



## AJUNTAMENT DE VALENCIA

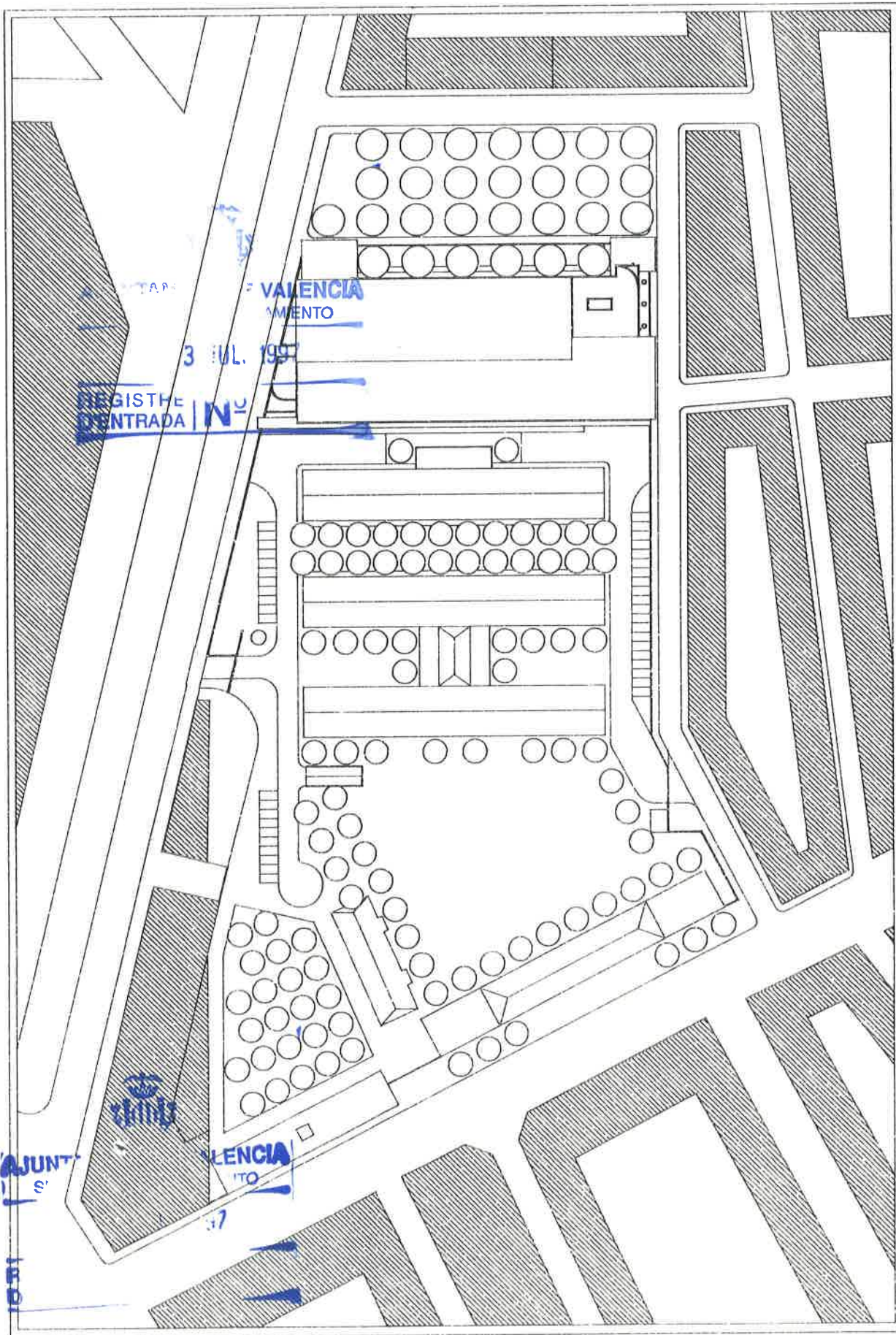
### SERVICIO DE PLANEAMIENTO

M DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento técnico de Modificación Puntual del Plan General de Valencia, ámbito delimitado por la calle Zapadores, Avda. Waksman, calle en Proyecto y calle Planas, que fué aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno el 25 de julio de 1.997, es copia del original aprobado definitivamente por Resolución del Honorable Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 11 de NOVIEMBRE DE 1997.

EL SECRETARIO GENERAL,  
P.D.

MODIFICACION PUNTUAL  
C/ ZAPADORES / DR. WAKMAN

DIRECCION GENERAL DE LA  
POLICIA



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA. AMBITO DELIMITADO POR CALLE ZAPADORES, AVD. WAKSMAN, CALLE EN PROYECTO Y CALLE PLANAS.

JOSE MIGUEL ALBEROLA BELLVER / ARQUITECTO.

## ÍNDICE GENERAL.

### MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.
2. ANTECEDENTES.
3. ESTADO ACTUAL Y CARACTERÍSTICAS DEL RECINTO.
4. DETERMINACIONES DEL P.G.O.U VIGENTE.
5. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U VIGENTE.
6. CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
7. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

### REFERENCIAS FOTOGRÁFICAS.

PLANO (A). REFERENCIA FOTOGRÁFICA.

### PLANOS.

1. A PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA URBANA.  
HOJAS C-40/C-41. ESCALA 1:2000.
- 1.B PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA URBANA.  
HOJAS C-40/C-41. ESCALA 1:500.
- 1.C PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN DEL SUELO.  
ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. HOJA B-6F. ESCALA 1.5000.
2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. ESCALA 1.500.
- 3.A PROPUESTA DE PLANEAMIENTO. ESTRUCTURA URBANA.  
HOJAS C-40/C-41. ESCALA 1:2000.
- 3.B PROPUESTA DE PLANEAMIENTO. ESTRUCTURA URBANA.  
HOJAS C-40/C-41. ESCALA 1:500.
- 3.C PROPUESTA DE PLANEAMIENTO. CALIFICACIÓN DEL SUELO.  
ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. HOJA B-6F. ESCALA 1.5000.
4. PROPIEDAD. ESCALA 1.500
5. CESIONES. ESCALA 1.500
6. PROPIEDAD RESULTANTE. ESCALA 1.500.
7. PROPUESTA ORDENACIÓN DEL CONJUNTO. ESCALA 1.500.

MEMORIA.

---



DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Provisoriamente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 25 de Julio de 1997  
Valencia, **5 SET. 1997**  
El Secretario General,

P.D.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN DE VALENCIA EN EL ÁMBITO  
DELIMITADO POR CALLE ZAPADORES, AVENIDA  
WAKSMAN, CALLE EN PROYECTO Y CALLE  
PLANAS.**

---

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Provisoriamente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 25 de Julio de 1997  
Valencia, **5 SET. 1997**

El Secretario General,

P.D.

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA.

1.2 DATOS DE LA PROPUESTA

TITULO:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE VALENCIA EN EL ÁMBITO DELIMITADO POR CALLE ZAPADORES, AVENIDA WAKSMAN, CALLE EN PROYECTO Y CALLE PLANAS.

1.3 SITUACIÓN:

ANTIGUO CUARTEL DE ZAPADORES.  
CALLE ZAPADORÈS S/N. VALENCIA.

1.4 SUPERFICIE ACTUAL DEL RECINTO:

**38.192,00 M2** DE PARCELA INSCRITA EN REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VALENCIA FINCA Nº 51.510 - ANTES 5.333 -, OBRANTE AL FOLIO 187 DEL TOMO 1518 , LIBRO 559 DE LA 3ª SECCIÓN DE RUZAFA, INSCRIPCIÓN 1ª.

1.5 SUPERFICIE FINAL DEL RECINTO: **25.194,64 M2.**

1.6 PROPIEDAD:

MINISTERIO DEL INTERIOR.  
DIRECCIÓN GENERAL DE LA POLICÍA.

1.7 AUTOR DEL ENCARGO :

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.

1.8 ARQUITECTO :

JOSÉ MIGUEL ALBEROLA BELLVER.

## 2. ANTECEDENTES

De conformidad con lo acordado en el Convenio Urbanístico suscrito, en fecha 1 de Febrero de 1996, entre el Ayuntamiento de Valencia y el Ministerio de Justicia e Interior, para la ubicación y establecimiento de las condiciones urbanísticas adecuadas de las instalaciones del Cuerpo Nacional de Policía, en el antiguo Cuartel de Zapadores, en la exposición realizada en el mismo manifiestan ambas Instituciones la necesidad de que la Dirección General de la Policía pueda disponer en la ciudad de Valencia de las adecuadas instalaciones en orden a las necesidades que le son propias.

Para dar cumplimiento a esta necesidad en el referido Convenio se acepta por parte del Ayuntamiento el deseo de la Dirección General de la Policía de ubicar las instalaciones definitivas del Cuerpo Nacional de Policía en el antiguo Cuartel de Zapadores, situado en el barrio de Monteolivete, sobre los terrenos de su propiedad, con objeto de contar con unas instalaciones adecuadas, resolviendo y evitando el problema que supone la dispersión en diferentes locales, conjugando de este modo la necesidad de la implantación de esta importante instalación y la ejecución de la misma, integrándola con el barrio que la circunda, mediante un acuerdo, satisfactorio para ambas partes, en beneficio del interés general de la ciudad .

Como quiera que, en las determinaciones del vigente PGOU, ni la calificación urbanística ni la estructura urbana previstas permitían realizar las previsiones mencionadas, se acordó en el Convenio que el Ayuntamiento de Valencia promovería la ordenación y posterior tramitación del instrumento de planeamiento a fin de adaptar las calificaciones del suelo y la estructura actual del PGOU a las previsiones de la Dirección General de la Policía. Igualmente se convino que la redacción del documento de ordenación correspondería al Ayuntamiento, conjuntamente y en colaboración con la Dirección General de la Policía, para ello, el Ayuntamiento encargaría la redacción del proyecto al Arquitecto designado por la Dirección General de la Policía, José Miguel Alberola Bellver, habida cuenta de su experiencia y el conocimiento que respecto al programa de necesidades se requiere para la consecución de las previsiones propuestas.

En este sentido la adjudicación de la redacción del documento de ordenación en el sector del Antiguo Cuartel de Zapadores, al técnico que suscribe, fue efectuada en virtud de acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Valencia, en sesión celebrada el día 14 de junio de 1996, en base al artículo 211.b) de la Ley 13/95. El contrato se firmó, tras los trámites oportunos, el día 16 de septiembre de 1996, con arreglo al Pliego de Condiciones previsto en el mismo.

### 3. ESTADO ACTUAL Y CARACTERÍSTICAS DEL RECINTO.

El mencionado recinto, en su día Cuartel del Regimiento de Zapadores del Ejército, está situado entre las Calles Zapadores, calle Planas y Avenida Doctor Waksman de la Capital, destinándose actualmente a albergar diferentes dependencias Policiales, a falta de ordenar el recinto de cara a su posterior aprovechamiento definitivo por parte de la D.G.P.

Su forma es trapezoidal, produciéndose el acceso por la Calle Zapadores s/n, al Este, en longitud de 177 metros. Linda al Norte con la Calle Planas, en línea quebrada de 255 metros; al Sur con la Avenida del Doctor Waksman y con medianeras y testeros de edificaciones de ocho alturas, en línea también quebrada de 311 metros; y al Oeste linda con Calle en Proyecto, en longitud de 145 metros.

En él se albergan una serie de antiguos edificios residenciales y cuarteleros, de diferentes características constructivas y valor arquitectónico, los cuales se designan ( ver Plano -A- y fotografías adjuntas) y califican de la siguiente manera:



#### EDIFICIO (1).

Recayente a la Calle Zapadores, compuesto de tres plantas edificadas, la baja y primera en la totalidad del rectángulo que lo determina y la segunda retranqueada de las fachadas laterales. Sistema estructural a base de paredes de carga en fachadas y pilares interiores de ladrillo macizo. Cubierta inclinada de fibrocemento a cuatro aguas en el cuerpo central del edificio, siendo el resto de cubierta plana accesible desde la planta primera. Debido a su concepción estructural, así como por el carácter compositivo de sus fachadas es apto para su rehabilitación y conservación. Por otra parte este edificio según el Plan General de Ordenación Urbana está protegido.

#### EDIFICIO (2).

Bloque en forma de H compuesto por tres plantas, constituye el elemento representativo del recinto. El sistema estructural formado por paredes de carga en fachadas, pórticos de hormigón armado perpendiculares a las fachadas longitudinales y cubierta inclinada a dos aguas realizada con teja plana cerámica apoyada sobre cabios y viguetas de madera que a la vez apoyan sobre cerchas metálicas compuestas por perfiles en L roblonados a cartelas de unión. La disposición del edificio en H, así como su disposición en la parte central de la escalera de comunicación y servicios, hace que este edificio posea unas excelentes condiciones para albergar cualquier disposición futura. Este edificio según el Plan General de Ordenación Urbana figura como elemento protegido.

EDIFICIO (3).

Bloque rectangular compuesto de dos plantas, con cubierta a dos aguas y sistema estructural compuesto de paredes de carga exteriores. El Edificio, por sus características funcionales y de su actual destino es oportuna su conservación y posterior rehabilitación.

EDIFICIO (4).

Edificio tipo Nave desarrollándose en planta baja con cubierta a dos aguas. De escaso interés arquitectónico, siendo conveniente su derribo para poder realizar el proyecto de ordenación pretendido.

EDIFICIO (5).

De tipología parecida a la descrita en el número anterior y con edificaciones " pegadas " a su estructura que desfiguran su imagen inicial. Edificio con escaso interés arquitectónico, considerando adecuado su derribo para poder realizar la ordenación propuesta.

EDIFICIO (6).

Recayente a la Calle Zapadores y de forma rectangular, con estructura a base de paredes de carga en fachadas, y en interior pórticos de hormigón perpendiculares a las fachadas longitudinales, estructurando un corredor central, desde el cual se accede a las distintas dependencias que conforman las plantas.

La planta de cubierta es plana y accesible desde la planta segunda por dos escaleras. Esta edificación por su disposición en planta y por la disposición de núcleos de comunicación, así como por su carácter de edificio entre la Calle Zapadores y el recinto interior es aconsejable su rehabilitación y posterior destino a los fines que se determinen en adelante.

#### EDIFICIO (7).

Bloque muy particular por su tipología y carácter estético. Sistema estructural monolítico debido a la función para la que fue creado ( Polvorín), por tanto se considera aconsejable su rehabilitación.

#### RESTOS DE EDIFICACIONES.

El resto de edificaciones, tal y como se puede observar en las fotografías que se adjunta a esta memoria, no merecen describirse puesto que se trata de elementos residuales de una arquitectura al " servicio" de lo proyectado y que ha ido creciendo a medida de las necesidades propias del acuartelamiento.

**DILIGENCIA.**—El presente Documento fue aprobado Provisoriamente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 25 de Julio de 1997  
Valencia, **5 SET. 1997**  
El Secretario General,

PD.

4. DETERMINACIONES DEL P.G.O.U VIGENTE.

En la actualidad los terrenos propiedad del Ministerio del Interior: Dirección General de la Policía, están afectados por las calificaciones urbanísticas y estructura urbana que se describen a continuación y que quedan determinados en los planos (1.A) y (1.B).

- **(GSP-2)** Sistemas Generales de Servicios Públicos, con calificación de Socio-Cultural, delimitado entre la Calle Zapadores, Avenida Doctor Waksman y Calle en Proyecto.

- Sistema General de Espacios Libres delimitado por Calle en Proyecto y Edificaciones de ocho y tres plantas respectivamente.

- Sistema General Educativo-Cultural conformado por Avenida Doctor Waksman y Calles en Proyecto.

5. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U VIGENTE.

En la presente modificación ( ver planos (3.A) (3.B ) y (3.C) ), se ha intentado adaptar la calificación del suelo y estructura urbana del P.G.O.U. a las previsiones de la D.G.P, de forma que la parcela a la que se refiere el Convenio suscrito quedará calificada con los siguientes usos:

-**GSP(4).** Sistema General de Servicios Públicos-Administrativo Institucional, que se atribuye a la totalidad de los terrenos necesarios para las previstas instalaciones, ampliando por tanto, en extensión, la actual calificación del P.G.O.U.

- **EL.** Sistema Local de Espacios Libres, vinculado al anterior, que se atribuyen al resto de los terrenos no ocupados por la anterior calificación.

El resto de los terrenos hasta completar el total de la propiedad mantendrán sus actuales determinaciones, sin perjuicio de la necesaria remodelación de las manzanas edificables del entorno inmediato con el fin de mejorar sus condiciones de diseño. En este sentido hay que destacar que la edificación futura de la manzana recayente a la Avenida Doctor Wahsman y Calle Zapadores, actualmente calificada como EDA ( Edificación Abierta), ver plano (1.C), pasa a calificarse como ENS.1 ( Ensanche), según plano (3.C). Hay que destacar que cualquier actuación sobre la manzana se realizará con una altura de ocho plantas en la profundidad señalada en el Plano N.3B y dicha edificación se realizará sin ático para adecuarla a las porciones ya edificadas de esa manzana.

## **6. CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

Dentro de las pautas establecidas por los Servicios Técnicos respectivos del Ayuntamiento y la D.G.P., se ha planteado el nuevo recinto ( ver plano N°7 ) en base a las siguientes premisas:

### **6.1 CRITERIOS FUNCIONALES Y COMPOSITIVOS.**

- Establecer los límites del recinto resultante y los futuros viales perimetrales.
- Prever la ubicación del futuro edificio para la unidad de Caballos y Guías Caninos en la zona del fondo del recinto, teniendo en cuenta sus particulares condiciones de uso, en lo que a circulaciones, separación física del resto de los edificios, interferencias con el entorno exterior más próximo y accesos se refiere.
- Solucionar la dotación de aparcamientos necesaria dentro del propio recinto.

- Responder, en todo caso, a las necesidades de equipamiento Policial establecidas por la D.G.P. para la zona y que habrán de albergarse en el recinto, con criterios de máximo aprovechamiento y eficacia operativa.

## 6.2 CRITERIOS ESTÉTICOS.

- Regularizar, de cara a su futuro tratamiento, los lindes con las medianeras de los edificios de ocho alturas que dan fachada al recinto.

- Plantear la posible demolición de las construcciones mas degradadas, de carácter "fabril" la mayoría y carentes de valor arquitectónico, designadas con los números 4, 5 y resto ( ver **plano A** ); sin posibilidad de reutilización desde el punto de vista operativo.

- Plantear la rehabilitación de las construcciones designadas con los números 1,2,3,6 y 7. (ver **plano A** ).

- Respetar y recuperar las especies vegetales mejor conservadas y de mayor interés.

- Evitar el impacto ambiental que pudiera producir al ubicación de la dotación de aparcamiento de vehículos en superficie, proponiendo un sótano-garaje bajo la explanada principal del recinto, con fácil acceso a la calle Zapadores.



## 7. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

7.1 La presente propuesta de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia se justifica por la necesidad de ubicar las instalaciones definitivas del Cuerpo Nacional de Policía, en el antiguo Cuartel de Zapadores, situado en el barrio de Monteolivete de Valencia, sobre los terrenos de su propiedad, en condiciones adecuadas, unificando los locales y dependencias en orden a las necesidades que le son propias.

A tal efecto se ocuparán los terrenos necesarios para la instalación del complejo policial, determinados en el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento y calificados con el uso previsto en el mismo y desarrollado en la propuesta de modificación.

7.2 Con objeto de llevar a cabo la modificación requerida y en compensación a la misma, igualmente se prevé en el referido Convenio que el resto de los terrenos propiedad de la Dirección General de la Policía, no necesarios para la instalación del complejo policial, serán cedidos gratuitamente al Ayuntamiento, este último cederá igualmente a la Dirección General de la Policía los terrenos, hoy en día vía pública sitos en la Avda. Dr.Waksman, que como consecuencia de las alineaciones de dicha Avenida y de la reordenación formulada formarán parte del complejo policial.

Los terrenos objeto de cesión vienen grafiados en el plano Nº 5, con arreglo al siguiente detalle:

### CESIONES DIRECCIÓN GENERAL DE LA POLICÍA AL AYUNTAMIENTO.

Jardín Público ..... 2.751,00 m2

Terrenos edificables .. 2.575,00 m2

Viales ..... 7.698,00 m2

---

**Total ..... 13.024,00 m2**

---

**CESIONES AYUNTAMIENTO A LA DIRECCIÓN GENERAL DE LA POLICÍA.**

Terrenos edificables ..... 10,64 m2

Viales ..... 16,00 m2

---

**Total ..... 26,64 m2**

---

**7.3. Cumplimiento de la normativa urbanística vigente.**

La presente modificación puntual del Plan General se ha realizado de acuerdo con los requisitos y documentación establecidos por la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia hoy en día vigente y las determinaciones contenidas ( cláusulas y anexos de planos gráficos) en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ministerio de Justicia e Interior, hoy Ministerio de Interior, y el Ayuntamiento de Valencia, el 1 de febrero de 1996.

Aunque el ámbito de planeamiento está delimitado por las calles Avenida Waksman, Zapadores, Planas y Calle en Proyecto, hay que significar que el área de actuación es coincidente con el límite de la Propiedad, según Plano N°2.

Valencia Junio 1997.  
El Arquitecto.



José Miguel Alberola Bellver.

REFERENCIAS FOTOGRAFICAS.

---

**DILIGENCIA.**—El presente Documento fue aprobado Provisionalmente  
por el Excmo. Ayuntamiento en sesión de 25 de Julio de 1997  
Valencia, **5 SET. 1997**  
**El secretario General,**

PD.

FOTOGRAFIAS.

---



EDIFICIO (1). FACHADA CALLE ZAPADORES.



EDIFICIO (1). FACHADA INTERIOR.





EDIFICIO (2). FACHADA PRINCIPAL.



EDIFICIO (2). FACHADA LATERAL.





EDIFICIO (3).



EDIFICIO (3).



EDIFICIO (4).



EDIFICIO (5).





EDIFICIO (6). FACHADA CALLE ZAPADORES.



EDIFICIO (6). FACHADA CALLE ZAPADORES.



EDIFICIO (7).



EDIFICIO (7).





FOTOGRAFIA (A)



FOTOGRAFIA (B)



FOTOGRAFIA (C)



FOTOGRAFIA (D)





FOTOGRAFIA (E)



FOTOGRAFIA (F)



FOTOGRAFIA (G)



FOTOGRAFIA (H)





FOTOGRAFIA (I)



FOTOGRAFIA (J)



PLANOS.

---