Firmado por: MANUEL LATORRE HERNANDEZ - NIF:24341131R
Motivo:

Localización: Secretario Área de Urbanismo, Vivienda y Calidad Urbana del Ayuntamiento de Valencia
Fecha y hora: 03.08.2012 13:23:59

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento técnico de Modificación Puntual del PGOU de Valencia en el ámbito de la manzana delimitada por C/ Río Escalona, Asturias y Camino del Grao, es copia del original Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno el 28 de febrero de 2003, es copia del original Aprobado Definitivamente por Resolución del Honorable Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 15 de julio de 2003.

Valencia, a 06 de noviembre de 2003.

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA EN EL AMBITO DE LA MANZANA DELIMITADA POR C/ RIO ESCALONA, C/ ASTURIAS Y CAMINO HONDO DEL GRAO.

CONTENIDO

1- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

2- MEMORIA INFORMATIVA:

A) Situación y delimitación del ámbito de la modificación.

B) Estructura de la propiedad del suelo.

C) Usos, superficies y edificabilidad de la manzana.

3- MEMORIA JUSTIFICATIVA:

A) Justificación de la modificación.

B) Criterios de ordenación y de usos.

C) Análisis del entorno y propuesta.

4- MEMORIA NORMATIVA:

A) Ordenanzas por las que se rige.

AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGENCIA
Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACIÓN PÚBLICA por acuerdo del Ayuntamiento, Pleno de fecha 29 Nov 2002
Valencia, 4 Dic 2002
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGÈNCIA
Per a constar que el present document fou aprovat PROVISIONALMENT per acord de l'Ajuntament Ple de data 28 Febrero 2003
València, 13 MAYO 2003
EL SECRETARI GENERAL, P.D.

1- OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU

Se trata de una pequeña manzana de 1071.88 m^2 ubicada en la ciudad de Valencia, delimitada por C/ Rio Escalona, C/Asturias y Camino Hondo del Grao, y que actualmente se encuentra ocupada por naves industriales de uso terciario (TER3). El actual PGOU de Valencia data de 1988, y durante este periodo no se ha desarrollado dicho uso por falta de atractivo comercial, por lo que se pretende cambiar la calificación para que puedan darse usos terciarios y residenciales.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 28 de julio de 2000, adoptó que debía ser obligatoria la modificación puntual del Plan General para poder obtener la recalificación de suelo terciario a residencial. Dicho acuerdo se modifica posteriormente en un acuerdo plenario de fecha de 22 de Mayo de 2002. Se adjuntan los criterios de este nuevo acuerdo.

El cambio de calificación, conlleva cambios en los usos y definición volumétrica de la edificabilidad.

Las alineaciones no se corresponden con las líneas oficiales de fachada dadas por el Ayuntamiento, por lo que se hace necesario ceder suelo. Parte de la edificación debe retirarse, cediéndose parte del suelo como red viaria pública para completar los viales adyacentes con el fin de obtener la manzana definitiva. Además deberá adquirirse por colindancia una pequeña porción de suelo público de superficie 11.72 m^2 situada en el cruce de la C/Río Escalona y Camino Hondo del Grao.

2- MEMORIA INFORMATIVA

A- SITUACION Y DELIMITACION DEL AMBITO DE LA MODIFICACION.

La manzana se sitúa en la confluencia de las calles Río Escalona, Asturias y Camino hondo del Grao, en el área metropolitana de la ciudad de Valencia y actualmente se encuentra ocupada por naves industriales en desuso.

Se ha procedido a un levantamiento topográfico sobre el que se han aplicado los criterios establecidos por el Ayuntamiento, mediante informe de alineaciones oficiales de fecha 2 de Julio de 2002, obteniendo así una manzana resultante de superficie 1071.88 m^2 con los siguientes criterios:

1- La alineación de la C/ Asturias se obtiene realizando una paralela a dicha calle por el punto F, situada al Norte de la manzana.
2- Al Sur, en el Camino Hondo del Grao la alineación, se obtiene por prolongación de la línea de fachada de dicha calle (AB).
3- El límite Este es consecuencia de realizar una línea paralela a la fachada de C/ Río Escalona por el Punto E.

Se adjunta el certificado oficial de líneas de fachadas con los criterios que se deben seguir para la delimitación de las alineaciones de acuerdo con el Planeamiento vigente y que determinan los limites de la manzana.

B- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los propietarios de esos terrenos sobre los que se realiza la modificacion puntual del Plan General de Valencia son de :

1- Don Manuel González Sánchez
2- Doña Mª Jesús Ferrer Piris
3- Doña Aranzazu- Rebeca González Ferrer
4- Don Manuel- Oscar González Ferrer
5- Ayuntamiento de Valencia como propietario del terreno que se debe adquirir por colindancia, en la confluencia de las C/ Río Escalona y Camino Hondo del Grao.

C- USOS, SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD DE LA MANZANA.

Ya se ha comentado anteriormente que, lo que se pretende con esta modificación puntual del Plan General es la recalificación del suelo terciario al que estaba destinada esta manzana, para que pueda darse también el uso residencial, pasando parte del aprovechamiento a este destino.

Las superficies que se definen por las alineaciones oficiales dadas por el Ayuntamiento en fecha 2 de Julio de 2002, son las siguientes:

1- Parte de la superficie de la propiedad.....1060.16 m^2
2- Vial publico a ceder.....315.47 m^2
Total parcela de la propiedad.....1375.63 m^2
3- Vial publico a adquirir..... 11.72 m^2
Total.....1387.35 m^2

La edificabilidad para usos terciarios (TER3), se establece en la Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia, una vez definidas las alineaciones (mediante el certificado oficial de fijación de líneas dado por el Ayuntamiento), y las alturas, definidas en el plano C de PGOU. Dicha edificabilidad será la que resulte de multiplicar la parcela resultante obtenida de aplicar dichas líneas, por una altura de tres plantas para usos terciarios, tal que:

Superficie x 3 = 1071.88 x 3 = 3215.64 m^2 techo

3- MEMORIA JUSTIFICATIVA

A- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.

Este ámbito está calificado por el Plan General como uso terciario como consecuencia de la necesidad industrial de la zona, y que en la actualidad se ha puesto de manifiesto, no sólo que no es necesario, sino que el entorno que lo rodea tiene vocación residencial, con una fuerte demanda de la población. De este hecho se da cuenta el Ayuntamiento y permite, mediante el acuerdo de 28 de Julio de 2000 y 22 de Mayo de 2002, la recalificación del suelo, pasando parte del aprovechamiento destinado a terciario a residencial.

B- CRITERIOS DE ORDENACION.

El presente documento desarrolla la modificación puntual del Plan General en la manzana C/ Río Escalona C/Asturias y Camino Hondo del Grao, reordenando el volumen tras haber estudiado el entorno y diferenciado los usos, todo ello dentro de los criterios que establece el PGOU de Valencia para la calificación de edificación abierta (EDA).

Dado que la parcela tiene 1071.88 m^2 , con ordenación correspondiente a terciario (TER3), se podrían alcanzar hasta un total de 3215.64 m^2 techo obtenidos como consecuencia de multiplicar por 3 alturas la superficie del solar.

Se mantiene, logicamente, el diseño y la ocupación en planta de la parcela con el objeto de contribuir a una lectura clara de la trama urbana, ya que su forma es consecuencia de las alineaciones existentes.

C- ANALISIS DEL ENTORNO Y PROPUESTA.

Analizando el entorno de la C/ Río Escalona, vemos que se encuentra consolidada con edificación residencial plurifamiliar de seis, siete y ocho plantas, mientras que en la C/ Asturias los edificios existentes tienen alturas comprendidas entre las cinco y las seis plantas y que son de mayor antigüedad y que tiene una mayor altura por planta. El Camino Hondo del Grao, mantiene líneas de edificación distintas respecto a la línea futura de fachada, con profusión de viviendas unifamiliares y espacios libres privados abiertos, sin embargo el PGOU establece una alineación clara para todo el frente de fachada de todos los edificios que establecen la alineación definitiva.

Frente a la parcela resultante de 1071.88 m^2, existe una gran superficie destinada a espacio libre, dedicado en la actualidad a club de tenis y que sirve de pulmón de la zona, favoreciendo además el soleamiento de la parcela y aprovechando esta circunstancia para diseñar, sobre una plataforma (la planta baja destinada a usos terciarios), un volumen sensiblemente rectangular, cuya mayor dimensión corresponde a la línea Este-Oeste, logrando así disponer de una mayor longitud de fachada orientada a Norte-Sur.

La edificación en altura se ordena mediante un cuerpo de cinco plantas más la planta baja con el objeto de integrarse en el entorno, dando una altura resultante acorde con el entorno (seis plantas).

Las superficies resultantes de la propuesta son :

P.B :	1071.88	m^2	(Uso exclusivamente terciario)
P. 1ª :	480	m^2	(Uso residencial)
P.2ª :	480	m^2	(Uso residencial)
P.3ª :	480	m^2	(Uso residencial)
P.4ª :	480	m^2	(Uso residencial)
P 5ª :	223.76	m^2	(Uso residencial)
TOTAL:	3215.64	m^2	

Por todo ello se adjuntan los planos donde se especifica la geometría de la edificación y que consta de:

1- Una parte basamental a nivel de planta baja, coincidente con las alineaciones oficiales de las C/Río Escalona, C/Asturias y Camino Hondo del Grao, con una superficie de 1071.88 m^2.
2- Cuatro plantas altas de forma rectangular destinadas a uso residencial.
3- Una quinta planta de menor superficie que las anteriores, también de uso residencial y que actúa como remate de la edificación.

Respecto del ámbito vial de servicios:

1- La manzana se encuentra rodeada de calles abiertas al tráfico, ya urbanizadas, si bien, la edificación actual ocupada por talleres en desuso, debe ceder superficies de viales, retirándose a las líneas oficiales dadas por el Ayuntamiento, del que se adjunta certificado de líneas.
2- Deberá adquirirse por colindancia una pequeña superficie de suelo público de superficie 11.72 m^2, en la confluencia de las calles Río Escalona y Camino Hondo del Grao, con el objeto de completar la manzana edificable.

4- MEMORIA NORMATIVA

Se aplicarán las normas del PGOU de Valencia vigente, tanto en sus ordenanzas generales, como particulares para la zona EDA.

A- REGLAMENTACION SOBRE USOS Y ACUERDOS APROBADOS SOBRE CALIFICACIONES DE USO TERCIARIO.

El Pleno del Ayuntamiento del 28 de Julio de 2000 aprobó un acuerdo respecto de los criterios a seguir para la formulación de propuestas para la modificación puntual del PGOU, con el objeto de recalificar los suelos, pasando de uso terciario a residencial, con los criterios obligatorios siguientes:

1- El ámbito de aplicación de estos criterios se corresponde con los terrenos calificados como enclaves terciarios o industriales en el suelo urbano, previstos por el PGOU.
2- Las modificaciones de planeamiento que propongan los particulares, interesando la recalificacion de terrenos calificados como terciario o industrial, a residencial deberán contener una mejora de la calidad urbana, derivada de alguna de las siguientes circunstancias: la cesión de suelo de dominio publico, la reducción del volumen edificable, una tipología más acorde con el entorno, o cualquier otra determinación que mejore objetivamente la ordenación resultante respecto a la anterior.
3- La modificación propuesta destinara a usos terciarios un 30% como mínimo respecto al aprovechamiento que pretenda recalificarse.

4- Además del requisito anterior, el promotor deberá ceder gratuitamente al Ayuntamiento suelo dotacional público situado en el mismo ámbito, con una superficie equivalente al número total de metros cuadrados de techo edificable residencial resultante de la recalificación. Caso de no ser posible tal cesión en el mismo ámbito, cabrá aceptarla en cualquier otra parte de la ciudad, pero en este supuesto la superficie a ceder será la que resulte de

aplicar los coeficientes de ponderación de valor, entre los distintos polígonos de la ponencia catastral.

5- El aumento del número de viviendas nuevas que se genere como consecuencia de la recalificación no podrá implicar un incremento tal que sumado a las viviendas existentes en el entorno de referencia en el que se encuentra suponga superar el estándar de 75 viv/ha.

6- Además del condicionante anterior, la modificación no podrá comportar en ningún caso un incremento potencial de población superior a mil habitantes, calculados a razón de 3.2 habitantes por cada vivienda, que es módulo que utiliza la Consellería de Educación para el calculo de las necesidades escolares.

Con posterioridad a este documento se aprueba el 22 de Mayo del 2002 por el Pleno municipal un nuevo acuerdo, en el que se modifican algunos de los puntos anteriores, puesto que permite reducir de un 30% a un 20% el aprovechamiento de uso terciario.

Dicho decreto desarrolla las condiciones de recalificación en actuaciones aisladas e integradas, pero no es el caso, puesto que dicha manzana no se encuentra en el ámbito de ninguna Unidad de Ejecución ni programa.

Sí que le afecta el punto donde dice : " El interesado podrá optar voluntariamente por sustituir la cesión de suelo dotacional por el pago al Ayuntamiento de su equivalente en metálico, mediante la aplicación de las normas y fórmulas de cálculo previstas para la adquisición mediante pago en metálico del excedente de aprovechamiento generado por la aplicación del coeficiente reductor de aprovechamientos en suelo urbano. Los ingresos obtenidos por esta vía tendrán carácter finalista y quedarán afectados a la adquisición de suelo dotacional publico, preferentemente en el mismo ámbito".

El interesado, SAPIRIS S.L se acogerá a esta opción, adjuntándose compromiso del cumplimiento de dicha obligación que deberá estar satisfecha en el momento de la aprobación provisional de esta modificación puntual del PGOU.

El objetivo de esta modificación es la obtención de los derechos de aprovechamiento de suelo para uso residencial y que por tanto se acogerán a las normas urbanísticas de edificación con uso global predominante residencial plurifamiliar con normativa de edificación abierta.

B- CONDICIONES DE PARCELA, ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones exteriores son las que se definen en el certificado de líneas del Ayuntamiento del 2 de Julio de 2002. En las alineaciones recayentes a espacios libres privados se permitirán retranqueos con respecto a la alineación. Se indican además las cotas para la ejecución de los viales no urbanizados como es Camino Hondo del Grao.

Se ha procedido a un levantamiento topográfico del lugar en cuyo plano vienen indicadas todas las cotas, distancias y rasantes.

C- CONDICIONES FORMA Y VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS.

Las condiciones de forma y volumen serán las especificadas en las normas del PGOU de Valencia para zona calificadas como EDA.

5.- CÁLCULO DE LA ADQUISICIÓN DE EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO MEDIANTE PAGO EN METÁLICO

En cumplimiento del punto 4.4.2 del Acuerdo Municipal de mayo del 2002, para la formulación de propuestas de Modificación de Planeamiento con objeto de recalificar suelo terciario a residencial, se opta por el pago en metálico correspondiente a los metros techo que se recalifican para uso residencial, sin renunciar a la posibilidad del pago en especie, con la aportación de terreno en el mismo polígono o de otro polígono teniendo en cuenta los coeficientes correctores adecuados, aplicando la fórmula y los valores unitarios de suelo vigentes en la ponencia de valores de 1997, modificada en 1999 y en el año 2000, del servicio de Gestión Urbanística.

Del total de m2 techo que dispone la parcela, que son 3.215,64 m2, se destinan a usos terciarios, en planta baja 1071,88 m2, por lo que resta 2.143,76 m2, en plantas altas, para usos residenciales.

La zona del Polígono de valoración corresponde a la 12-A, cuyo valor de repercusión 70,32 €, al que hay que mayorar por 1,2 (módulo vigente en marzo del 2001).

2143,76 x 70,32 x 1,2 = 180.899,04 €, que corresponde al valor del suelo dotacional del suelo situado en el mismo ámbito con una superficie equivalente a los m2 de techo edificable residencia resultante de la recalificación. A tenor de lo establecido en el punto 4 del Acuerdo de 28 de julio del 2000, del Pleno del Excelentísimo ayuntamiento de Valencia.

Valencia, 24 de septiembre del 2002.

LOS ARQUITECTOS

AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGENCIA
Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACION PUBLICA por acuerdo del Ayuntamiento
Pleno de fecha 29 Nov 2002
Valencia, 4 Dic 2002
EL SECRETARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
10 OCT. 2002
COLEGIO TERRITORIAL DE VALENCIA
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGENCIA
Es fa constar que el present document fou aprovat PROVISIONALMENT per acord de l'Ajuntament Ple de data 28 Febrero 2003
València, 13 Marzo 2003
EL SECRETARI GENERAL, P.D.

MANUEL GONZÁLEZ MÉNDEZ, S.L. CARLOS GONZÁLEZ MÉNDEZ