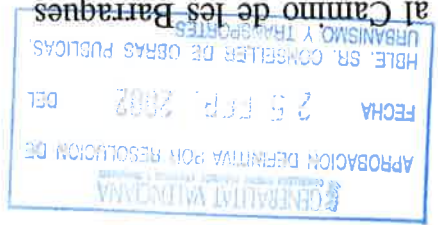
En desarrollo de los anteriores objetivos, el Plan Parcial se estructura según una red viaria a modo de damero o malla, que permite enlazar las manzanas resultantes con el viario adyacente.

Entorno.
j) Situación de las dotaciones públicas en el entorno del Plan Parcial, aproximándolas al consolidado urbano, de modo que sirvan, a su vez, para completar las carencias dotacionales de los barrios consolidados del

i) Aprovechar los ejes viarios del Bulevar Periférico y Bulevar Pintor Matarana, así como el Bulevar central interior del Plan Parcial, para la inclusión de los jardines públicos a modo de paseos, próximos a las manzanas residenciales con el fin de obtener una imagen más agradable de los recorridos peatonales y rodados.

h) Diseñar el sistema de equipamientos del Plan Parcial y el viario público de modo que constituya un conjunto perfectamente integrado, estableciendo el diseño pormenorizado de los enlaces de la red viaria, de modo que se garantice la continuidad y la calidad de diseño del espacio público del Plan.

g) Configurar un núcleo urbano en torno al Camino de les Barraques de Lluna, protegiendo las edificaciones que tienen un valor real histórico y complementándolas con nuevas edificaciones con la tipología de Casas de Poble regulada en el P.G.O.U., sobre una trama de calles peatonales que se adapta a los caminos y a la estructura parcelaria preexistente, y valorando el Camino de les Barraques de Lluna como el eje vertebrador de este conjunto.



Finalmente, debe destacarse la formulación, en las Ordenanzas Reguladoras, de un marco normativo pensado para ofertar una tipología (la de edificación abierta de vivienda unifamiliar con jardín privado) con un alto grado de libertad compositiva, que no tiene hoy oferta ni previsión en el suelo urbano ni urbanizable, haciendo posible, en una zona especialmente apta para ello, una arquitectura que puede ser singular, a fin de poner en valor un barrio límite de ciudad, con las ventajas de calidad de vida que esta tipología ofrece. Todo ello sin perjuicio, como ya se ha señalado, de un eficaz control compositivo a través de las Ordenanzas Reguladoras que sustituyen la forma dibujada de la edificación por rigurosos parámetros de edificación y composición en dichas manzanas de edificación abierta. El resto del Plan Parcial se ha configurado

Suelo.

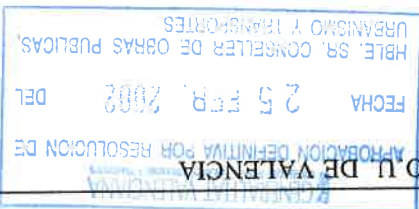
La mayor flexibilidad que aporta la vigente L.R.A.U., a la hora de atribuir superficie dotacional a cada clase de equipamiento, con las necesarias salvedades, permite que la ordenación urbanística esté menos condicionada y el diseño final se optimice, especialmente si consideramos los condicionamientos y rigideces a que conducía el Reglamento de Planeamiento del Texto Refundido de la Ley del

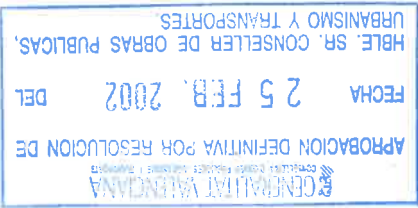
General le atribuye.

Estas cifras reflejan, mejor que cualquier análisis, el carácter estructurante de este Plan Parcial y su papel de elemento de acabado urbano, que el propio Plan

El resto de suelos de dominio y uso público lo constituyen 99.678,90 m² de red viaria, lo que representa el 43,76% de la superficie ordenada, valor muy superior a la media de ordenaciones de este rango y carácter en tipología, que se sitúa en el entorno del 25 al 30% del suelo ordenado.

carácter e importancia funcional de este plan como elemento vertebrador del Norte de la ciudad, así como la enorme proporción de dotaciones públicas que permite obtener. Del total de los 151.323,60 m² de suelos de dominio y uso público, 51.644,70 m² lo constituyen dotaciones públicas en sentido estricto (escolares, servicios públicos y jardines), lo que representa un estándar medio de 40,38 m²/viv. de equipamientos, cifra importante incluso para ordenaciones residenciales singulares.



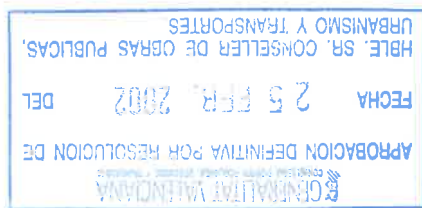


principalmente con manzanas de edificación semicerrada con sus últimas plantas escalonadas, a fin de mejorar la aireación y soleamiento de los espacios públicos (viales y jardines), garantizándose con esta configuración un control de la imagen del bulvar central, principal eje vertebrador del Plan Parcial, relegándose la tipología de Edificación abierta sin prefiguración de los bloques de edificación a la zona más próxima al entorno consolidado (Avenida del Ecuador) y a un enclave singular en la confluencia de grandes avenidas.

3.2. Delimitación de Unidades de Ejecución. Justificación y condiciones de conexión y ejecución

En el presente Plan Parcial se delimita una única Unidad de Ejecución, que incluye también el ámbito de suelo urbano ordenado en la Homologación, con una superficie de 246.041,20 m². Esta delimitación responde a los criterios generales que prevé la L.R.A.U., es decir, sus límites se corresponden con los límites del Plan Parcial, con el viario o con equipamientos públicos. En el ámbito de la Unidad de Ejecución existen dos áreas de reparto: el suelo urbano integra su propia área de reparto, con un aprovechamiento tipo de 1,7756 m²/m², y el suelo urbanizable configura su propia área de reparto, con un aprovechamiento tipo de 0,7135 m²/m².

Tal y como se contempla en el plano "B.5" de este Plan Parcial, las Unidades de Ejecución disponen de conexión directa con las redes de infraestructuras y servicios del consolidado urbano, así como con la red viaria hoy existente, incluyéndose aquellas conexiones viarias que permitan un correcto funcionamiento urbanístico del conjunto.



3.3. Sistema de equipamientos públicos y privados

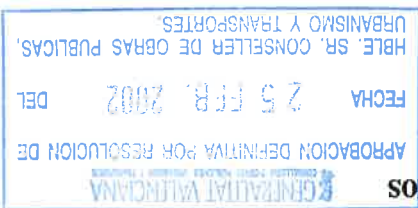
3.3.1. Equipamientos públicos

- Suelos dotacionales públicos:

Los equipamientos públicos del Plan Parcial cumplen los estándares previstos en la vigente Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, que en su artículo 22 establece los requisitos mínimos de carácter general, un mínimo de 35 m² de suelo para dotaciones públicas por cada 100 m² de edificabilidad residencial, de los que 15 m² serán para espacios libres (jardines públicos) y además éstos representarán, al menos, un 10 % de la superficie del Sector. Asimismo la L.R.A.U., en su Disposición Transitoria Octava, obliga al cumplimiento de la reserva para dotaciones escolares que establece el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo estatal, hasta tanto se desarrolle reglamentariamente la L.R.A.U.

En el Plan Parcial se prevén las reservas requeridas por la L.R.A.U., reservas que aparecen en la columna "Dotación Plan Parcial" del cuadro siguiente:

TIPO DE EQUIPAMIENTO	Estándar mínimo L.R.A.U.	Dotación Plan Parcial
Zonas Verdes Pùblicas	21.329,77 m ²	27.915,60 m ²
Escolar	15.348,00 m ²	21.167,30 m ²
Otros equipamientos	-	1.280,90 m ²
Suelo dotacional total	49.769,47 m ²	50.363,80 m ²



26 OCT 2001

Todas las superficies gratificadas en el plano B.1 del presente Plan Parcial como espacios libres, cumplen con los requisitos mínimos de calidad para zonas verdes, siendo su superficie mayor a 200 m² y capaces de albergar una circunferencia de diámetro mayor a 12 metros, tal como exige el Reglamento de Planeamiento estatal aplicable al presente Plan. No se han computado aquellas zonas verdes públicas que no cumplan tal condición (franja verde entre el Bulevar central y la dotación escolar, jardines junto a la dotación escolar próxima a la Ciudad Fallera) ni tampoco la zona verde interior de la rotonda situada en la

Se ha considerado para el cómputo de las dotaciones de este Plan Parcial, la parte del suelo destinado a Espacio Libre integrado en la red viaria estructural, por cumplir con la condición del artículo 22.1.D) de la L.R.A.U., al encontrarse dicha dotación en "condiciones privilegiadas de uso cotidiano y distribuye permanentemente para la población del sector" y por estar garantizada la ejecución del mismo y formar parte del ámbito de la Superficie Computable de Sector. Además, se trata de una dotación pública que se cede y se ejecuta con cargo al Sector.

- Zonas Verdes Públicas: Como se pone de manifiesto en la tabla anterior, se realiza una reserva de zonas verdes superior al 10% de la superficie computable del sector (203.140,70 m²) y asimismo se supera la prevista por la L.R.A.U. (art. 22.1.c), que equivaldría a un mínimo de 21.329,77 m² al aplicar 15 m² de zona verde por cada 100 m² de uso residencial, por lo que es el segundo de estos requisitos el aquí aplicable.

puntualizaciones:

Respecto de las previsiones del Plan Parcial deben hacerse las siguientes

En la tabla anterior, los estándares mínimos de la L.R.A.U. se determinan del siguiente modo: el estándar de zonas verdes es de 15 m² / 100 m² de uso residencial; la reserva escolar se obtiene de la Tabla del Anexo al Reglamento de Planeamiento estatal, 12 m²/viv; y el estándar dotacional total es de 35 m² / 100 m² de uso residencial. Conviene recordar que la edificabilidad de uso residencial es de 142.198,49 m².

APPROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
FECHA 25 FEB. 2002 DEL
HBLE. SR. CONSEJER DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR NPR.1 "BENICALAP NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

26 OCT 2001

b) El estándar de habitantes por vivienda en el momento de ejecución de este Plan Parcial se sitúa en 2,05 habitantes por vivienda, según se deduce del Estudio sobre necesidades de vivienda en Valencia y su Área

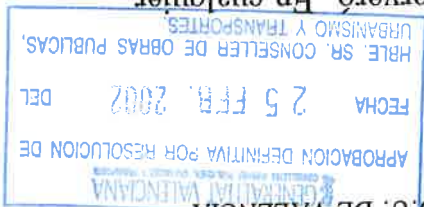
a) El estándar de habitantes por vivienda en el momento de redacción del Plan General es de 2,15 hab/viv. (Memoria Justificativa del Plan General). Esto supone que para la Superficie Computable de Sector que aquí se prevé, el número de viviendas máximo en el Plan Parcial sería de 1.115 y la población total considerada sería de 2.397 habitantes, y con esta regla se calculó la reserva necesaria de suelos de Espacios Libres de Sistema General del Plan General.

siguiente:

Asimismo, cabe indicar que a los efectos del cumplimiento del artículo 17.2 de la vigente Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, relativo a la reserva de suelo de espacios libres equivalente a media hectárea por cada millar de habitantes (5m²/hab de zona verde), adicional a los estándares dotacionales derivados del artículo 22 de la misma L.R.A.U., se ha considerado en este Plan Parcial lo

mejor que cualquier explicación, la realidad de las anteriores afirmaciones. Ahora bien, si se consideraran las zonas verdes privadas, que totalizan un mínimo de 32.115,35 m², procedentes de las calificaciones EL* y de los espacios libres privados de la calificación EDA-A, junto a los 27.915,60 m² de jardines públicos del Plan Parcial, *el total de zonas verdes, públicas y privadas, alcanzarían 60.030,95 m² equivalente al 26,36 % de la superficie total del Plan Parcial, suponiendo un estándar de 46,94 m²/vivienda, sin lugar a dudas uno de los más elevados de Valencia, similar al ya elevado estándar del Plan Parcial "Orriols" (51,29 m²/viv.) y al nivel de los más exigentes requisitos de habitabilidad urbana, configurando este área como adecuada "ciudad jardín" en la que las zonas verdes, públicas y privadas, serán las protagonistas indiscutibles del paisaje urbano. El plano de imagen final de la ordenación (plano B.7) refleja,*

intersección de la Avenida del Ecuador con la C/ Salvador Cerveró. En cualquier caso, las zonas verdes públicas que se han computado tienen una superficie total de 27.915,60 m²s, muy superior al mínimo legal de 21.329,77 m²s.

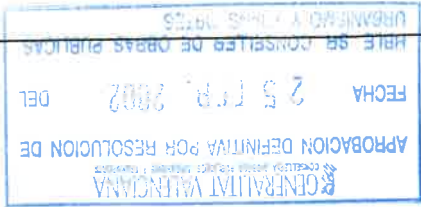


PLAN PARCIAL DEL SECTOR NPR.1 "BENICALAP NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

Metropolitana (Generalitat Valenciana y Asociación Provincial de Promotores y Constructores, Valencia 1995); por tanto, la población horizonte de este Plan Parcial, para 1.279 viviendas es de 2.622 habitantes.

Analizadas estas circunstancias, la diferencia real de población entre ambas situaciones es de un superávit de 225 habitantes respecto a las previsiones del Plan General, por lo que la reserva necesaria de espacios libres, a razón de 5 m²/hab., será de 1.125 m², que por su pequeña dimensión se ha preferido integrarlo en la calificación "EL", sin darle el valor de estructural, por lo que se prevén espacios libres por encima de los mínimos estándares dotacionales para absorber las exigencias del artículo 17.2 de la L.R.A.U. para la población horizonte de este ámbito.

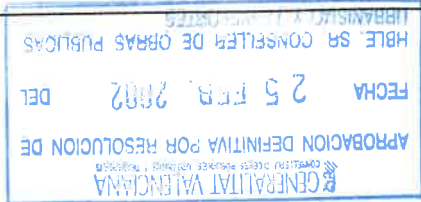
- Suelo Escolar: Su cómputo se realiza conforme a lo determinado en la Disposición Transitoria Octava de la L.R.A.U., por lo que, de la aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento del Texto Refundido de la Ley del Suelo, se obtienen para 1.279 viviendas una dotación de 15.348 m², previéndose un total de 21.167,30 m². El informe de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, de fecha 21 de octubre de 1998, exige: una parcela mínima de 11.500 m² de superficie, capaz para albergar el instituto de educación secundaria del perfil 16 SO+4B+2CF que absorbe la demanda conjunta generada por los dos sectores (Benicalap Norte y Benicalap Sur); y una parcela mínima de 8.000 m² de superficie, capaz de albergar un centro de dos líneas de educación infantil y primaria (6I+12P). Por lo que el citado informe requiere una reserva conjunta de 19.500 m², aunque ésta exceda de la exigible en aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento, en virtud de la necesidad de resolver los déficits estructurales que en materia educativa padece el distrito. La reserva escolar del Plan Parcial supera incluso esta exigencia, ya que califica una dotación escolar conjunta de 21.167,30 m². En suma, la dotación escolar del Plan Parcial es superior a la establecida legalmente y a la exigida en el informe de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, y contribuye a resolver el déficit de dotaciones escolares que tiene el barrio de Benicalap.

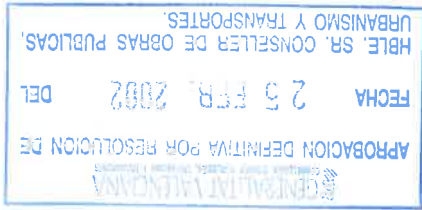


También se prevé en la L.R.A.U. que el Plan Parcial determinará los posibles usos de estos otros equipamientos. En concreto se reservan 140,90 m² de suelo para equipamiento socio-cultural y 1.140 m² para equipamiento religioso; este último se sitúa junto a la Avenida del Ecuador, próximo al consolidado urbano, y el primero de ellos se ubica en una alquería protegida, integrada en la zona verde del Bulevar central, potenciando su utilización mayoritaria por los habitantes de la zona.

- Otras dotaciones públicas: Dado que la L.R.A.U. establece un total mínimo de dotaciones públicas, la suma de las reservas de jardines públicos, escolares y resto de equipamientos debe ser igual o superior a ese mínimo establecido, que en este caso es de 49.769,47 m², por lo que la suma total de equipamientos del Plan Parcial (50.363,80 m²) supera ese mínimo legal, al reservarse además de las zonas verdes y escolares 1.280,90 m² destinados a Servicios Públicos.

- Aparcamientos: En el artículo 22.1.D) de la L.R.A.U. se determina que: "Por cada vivienda, apartamento, chalet, estudio o unidad de edificación reglamentariamente determinada, debe preverse más de una plaza de aparcamiento fuera de la superficie estrictamente viaria". Así, el presente Plan Parcial establece en sus Ordenanzas (art. 18), los estándares mínimos de aparcamientos, que cumplen este requisito. El resto de los aparcamientos grafiados en la red viaria son parte integrante de la misma y no computan a los efectos del cumplimiento del anteriormente mencionado artículo 22.1.D) de la L.R.A.U. No obstante, las bandas específicas de aparcamiento público en los viales que se graflan en los planos de ordenación tienen una longitud total de 1.845 m de plazas en cordón y 64 m de plazas en batería, lo que supone, a razón de 4,50 ml/plaza en cordón y 2,20 ml/plaza en batería, una dotación pública de aparcamientos de 439 plazas. Esta dotación de aparcamientos es suplementaria de la exigida legalmente, que se garantiza mediante la regulación de las Ordenanzas del Plan Parcial.





Los suelos dotacionales privados del Plan Parcial están constituidos por los suelos dotacionales privados de jardín o espacios libres de parcela gratiados y de los resultantes de aplicación de las ordenanzas en la calificación EDA-A, ya que al no poder ocupar la edificación más que el 50 o 60% de la parcela –según los casos-, obligatoriamente debe quedar como espacio libre el 50% de las manzanas 3 y 12 y el 40% de la manzana 14, lo que representa en total 32.115,35 m², equivalentes a 25,11 m²/vivienda para las 1.279 viviendas de este Plan Parcial.

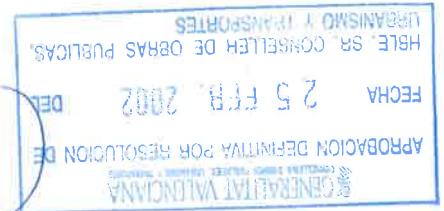
3.3.2. Equipamientos privados.

3.4. Cuadro resumen de características y usos del Plan Parcial

A) CARACTERÍSTICAS GENERALES:

1. Superficie Computable de Sector.....	203.140,70 m ² s
2. Superficie red viaria estructural a ejecutar por la Administración.....	24.636,20 m ² s
3. Superficie total del Plan Parcial (1+2).....	227.776,90 m ² s
4. Densidad máxima.....	63 viv/Ha.
5. Número máximo total de viviendas (63 x 20,314070 Ha)	1.279 UD
6. Edificabilidad residencial.....	142.198,49 m ² t 0,70 m ² t/m ² s
7. Edificabilidad terciaria.....	13.507,57 m ² t 0,07 m ² t/m ² s
8. Edificabilidad industrial.....	6.806,50 m ² t 0,03 m ² t/m ² s
9. Edificabilidad total.....	162.512,56 m ² t 0,80 m ² t/m ² s

Coficiente de edificabilidad bruta



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por Acuerdo Pleno de fecha 28 de Julio de 2000.
EL SECRETARIO ADJUNTO.



B) REGIMEN DE TITULARIDAD DE SUELO:

10. Suelos de dominio y uso público:

- 10.1. Red viaria
 - 10.1.1. Red viaria estructural a ejecutar por la Administración..... 24.636,20 m²s
 - 10.1.2. Red viaria estructural integrada en la superficie computable de Sector a ejecutar por la Actuación Integrada (no incluye jardines)..... 21.271,00 m²s
 - 10.1.3. Red viaria no estructural..... 55.052,60 m²s

10.2. Jardines Públicos..... 27.915,60 m²s

10.3. Equipamiento Escolar..... 21.167,30 m²s

10.4. Servicios Públicos..... 1.280,90 m²s

10.5. Total suelo de dominio y uso público..... 151.323,60 m²s

11. Suelos de dominio y uso privado:

11.1.1. Edificación abierta - Subzona A (EDA-A)..... 12.916,40 m²s

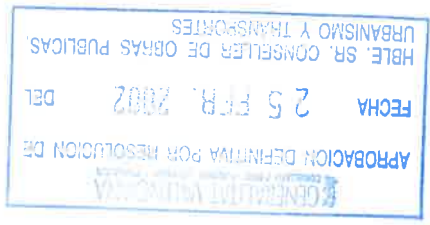
11.2. Edificación abierta - Subzona B (EDA-B)..... 44.553,90 m²s

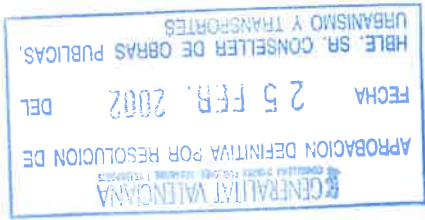
11.3. Vivienda Unitamiliar Agrupada (UFA-1)..... 12.176,50 m²s

11.4. Industrial (IND-1)..... 6.806,50 m²s

11.5. Total suelo de dominio y uso privado..... 76.453,30 m²s

11. Total superficie Plan Parcial..... 227.776,90 m²s





21. Numero máximo de viviendas.....	1.279 Unid.
20. Edificabilidad industrial.....	6.806,50 m ²
19. Edificabilidad terciaria.....	13.507,57 m ²
18. Edificabilidad residencial.....	142.198,49 m ²
17. Edificabilidad total.....	162.512,56 m ²
16. Superficie total.....	246.041,20 m ²

Unidad de Ejecución Única:

D) UNIDADES DE EJECUCION:

15. Estándar medio de suelo dotacional de dominio y uso público por vivienda (excluida red viaria).....	39,59 m ² /viv
14. Porcentaje de superficie de red viaria sobre el total del Plan Parcial.....	44,32 %
13. Porcentaje de suelo público del Plan Parcial.....	66,44 %
12. Porcentaje de suelo privado del Plan Parcial.....	33,56 %

C) RATIOS BASICOS DEL PLAN PARCIAL:

CAPÍTULO 4. RESULTADO DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y ADAPTACIÓN AL ACUERDO DEL PLENO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, DE FECHA 28 DE JULIO DE 2000

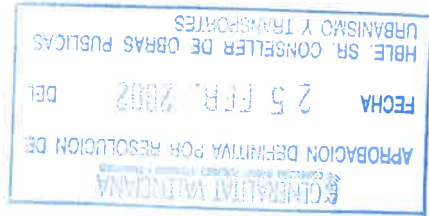
En el presente apartado se realiza un análisis del resultado del trámite de información pública y se justifican las modificaciones introducidas en el Proyecto para cumplir las condiciones señaladas en el acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, de fecha 28 de julio de 2000.

Se consideran únicamente aquellas observaciones que tienen relación con la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable, ya que el resto de cuestiones, que inciden en la ordenación estructural o en la ordenación pormenorizada del suelo urbano, se analizan en un apartado similar a éste que se añade en la Memoria de la Homologación.

4.1. Resultado del trámite de información pública

Las alegaciones estimadas por el acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, de fecha 28 de julio de 2000, inciden en una disminución del 13,5% del Presupuesto de Ejecución Material de las obras; esta cuestión se corrige en el Presupuesto del Proyecto de Urbanización que acompaña al presente Plan Parcial. Las alegaciones de IBERDROLA que estima el informe del Servicio de Proyectos Urbanos también se consideran en el proyecto de Urbanización.

4.2. Informes de Organismos Sectoriales



4.2.1. Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Valencia del Ministerio de Fomento, de fecha 8 de enero de 1998

No afecta a la ordenación pormenorizada definida en el Plan Parcial.

Dotaciones de Red Secundaria	35,42 m ² s / 100 m ² t
Otros equipamientos	0,90 m ² s / 100 m ² t
Equipamiento docente	14,89 m ² s / 100 m ² t
Zonas verdes	19,63 m ² s / 100 m ² t
Red viaria estructural	17,33 m ² s / 100 m ² t
Dotaciones de Red Primaria	17,33 m ² s / 100 m ² t

los siguientes:

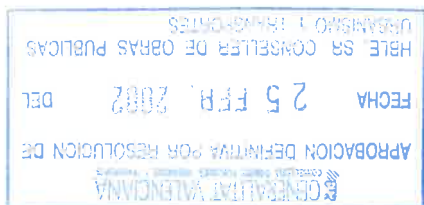
En la ordenación que finalmente desarrolla el Plan Parcial, los estándares dotacionales, referidos a la edificabilidad de uso residencial (142.198,49 m²t), son

- Estándares dotacionales

Señala el informe que "se aprecia necesario el hacer constar que el incremento de viviendas, pese a no producirse un incremento de la edificabilidad, permite cumplir lo dispuesto en el art. 55.3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística". Por una parte, hay que considerar que no se produce un incremento de aprovechamiento lucrativo privado, ya que con el significado que se emplea el término "aprovechamiento" en la LRAU (aprovechamiento = edificabilidad), en la presente actuación se mantiene el coeficiente de edificabilidad fijado en el Plan General. En consecuencia, no resulta aplicable al presente caso el art. 55.3 de la LRAU. Por otra parte, se mantiene la proporción y calidad de las dotaciones públicas respecto al aprovechamiento -enténdase edificabilidad- ya que, en aplicación de los estándares legales, las dotaciones públicas se calculan en proporción a la edificabilidad propuesta en el Plan Parcial.

- Cumplimiento del art. 55.3 de la LRAU

4.2.2. Informe previo del Subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial de la COPUT, de fecha 8 de junio de 1998



Además de ello, la superficie de red viaria ~~(de la red secundaria)~~ es de 76.323,60 m², lo que representa un estándar respecto a la edificabilidad residencial de 53,67 m²/100 m².

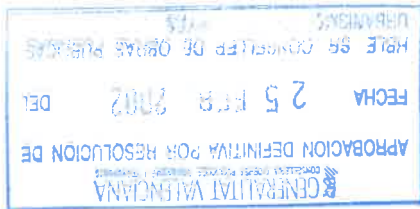
4.2.3. Informe de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, de fecha

21 de octubre de 1998

El informe exige una «parcela mínima de 11.500 m² de superficie, capaz para albergar el instituto de educación secundaria del perfil 16SO+4B+2CF que absorbería la demanda conjunta generada por los dos sectores». En el Plan Parcial se reserva una parcela de uso escolar de 11.501,50 m² para tal fin, que está ubicada junto a la C/ Pintor Matarana, con objeto de ofrecer un servicio adecuado a los dos sectores Benicalap-Norte y Benicalap-Sur.

Por otra parte, se exige una «parcela mínima de 8.000 m² de superficie, capaz de albergar un centro de dos líneas de educación infantil y primaria (6I+12P)». En el Plan Parcial se reserva una parcela de uso escolar de 9.665,80 m² superior a la exigida en el informe para tal fin, que se sitúa próxima a la Ciudad Fallera.

En suma, la reserva docente conjunta del Plan Parcial es de 21.167,30 m², que es superior no sólo a la exigible en aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento estatal (15.348 m²), sino también a la exigida en el informe de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia (19.500 m²). Además, según dicho informe, estas reservas-complementadas con las del Plan Parcial Benicalap-Sur-resolverán los déficits estructurales que en materia educativa padece el distrito de Benicalap.



4.3. Informes emitidos por los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Valencia

4.3.1. Informe del Servicio del Ciclo Integral del Agua, de fecha 24 de

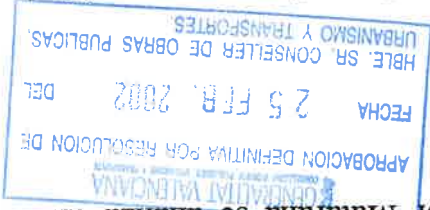
abril de 1998

El informe concluye que no existen inconvenientes técnicos en que se ejecuten las obras tal y como han sido programadas.

4.3.2. Informe de la Sección de Planificación y Proyectos del Servicio del

Ciclo Integral del Agua, de fecha 27 de abril de 1998

La exigencia de un colector por la C/ Pintor Matarana se analiza en el Proyecto de Urbanización.



4.3.3. Informe del Servicio de Prevención de Incendios, de fecha 28 de

abril de 1998

Respecto a las condiciones de accesibilidad y maniobrabilidad de los vehículos de extinción de incendios a los edificios, cabe decir que las anchuras de los nuevos viales de tráfico rodado es, como mínimo, de 20 m. Los viales de peatonales, o de tráfico restringido de vehículos, tienen una anchura mínima de 10 m, por lo que también cumplen con la exigencia mínima de 5 m de anchura. Por último, los caminos existentes que se integran en la ordenación del núcleo urbano del Camino de les Barraques de Lluna también cumplen la anchura mínima de 5 m. En las manzanas en las que se dispone un espacio libre privado entre la alineación exterior de la edificación y la alineación de manzana (manzanas 8, 9 y 10), el diseño del espacio libre privado dejará libre una anchura mínima de 5 m para permitir el paso de los vehículos de extinción de incendios.

Respecto al cumplimiento de la dotación de la red pública de hidrantes, nos remitimos al Proyecto de Urbanización.

4.3.4. Informe de la Sección de Aguas, de fecha 5 de mayo de 1998

No afecta a la ordenación pormenorizada definida en el Plan Parcial. Las observaciones señaladas en el informe se resuelven en el Proyecto de Urbanización.

4.3.5. Informe de la Sección de Coordinación de Obras en la Vía Pública, de fecha 8 de junio de 1998

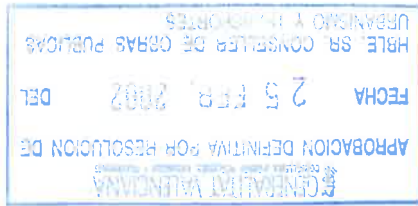
No afecta a la ordenación pormenorizada definida en el Plan Parcial. Las observaciones señaladas en el informe se resuelven en el Proyecto de Urbanización.

4.3.6. Informe de la Unidad Técnica de Alumbrado, de fecha 9 de junio de 1998

No afecta a la ordenación pormenorizada definida en el Plan Parcial. Las observaciones señaladas en el informe se resuelven en el Proyecto de Urbanización.

4.3.7. Informe del Servicio de Transportes y Circulación, de fecha 24 de junio de 1998

- Plan Parcial. Ordenanzas



Se corrige el art. 26.4 de las Ordenanzas, transformándose en el art. 23 de las nuevas Ordenanzas que recoge las condiciones de volumen y forma de los edificios de la zona EDA del P.G.O.U..

Se corrige el art. 31.9 de las Ordenanzas del Plan Parcial anterior-art. 23.11 en el nuevo texto de las Ordenanzas- de modo que la anchura de paso libre de obstáculos se fija en 5 m de anchura, con un galibo mínimo de 4,50 m, y el radio de giro mínimo se establece en 11 m. De este modo, se adapta el Plan a la vigente Ordenanza Municipal de Protección contra Incendios.

- Planta viaria

Los ajustes de los trazados viarios a las secciones de calle previstas para la Ronda Norte y Pintor Matarana ya han sido analizados en el documento de Homologación.

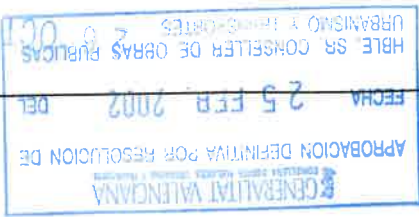
En la C/ Salvador Cerveró se adopta la sección asimétrica definida en la planta viaria del Servicio de Transportes y Circulación. En esta calle se realizan los cortes de mediana y pasos de peatones necesarios para resolver la continuidad viaria y peatonal de los nuevos viales definidos en el Sector Benicalap Norte.

Se corrige la anchura de la C/ del Foc, aumentándola de 14 a 16 m, tal como indica el informe, para ajustarse a la urbanización ya ejecutada con esa anchura de 16 m.

En relación con la Ronda Norte, y de conformidad con lo indicado en el informe del Servicio de Proyectos Urbanos, se adopta la denominada solución A, que dispone una vía de servicio paralela a la Ronda Norte y separada del tronco central de dicha ronda por una zona verde de 15 m de anchura. Con esta solución se eliminan las salidas directas a la ronda de las calles de la Ciudad Fallera.

Cumpliendo la exigencia del informe el Servicio de Transportes y Circulación, se elimina la conexión directa del Bulevar central de la ordenación

MEMORIA



2007

con la Ronda Norte, resolviendo la conexión entre ambos viales a través de la vía de servicio indicada en el apartado anterior.

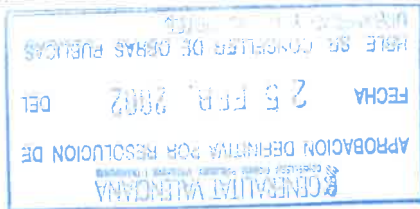
En definitiva, la relación del viario local del sector con la Ronda Norte queda del siguiente modo: se mantiene la conexión de la C/ Salvador Cervero con la Ronda Norte propuesta en la planta viaria del Servicio de Transportes y Circulación, si bien se remodela su conexión con la ronda para resolver la intersección con el vial de servicio de la ronda; se dispone un vial de servicio paralelo a la Ronda Norte, y separado de su tronco central, que únicamente tiene un punto de acceso en el extremo Norte de la actuación y un punto de incorporación a la Ronda en el extremo Sur de la misma, antes de llegar a la doble rotonda de conexión con la prolongación de la Avenida Juan XIII.

Se elimina el tramo final de la C/ Carmelo Roda con objeto de optimizar la ordenación y agrupar en una parcela de mayor tamaño el suelo destinado a reserva escolar. Además, se trata de un vial de carácter secundario cuya supresión es aceptada por el propio informe del Servicio de Transportes y Circulación.

La planta viaria que se presenta incluye las calles completas en todo su ancho para poder ver las conexiones entre las distintas zonas; se reflejan los pasos de peatones en la Avda. del Ecuador y en la C/ Salvador Cervero, así como los cortes en la mediana de esta última, para resolver la continuidad viaria y peatonal entre los viales del entorno y los nuevos viales definidos en el Sector Benicalap Norte.

4.3.8. Informe de la Sección de Obras de Jardinería, de fecha 30 de julio de 1998

No afecta a la ordenación pormenorizada definida en el Plan Parcial. Las observaciones señaladas en el informe se resuelven en el Proyecto de Urbanización.



4.3.9. Informe de la Sección de Proyectos de Infraestructura del Servicio de Proyectos Urbanos, de fecha 5 de marzo de 1999

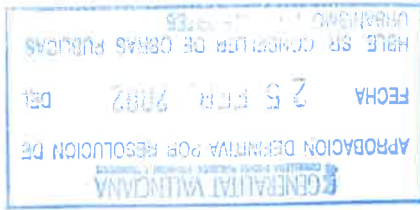
Conviene indicar que la primera parte de este informe (hasta el apartado 1.6 inclusive) recoge las observaciones señaladas en los informes de los diferentes Servicios Técnicos municipales, que ya se han ido analizando en los apartados anteriores de la presente Memoria. A partir de ahí, las observaciones que afectan a la ordenación pormenorizada definida en el Plan Parcial son las siguientes:

- Avda. del Ecuador

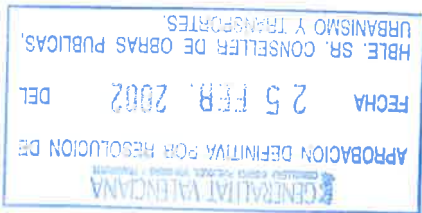
Se incluye en el ámbito de la Unidad de Ejecución la calzada completa, además de la acera y el resto de servicios recayentes al sector. La continuidad de la urbanización de esta avenida en toda su longitud se logra mediante la realización de obras de urbanización externas a la unidad de ejecución en el tramo situado junto a la C/ Transformador, ya que queda excluido del ámbito de actuación en el plano de la Oficina Técnica del Servicio de Planeamiento. En la propia C/ Transformador, la delimitación propuesta en el citado plano permite la continuidad de los itinerarios peatonales y de tráfico rodado.

- C/ Salvador Cerveró

Se garantiza la continuidad de la C/ Salvador Cerveró ajustando la delimitación de la Unidad de Ejecución a la propuesta en el plano de la Oficina Técnica del Servicio de Planeamiento y complementando con obras de urbanización exteriores al ámbito de la Unidad de Ejecución en la parte de la calzada opuesta no perteneciente al ámbito vial de servicio de las edificaciones situadas en la alineación opuesta de la C/ Salvador Cerveró. También se ejecuta la rotonda situada en la intersección de las calles Salvador Cerveró, Luis Braille, Francisco Morote Greus y Avda. del Ecuador, de acuerdo con la planta viaria del Servicio de Transportes y Circulación, incluyendo su isleta central y la calzada completa.



- C/ Pintor Matarana



Con independencia de las determinaciones que afectan a la ordenación estructural, que ya han sido analizadas en la Homologación, la sección concreta de esta calle se ajusta a la indicada en la planta viaria del Servicio de Transportes y Circulación. En la zona afectada por el futuro paso inferior que ejecutará el Ministerio de Fomento, la urbanización tendrá carácter provisional, sustituyendo la base de hormigón por una granular, de zahorra artificial, tal como especifica el informe.

- Vía de servicio en la Ronda Norte

Siguiendo las indicaciones del informe, de las dos soluciones propuestas por el Servicio de Circulación y Transportes se adopta la denominada solución A, que consiste en disponer una vía de servicio paralela a la Ronda Norte, ya que de esta forma se evita la formación de calles sin salida en una zona destinada a talleres de construcción a los que deben acceder camiones para carga o descarga.

- Acequias

El agente urbanizador ha notificado a la Comunidad de Regantes (Comunidad de Tormos) la propuesta de desvío de acequias contenida en el Proyecto de Urbanización, indicando las obras a ejecutar y solicitando información sobre los cauces de acequias incluidas en el ámbito del Programa y su entorno, identificando aquellas que deben conservar su servidumbre de riego por atender zonas exteriores al mismo. Asimismo, se ha solicitado información sobre las características de los cauces a reponer y la canalización propuesta para su integración en la urbanización.

- Plano de alineaciones

El Plan Parcial incluye un plano de alineaciones, el denominado B.4. Red viaria, en el que se definen las alineaciones de la red viaria, de tráfico rodado y peatonal, convenientemente acotadas; también se definen las alineaciones de las

diferentes manzanas y parcelas dotacionales; y quedan también perfectamente definidos los límites de los diferentes ámbitos de actuación (Plan Parcial, Superficie Computable del Sector y Unidad de Ejecución). Las coordenadas de los vértices que definen cada uno de los elementos citados, y su referencia a la Red Topográfica Municipal, se indican en el Plano de Replanteo del Proyecto de Urbanización.

4.3.10. Informe de la Oficina Técnica del Servicio de Planeamiento, de

fecha 10 de marzo de 1999

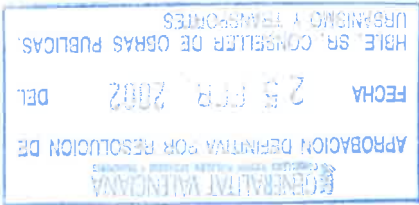
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

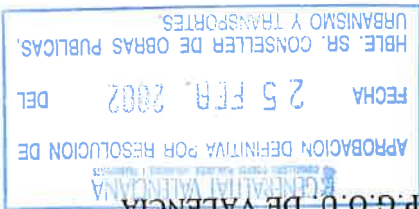
- Espacios Libres

Respecto al cómputo de los Espacios Libres que forman parte de la red primaria viaria (Ronda Norte), como Espacios Libres de la red secundaria, se justifican las siguientes cuestiones:

- Se trata de una dotación que ofrece condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente para la población del sector, ya que la ubicación de estos espacios libres se dispone precisamente en la zona de contacto con el propio Sector. La accesibilidad desde el viario local del sector a estos espacios libres es muy alta, ya que se realiza a través de un vial de servicio de sólo 5 m de anchura; esta relación directa no se ve interrumpida por el propio tráfico de la Ronda Norte, ya que la sección transversal de esta ronda diferencia claramente los carriles centrales de circulación de la franja lateral de zona verde en contacto con las manzanas colindantes a la ronda. Con todo ello, queda justificada la aplicación del último párrafo del art. 22.1. de la L.R.A.U.

- Se trata de unos terrenos que están incluidos en la Superficie Computable del Sector, por lo que, a efectos de cómputo, se comportan como cualquier otro terreno incluido en dicho ámbito: computan a efectos de edificabilidad y a efectos de dotaciones.





• Se trata de una dotación que se cede y se ejecuta con cargo al Sector, por lo que es adecuado computarla como una dotación más de la red secundaria.

• El carácter de esta dotación en el P.G.O.U. de Valencia -que se asume y se adapta en el documento de Homologación- es el de Espacios Libres integrados en un Sistema General viario como es la Ronda Norte. De esta manera, se trata de unos Espacios Libres que no han sido computados para cumplir el estándar legal de Parque Público de la Red Primaria, por lo que su cómputo como Espacios Libres de la red secundaria no merma la dotación de Parque Público del planeamiento general.

• No es cierto que se produzca un aumento de los aprovechamientos lucrativos sin los consiguientes incrementos de suelos dotacionales. Al incluir estos terrenos en la Superficie Computable del Sector, evidentemente se produce un incremento de la edificabilidad del Plan Parcial. Pero este incremento de aprovechamiento se compensa con el correlativo incremento de dotaciones públicas, ya que éstas, en la L.R.A.U., se calculan en proporción a la edificabilidad; así, la nueva edificabilidad exige las correspondientes dotaciones públicas, a razón de 35 m² / 100 m² de dotaciones totales y 15 m² / 100 m² de zonas verdes o 10% de la Superficie Computable del Sector. En definitiva, el incremento de edificabilidad se compensa con las mayores dotaciones públicas que conlleva dicha edificabilidad.

• Con las restantes zonas verdes públicas del Plan Parcial se cubre el 90% del estándar mínimo legal de zonas verdes. Por lo tanto, el cómputo de elementos de red primaria como red secundaria sólo se necesita para completar ese reducido porcentaje del 10%. Debe advertirse que la superficie total de zonas verdes públicas del Plan Parcial es de 27.915,60 m², muy superior a los 21.329,77 m² mínimos que resultan de la aplicación del estándar legal.

• Por último, no debe olvidarse la importante dotación de Espacios Libres privados que contiene el Plan Parcial. Como ya se ha justificado en el apartado 3.3.1 de la presente Memoria, las zonas verdes privadas totalizan un mínimo de 32.115,35 m², procedentes de las calificaciones EL* y de los espacios libres

privados de la calificación EDA-A. Sumando esta superficie a los 27.915,60 m² de jardines públicos del Plan Parcial, el total de zonas verdes, públicas y privadas, alcanzarían 60.030,95 m², equivalente al 26,36 % de la superficie total del Plan Parcial, suponiendo un estándar de 46,94 m²/vivienda

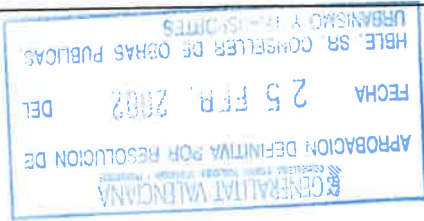
Aun cuando al presente Plan no le es aplicable el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana -por haber sido sometido a información pública con anterioridad a la entrada en vigor del citado reglamento- los criterios anteriormente señalados han sido confirmados por dicha norma reglamentaria. Desde este punto de vista, no puede criticarse la interpretación de unos preceptos legales en un determinado sentido, que posteriormente han sido ratificados por el desarrollo reglamentario de dicha norma legal.

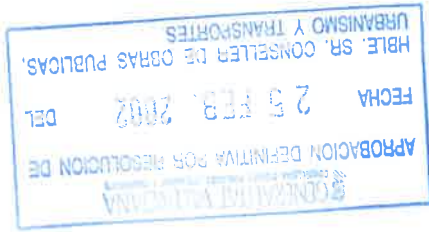
- Escolar

El informe concluye exigiendo una reserva conjunta de 19.500 m², de conformidad con lo señalado en el informe de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, de fecha 21 de octubre de 1998. Ya se ha justificado, en el apartado 4.2.3 de la presente Memoria, el cumplimiento de esta exigencia.

- Servicios Públicos

Con la remodelación de las reservas dotacionales públicas derivadas de los informes sectoriales -principalmente la exigencia de una dotación escolar superior a la mínima legal-, se produce una reducción de la reserva de Servicios Públicos respecto a la propuesta inicial del Plan Parcial. En la nueva ordenación, se califica una parcela de Servicio Público de uso religioso, de 1.140 m² de superficie edificable y 4 plantas de altura. Una de las alquerías que se protege en el Camino de las Barracas de Lluna, se integra en la zona verde central del Bulevar que estructura la ordenación y se destina a Servicio Público de uso socio-cultural, con una superficie de 140,90 m². Considerando ambas dotaciones, la reserva de Servicios Públicos del Plan Parcial es de 1.280,90 m².





TIPO DE EQUIPAMIENTO	Estándar mínimo L.R.A.U.	Dotación Plan Parcial
Zonas Verdes Pùblicas	21.329,77 m ²	27.915,60 m ²
Escolar	15.348,00 m ²	21.167,30 m ²
Otros equipamientos	-	1.280,90 m ²
Suelo dotacional total	49.769,47 m ²	50.363,80 m ²

El cumplimiento de las reservas dotacionales pùblicas exigidas por la L.R.A.U. se resume en el siguiente cuadro:

- Total Dotacional

El cumplimiento de la dotación mínima de aparcamientos exigida por la L.R.A.U. ya ha sido analizada pormenorizadamente en el apartado 3.3.1 de la presente Memoria. A modo de síntesis, se indica que la dotación legal mínima de aparcamientos queda garantizada por las Ordenanzas del Plan Parcial y se suplementa con 439 plazas de aparcamiento pùblicas en zonas específicas de aparcamiento situadas fuera de la superficie estrictamente viaria.

- Aparcamiento

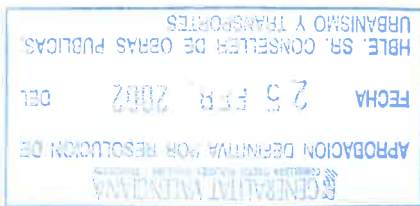
Sin perjuicio de la referencia global a las zonas de calificación definidas en el P.G.O.U., el propio informe municipal admite las particularizaciones puntuales. En este sentido, se remite a los "Criterios Básicos" aprobados por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, en sesión plenaria celebrada el día 25 de julio de 1997, que se expresa en los siguientes términos: «Con el fin de mantener la coherencia y homogeneidad del P.G.O.U., deberán de mantenerse los conceptos y terminología establecidos en sus NN.UU., referidos tanto a las zonas de calificación urbanística como a sus ordenanzas reguladoras, no considerándose admisibles definiciones propias que afecten a estos conceptos generales en un ámbito sectorial. Ello sin perjuicio de un mayor desarrollo complementario a través del establecimiento de ordenanzas de tipo particular para aquellos aspectos de detalle que lo requieran.» Con este criterio, en las Ordenanzas del Plan Parcial se han introducido determinadas particularizaciones puntuales para regular los aspectos de detalle requeridos por la ordenación propuesta.

La calificación anterior UFP se reconduce a la zona de calificación UFA-1 Vivienda unifamiliar agrupada "Casas de Poble" regulada en el P.G.O.U. Las nuevas edificaciones que se proponen para configurar el núcleo del Camino de las Barracas de Luna también responden a esta calificación.

Se suprimen las zonas de calificación establecidas inicialmente (EAM-5, EBM, UFP), remitiéndose a las zonas de calificación definidas en el P.G.O.U. de Valencia. Así, las anteriores zonas EAM-5 y EBM se califican como Edificación Abierta (EDA). Como dentro de esta zona de calificación existen dos regulaciones de parámetros edificatorios muy diferentes (manzanas 3, 12 y 14, respecto del resto de manzanas calificadas EDA), se definen dos subzonas dentro de esa calificación global. Así, las manzanas 3, 12 y 14 pertenecen a la Subzona A y las manzanas 4 a 11 y 13 integran la Subzona B.

- Art. 4.2. Calificación del Suelo

ORDENANZAS REGULADORAS



Se incluye la referencia a la Ordenanza Reguladora de las condiciones funcionales de Aparcamientos, aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y publicada en el B.O.P. de fecha 15 de octubre de 1994.

- Art. 18. Reserva de aparcamiento (art. 17 en las Ordenanzas corregidas)

Se elimina la previsión de formular Estudios de Detalle en la zona IND-1, ya que el P.G.O.U. de Valencia no los contempla en esta zona de calificación urbanística.

- Art. 13. Estudio de Detalle (art. 12, en las Ordenanzas corregidas)

En el supuesto de que las manzanas calificadas como EDA-A no sean objeto de petición de licencia de obras unitaria para cada una de las manzanas, se exige un Estudio de Detalle que defina la ordenación de toda la manzana.

corregidas]

- Art. 9. EDA-A (anteriormente, EAM-5) [art. 8, en las Ordenanzas

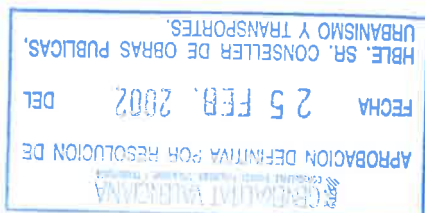
De conformidad con lo indicado en el informe de la Oficina Técnica de Planeamiento, de fecha 3 de agosto de 2001, se elimina el anterior artículo 6, relativo a la relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas.

calificadas

- Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades

Los mismos criterios señalados en el apartado anterior son aplicables a la regulación de usos. De este modo, se ha corregido la redacción del art. 5 de las Ordenanzas del Plan Parcial, con el criterio general de adaptarse a la regulación de usos establecida en el P.G.O.U., con las particularizaciones necesarias para regular los aspectos de detalle de la ordenación propuesta.

-Art. 5. Régimen de Usos



PLAN PARCIAL DEL SECTOR N.º 1 "BENICATAP NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

Se modifica la regulación de la planta baja establecida en el apartado 7, adaptándola al art. 6.25.7.a) de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia, que regula con carácter general esa misma cuestión. Se suprime la referencia a los áticos, cuando se trata de plantas retranqueadas.

El apartado 5, relativo a las construcciones por encima de la altura de cornisa, se ajusta al art. 5.46 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia, que regula con carácter general esa misma cuestión. Se suprime la referencia a los áticos, cuando se trata de plantas retranqueadas.

- Art. 26. Condiciones de volumen y forma (art. 23, en las Ordenanzas corregidas)

Se corrige el radio de giro mínimo para los vehículos de SPEIS, adaptándolo al art. 4.3.4 de la Ordenanza Municipal de Protección contra Incendios, que fija un radio de giro mínimo de 11 m.

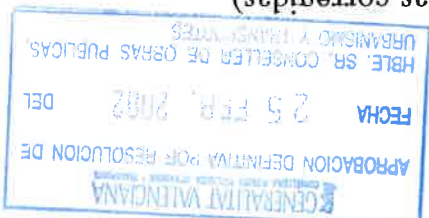
- Art. 24. Accesibilidad de las parcelas (art. 23.11, en las Ordenanzas corregidas)

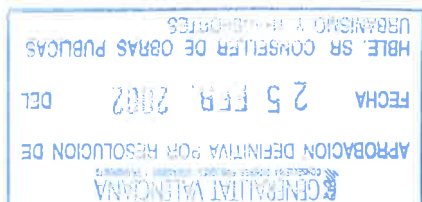
Se elimina la excepción de que la separación a lindes pueda reducirse hasta 0,25 x h y 2,60 m cuando se trate de paramentos de fachada recayentes a lindes laterales que ventilen e iluminen exclusivamente escaleras, baños y cocinas. Por lo tanto, la separación mínima a lindes laterales de parcela en la zona EDA-A queda establecida en 0,3 x h y 5 m.

- Art. 23. Separación a lindes (art. 19.4, en las Ordenanzas corregidas)

En el apartado 2 de este artículo se sustituye la previsión del plano de ordenación de parcela, previsto anteriormente en el art. 9.5, por el Estudio de Detalle regulado en dicho artículo, tal como se ha analizado en la justificación de las correcciones introducidas en el art. 9.

- Art. 21. Parcela mínima (art. 19.1, en las Ordenanzas corregidas)





Técnica del Servicio de Planeamiento.

modificado conforme al criterio y al plano contenido en el informe de la Oficina
1. El límite del sector y de la superficie computable del sector se han

CUATRO. Condicionantes de la Alternativa Técnica

Con carácter general, hay que indicar que la mayoría de las observaciones señaladas en el acuerdo plenario ya han sido analizadas en profundidad a lo largo de los apartados anteriores, con el estudio de los informes técnicos. No obstante, y para verificar el cumplimiento de todas las condiciones exigidas en el acuerdo plenario, se realiza una justificación, a modo de síntesis, de las observaciones señaladas en dicho acuerdo.

28 de julio de 2000

4.4. Acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, de fecha

Se corrige el apartado 9.2 de este artículo, fijando para los vehículos de SPEIS una anchura de paso libre de 5 m y un radio de giro mínimo de 11 m.

las Ordenanzas corregidas)

- Art. 31. Condiciones de volumen y forma de los edificios (art. 23.11, en

Se elimina el uso de aparcamiento en azoteas.

- Art. 27. Garajes (art. 29.2, en las Ordenanzas corregidas)

Valencia. Así, la cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,30 metros sobre la cota de referencia.

2. Se propone una única unidad de ejecución que engloba el suelo urbano y el suelo urbanizable. En la Proposición Jurídico-Económica se diferencian los costes que se repercuten a los propietarios de las parcelas de suelo urbano.

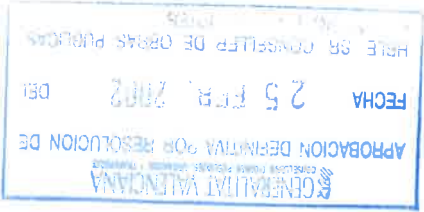
3. Respecto a la compatibilidad del uso Tco 1C en la zona IND, se corrige el art. 5.4.4.g de las Ordenanzas, adoptando la redacción del art. 6.54.4.i de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

4. La ordenación se ajusta a la Propuesta corregida, objeto de informe del Jefe del Servicio de Planeamiento. Por otra parte, la nueva documentación recoge los aspectos técnicos puestos de manifiesto en los diferentes informes, tal como se ha analizado profusamente en los apartados anteriores. Los cambios que se advierten respecto a la propuesta objeto de informe se deben precisamente al cumplimiento de las observaciones señaladas en los diferentes informes técnicos.

5. El suelo urbano clasificado como tal por la Sentencia del TSJCV mantiene su carácter –se clasifica como suelo urbano- y se ajusta su delimitación y superficie a la citada sentencia.

6. Se modifican las zonas de calificación establecidas por el Plan Parcial, adaptándolas a las definidas en el P.G.O.U. de Valencia, sin perjuicio de las especialidades que regulan las características singulares de la ordenación, que se concretan en las Ordenanzas del Plan Parcial.

7. Se corrigen los arts. 6, 18, 23, 24, 26, 27 y 31 de las Ordenanzas Regulatorias del Plan Parcial conforme a las observaciones contenidas en el informe de la Oficina Técnica de Planeamiento, tal como se justifica detalladamente en la Memoria del Plan Parcial. Se elimina la previsión de formular Estudios de Detalle en la zona IND-1, ya que el PGOU de Valencia no los contempla en esta zona de calificación urbanística.



APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
 GENERALITAT VALENCIANA
 HBLE. SR. CONSELLER DE OBRES PUBLICAS
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 FECHA 25 FEB. 2002
 DEL

8. En el Proyecto de Urbanización se recogen todas las correcciones y observaciones contenidas en el informe de la Sección de proyectos de Infraestructura.

9. Se corrige a la baja la desviación del 13,5% del Presupuesto de ejecución material. A partir del Presupuesto de ejecución material corregido y del consiguiente coste total de la actuación, así como de la corrección señalada en el apartado siguiente, se recalcula el coeficiente de retribución en terrenos del PAI.

10. Se fija una reserva del 20% de la edificabilidad total de uso residencial con destino a la construcción de viviendas de protección pública. Su ubicación precisa se llevará a cabo en el Proyecto de Reparcelación.

CINCO. Condicionantes de la Proposición Jurídico-Económica

1. Se elimina el recargo del 7% en la modalidad de retribución en metálico, admitiendo esta modalidad para aquellos propietarios que así lo soliciten y lo garantizan conforme a las previsiones legales.

2. El Convenio Regulador se ha modificado incorporando las observaciones contenidas en el informe del Servicio de Planeamiento.

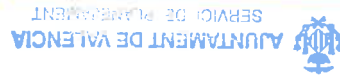
SEIS. Respecto a las alegaciones estimadas por el acuerdo plenario municipal, ya se ha indicado que se ha corregido a la baja la desviación del 13,5% del Presupuesto de ejecución material.

Valencia, 13 de septiembre de 2001

Fdo.: Alejandro Escribano
 Arquitecto Director

26 OCT 2001

JA



18 SET. 2001

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por Acuerdo Pleno de fecha 28 de Julio de 2000.
 EL SECRETARIO ADJUNTO.

(Handwritten signature and scribbles)



Ficha corregida de Características de Sector

ANEXO I

26 OCT 2001

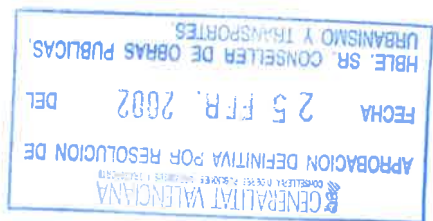
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA SUPLENTE URBANIZABLE NO FORMENORIZADO	
CARACTERISTICAS Y DETERMINACIONES BASICAS DEL SECTOR	
1. NOMBRE DEL SECTOR:	BENICALAP NORTE
2. N.º SECTOR:	17
3. JUNTA MUNICIPAL:	TRANSITS
4. SUPERFICIE TOTAL (m ²):	227.776,90
5. ZONA DE CALIFICACION URBANISTICA:	NPR
6. DENSIDAD MAXIMA:	(VIVIENDAS/HA.) 63
7. NUMERO DE VIVIENDAS MAXIMO:	1.279
8. USO PREFERENTE:	Residencial (R)
9. USOS COMPATIBLES O ALTERNATIVOS:	Dotacionales y terciarios no incompatibles.
10. USOS INCOMPATIBLES (PROHIBIDOS):	Alm.3, Ind.3, Tco.2, Tco.3, Din (excepto Din.6)
11. RESERVAS DE DOTACIONES, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS:	Será de aplicación lo previsto en el artículo 22.1 de la L.R.A.U.
12. CONEXIONES VIARIAS OBLIGATORIAS:	Las contenidas dentro del sector delimitado en el plano serie B.1 de la Homologación.
- Edificación residencial: Ordenación con 9 plantas de altura máxima. El Plan Parcial podrá ordenar volúmenes en las parcelas privadas resultantes o relegar esta ordenación a los proyectos ordinarios o Estudios de Detalle correspondientes.	
- Edificación terciaria: Se ubicará en parcelas aisladas y/o integradas con la edificación residencial, determinándose con precisión estas asignaciones en el Plan Parcial.	
- Se exigirá y garantizará la ejecución de toda la red viaria interior al ámbito del Plan Parcial calificada como E/RV que tenga función de viario local, la cual se ejecutará a cargo de la actuación integrada correspondiente.	
- Edificabilidad máxima: La edificabilidad máxima de este área no superará 162.512,56 m ² de techo construido equivalente a 0,8 m ² /m ² .	
- Tipo de formulación o iniciativa: Según L.R.A.U.	

PLAN PARCIAL DEL SECTOR NPR 1 "BENICALAP NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por Acuerdo Pleno de fecha 28 de julio de 2000.
 EL SECRETARIO ADJUNTO.

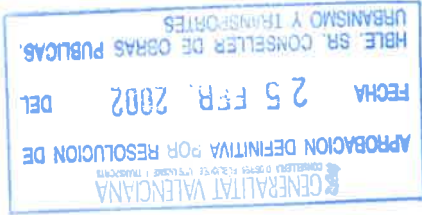


APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
 FECHA 25 FEB. 2002 DEL
 HBLE. SR. CONSEJERO DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES.



Reportaje fotográfico de edificaciones existentes en el ámbito del Plan Parcial

ANEXO II



Edificaciones protegidas por el Plan Parcial



GENERALITAT VALENCIANA
 CONSELLERIA D'URBANISME, TRANSPORTS I MOBILITAT
 DEPARTAMENT D'URBANISME I TRANSPORTS
 APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
 FECHA 25 FEB. 2002
 DEL HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES.

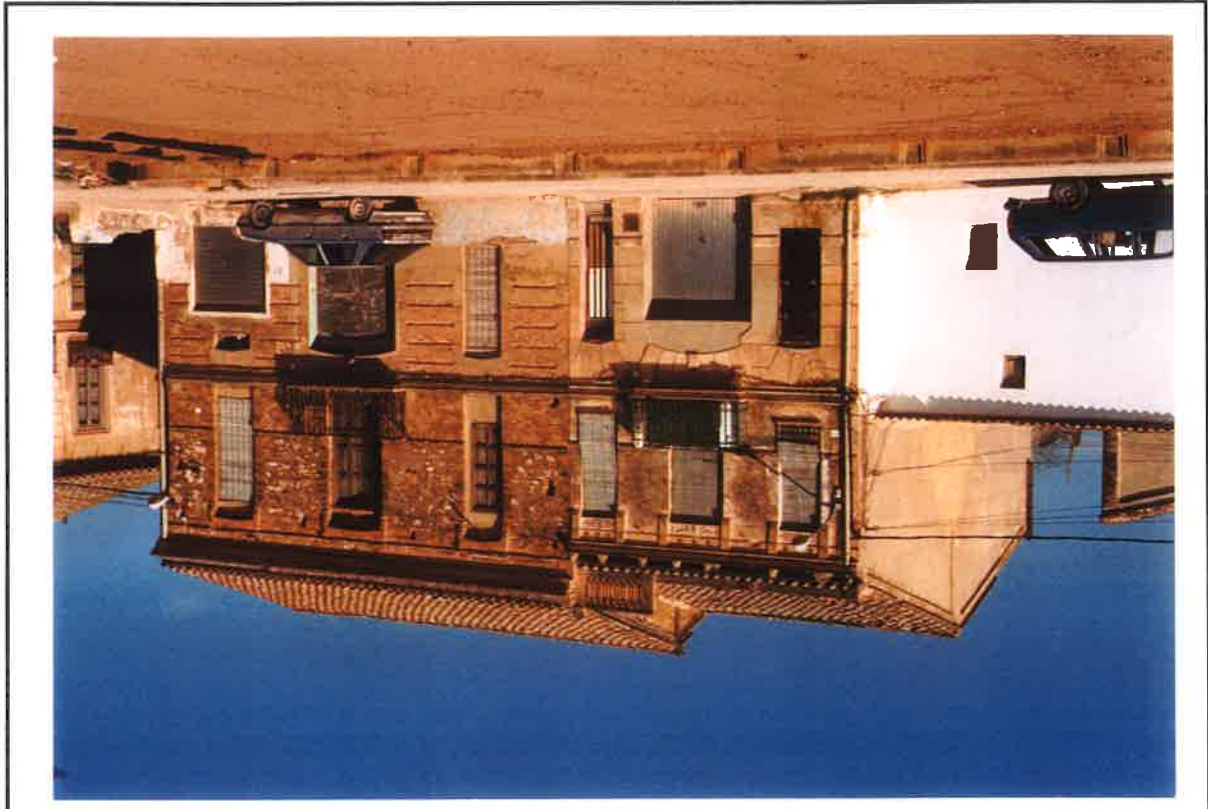
EDIFICACIONES PROTEGIDAS POR EL PLAN PARCIAL

PLAN PARCIAL DEL SECTOR NPR.1 "BENICALAP NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

INICIATIVAS VALENCIANAS, S.A.

26 OCT 2001

MEMORIA



EDIFICACIONES PROTEGIDAS POR EL PLAN PARCIAL

PLAN PARCIAL DEL SECTOR NPR.1 "BENICALAP NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

INICIATIVAS VALENCIANAS, S.A.

APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
 HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES.
 FECHA 25 FEB. 2002 DEL
 GENERALITAT VALENCIANA

2 6 OCT 2001



EDIFICACIONES PROTEGIDAS POR EL PLAN PARCIAL

PLAN PARCIAL DEL SECTOR NPR.1 "BENICALAP NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

INICIATIVAS VALENCIANAS, S.A.

APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
 HBLE SR CONSEJER DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y DEPORTES
 FECHA 25 FEB. 2002 DEL
 GENERALITAT VALENCIANA

26 OCT 2001



EDIFICACIONES PROTEGIDAS POR EL PLAN PARCIAL

PLAN PARCIAL DEL SECTOR NPR.1 "BENICALAP NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

INICIATIVAS VALENCIANAS, S.A.

APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
 HBLE. SR. CONSEJER DE OBRAS PUBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES.
 FECHA 25 FEBR. 2002 DEL
 REG. GENERAL VALENCIANA

26 OCT 2001



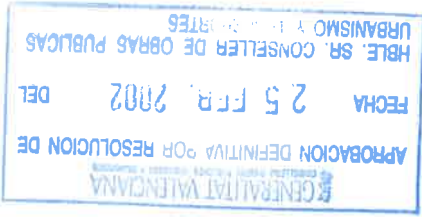
EDIFICACIONES PROTEGIDAS POR EL PLAN PARCIAL

PLAN PARCIAL DEL SECTOR NPR.1 "BENICALAP NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

INICIATIVAS VALENCIANAS, S.A.

GENERALITAT VALENCIANA
 APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
 FECHA 25 FEB. 2002 DEL
 HBLE SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,
 U. DE VALENCIA DEPORTES

26 OCT 2001



Edificaciones no protegidas por el Plan Parcial

26 OCT 2001



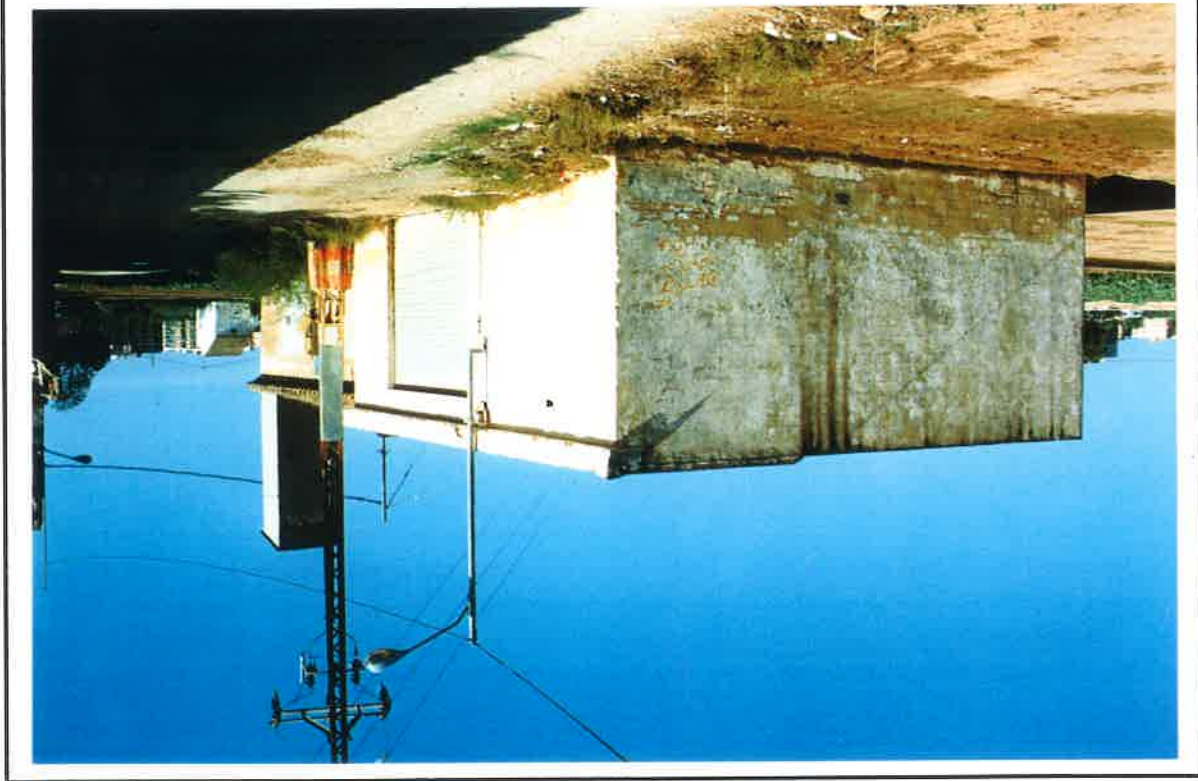
EDIFICACIONES NO PROTEGIDAS POR EL PLAN PARCIAL

PLAN PARCIAL DEL SECTOR NPR.1 "BENICALAP NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

INICIATIVAS VALENCIANAS, S.A.

APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
 LA COMISIÓN GENERAL DE ORDENACION Y PROMOCION
 URBANISTICA DE LA GENERALITAT VALENCIANA
 FECHA 25 FEB. 2002
 DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS
 DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS

26 OCT 2001



EDIFICACIONES NO PROTEGIDAS POR EL PLAN PARCIAL

PLAN PARCIAL DEL SECTOR NPR.1 "BENICALAP NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

INICIATIVAS VALENCIANAS, S.A.

APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE
 LA COMISIÓN DE CONTROL DE OBRAS Y TRÁFICO
 GENERALITAT VALENCIANA
 FECHA 25 FEBR. 2002 DEL
 H. E. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,
 DEPARTAMENT D'INFRAESTRUCTURES I ESPORTES