 DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por Acuerdo Plenario de fecha 28 de septiembre de 2007.

EL SECRETARIO,



MEMORIA

Valencia, 14 de Octubre de 1.997

INDICE

	PAGINA
CAPITULO 1. SINTESIS DE LA INFORMACION URBANISTICA	
1.1. Características naturales del territorio.....	3
1.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.....	5
1.3. Estructura de la propiedad del suelo.....	6
CAPITULO 2. BASES URBANISTICAS DEL PLAN PARCIAL	
2.1. Objetivos y criterios básicos en la formulación del Plan Parcial.....	7
2.2. Justificación de la formulación del Plan Parcial en relación a la vigente Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.).....	10
2.3. Cumplimiento de las determinaciones y justificación de las modificaciones del PGOU de Valencia.....	13
CAPITULO 3. DETERMINACIONES Y ORDENACION DEL PLAN PARCIAL	
3.1. Estructura urbanística y relación con el entorno.....	32
3.2. Delimitación de Unidades de Ejecución, justificación y condiciones de conexión y ejecución.....	36

ESPACIOS DEL NORTE, S.A.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR PRR.3 DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

3.3. Sistema de equipamientos públicos y privados.....	36
3.3.1. Equipamientos públicos.....	36
3.3.2. Equipamientos privados.....	41
3.4. Suelo con calificación deportivo-privado de carácter estructural (E/SP*). Equivalencia con el uso residencial del sector.	
3.4.1. Antecedentes y características de la parcela.....	42
3.4.2. Equivalencia de aprovechamiento con el del resto del Sector.....	46
3.5. Cuadro resumen de características y usos del Plan Parcial.....	51
CAPITULO 4. CORRECCIONES DERIVADAS DEL PROCESO DE EXPOSICION AL PUBLICO.....	54
ANEXO I.....	58

EQUIPO REDACTOR

Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto Director

Oscar Terrasa Sales
Arquitecto

Julia Pizcueta Sales
Abogada

CAPITULO 1. SINTESIS DE LA INFORMACION URBANISTICA

1.1. Características naturales del territorio

El presente Plan Parcial tiene una superficie de 54,11 Ha. Dentro del mismo se encuentran delimitadas instalaciones de carácter dotacional estructurante, como el futuro Bulevar Norte, el Estadio del Levante y el futuro Parque Urbano de Orriols, por lo que la superficie computable de sector a efectos de edificabilidad asciende a un total de 409.256 m² de suelo. El ámbito se encuentra rodeado, prácticamente, de suelo urbano, salvo al Norte. Los límites del Plan son: la avenida de Primado Reig al Sur, la calle Dolores Marqués al Este, la calle San Vicente de Paul al Oeste, y por último la huerta y el término municipal de Alboraya al Norte.

La longitud máxima del Sector, en sentido N-S, es de 1.056 m. y su anchura máxima, en sentido E-O, es de 1.030 m.

La mayor parte del terreno está constituido por suelos de huerta que en la actualidad se encuentran cultivados, así como por caminos, acequias y alguna alquería, tal como es habitual en la Huerta de Valencia. También existen dentro de este ámbito equipamientos y dotaciones como es el Estadio del Levante U.D. y su club de tenis, o el colegio público Carlos Salvador, así como algunas edificaciones de carácter residencial, en el propio corazón del ámbito.

Desde un punto de vista geológico, forma parte de la llanura cuaternaria aluvial de la comarca de L'Horta.

El territorio objeto del Plan está atravesado por diversas acequias, algunas de ellas en uso y otras canalizadas con escasa utilización.

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 el proyecto de ejecución del Bulevar 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 Sur hacia el Norte. Las cotas naturales van desde 7,62 m en la zona Norte a la cota 13,20 m. en el Sur en las proximidades de Primado Reig.

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.

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

1.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

En la actualidad, los terrenos comprendidos dentro del ámbito del Plan Parcial contemplan una variedad de usos que van desde el residencial al agrícola, pasando por usos dotacionales (Estadio del Levante U.D. y el centro escolar Carlos Salvador), por lo que nos encontramos ante un espacio donde conviven las más variadas actividades. Esta situación se produce al estar este ámbito rodeado de suelo urbano consolidado e infraestructura viaria, por lo que representa una bolsa de suelo singular y a su vez, característica del crecimiento desordenado de décadas anteriores en barrios de la periferia próxima de la ciudad de Valencia.

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 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 sector se encuentra atravesado por la antigua línea de los ferrocarriles de vía estrecha de Valencia a Rafelbuñol, así como el antiguo camino a Alboraya, el camino de acceso al Estadio del Levante U.D. o el camino de Casas del Ingeniero. Asimismo, perdura la red de acequias de riego de campos, típica de la huerta de Valencia.

La totalidad de acequias, caminos, alquerías, edificaciones y viario existentes, aparecen detallados en la serie de planos correspondiente, denominada "Estado Actual. Topografía", a escala 1:500, donde se reflejan la parcelación, la altimetría y demás detalles cartográficos.

Se ha utilizado una base cartográfica digital en soporte magnético de escala 1:500, 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.

1.3. Estructura de la propiedad del suelo

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 600 m² hasta grandes parcelas como es la que ocupan los terrenos del actual Levante U.D., de más de 40.000 m².

En los planos de información del presente documento, planos A.19 al A.46, se recogen tanto los planos parcelarios municipales históricos, como el parcelario municipal actual y los planos catastrales de la Gerencia Territorial del Catastro de Valencia, donde se refleja con exactitud la distribución de la propiedad.

CAPITULO 2. BASES URBANISTICAS DEL PLAN PARCIAL

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

El presente Plan Parcial de iniciativa privada se formula con el propósito de ordenar y desarrollar uno de los sectores de suelo urbanizable programado previstos por el Plan General de Valencia, en concreto el sector nº 3 "Orriols".

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.

Esa segunda posibilidad es el caso que nos ocupa, donde Espacios del Norte, 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. 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, sobre todo en esta parte de la ciudad, carente de oferta de este suelo urbanizado.

Este plan cumple, por tanto, una finalidad que trasciende la simple 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 vital 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.

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 de concurso público.

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 importante trascendencia 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.

La importancia de esta operación viene determinada por:

- Ejecución y gestión de suelo, aumentando la oferta, hoy escasa, de suelo urbanizado residencial en un entorno adecuado, y ejecutando una necesaria operación de "cosido y acabado" de un vacío urbano.

- Obtención del suelo necesario para la ejecución de infraestructuras y equipamientos de gran trascendencia que reequiparán este área, gracias a la gestión del suelo que este Plan propicia, ya que el suelo es, en el caso de

Valencia, una de las dificultades mayores con que tropieza la ejecución de infraestructuras y equipamientos.

Por todo lo anterior, este Plan Parcial de iniciativa privada, del que más adelante se describirán sus características funcionales detalladas, representa una importante contribución a la ejecución del vigente Plan General, que junto a la aplicación de los mecanismos que prevé la L.R.A.U., hará posible la implantación de nuevos suelos urbanizados, única vía posible para lograr cumplir la legítima demanda social de viviendas que exige, a su vez, la plasmación de inversiones privadas para la creación de suelo urbanizado, en las que este Plan Parcial representa un eslabón transcendental en el futuro urbanístico de la ciudad.

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 del Sector a la L.R.A.U., tal y como se prevé en la Disposición Transitoria Primera, apartado 3, obligado al proponerse dentro de este Plan Parcial modificación 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 y B.3) y se fija normativamente, en las Ordenanzas Reguladoras, la posible parcelación de los terrenos.

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 explícita, desde los Planos de Información y Ordenación, hasta las correspondientes Memorias Informativa/Justificativa y las Ordenanzas Reguladoras.

Por último, 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 para el mismo se sitúa en $0,9759 \text{ m}^2/\text{m}^2$, pero aplicada a dicha superficie. Así el total de metros cuadrados de techo se ve aumentado respecto al P.G.O.U., pero se mantiene respecto al documento expuesto al público, si bien el aprovechamiento tipo (medio según el PGOU) se mantiene inalterado. Tanto en el apartado 3.2 como en el 3.4 se incorporan los resúmenes de características del Plan Parcial.

Con esta superficie computable de sector y dada la consideración de la futura Avenida de Alfahuir como suelo de red viaria estructural con cargo a los propietarios se logra el objetivo de que la Actuación Integrada, de la que forma parte este Plan Parcial, lleve a cabo la urbanización integral del sector, lográndose así un continuo con el suelo urbano circundante. Queda como sistema estructural a cargo de la administración la Ronda Norte, con proyecto en tramitación administrativa, por lo que de este modo la totalidad de la red viaria del Plan Parcial será ejecutada con plena seguridad.

De mantenerse la previsión del Plan General de Valencia para la Avenida Alfahuir, que estaba calificada de Sistema General viario (GRV) y atribuida su ejecución a la administración, la urbanización del sector Orriols hubiese quedado incompleta y debería haberse hecho cargo el Ayuntamiento de Valencia de su ejecución posterior, quedando un nuevo barrio con la urbanización inacabada.

Por otra parte, los derechos de los propietarios no sufren alteración: se mantiene el aprovechamiento medio del Plan General como base inalterada del aprovechamiento subjetivo y el incremento de costes de urbanización del sector, derivado de las obras de urbanización completa de la Avda. de Alfahuir, se ve compensado por el incremento de m^2 edificables totales del sector, por lo que la repercusión de coste de urbanización por m^2 edificable es, prácticamente, idéntica.

Las únicas consecuencias de este incremento de edificabilidad originado por la consideración de esta gran avenida como sistema estructural interior al sector y, por tanto, con derecho de edificabilidad, son, de una parte, un incremento de suelo dotacional para responder al aumento de edificabilidad y, de otro, una mayor cesión al Ayuntamiento de Valencia ya que al no alterarse el aprovechamiento medio del PGOU, esta edificabilidad adicional es, automáticamente, de cesión, por constituir una adición de aprovechamiento medio del Plan General de Valencia.

Ahora bien, esta adición es de pequeña entidad (16.793 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 y esto hace innecesario un recálculo de todo el aprovechamiento medio del Plan General de Valencia, tarea que sería realmente compleja en el momento actual.

Hay que tener en cuenta, finalmente, que la cesión al Ayuntamiento hubiese sido muy pequeña con la delimitación de sector y edificabilidad del PGOU, ya que el aprovechamiento resultante en el Plan Parcial era de solamente 0,6816 m²/m², por lo que apenas cubría los derechos de los propietarios (0,664 m²/m²), lo que conducía a una cesión al Ayuntamiento inferior al 10% del aprovechamiento.

En definitiva, con esta consideración de la futura avenida de Alfahuir se logra su urbanización completa, sin que se altere el derecho de los propietarios ni su coste de urbanización imputable, recibiendo el Ayuntamiento de Valencia los excesos de aprovechamiento que esta modificación ocasiona, por lo que se cumple una evidente finalidad pública con esta alteración.

2.3. Cumplimiento de las determinaciones y justificación de las modificaciones del PGOU de Valencia.

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

Dado que el presente Plan Parcial es modificativo de Plan General, es necesario enumerar cuales de las determinaciones de dicho Plan General se propone modificar. En el documento de Homologación de Sector se establecen cuales de estas determinaciones tienen carácter estructural.

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

- a) La superficie del Plan Parcial difiere en más de un 3% de la prevista en el Plan General (-3,6%), por lo que no se cumple el art. 0.6 de las NN.UU. del PGOU, aunque sus límites son coincidentes con los del Plan General, salvo ajustes de borde al viario existente.
- b) El ámbito de la calificación PRR (Superficie Computable de Sector) se redelimita incorporando una pequeña parte de la parcela calificada E/SP*, que reduce su dimensión y se incorpora la Avenida de Alfahuir al ámbito, si bien ésta no pierde su carácter estructural a tenor de lo previsto en la vigente L.R.A.U. y se ajusta al límite de la superficie computable de sector al proyecto de ejecución para la Ronda Norte del Ministerio de Fomento.
- c) El incremento y ajuste del ámbito PRR (Superficie Computable de Sector) y el ajuste del coeficiente de edificabilidad bruta a la superficie computable de sector, hace aumentar la edificabilidad total del Plan Parcial respecto al Plan General, que asciende a 399.393 m², con un incremento de 16.793 m².

d) Se establece un coeficiente de edificabilidad residencial de 0,87831 m^2/m^2 y de edificabilidad terciaria de 0,09759 m^2/m^2 , por lo que se ajusta el coeficiente de edificabilidad global a 0,9759 m^2/m^2 (a aplicar sobre la Superficie Computable de Sector).

e) Se ajusta el ámbito calificado E/SP* (Estadio del Levante U.D.), que queda con una superficie de 46.773 m^2 .

e)

f) Se aumenta la densidad de viviendas por hectárea a 74 viv/Ha. aplicada sobre la superficie computable a efectos de densidad. Esta superficie es la resultante de la suma de la superficie computable de sector o superficie calificada PRR, más la superficie del parque urbano calificado E/EL. Al aplicar el nuevo estándar de 74 viv/Ha. a dicha superficie, el número total de viviendas asciende a 3.355 viviendas. Alternativamente, se puede entender que la densidad sobre superficie computable de sector estricta (sin parque E/EL) es de 81,97 viv/Ha, sin superarse el límite del art. 22.3 c) de la LRAU.

g) En relación a las condiciones de ordenación previstas en la Ficha de características T.3, se elimina la exigencia de reserva de suelo terciario de baja densidad, se modifican las condiciones de la edificabilidad residencial recayente a la avenida Alfahuir y se modifica el número máximo de plantas hasta alcanzar las 10 alturas en la calificación EAM y 8 alturas en la EBM, con una excepción puntual, en una única manzana, en que se alcanzan 20 alturas.

h) Se modifican las condiciones relativas a los servicios públicos en el ámbito del Plan Parcial, ajustándose a los estándares dotacionales de la L.R.A.U.

i) Se han reconsiderado, en parte, las calificaciones de carácter dotacional que grafiaba el Plan General, dado el carácter no vinculante de algunas de ellas, tal como indica la ficha de características T.3. En concreto ha afectado a alguna dotación escolar y a un espacio libre.

j) Modificación de la tipología prevista para el aparcamiento a ubicar junto a la estación de metro de la Avda. de Hermanos Machado.

Por tanto, las condiciones de ordenación del Sector "Orriols" del P.G.O.U. de Valencia que aparecen reflejadas en la Ficha de Características T.3 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., se rectifican al ser este un Plan Parcial modificativo de Plan General y al redactarse un documento de Homologación del Sector, homologación que, a su vez, es modificativa de Plan General en aquellas cuestiones que no son modificables mediante 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, los siguientes:

- Uso dominante:	Residencial.
- Densidad máxima sobre superficie computable:	73,88 viv//Ha.
- Densidad máxima sobre superficie computable de sector neta:	81,97 viv/Ha.
- Densidad máxima sobre superficie total del Plan Parcial:	62 viv/Ha.
- Edificabilidad bruta:	0,9759 m ² /m ² .
- Edificabilidad residencial:	0,87831 m ² /m ² .
- Edificabilidad terciaria:	0,09759 m ² /m ² .
- Superficie Computable de Sector a efectos de edificabilidad:	409.256 m ² .

- Dotaciones Estructurales no integradas en la superficie computable de Sector: 131.854 m².
- Superficie total del Plan Parcial: 541.110 m².

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

En el apartado 2.3.1. se han establecido las modificaciones de Plan General que incorpora el presente documento, por lo que a continuación pasamos a justificar las motivaciones de dichas modificaciones y los objetivos generales por los que se introducen las mismas, siguiendo los mismos epígrafes del anterior apartado:

a) La superficie del Plan Parcial difiere en más de un 3% de la prevista en el Plan General (-3,6%), por lo que no se cumple el art. 0.6 de las NN.UU. del PGOU, aunque sus límites son coincidentes con los del Plan General, salvo ajustes de borde al viario existente.

Esta modificación afecta a la cuantificación de la superficie real del Plan Parcial; dicha superficie es menor (-3,6%) a la resultante del PGOU, y supera el límite de tolerancia previsto en el artículo 0.6.3. de las Normas Urbanísticas del PGOU, si bien el ámbito previsto es conceptualmente el mismo, habiéndose ya justificado en el apartado 2.2 las causas y conveniencia de esta pequeña modificación, que no obedece a un diferente concepto de límite, sino a su medición real. Por todo ello, lo más importante es destacar que no se introducen nuevos suelos ajenos a los previstos por el Plan General, salvo algún ligero ajuste.

b) El ámbito de la calificación PRR (Superficie Computable de Sector) se redelimita incorporando una pequeña parte de la parcela calificada E/SP*, que reduce su dimensión y se incorpora la Avenida de Alfahuir a dicho ámbito, si bien ésta no pierde su carácter estructural a tenor de lo previsto en la vigente L.R.A.U. y se ajusta el límite de la Superficie Computable de Sector al proyecto de ejecución para la Ronda Norte del Ministerio de Fomento.

c) El incremento y ajuste del ámbito PRR (Superficie Computable de Sector), y el ajuste del coeficiente de edificabilidad bruta, hace aumentar la edificabilidad total del Plan Parcial respecto al Plan General, que asciende a 399.393 m², con un incremento de 16.793 m².

Estas modificaciones quedan suficientemente justificadas en el apartado 2.2 de esta memoria, ya que todas ellas hacen referencia a la Superficie Computable de Sector (ámbito PRR) en el que se han producido los ajustes correspondientes, con las finalidades ya expuestas en dicho apartado.

d) Se establece un coeficiente de edificabilidad residencial de 0,87831 m²/t/ m²s y de edificabilidad terciaria de 0,09759 m²/t/ m²s, por lo que se ajusta el coeficiente de edificabilidad global a 0,9759 m²/ m² (a aplicar sobre la Superficie Computable de Sector).

Por esta modificación se procede a ajustar el reparto de edificabilidad residencial y terciaria, reduciéndose el coeficiente de esta última respecto a las previsiones del P.G.O.U., dado que en la ficha de características T.3 se establece que una parte de la edificabilidad terciaria se destine a terciario de baja densidad (TER.4), que estaba destinado a instalaciones terciarias de carácter ocio-recreativas y que en base al Plan Parcial presentado, donde se incorporan en todas las manzanas privadas espacios libres que pueden albergar instalaciones recreativas y de ocio, carece de sentido mantener dicha previsión terciaria (TER.4), conduciendo a una lógica redistribución de los

coeficientes de edificabilidad residencial y terciaria. La eliminación, impuesta por el Ayuntamiento de Valencia a la aprobación del Programa, del nivel comercial Tco.2 reduce asimismo las necesidades de edificación terciaria.

Estos coeficientes difieren ligeramente de los previstos en el documento inicialmente redactado y presentado al concurso para el PAI de este sector (0,90 y 0,10 m²/m² para un coeficiente de edificabilidad global de 1,0 m²/m²). El ajuste viene obligado por la pequeña variación que ha experimentado el ámbito calificado PRR como consecuencia de los informes emitidos, y se ha hecho para conservar inalterado el techo total edificable de 399.393 m², ya que de otro modo se habrían alterado los parámetros económicos básicos del Programa adjudicado.

e) Se ajusta el ámbito calificado E/SP* (Estadio del Levante U.D.), que queda con una superficie de 46.773 m².

e) aparc.

La superficie E/SP* prevista queda reducida al destinarse parte de ella como superficie para aparcamientos, que evidentemente son de interés en el funcionamiento del propio estadio y que se incorporan a la ejecución de la Actuación Integrada, evitando su ejecución diferida si hubiesen mantenido su anterior calificación.

f) Se aumenta la densidad de viviendas por hectárea a 74 viv/Ha., sobre la superficie computable a efectos de densidad. Esta superficie es la resultante de la suma de la superficie computable de sector o superficie calificada PRR, más la superficie del parque urbano calificado E/EL. Al aplicar el nuevo estándar de 74 viv/Ha. a dicha superficie, el número total de viviendas asciende a 3.355 viviendas. Alternativamente, se puede entender que la densidad sobre superficie computable de sector estricta (sin parque E/EL) es de 81,97 viv/Ha, sin superarse el límite del art. 22.3 c) de la LRAU.

En esta modificación se produce un ajuste de las previsiones del Plan General, en consideración a la tipología de vivienda que el mercado demanda en la actualidad pero, sobre todo, responde a la obligación impuesta al Agente Urbanizador por el Ayuntamiento de Valencia de ejecutar un mínimo del 25% de las viviendas a promover como viviendas sujetas a protección oficial, lo que conduce a la necesidad de reducir el estándar medio de m² construidos por vivienda a una cifra acorde con esta exigencia. La reducción propuesta conduce a una dimensión media de vivienda de 107,14 m²/viv, que es el mínimo necesario para poder llevar a cabo la promoción de viviendas protegidas que requieren las condiciones de adjudicación del Programa.

En cuanto a la superficie computable a efectos de densidad máxima, se ha tomado como tal la resultante de la suma de la superficie calificada PRR (entendida habitualmente como superficie computable de sector a efectos de edificabilidad) más la superficie del Parque Urbano E/EL, ya que su ejecución corre a cargo de la actuación y su ubicación ofrece condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente para la población del sector, requisitos exigidos por la LRAU y por el propio informe del Servicio de Planeamiento municipal (apartado 3) para poder llevar a cabo este cómputo.

Todo ello conduce a establecer una densidad de 74 viv/Ha. y un total máximo de 3.355 viviendas. Este incremento del número de viviendas implica un aumento de las dotaciones de espacios libres de 5 m² por cada habitante adicional en el ámbito, cumpliéndose lo previsto en el art. 17.2. a) de la L.R.A.U. según se describe en el apartado 3.3 de esta memoria y, también, un incremento del suelo dotacional escolar, en cumplimiento de la D.T. 8ª de la LRAU.

Si la anteriormente justificada inclusión del parque E/EL en la superficie computable de sector, a efectos de densidad máxima de viviendas, se considerase no aplicable, la superficie computable de sector resultante neta sería de 40,9256 Ha, por lo que la cifra propuesta de 3.355 viv. conduciría a una densidad de 81,97 viv/Ha, que se queda lejos del límite de 90 viv/Ha. autorizado como máximo por la LRAU en aplicación de lo previsto en el art.

22.3.c) en relación con el 19.A) de dicha ley. Es cierto que, en este supuesto, deben justificarse las “causas excepcionales de interés público” que permitan la aplicación de lo previsto en dicho artículo. Entendemos que las razones para autorizarlo en este Plan Parcial son sólidas y claras, debiendo comenzarse por señalar que se trata sólo de un incremento de menos de 7 viviendas por Ha. (6,97 exactamente) sobre el máximo permitido con carácter general, que es de 75 viv/Ha. Por tanto, el incremento solicitado no agota el límite máximo de las 90 viv/Ha. sino que el Agente Urbanizador se ha limitado a solicitar el número de viviendas que asegure la viabilidad económica del Programa, en función de lo que más adelante se expondrá, sin pretender llegar al límite en la aplicación de esta norma excepcional.

Este incremento solicitado representa solamente un 9,3% de aumento sobre las 75 viv/Ha., frente al 20% de aumento potencial máximo.

Las razones de interés público que, a nuestro juicio, avalan esta propuesta se exponen a continuación y tienen su origen en el propio Acuerdo de Adjudicación del Programa.

En efecto, el Ayuntamiento de Valencia, en el Acuerdo Plenario de 28 de Febrero de 1997 de Adjudicación del Programa para el desarrollo del P.P. “Orriols” a la mercantil “Espacios del Norte, S.A.”, impuso, entre otras, la obligación al Agente Urbanizador de que el 15% de las viviendas a promover por él en el ámbito del Plan Parcial más las que resulten de la cesión del 10% municipal (un total del 25%) sean de Protección Oficial, según el contenido del apartado 8º, puntos 1 y 3, del Acuerdo de Adjudicación.

En esas condiciones, dado que la superficie construida por vivienda de protección oficial no puede exceder de 103,50 m² (partiendo de un máximo de 90 m² útiles), la densidad media debe permitir que el tamaño medio de la vivienda se ajuste a este requisito ya que, de aplicarse el límite de 75 viv/Ha. sin incremento, el número de viviendas resultantes (3.069 viv.) conduce a una dimensión media de 117,12 m² construidos por vivienda, la cual es excesiva para este sector, ya que, como las viviendas que obligatoriamente deben promoverse de protección oficial absorben menos edificabilidad que la

media, el resultado es que las viviendas que podrían promoverse como libres tendrían una dimensión media superior a 120 m²/viv, excesiva para el sector, ya que sus condiciones socio-económicas y de entorno aconsejan una promoción mayoritariamente de protección oficial o, en todo caso, con tamaño medio de vivienda no superior a los 105 / 110 m² construidos por vivienda.

Esta razón entendemos que es causa suficiente para esta pequeña y limitada utilización de la posibilidad contemplada en el art. 22.3.c) de la LRAU, ya que de lo contrario se forzaría al Agente Urbanizador a asumir un acuerdo de adjudicación que le conduciría a un tipo de promoción de viviendas alejado de la demanda potencial y, por tanto, económicamente inviable, dado el contexto urbano del Sector "Orriols".

Por lo anterior, entendemos justificada la consideración de interés público de esta propuesta, dado que la misma se produce como consecuencia del propio Acuerdo Plenario de adjudicación y que el presente Plan Parcial ha dimensionado los equipamientos públicos (especialmente los jardines y zonas escolares) en función de este mayor número de viviendas, lo que garantiza que este incremento no se traduce en una merma del estándar de dotaciones públicas por vivienda. Por último, la necesidad, ampliamente hoy aceptada, de que el actual y futuro mercado de viviendas conduce a un menor tamaño medio de las mismas -lo que, entre otras cosas, facilita el acceso a la vivienda a segmentos más amplios de población- lleva también a la necesaria consideración de interés público para esta propuesta de incremento del número de viviendas en este Plan Parcial.

Finalmente, debemos dejar constancia de que el Agente Urbanizador promotor de este Programa, ha recibido de forma reiterada la opinión de la Coordinadora de Entidades Cívicas del barrio de Orriols, favorable a una amplia presencia de viviendas de reducida superficie y precio asequible en la oferta inmobiliaria futura en este Sector, opinión que refleja un sentir ampliamente compartido por los vecinos de los barrios próximos, por lo que la reducción del tamaño medio de la vivienda que se propone en este Plan Parcial es una condición necesaria para poder dar respuesta adecuada a esta

demanda social y para adaptarse, como antes se ha expresado, a la realidad objetiva del mercado actual y futuro que, en esta zona, requiere la promoción de viviendas de dimensión media más pequeñas que en otros puntos de la ciudad.

g) En relación a las condiciones de ordenación previstas en la Ficha de características T.3, se elimina la exigencia de reserva de suelo terciario de baja densidad, se modifican las condiciones de la edificabilidad residencial recayente a la avenida Alfahuir y se modifica el número máximo de plantas hasta alcanzar las 10 alturas en la calificación EAM y 8 alturas en la calificación EBM, con una excepción puntual, en una única manzana, en que se alcanzan 20 alturas.

La eliminación de la previsión de calificación TER-4 ya se ha comentado anteriormente en el apartado d). 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. Se mantienen las alineaciones de fachadas vinculantes en la mayor parte del trazado de la Avda. de Alfahuir, salvo en su extremo Norte, donde el entorno urbano hace posible una configuración más libre de la edificación.

h) Se modifican las condiciones relativas a los servicios públicos en el ámbito del Plan Parcial, ajustándose a los estándares dotacionales de la L.R.A.U.

Dado que se aplican los estándares previstos por la L.R.A.U. para el cómputo de dotaciones, no se aplica lo previsto por el Plan General, considerando, además, la elevada cantidad de dotaciones de carácter privado previstas para la futura población del Plan Parcial.

i) Se han reconsiderado, en parte, las calificaciones de carácter dotacional que grafiaba el Plan General, dado el carácter no vinculante de algunas de ellas, tal como indica la ficha de características T.3. En concreto ha afectado a alguna dotación escolar y a un espacio libre.

La aplicación de la L.R.A.U., la configuración propia de la ordenación urbanística prevista en el Plan Parcial, así como el carácter no vinculante de las dotaciones previstas por el Plan General, ha conducido a una reconsideración de la ubicación de las dotaciones, tanto escolares como de espacios libres.

j) Modificación de la tipología prevista para el aparcamiento a ubicar junto a la estación de metro de la Avda. de Hermanos Machado.

Se prevé un aparcamiento en edificio con el fin de concentrar en una parcela los aparcamientos en superficie que se preveían en el Plan General, sin influir esto en el cumplimiento de la reserva de aparcamientos prevista en la L.R.A.U. y que contemplan las Ordenanzas de este Plan Parcial.

2.3.3. Cumplimiento de la normativa para el suelo urbanizable del PGOU de Valencia.

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).

Las condiciones generales de desarrollo del suelo urbanizable programado contenidas en el Capítulo Cuarto del P.G.O.U. de Valencia, “condiciones de

desarrollo del Suelo Urbanizable Programado” perteneciente al Título Segundo “del desarrollo del Plan General” de las Normas Urbanísticas, son de plena aplicación a este suelo urbanizable en aquellas determinaciones que no se opongan a las previsiones de la vigente L.R.A.U.

Las condiciones fundamentales de desarrollo exigidas en dicho capítulo del P.G.O.U. hacen referencia, especialmente, a la exigencia de que “... los planes parciales abarcarán un sector de suelo completo de los definidos en este Plan General...” (art.2.17) así como que “... el ámbito ordenado por cada Plan Parcial deberá incluir la superficie neta del sector (superficie computable de sector) y las superficies de reserva de Sistema General (Dotaciones Estructurales) vinculadas especialmente al mismo...” (art. 2.18).

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

- PRR: Suelo urbanizable programado de uso dominante residencial (Superficie Computable de Sector).
- E/RV: Sistema estructural de Red Viaria.
- E/SP*: Sistema estructural de Servicio Público de Titularidad Privada (Estadio del Levante U.D.).
- E/EL: Sistema estructural de Espacios Libres (Parque Urbano).

La calificación E/SP es sustitutoria de las calificación GSP, la E/EL de la de GEL y la E/RV de la GRV determinadas en el Plan General y relativas a la anterior legislación urbanística.

En relación a las condiciones establecidas en el art. 2.19 y art. 6.65, relativas al viario cabe hacer las siguientes consideraciones:

a) Las vías locales de nueva creación, de tránsito rodado, 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 grafiaba anchos menores, precisamente por el condicionamiento del entorno. Es evidente que la trama urbana en la colindancia de la Avenida Dolores Marqués y las calles Rvdo. Jose M^a Pinazo y Viver obliga a mantener un tamaño de manzana y viario predeterminado.

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.

c) En alguna de las calles adyacentes al Estadio del Levante U.D. se han previsto aparcamientos en batería, dado el aforo de espectadores de dicha instalación, lo que en ocasiones ha podido inducir a un tamaño menor de acera, cuestión por otro lado del todo lógica, dadas las circunstancias del emplazamiento y los anchos fijados para estos viarios por el propio Plan General. Asimismo, se respetan la planta viaria y las secciones tipo de calle, facilitadas por el Servicio de Circulación y Transporte del Excmo. Ayuntamiento de Valencia.

d) En la prolongación de la Avenida de Valladolid se define como sección tipo la prefijada por el Servicio de Circulación y Transporte del Excmo. Ayuntamiento de Valencia.

e) Las alineaciones de viario de sistema local establecidas en los planos de la serie "C" del Plan General han sido respetadas en su traza, adaptándolas a la realidad física del terreno e incluso ampliándolas allí donde ha sido posible. Todo ello a excepción de una parte de viario de menor entidad, que se suprime a fin de optimizar la ordenación urbanística, teniendo en

cuenta el carácter no vinculante del mismo según la ficha T.3 del Plan General.

f) En aquellos viarios donde se disponen áreas ajardinadas, estos permiten disponer de unas aceras que cumplen holgadamente con los requisitos del PGOU, y en 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 de Programa de Actuación Integrada).

g) La reserva de aparcamiento exigida por la Ficha de Características se cumple a través de una calificación específica "Servicio Público. Aparcamiento SP-7", que responde a la demanda del entorno del campo del Levante U.D. y, a la vez, dada la proximidad de una estación de metro, a las funciones de aparcamiento disuasorio ("park & ride"). En superficie, en el entorno del estadio y junto a la Ronda Norte, se ubican suficientes plazas de aparcamiento en batería y cordón. El resto, hasta las 1.500 plazas previstas en el Plan General, se ubican en un edificio junto a la estación de metro "Hermanos Machado", junto a la calle Emilio Baró, con capacidad muy superior al resto de plazas necesarias.

Como requisito adicional del PGOU, y de sus NN.UU., tal como prevé el artículo 2.19, se contempla la erradicación de los usos y edificaciones agrícolas actualmente existentes.

Este Plan Parcial, por su configuración en una única Unidad de Ejecución, es el instrumento adecuado para garantizar la obtención gratuita, por el municipio, del suelo reservado a Sistema General Interno (Dotación primario-estructural), lo que permite obtener todo el suelo necesario para la Ronda Norte, el Parque Urbano de Orriols, la Avenida de Alfahuir, piezas de gran importancia en la estructura urbana de la ciudad.

El presente Plan Parcial cumple todos y cada uno de los requisitos y determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en cuanto a ordenación pormenorizada y reservas dotacionales, salvo en aquellas

cuestiones que se incorporan como modificación de Plan General, tal y como se ha descrito en este mismo apartado, y que convierten a este Plan Parcial en un plan modificativo de Plan General y sujeto, por tanto, al régimen previsto en el art. 54.1.b) de la L.R.A.U. A su vez, la D.T. 1ª ap. 3 de esta misma Ley exige la Homologación de sector para supuestos como éste en el que se aprueben planes que modifiquen determinaciones de los Planes Generales ya aprobados.

En el documento de Homologación anejo al presente Plan Parcial y que forma parte integrante del Programa de Actuación Integrada que “Espacios del Norte, S.A.” presenta, se contiene una detallada justificación de cuales de las determinaciones del P.G.O.U. tienen carácter estructural y qué determinaciones de este carácter se propone modificar o adaptar a lo previsto en la L.R.A.U.

Por otra parte, la medición de la superficie calificada PRR (ahora Superficie Computable de Sector), utilizando como base una cartografía digital de gran precisión a escala 1:500, da como resultado, tras la homologación del sector a la L.R.A.U., un total de 409.256 m² frente a los estimados en la Ficha de Características del P.G.O.U. (382.400 m²), lo que representa un aumento superior al 3% de tolerancia de la medición autorizada por el art. 0.6.3.b) de las Normas Urbanísticas, de ahí que se halla incluido como una modificación de Plan General y contemplado en la Homologación.

2.3.4. Zonas de calificación urbanística del Plan Parcial.

En este Plan Parcial se han previsto dos zonas de Calificación urbanística diferentes para la ordenación de los suelos privados no dotacionales:

- EAM : Edificación abierta de uso mixto, que comprende las manzanas 1 a 11 del Plan Parcial y que 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 y terciaria. Esta calificación se establece allí donde el entorno no condiciona a la nueva edificación, aunque se ha previsto una

subzona con alineación obligatoria para preservar el diseño del espacio público del entorno urbano más sensible del Plan.

- EBM : Edificación en bloque de uso mixto, comprende las manzanas restantes del Plan y tiene por objeto ordenar adecuadamente la zona próxima al consolidado urbano del barrio de Benimaclet, configurando espacios que respondan más adecuadamente a ese entorno y que, además, se constituyan en una mejor transición urbanística entre un barrio consolidado de elevada densidad y un nuevo barrio con una menor densidad de viviendas por hectárea. Asimismo se opta por este tipo de calificación y ordenación para la edificación singular junto al Estadio del Levante U.D. Dentro de esta calificación existe una sub-zona, los Espacios Libres de titularidad privada (EL*) que constituyen los jardines privados de las manzanas con calificación EBM.

La edificabilidad máxima unitaria, residencial y terciaria, establecida en la Homologación adjunta no se supera, utilizándose los coeficientes de $0,87831 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para la obtención de la edificabilidad residencial y $0,09759 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para la terciaria, aplicados a la Superficie Computable de Sector. La edificabilidad resultante es la siguiente:

- Edificabilidad residencial:

$$409.256 \text{ m}^2 \times 0,87831 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 359.454 \text{ m}^2$$

- Edificabilidad terciaria:

$$409.256 \text{ m}^2 \times 0,09759 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 39.939 \text{ m}^2$$

Con estos coeficientes permanece inalterada la edificabilidad global de 399.393 m^2 contemplada en el Programa seleccionado en concurso, ya que la alteración de esta cifra de edificabilidad total habría comportado alteración, a su vez, de la Proposición Jurídico-Económica, lo que no era deseable dada la oferta a precio cerrado formulada en el PAI.

Edif.
Sup. Sector

Esta edificabilidad se distribuye entre las diferentes manzanas privadas del Plan. En las manzanas calificadas EAM, Edificación Abierta de uso Mixto (11 en total) se hace de modo homogéneo y proporcional a la superficie de las mismas, de manera que, el coeficiente de edificabilidad neto sea idéntico en todas ellas. En las manzanas calificadas como EBM (Edificación en bloque de uso Mixto), la edificabilidad es la resultante de la propia ordenación en detalle del Plan Parcial, que contiene el diseño de bloques y las alturas de edificación.

El detalle de la distribución de la edificabilidad aparece en las Ordenanzas Reguladoras (art.17 y 27), en donde se establecen los metros cuadrados edificables de uso residencial y terciario por manzana y calificación. Para el resto de parámetros y 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.

En relación a las condiciones de ordenación que se establecen en la ficha T.3 del anexo II del P.G.O.U., cabe indicar lo siguiente:

- Edificación residencial:

Se mantiene la tipología de edificación abierta en parcela con jardín privado y una ocupación máxima de parcela del 50%, en las manzanas calificadas como EAM, alterándose estas determinaciones en las manzanas con calificación EBM, dada la necesidad de establecer una ordenación de transición entre la elevada densidad del barrio de Benimaclet y el corazón del Plan Parcial.

Asimismo, tal como se prevé en las propias Ordenanzas del presente Plan Parcial, se incrementa el límite máximo de alturas a diez plantas sobre rasante, frente a las seis plantas previstas en el propio P.G.O.U. y, de modo excepcional, a veinte alturas en el edificio singular recayente al Bulevar Norte y junto al Estadio del Levante U.D. Todo ello a fin de aumentar las superficies de espacios libres y jardines privados.

Edif. Singular

Por otro lado se respeta la condición de ordenar en detalle las fachadas a la Avenida de Alfahuir, dado que se impone la condición de alineación vinculante a

fachada en las manzanas edificables recayentes a ella, salvo en las manzanas 1 y 2, más alejadas del casco urbano.

- Edificación terciaria:

Se prevé igualmente un total de diez plantas sobre rasante, tal como se propone para la edificación residencial. No se establecen parcelas concretas para usos terciarios de ocio de baja densidad, sino que el terciario se integra junto a la edificación residencial.

Se fijan con precisión en el Plan Parcial los metros de techo de edificación terciaria máxima en cada una de las manzanas privadas.

El ter. integrada
en la resid.

- Reservas dotacionales de equipamiento social:

En el Plan Parcial se hace una reserva de 17.688 m² de suelo destinado a servicios públicos. El destino de los mismos se prevé para diferentes usos, (aparcamiento, religioso y administrativo). La superficie mínima de las parcelas se ajusta a la ordenación urbanística prevista.

El Plan Parcial reserva el suelo necesario para aparcamiento junto a la línea FGV a Rafelbuñol y en la confluencia con la Ronda Norte, estableciéndose en el artículo 34 de las Ordenanzas del Plan Parcial las condiciones de ejecución.

En relación a los centros escolares, lo previsto en el Plan General tiene carácter orientativo, por lo que su ubicación y dimensionado no se encuentra condicionado por las determinaciones del Plan General.

Por último, el viario de red local previsto en los planos "C" del Plan General tiene un carácter no vinculante, a excepción de los tramos de carácter de vía-distribuidora de sector, previstos en los planos de la serie A-1 del propio Plan General. En el Plan Parcial se respetan las trazas de las vías distribuidoras de Sector (Avda. Valladolid y calle San Vicente de Paul), así como gran parte de las vías de carácter no vinculante grafiadas en los planos C, dado que la mayor parte de estas vías proponen una prolongación de la trama circundante, que es del todo aconsejable para conseguir una óptima integración del nuevo barrio con el entorno.

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta la presencia de una gran reserva dotacional calificada GEL.2 (ahora transformada en E/EL.2 por la Homologación) que es interior al Plan Parcial y que podría computarse como parte de las reservas dotacionales del Plan Parcial, tal como autoriza el art. 22.1.d) de la L.R.A.U. para aquellas reservas estructurales que ofrezcan condiciones privilegiadas “de uso cotidiano y disfrute permanente” para la población del sector. No obstante, y pese a la enorme superficie de esta dotación estructural E/EL.2, que alcanza 44.808 m², y a fin de evitar interpretaciones que pusiesen en duda la validez del cómputo, no ha sido considerada en el cálculo dotacional de reservas de este Plan Parcial (aunque sí para la densidad máxima de viviendas), pese a cumplir, en nuestra opinión, con las condiciones exigidas por la L.R.A.U. para ello. Por esta razón, las reservas exigidas por la L.R.A.U. de 35 m² de suelo dotacional por cada 100 m² de techo residencial se cumplen holgadamente en el presente Plan Parcial.

CAPITULO 3. DETERMINACIONES Y ORDENACION DEL PLAN PARCIAL

3.1. Estructura urbanística y relación con el entorno

El Sector “Orriols” del P.G.O.U. de Valencia constituye un área típica de vacío urbano, con un entorno consolidado y con unas infraestructuras ejecutadas en las proximidades de sus límites. A su vez en el interior del mismo se encuentran ejecutados también equipamientos tanto de carácter docente, como deportivo.

Todas estas premisas obligan a considerar especialmente ese entorno y esas dotaciones, que condicionan 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 este 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 espacio intermedio entre todo el consolidado urbano del área de la calle Dolores Marqués, la calle San Vicente de Paul y las edificaciones próximas a la avenida de Primado Reig, con una ordenación coherente, tanto por su posición, como por la presencia de unas vías de comunicación entroncadas con las existentes.

b) Enlazar adecuadamente toda la red viaria del Plan Parcial con la del entorno, respetando las trazas del P.G.O.U., incluso la red grafiada en el mismo con carácter no vinculante 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 de Valladolid a través de todo el Sector, lo que permitirá conectar el barrio de Benimaclet con la Avda. de la Constitución y constituye por tanto un eje vertebrador en dirección Este-Oeste del Sector. Asimismo se completa la calle San Vicente de Paul en toda su longitud y anchura, tal y como prevé el P.G.O.U.

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

d) 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.

e) Aprovechar, precisamente, la intersección de los ejes viarios de la Avenida de Alfahuir y Avenida de Valladolid como elemento articulador de la ordenación, configurándose como corazón del conjunto, con unas manzanas de edificación abierta, donde los edificios se alinearán obligatoriamente a fachada y disponiéndose los equipamientos en la periferia del Plan, con el fin de servir no solo al propio Plan sino a los barrios consolidados, carentes de determinadas instalaciones dotacionales, aunque no de dotaciones escolares, ya que esta parte de la ciudad, contabilizando las dotaciones escolares existentes y las previstas, está claramente en superávit.

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, ya sean la calle Dolores Marqués, la calle San Vicente de Paul, así como el futuro Bulevar Norte y la Avenida de Primado Reig.

Para dar una idea de la magnitud de estas dotaciones públicas e infraestructuras baste considerar que el 66,92% del suelo del ámbito del Plan Parcial lo constituyen suelos de dominio y uso público, frente al escaso 33,08% del suelo de dominio privado del Plan Parcial (véase art. 4.3 de las Ordenanzas Regulatoras del Plan). Ahora bien, de este 33,08 % de suelos de dominio privado, que representa un total de 179.016 m², una superficie de 46.773 m² la constituye el estadio del Levante U.D., calificado para uso dotacional privado (E/SP*), por lo que *el suelo edificable privado para uso residencial y terciario representa solamente 132.243 m², es decir, el 24,44 % de la superficie del Plan Parcial (541.110 m²)*. Estas cifras reflejan, mejor que cualquier justificación, el 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 362.094 m² de suelos de dominio y uso público, 173.885 m² lo constituyen dotaciones públicas en sentido estricto (escolares, deportivas, parques, jardines y servicios públicos), lo que representa un estándar medio de 51,82 m²/viv. de equipamientos, cifra realmente importante incluso para ordenaciones residenciales singulares.

El resto de suelos de dominio y uso público lo constituyen 188.209 m² de red viaria, lo que representa el 34,78% de la superficie ordenada, valor situado en la media alta de ordenaciones de este rango y carácter en tipología de edificación abierta, que se sitúa en el entorno del 30% del suelo ordenado.

Estas cifras reflejan, mejor que cualquier análisis, el carácter estructurante de este Plan Parcial y su papel de elemento de acabado y "cosido" urbano, que el propio Plan General le atribuye.

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 Suelo.

Finalmente, debe destacarse la formulación, en las Ordenanzas Reguladoras, de un marco normativo pensado para ofertar una tipología (la de edificación abierta con jardín privado) con un alto grado de libertad compositiva, que no tiene hoy oferta ni previsión en el suelo urbano, haciendo posible, en una zona especialmente apta para ello, una arquitectura que puede y debe ser singular, a fin de poner en valor un vacío urbano de gran importancia visual gracias a las amplias perspectivas que ofrece el ámbito que rodea al Sector. 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 las manzanas 12, 13, 14 y 15 de la ordenación se ha optado por una composición dibujada de las mismas, con el fin de finalizar adecuadamente la trama urbana próxima al barrio de Benimaclet que hoy da frente a la Avenida de Primado Reig y la Calle Dolores Marqués.

A su vez, se dibuja el bloque correspondiente a la manzana 16, dada la singularidad de su ubicación junto al futuro Bulevar Norte.

Bloque singular

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, con una superficie total de 541.110 m²s. 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. Evidentemente, se ha mantenido el aprovechamiento tipo determinado por el Plan General para este sector que es de 0,7381 m²t/m²s (art. 3.29 de las NN.UU. y Ficha de Características).

Espacios del Norte, S.A., promotora de este Plan Parcial, opta a la adjudicación de la urbanización de la Unidad de Ejecución Unica a través de un Programa de Actuación Integrada, tal y como prevé la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Tal y como se contempla en el plano "B4" de este Plan Parcial, la Unidad de Ejecución Unica dispone de conexión directa con las redes de infraestructuras y servicios del consolidado urbano, así como con la red viaria, incluyéndose en el Programa de Actuación Integrada, que se presenta, aquellas conexiones viarias que permitan un correcto funcionamiento urbanístico del conjunto, como es la conexión de la Avenida de Alfahuir a la Avenida de Primado Reig en terrenos hoy de dominio público pero pendientes de urbanización.

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 dotaciones

públicas en función de la edificabilidad del Plan Parcial. Se exige un mínimo de 35 m² de suelo para equipamientos públicos 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	Estandar mínimo L.R.A.U.	Dotación Plan Parcial
Jardines Públicos	53.918 m ²	62.226 m ²
Escolar	53.680 m ²	49.163 m ²
Total suelo dotacional no estructural	125.809 m²	129.077 m²

Respecto de estas previsiones del Plan Parcial deben hacerse las siguientes puntualizaciones:

- Jardines Públicos: Como se pone de manifiesto en la tabla anterior, se realiza una reserva de zonas verdes muy superior al 10% de la superficie computable de Sector (409.256 m²) y asimismo se supera la prevista por la L.R.A.U. (art. 22.1.c), que equivaldría a un mínimo de 53.918 m² al aplicar 15 m² de zona verde por cada 100 m² de uso residencial.

Todas las superficies grafiadas 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.

Ahora bien, no se han computado los 44.808 m² del Parque Urbano interior al Sector y calificado E/EL, que representarían 12,46 m² de zona verde por cada 100 m² residenciales, ni tampoco se han considerado las zonas verdes privadas, que totalizan un mínimo de 65.042 m², procedentes de la calificación EBM (4.877 m²) y EAM (60.165 m²). Si se incluyesen, ***el total de zonas verdes, públicas y privadas, alcanzarían 172.076 m² equivalente al 31,80 % del Plan Parcial, suponiendo un estándar de 51,29 m²/vivienda***, sin duda el más alto de Valencia y al nivel de los más exigentes requisitos de habitabilidad urbana, configurando este área como una auténtica “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, mejor que cualquier explicación, la realidad de las anteriores afirmaciones.

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 siguiente:

a) El estándar de habitantes por vivienda en el momento de redacción del Plan General es de 2,55 hab/viv. (Anuarios de Población y Vivienda del Instituto Nacional de Estadística). Esto supone que para las 2.487 viviendas que se preveían inicialmente para el Plan Parcial, la población total considerada sería de 6.342 habitantes, y con este dato se calculó la reserva necesaria de suelos Espacios Libres de Sistema General de Plan General.

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 Area Metropolitana (Generalitat Valenciana y Asociación Provincial de Promotores y Constructores, Valencia 1995), por tanto la población horizonte de este Plan Parcial, para 3.355 viviendas es de 6.878 habitantes.

c) El mayor número de viviendas conduce a un tamaño medio inferior de vivienda, habiéndose pasado de un estándar de 120 m²/viv a uno de 107,14 m²/viv, lo que incide, también lógicamente, en la reducción del estándar de población por vivienda frente a las estimaciones del Plan General.

Analizadas estas circunstancias, la diferencia real de población entre ambas situaciones es de 536 habitantes adicionales a las previsiones del Plan General, por lo que la reserva necesaria de espacios libres, a razón de 5 m²/hab., será de 2.680 m² de suelo.

Dado el escaso tamaño de esta dotación, se ha preferido integrarlo en la calificación "EL", sin darle el valor de estructural, por lo que se prevén, además de los 125.809 m² de suelo de dotaciones exigidas por la aplicación del artículo 22 de la L.R.A.U., espacios libres hasta alcanzar un total de 129.077 m² totales de dotaciones, es decir 3.268 m² de suelo adicional que permite 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 3.355 viviendas una dotación de 53.680 m².

En el interior estricto de este Plan Parcial se reservan 49.163 m² de uso escolar, que representan un estándar de 14,65 m² por vivienda. No obstante, los aproximadamente 1,35 m² por vivienda adicionales necesarios para alcanzar los 16 m²/viv. previstos en el Reglamento para conjuntos de más de 2.000 viviendas, pueden entenderse cumplidos si computamos el suelo escolar interior al Plan Parcial

pero clasificado como suelo urbano. Esta parcela, con una dimensión de 9.637 m^2 , está asociada a un conjunto de 320 viviendas, por lo que si consideramos el número total de viviendas del Plan Parcial (3.355) y el de este enclave de suelo urbano (320) totalizamos 3.675 viviendas para el ámbito conjunto del Plan Parcial y la "isla" de suelo urbano interior, por lo que esta reserva de 9.637 m^2 escolares representa $2,62 \text{ m}^2/\text{viv.}$ adicionales para el conjunto.

En estas condiciones de cálculo, las 3.675 viviendas con un estándar de $16 \text{ m}^2/\text{viv.}$ suponen un total de 58.800 m^2 de suelo escolar, que es lo que se prevé en esta propuesta al contabilizar los 49.163 m^2 de suelo escolar del Plan Parcial y los 9.637 m^2 del enclave de suelo urbano.

Pero, además de estas reservas que permiten cumplir sobradamente estos requisitos, el entorno de este Plan Parcial tiene, por la ordenación del Plan General, una sobreabundante dotación escolar aún no ejecutada que totaliza nada menos que 46.874 m^2 y que está situada en el entorno inmediato del Plan Parcial, a lo que cabe añadir otros 37.520 m^2 de suelos escolares ya ejecutados, tal como se recoge y cuantifica en el plano B.6 de este Plan Parcial.

Por todo lo anterior, cabe concluir que estamos ante un Plan Parcial que cuenta con una suficiente dotación escolar ya que, como es sabido, la baja natalidad actual (y prevista) convierte hoy día en excesivas las reservas resultantes del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

- Otros Equipamientos: 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 125.809 m^2 , por lo que la suma total de equipamientos del Plan Parcial (129.077 m^2) supera ese mínimo legal.

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 2.798 m^2 de suelo para equipamiento socio-cultural, 1.483 m^2 para equipamiento religioso y 13.407 de uso

aparcamientos de los que 6.528 m² se reservan para un “park and ride” junto al Bulevar Norte en el encuentro con la calle Dolores Marqués.

Sus respectivas condiciones de usos y edificabilidades se encuentran contempladas en las Ordenanzas Regulatoras del presente Plan Parcial.

- 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. 16), 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.

Además se califican dos parcelas como SP.7 (Servicio Público aparcamientos) en la proximidad del Estadio del Levante U.D., a fin de facilitar la afluencia de visitantes a dicho Estadio de fútbol y en cumplimiento de la reserva obligatoria de aparcamiento de la Ficha de Características.

3.3.2. Equipamientos privados.

Los suelos dotacionales privados del Plan Parcial están constituidos por la reserva de suelo destinada al Estadio del Levante U.D. y sus instalaciones auxiliares (club de tenis) y por los jardines privados de las manzanas con tipología de bloque abierto (EBM) que totalizan 4.877 m². También deben considerarse suelos dotacionales privados las superficies de jardín o espacios libres de parcela resultantes en la calificación EAM, ya que al no poder ocupar la edificación más que el 50% de la parcela, obligatoriamente debe quedar como espacio libre el 50% de la superficie calificada EAM, lo que representa 60.165 m², equivalentes a 21,09 m²/vivienda para las 2.853 viviendas de esta calificación.

Club tenis

3.4.- Suelo con calificación deportivo-privado de carácter estructural (E/SP*). **Equivalencia con el uso residencial del sector.**

3.4.1.- Antecedentes y características de la parcela.

El acuerdo municipal de 25 de Febrero de 1997 por el que se adjudicó el Programa de Actuación Integrada del que forma parte, en su Alternativa Técnica, el presente Plan Parcial, establece en su apartado 6º.A).2 lo siguiente:

“... deberá especificarse que el tratamiento para la parcela de uso deportivo-privado (E/SP*) se efectuará a través de la aplicación de los correspondientes coeficientes de uso y tipología que refiera tal uso deportivo al residencial dominante del sector”.

Aún cuando esta concreta disposición atañe al Convenio Regulador del Programa, es evidente que deberá concretarse técnicamente cuales son las equivalencias de valor entre la edificabilidad de la parcela calificada E/SP* (que alberga el actual estadio del Levante U.D.) y la edificabilidad residencial, dominante del sector. Esta justificación podría hacerse en el Plan Parcial o en el Proyecto de Reparcelación, pero, dada su trascendencia y, sobre todo, su carácter de dato previo para la reparcelación, considerando además que esta determinación constituye una definición precisa del aprovechamiento urbanístico del Plan Parcial, sin la cual el Plan Parcial carecería de una concreta cuantificación de su aprovechamiento total homogeneizado, parece por todo ello preferible que ya desde el Plan Parcial se de una respuesta concreta a lo exigido por el Acuerdo Municipal antes citado, estableciéndose en el presente Plan Parcial las condiciones y valores de conversión del aprovechamiento de la parcela calificada E/SP* con relación al uso residencial del propio sector.

Para llevar a cabo este cálculo deben tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- Aprovechamiento ubicable en la parcela calificada E/SP*, considerando su situación actual.

- Valor de repercusión de suelo atribuible al aprovechamiento realmente ejecutable en dicha parcela.
- Comparación de este valor con el de repercusión medio del uso residencial.
- Obtención de la equivalencia de m2 de uso residencial que representa la edificabilidad potencial de la parcela E/SP*.

Para llevar a cabo los anteriores cálculos del modo más objetivo posible se utilizará la metodología de valoración catastral contenida en el Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio (BOE 22-7-93) por la que se aprueban las "Normas Técnicas de Valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana". Así pues, los conceptos y criterios que emplearemos a continuación son los derivados de la citada normativa.

Para llevar a cabo la equivalencia de valor entre la edificabilidad E/SP* y la residencial del sector hay que tener en cuenta, inicialmente, las siguientes consideraciones:

a) La parcela calificada E/SP* no es una parcela libre de edificación con una gama de usos potenciales plena, sino que se trata de una parcela que engloba en su interior el actual estadio del Levante U.D., denominado "Nou Estadi". Esta circunstancia y la propia normativa del Plan Parcial, obliga a una adjudicación íntegra de esta parcela, sin que sea posible su fraccionamiento o parcelación, ya que ello alteraría gravemente el funcionamiento del actual estadio y desnaturalizaría la ordenación urbanística, que tiene entre sus objetivos, precisamente, el mantenimiento y ordenación adecuados de este estadio.

b) La presencia del estadio condiciona de forma decisiva los usos potenciales de la parcela y, por consiguiente, el valor de la misma, comparativamente con otras parcelas libres de edificación. La desaparición física del estadio y la implantación de otros usos en esta parcela no es una

hipótesis que pueda ser considerada, tanto por razones legales que lo harían virtualmente imposible (Ley del Deporte) como por ser una posibilidad abiertamente contradictoria con los criterios urbanísticos de la ordenación aprobados por el Ayuntamiento de Valencia. Así pues, cualquier aprovechamiento urbanístico potencial de esta parcela debe partir del dato previo de que una parte importante de su superficie es inutilizable para usos potenciales dotacionales privados, debido a la presencia del propio estadio el cual, a su vez, consume parte del aprovechamiento urbanístico de la parcela.

c) La edificabilidad potencial máxima que se contemplaba en la versión del Plan Parcial presentada en la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada del Plan Parcial "Orriols", era la prevista como máxima para este tipo de calificaciones por el Plan General de Valencia en el art. 6.71.5.b2) : 1,2 m²/m² con ocupación máxima de parcela del 70%. Una vez establecida por el Ayuntamiento la obligación de definir la equivalencia de valores entre los usos de esta parcela y el residencial, es inevitable plantearse el real aprovechamiento de la misma, que en modo alguno puede considerarse que sea la aplicación a su superficie del citado coeficiente de 1,2 m²/m², ya que ni los usos potenciales admisibles (fuertemente limitados dado su carácter de suelo dotacional privado) ni las posibilidades físicas de su ubicación, permiten contemplar la hipótesis de una total utilización de esa capacidad edificatoria máxima que otorga el vigente PGOU. Debemos insistir en que la presencia (y permanencia) del estadio es un factor que no puede ser obviado en este análisis.

d) A la hora de establecer una valoración relativa entre la edificabilidad E/SP* y la residencial del sector, es necesario considerar la gama de usos potenciales que, como ya se ha señalado, es muy reducida, por expresa imposición del art. 6.69 en relación con el 6.78.2 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU y, especialmente, por la previsión del art. 6.71.5.a) de dichas Normas que establece el carácter vinculante del uso deportivo en la categoría GSP-1, sin que pueda hacerse uso de la intercambialidad de usos admitida en otras categorías de sistemas generales GSP.

Por todas las anteriores razones, más que determinar el valor unitario teórico y abstracto de 1m² de edificabilidad potencial de la parcela E/SP* y relacionarlo

con el valor de 1m² de edificabilidad residencial de Sector, parece mucho más preciso y adecuado establecer la real edificabilidad potencial de la parcela, considerando la presencia del actual estadio y, así, obtener un valor total de esta parcela a relacionar con el equivalente valor de uso residencial, o lo que es lo mismo: establecer a cuantos m² de edificabilidad residencial equivale el aprovechamiento urbanístico máximo de la parcela calificada E/SP*. Esta es la única forma fiable de tener en consideración, a la vez, el conjunto de factores anteriores, a fin de tener un valor teórico global de esta parcela que lo relacione con el uso residencial.

Partiendo de estos criterios, la primera consideración a hacer es la de analizar el suelo disponible para edificación futura en esta parcela y su edificabilidad potencial real y sumarle la consumida ya por el actual estadio el cual, lógicamente, se encuentra dentro de ordenación en el Plan Parcial.

La parcela del estadio del Levante U.D., tal como aparece configurada en el Plan Parcial, tiene una superficie total de 46.773 m² con calificación E/SP* "Servicio Público Estructural de dominio privado". Para analizar el real aprovechamiento potencial de esta parcela en base a lo anteriormente expuesto, se ha dividido la parcela en tres zonas, de acuerdo con el diagrama adjunto. Estas zonas y sus superficies son las siguientes:

- Zona "A". Comprende el estado propiamente dicho hasta las líneas de fachadas actuales y tiene una superficie de 24.420 m².
- Zona "B". Comprende una franja de 10 metros de anchura alrededor del estadio actual, así como la esquina de la parcela recayente a las calles San Vicente de Paúl y Santiago Rusiñol. Su superficie es de 7.327 m².
- Zona "C". Comprende el resto de la parcela y su superficie es de 15.026 m².

Los aprovechamientos en cada una de estas zonas son los siguientes:

PLAN PARCIAL DEL SECTOR PRR.3 DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

- Zona "A": ocupada por el actual estadio, su edificabilidad actual ejecutada es de 14.775 m² construidos correspondientes a las gradas actuales, contabilizadas por su proyección en planta.

- Zona "B": Sin edificación en la actualidad. No podría en ningún caso ser edificada por corresponder a zonas de paso de los actuales accesos y por representar un corredor de seguridad y acceso de emergencias que, por obvias razones, no puede ser edificado. Su aprovechamiento urbanístico actual y futuro es, por tanto, nulo.

- Zona "C": Representa la zona de futura posible edificación, sujeta a las ya citadas limitaciones de usos establecidos por el PGOU, que la hace apta, únicamente, para usos dotacionales privados de tipo deportivo y actividades complementarias (recreativas, comerciales, hosteleras, etc.). Por las características de estos usos, es económica y funcionalmente imposible su ubicación en planta 1ª y superiores, por lo que sólo la edificación en planta baja puede tener real valor de aprovechamiento. Asignándole a esta zona un coeficiente de ocupación de parcela del 70% tal como establece como máximo el vigente PGOU, la edificabilidad total máxima que admite esta zona es de 10.518 m².

Por lo anterior, el aprovechamiento real de la parcela calificada E/SP* es de un total de 25.293 m², de los que 14.775 ya están consumidos por la actual construcción del estadio y restan 10.518 m² de edificación potencial futura.

3.4.2.- Equivalencia de aprovechamiento con el del resto del Sector.

Una vez determinada la edificabilidad teórica máxima, procede relacionar el valor unitario de repercusión de suelo del uso residencial, con el valor de repercusión de suelo del uso dotacional privado E/SP*.

Para determinar el primer valor, disponemos de un dato oficial fijo, que es el valor de repercusión de suelo urbanizado resultante del propio Programa de

Actuación Integrada aprobado por el Ayuntamiento de Valencia el 25 de Febrero de 1997, del que el presente Plan Parcial forma parte de su Alternativa Técnica.

En la Proposición Económico-Financiera del Programa figuraba como retribución ordinaria del Agente Urbanizador el 48,80% del aprovechamiento urbanístico de cada propietario y el coste económico a imputar a los propietarios, equivalente a esa retribución para quien optara por el pago en dinero, era de 10.547,60 ptas/m² más el IVA correspondiente, lo que representa 12.235,20 ptas/m² IVA incluido.

El valor de repercusión de suelo urbanizado implícito en estos datos del programa es, por tanto, de:

$$Vr_1 = 12.235,20 / 0,488 = 25.072 \text{ ptas/m}^2.$$

En cuanto al valor unitario de repercusión de suelo para el uso dotacional deportivo privado, su obtención se hará determinando el valor de la construcción, de acuerdo con las Normas 11 a 14 de la Orden Ministerial ya citada de 28 de Diciembre de 1989, y aplicando el cuadro Anexo a la Norma 20. El valor unitario de repercusión de suelo se obtendrá de la fórmula establecida en la Norma 16:

$$Vv = 1,4 (Vr + Vc) \times FL$$

en la que:

Vv: valor en venta del producto inmobiliario en ptas/m² construido.

Vr: valor de repercusión de suelo en ptas/m².

Vc: valor de la construcción en ptas/m² construido.

FL: factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación y características constructivas.

De la anterior fórmula:

$$V_r = \frac{V_v}{1,4 \times F_L} - V_c$$

A su vez, el valor del factor de localización F_L se determina a partir de la Circular 5.04/90 de 8 de Febrero, sobre "Procedimiento para coordinación de valores de los bienes de naturaleza urbana", que regula en su apartado 4.1. a) el factor de localización F_L .

El valor de la construcción se obtendrá tomando como base el cuadro de precios mínimos de la Demarcación de Valencia del Colegio Oficial de Arquitectos, que establece un módulo de precio mínimo (MPM) que multiplicado por coeficientes correctores en función del uso y tipología establecidos en el cuadro de la Norma 20 del R.D. 1020/93, permite obtener el valor de la construcción V_c .

A partir del 2 de Diciembre de 1996, el módulo MPM tiene el valor de 41.800 ptas/m² y, en ausencia de un MBC vigente para este área, lo tomaremos como equivalente al MBC previsto en la Norma 11.1 del RD. 1020/93, ya que representa un valor medio de construcción standard residencial. El uso de estadio aparece en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones del citado Real Decreto, en el apartado 5.4.1. Para el presente caso se elige la categoría 4, que es un nivel intermedio entre los 9 existentes, y que representan un rango desde el 1 (máxima calidad constructiva) al 9 (de menor valor).

El coeficiente a aplicar es el 1,70 por lo que el valor de la construcción es:

$$V_{c_1} = 1,70 \times 41.800 = 71.060 \text{ ptas/m}^2.$$

El resto de edificación potencial a ubicar en la zona "C" puede asimilarse al uso 5.1.1. "Deportes varios", al que corresponde el coeficiente 1,50 para la categoría 4, ya que este sería el uso más probable del resto de parcela, dada la condición de dotacional privado y los usos restringidos que admite el PGOU. El valor de la construcción sería, por tanto:

$$V_{c_2} = 1,50 \times 41.800 = 62.700 \text{ ptas/m}^2.$$

Dado que el estadio actual representa el 58,42% de la construcción total potencial de la parcela, obtendremos un valor medio ponderado de la construcción:

$$V_{cm} = 0,5842 \times V_{c1} + 0,4158 \times V_{c2} = 0,5842 \times 71.060 + 0,4158 \times 62.700 = 67.583 \text{ ptas/m}^2.$$

En cuanto al valor en venta V_v , en lo referente al Estadio resulta evidente que nos encontramos ante un dato de problemática evaluación. En efecto, ni existe un "mercado de estadios de fútbol" que permita, de sus transacciones constatadas, obtener o calcular un precio de mercado ni, por el régimen legal aplicable, puede considerarse la posibilidad de su venta real. En la práctica, el régimen resultante, por las extremas limitaciones al libre ejercicio del derecho de propiedad que la legislación deportiva establece, resulta ser un régimen de propiedad tutelada, más próximo a un bien de dominio público que a un bien privado ordinario.

En estas condiciones, la asignación de V_v (valor en venta) es puramente teórica y debe realizarse como una estimación de valor de mercado del precio de venta conjunto que podría tener un estadio con un complejo deportivo y de servicios complementarios adyacentes, en el que los usos lucrativos ordinarios (residencial, comercial, etc) están fuertemente limitados o, simplemente, prohibidos.

En estas condiciones, se puede estimar que el valor medio en venta de esa construcción total puede estimarse entre 100.000 y 120.000 ptas/m² construido, datos obtenidos de consultas realizadas a agentes inmobiliarios y mediante evaluación propia. Tomaremos un valor promedio $V_v = 110.000 \text{ ptas/m}^2$.

De los anteriores valores, aplicando la fórmula definida anteriormente, obtenemos:

$$V_{r2} = \frac{V_v}{1,4 \times F_L} - V_c = \frac{110.000}{1,4 \times 1,10} - 67.583 = 71.429 - 67.583 = 3.846 \text{ ptas/m}^2.$$

Este sería, por tanto, el valor medio de repercusión de suelo urbanizado que correspondería a la edificabilidad de la parcela del estadio, una vez consideradas todas las circunstancias que condicionan o limitan su valor.

De acuerdo con los anteriores datos, como el valor de repercusión medio resultante del programa para el uso residencial y/o terciario era de 25.072 ptas/m², la relación entre ambos será:

$$K = \frac{V_{r_2}}{V_{r_1}} = \frac{3.846}{25.072} = 0,1534$$

El valor teórico total del aprovechamiento de la parcela del estadio del Levante, U.D., medido en m² residenciales del sector m²t (R) será, por tanto, de:

$$A_E = 0,1534 \times 25.293 \text{ m}^2\text{t (E)} = \mathbf{3.880 \text{ m}^2\text{t (R)}}$$

Por tanto, a efectos de equivalencia con el resto de aprovechamiento urbanístico residencial o terciario del Plan Parcial, la adjudicación de la parcela del estadio, tal como aparece configurada en el presente Plan Parcial, representa un derecho equivalente a 3.880 m² de techo de uso residencial.

3.5. Cuadro resumen de características y usos del Plan Parcial

A) CARACTERISTICAS GENERALES:

1. Superficie Computable de Sector a efectos del índice de edificabilidad.....	409.256 m ² s
2. Superficie servicios públicos estructurales (E/SP*).....	46.773 m ² s
3. Superficie espacios libres estructurales (E/EL).....	44.808 m ² s
4. Superficie red viaria estructural a ejecutar por la Administración.....	40.273 m ² s
5. Superficie total del Plan Parcial (1+2+3+4).....	541.110 m ² s
6. Superficie computable de Sector a efectos de densidad de viviendas (1+3).....	454.064 m ² s
7. Densidad máxima.....	73,88 viv/Ha.
8.- Densidad máxima sobre superficie computable de sector neta..... (3.355 viv/ 40,9256 Ha)	81,97 viv/Ha.
9. Número máximo total de viviendas (74 x 45,40 Ha).....	3.355 UD
10. Edificabilidad residencial..... (0,87831 m ² /m ² x 409.256 m ²)	359.454,00 m ² t
11. Edificabilidad terciaria..... (0,09759 m ² /m ² x 409.256 m ²)	39.939,00 m ² t

12. Edificabilidad total.....	399.393,00 m ²
(0,9759 m ² /m ² x 409.256 m ²)	

B) REGIMEN DE TITULARIDAD DE SUELO:

13. Suelos de dominio y uso público:

13.1. Red viaria

13.1.1. Red viaria estructural a ejecutar por la Administración.....	40.273 m ²
--	-----------------------

13.1.2. Red viaria estructural integrada en la superficie computable de Sector a ejecutar por la Actuación Integrada.....	96.255 m ²
---	-----------------------

13.1.3. Red viaria no estructural.....	51.681 m ²
--	-----------------------

13.2. Jardines Públicos

13.2.1. Jardines Públicos estructurales.....	44.808 m ²
--	-----------------------

13.2.2. Jardines públicos no estructurales.....	62.226 m ²
---	-----------------------

13.3. Servicios Públicos

13.3.1. Servicio público - socio/cultural.....	2.798 m ²
--	----------------------

13.3.2. Servicio público - religioso.....	1.483 m ²
---	----------------------

13.3.3. Servicio público - aparcamientos.....	13.407 m ²
---	-----------------------

13.4. Equipamiento Escolar.....	49.163 m ²
---------------------------------	-----------------------

13.5. Total suelo de dominio y uso público.....	<u>362.094 m²</u>
---	------------------------------

14. Suelos de dominio y uso privado:

14.1. Edificación abierta de uso mixto (EAM).....	120.331 m ²
---	------------------------

14.2. Edificación en bloque de uso mixto (EBM).....	7.035 m ²
---	----------------------

14.3. Jardines privados.....	4.877 m ²
------------------------------	----------------------

14.4. Servicios Públicos Estructurales (E/SP*).....	46.773 m ²
---	-----------------------

14.5. Total suelo de dominio y uso privado.....	<u>179.016 m²</u>
---	------------------------------

15.	<u>Total</u>	<u>superficie</u>	<u>Plan</u>	<u>541.110 m²</u>
Parcial.....				

C) RATIOS BASICOS DEL PLAN PARCIAL:

16. Porcentaje de suelo privado del Plan Parcial.....	33,08 %
17. Porcentaje de suelo público del Plan Parcial.....	66,92 %
18. Porcentaje de superficie de red viaria sobre el total del Plan Parcial.....	34,78 %
19. Estándar medio de suelo dotacional de dominio y uso público por vivienda (excluida red viaria).....	51,82 m ² /viv

D) UNIDADES DE EJECUCION:

Unidad de Ejecución Unica:

20. Superficie total.....	541.110 m ²
21. Edificabilidad total.....	399.393 m ²
22. Edificabilidad residencial.....	359.454 m ²
23. Edificabilidad terciaria.....	39.939 m ²
24. Número máximo de viviendas.....	3.355 Unid.

CAPITULO 4. CORRECCIONES DERIVADAS DEL PERIODO DE EXPOSICION AL PUBLICO Y DEL ACUERDO DE ADJUDICACION MUNICIPAL.

4.1. Modificaciones relativas a la Memoria y a la documentación gráfica del Plan Parcial.

En el documento de Plan Parcial que aquí se presenta, se han ajustado diversos aspectos respecto del documento presentado inicialmente. Todos estos aspectos corregidos derivan de lo exigido en el acuerdo de adjudicación municipal que básicamente se resume en:

a) Se ajusta el ámbito PRR a lo que se define en los informes técnicos municipales como Superficie Computable de Sector, que resulta de descontar de la superficie total del Plan Parcial la de la manzana donde se ubica el Levante, U.D., calificada E/SP* y las reservas dotacionales de la red estructural no ejecutadas a cargo de la actuación.

b) Se ajusta el coeficiente de edificabilidad bruta a 0,9759 m²t/m²s, así como los de uso residencial y terciario, siendo respectivamente de 0,87931 m²t/m²s y de 0,09759 m²t/m²s. Todo ello con el fin de aplicar dichos coeficientes a la nueva Superficie Computable de Sector y no ver alteradas las edificabilidades totales de 399.393 m²t y las totales residencial de 359.454 m²t y terciaria de 39.939 m²t.

c) Se computa la densidad de viviendas sobre la suma de la Superficie Computable de Sector y la superficie del Parque Urbano, es decir sobre una superficie de 45,40 Ha, lo que implica que la densidad máxima de viviendas será de 74 viv/Ha, con un número total máximo de 3.355 viviendas. Alternativamente, se puede entender que la densidad sobre superficie computable de sector estricta (sin parque E/EL) es de 81,97 viv/Ha, sin superarse el límite del art. 22.3 c) de la LRAU.

d) Se ajustan las secciones tipo de calles, aceras y calzadas a las previsiones del Servicio de Circulación y Transporte del Excmo. Ayuntamiento de Valencia.

e) Se sustituyen los aparcamientos previstos en el eje de Hermanos Machado por un sistema de espacios libres, que permiten una continuidad en el tratamiento de la Ronda Norte, tal y como prevé el P.G.O.U.

f) Se computan a efectos del cumplimiento de reserva de dotaciones sólo las zonas verdes que cumplan un mínimo de calidad, es decir, que superen los 200 m² de superficie y sea inscribible en ellas un círculo de diámetro 12 metros.

g) No se computa la rotonda de la Avenida Alfahuir - Hnos. Machado, por no reunir suficientes condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente.

h) Se ajustan los jardines que pueden considerarse computables a la traza de urbanización real de la Ronda Norte (Hermanos Machado) y no se computan como espacios libres las franjas de cinco metros necesarias alrededor de las edificaciones en virtud de los artículos 5.76 de las NN.UU. del P.G.O.U. y artículo 4.3 de la O.M.P.I.

i) Se incorporan espacios libres suficientes para compensar el incremento poblacional por el aumento del número máximo de viviendas.

j) En cuanto a la dotación escolar, se incorpora una nueva parcela escolar situada en la manzana 1, con el fin de cumplir con la D.T. 8ª de la L.R.A.U., según lo descrito en el apartado 3.3 de esta memoria.

k) Se ajusta el límite de la parcela calificada SP-7 (esquina Avenida Alfahuir-calle Dolores Marqués) a la traza del proyecto de urbanización.

l) En relación al aprovechamiento medio de este Sector, se mantiene el deducido del artículo 3.29 de las Normas Urbanísticas del Plan General y de la correspondiente ficha de Sector, que es de 0,7381 m²/m²s.

m) Se introduce la protección de la alquería calificada como Servicio Público en la documentación gráfica, así como se desestima la protección transitoria de otras edificaciones del ámbito, dado su escaso interés histórico-artístico y la imposibilidad de integrarlas en la ordenación del Plan Parcial.

n) Se ajusta la ficha de características T.3 a la nomenclatura de la vigente L.R.A.U.

ñ) Se establece la equivalencia de aprovechamiento entre el uso dotacional privado E/SP* (Levante U.D.) y el residencial del Sector.

4.2. Modificaciones relativas a las Ordenanzas del Plan Parcial.

- En caso de ejecución de cubiertas inclinadas, se computará la edificabilidad resultante de los bloques según lo previsto en el P.G.O.U. para el caso.

- Se regula la condición de compatibilidad del uso Din.6, permitiéndose solo en edificio de uso exclusivo y adecuado al acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 27 de Diciembre de 1996.

- Se elimina la prohibición del uso Din.5 en las calificaciones EAM y EBM.

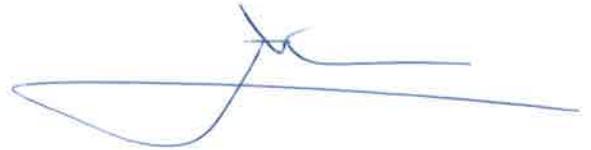
- Se ajustan las condiciones del tratamiento ajardinado de espacios libres de parcela, sobre aparcamiento privado.

- Será de aplicación lo previsto en los artículos 5.131 y 5.137 del vigente P.G.O.U., en relación a las reservas de aparcamiento para usos no residenciales.

- Se limita el número máximo de plantas en la calificación EAM para los estudios de detalle.

- Se modifica el artículo de las Ordenanzas del Plan Parcial, relativo a la reserva de aparcamientos para el uso residencial, de tal modo que permita un mejor cumplimiento de las previsiones de la L.R.A.U.

Valencia, 14 de Octubre 1.997



Fdo.: Alejandro Escribano
Arquitecto



ANEXO I

Fichas corregida de Características T.3

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA			
SUELO URBANIZABLE			CODIGO
FICHA DE CARACTERISTICAS DE SECTOR			SUP T.3
1. NOMBRE DEL SECTOR: ORRIOLS		2. N° DE SECTOR: 3	
3. JUNTA MUNICIPAL: TRANSITS		4. CUATRIENIO	
5. ZONA DE CALIFICACION URBANISTICA: P.R.R.		6. SUPERFICIE COMPUTABLE DE SECTOR: (m2s) 409.256	
7. EDIFICABILIDAD BRUTA (IU) 0,9759 (m2t/m2s)	8. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IUR) 0,8 (m2t/m2s)	9. EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IUT) 0,09759 (m2t/m2s)	10. EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IUI) -- (m2t/m2s)
11. DENSIDAD MAXIMA: (viv/Ha) 82*	12. N° DE VIVIENDAS MAXIMO: 3.355		13. EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t): 399.393
14. USO DOMINANTE: RESIDENCIAL (R)		15. USOS PROHIBIDOS: Alm 3, Ind 3, Tco 2, Tco 3, Din (excepto Din 6)	
16. CESION DE SUELO POR EXCESO DE APROVECHAMIENTO EN DOTACIONES ESTRUCTURALES INTERNAS O VINCULADAS (DEI) (m2s)		E/RV= 40.313	
		E/EL= 44.808	
17. DOTACIONES ESTRUCTURALES A EJECUTAR POR LA ACTUACION INTEGRADA		E/RV= 96.255	
18. CESION DE SUELO COMPLEMENTARIA POR EXCESO DE APROVECHAMIENTO EN SISTEMAS GENERALES EXTERNOS (SGE)		19. TOTAL CESION DE SUELO EN DOTACIONES ESTRUCTURALES POR EXCESO DE APROVECHAMIENTO (m2): 85.121	
20. SISTEMA DE GESTION PREFERENTE: SEGUN L.R.A.U.		21. INICIATIVA: SEGUN L.R.A.U.	
<p>- Edificación residencial: ordenación con 10 plantas de altura máxima, en tipología preferente de edificación abierta en parcela con jardín privado y ocupación máxima de parcela recomendada del 50%. El Plan Parcial podrá adjudicar edificabilidad a las parcelas sin ordenar volúmenes en detalle, salvo en las fachadas recayentes a la trama urbana próxima a la c/ Dolores Marqués en que deberá ser diseñado en detalle y no será de aplicación la ocupación máxima de parcela recomendada del 50%. Singularmente podrá alcanzarse un máximo de 20 plantas en la edificación recayente al Bulevar Norte.</p> <p>- Edificación terciaria: podrá ubicarse en parcelas aisladas sujetas a las mismas limitaciones de alturas que la residencial, o integrada con la edificación residencial, estableciéndose con precisión en el Plan Parcial a fin de no sobrepasar la densidad residencial máxima prevista.</p> <p>- La ordenación del Plan Parcial deberá reservar el suelo necesario para un aparcamiento, en edificación, con capacidad mínima de 1.500 plazas junto a la línea de FGV a Rafelbuñol, en la confluencia de esta línea con la Ronda Norte (Avda. de Hermanos Machado).</p>			

	<p>- La ubicación de centros escolares y su dimensionado, previstos en los planos "C" del Plan General tendrán únicamente carácter orientativo. La red viaria no estructural prevista en los planos "C" tendrán también carácter no vinculante, excepto en aquellos tramos con carácter de vía colectora-distribuidora de sector, previstas en el plano serie A.1.</p>
--	--