



Diaz y Sanjuan

A R Q U I T E C T O S



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
VALENCIA, EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL PRR-1: ADEMUZ, PARA
REORDENACIÓN DE LA PARCELA DOTACIONAL DEL PALACIO DE CONGRESOS**

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

PLANOS DE INFORMACIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ANEXO 1: CUADROS DE SUPERFICIES

ANEXO 2: JUSTIFICATIVO DEL ART. 212 DEL ROGTU

MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

El objeto de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, que se realiza en el ámbito del Plan Parcial PRR-1: Ademuz, es la Reordenación de la Dotación Estructural **PED-Palacio de Congresos**, prevista en éste Plan. El objetivo final de esta reordenación es el de conseguir que la superficie dotacional existente, se disponga de forma tal, que permita una futura ampliación del Palacio de Congresos. Al mismo tiempo y de forma subsidiaria se plantea una modificación del Espacio Libre adyacente y del trazado de la calle Els Ports, situada entre ambos espacios, para que el conjunto se ajuste a los nuevos planteamientos y mejoren sus condiciones actuales.

2. ANTECEDENTES

El suelo dotacional objeto de modificación no aparecía contemplado en el vigente P.G.O.U. de Valencia, aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras, Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28 de diciembre de 1988. En él mismo, el área que ahora nos ocupa formaba parte del ámbito del Sector PRR-1 "ADEMUZ", de Suelo Urbanizable Programado Residencial.

En cumplimiento de estas previsiones del planeamiento general se desarrolla el Plan Parcial del Sector PRR1 y las modificaciones que se citan a continuación, ordenadas cronológicamente:

- Plan Parcial del Sector PRR-1: Ademuz. Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia de 14/03/1991.
- Modificación nº 1 del Plan Parcial del Sector PRR-1: Ademuz. Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia de 15/04/1994.

- Modificación nº 2 y Texto Refundido del Plan Parcial del Sector PRR-1: Ademuz. Aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Valencia de 27/09/1996.
- Modificación nº 3 del Plan Parcial del Sector PRR-1: Ademuz en el ámbito de la UA "B". Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia de 29/12/1998.

Las posteriores intervenciones, y que constituyen la normativa vigente en el ámbito del Plan Parcial del Sector PRR-1: Ademuz, son las siguientes:

- Modificación puntual del Plan General en el ámbito del Sector PRR-1: Ademuz y Homologación Sectorial del Plan parcial. Aprobada por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 16/02/1999. (DOGV 14/07/1999; BOP 05/06/1999).
- Texto Refundido de la Homologación y Plan Parcial del Sector PRR-1: Ademuz, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia de 29/12/1998. (BOP 05/08/1999).
- Estudio de Detalle de la parcela nº 1 del Sector PRR-1: Ademuz, en el ámbito de la avenida de les Corts Valencianes y la calle Hoya de Buñol. Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia de 27/10/2000. (BOP 02/12/2000).

Como planeamiento vigente de carácter supletorio estará:

- Texto Refundido y Corrección de Errores del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 22/12/1992. (DOGV 03/05/1993).

El Plan Parcial contempla la reserva de una parcela de suelo dotacional **PED** (Educativo Cultural), adscrita a éste Sector, en la que se construirá el edificio del Palacio de Congresos de Valencia. La parcela identificada finalmente como **SP-2** (Servicio Público Social) de una superficie de **24.252,29** metros cuadrados, se encuentra situada en la Avenida de las Cortes Valencianas, en la última manzana de la

parte derecha, en sentido Ademuz. La gestión urbanística de este Plan Parcial, mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación, determinó la cesión gratuita al Ayuntamiento de Valencia de dicha parcela.

Posteriormente, se tramita la Modificación del PGOU de Valencia y Homologación del sector PRR-1 (Ademuz), redactada por el equipo técnico INICIAS, que es aprobada definitivamente el 16 de febrero de 1999. Esta Modificación contempla, entre otras cuestiones, la *"Necesidad de considerar como elemento integrante de la red estructural el Palacio de Congresos"* en respuesta al informe emitido en fecha 25 de septiembre de 1997, por el Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial. Ello se traduce en que la parcela **SP-2**, pasa a convertirse en suelo dotacional estructural **PED-Palacio de Congresos** (Equipamiento Educativo-Cultural), pero sin establecer equivalencia con GSP-2 del Plan General.

3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación de PGOU afecta a la zona que se describe a continuación:

Conjunto formado por la parcela **PED-Palacio de Congresos**, identificada como **SP-2**, de **24.252,29** metros cuadrados, zona verde **SJL = EL**, identificada como **EL-2**, de **20.761,03** metros cuadrados, y vial **SRV = RV-4**, denominado **calle Els Ports**, de **6.132,74** metros cuadrados. Las tres parcelas se encuentran en la zona delimitada por la avenida de las Cortes Valencianas por el Oeste, por la calle Nicasio Benlloch por el Este, por la calle del Camp del Turia por el Sur y por la Avenida de Juan XXIII (CV-30) por el Norte, excluida la parcela terciaria ET-1. La modificación afecta a una superficie total de **51.146,06** metros cuadrados de suelo.

4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

Según lo dispuesto en el P.G.O.U. vigente, la zona objeto de modificación se encuentra en el ámbito del Sector PRR-1 "Ademuz". En consecuencia, los terrenos están clasificados como **suelo urbanizable**. Este ámbito de planeamiento ya se ha desarrollado completamente, contando con Plan Parcial aprobado definitivamente, con la reparcelación de los terrenos y con las obras de urbanización completamente

ejecutadas, por lo que podemos afirmar que la zona está completamente urbanizada en su estado actual. No obstante, hasta la aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento general que clasifique los terrenos como suelo urbano, los terrenos siguen teniendo formalmente la clasificación de suelo urbanizable, ya que la clasificación del suelo la otorga el planeamiento urbanístico y no deriva de la situación fáctica de los terrenos. En este sentido, debe destacarse que el documento de Concierto previo del Plan General incluyó estos terrenos en la clasificación de suelo urbano; pero, esta clasificación de suelo no tendrá efectos normativos hasta tanto se apruebe definitivamente el nuevo instrumento de planeamiento general de la ciudad de Valencia. Se concluye, por tanto, que el planeamiento vigente clasifica estos terrenos como suelo urbanizable. Por lo que respecta a la calificación del suelo, la modificación afectará a tres tipos de suelo:

- Parcela **PED-Palacio de Congresos**, identificada en el P.P. como **SP-2**, de **24.252,29** metros cuadrados. Conviene destacar que la consideración de esta dotación como un Sistema Estructural determina su carácter de equipamiento al servicio del conjunto de la ciudad, y no de un equipamiento del barrio.
- Una zona de suelo dotacional público con destino a espacios libres, **SJL = EL**, identificada en el P.P. como **EL-2**, de **20.761,03** metros cuadrados, perteneciente a la red secundaria de espacios libres, esto es, al servicio del barrio ó Sector.
- Una zona de suelo dotacional público con destino a la red viaria secundaria, **SRV = RV-4**, de **6.132,74** metros cuadrados, identificada como calle **Els Ports**, también al servicio del barrio ó Sector.

La regulación normativa de estas calificaciones urbanísticas se contiene en diversos artículos de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia, que se analizan en los apartados siguientes.

4.1. Regulación de usos

4.1.1. Elemento Estructural **PED-Palacio de Congresos, SP-2**

Ante todo debemos aclarar, que esta dotación tiene carácter ESTRUCTURAL por provenir de la adaptación a la LRAU del Plan Parcial del Sector PRR-1 "Ademuz". Como en realidad se trata de

una dotación de la Red Primaria específica del Sector PRR-1: Ademuz, su calificación sería **PED-Palacio de Congresos**, sin que se establezca equivalencia desde el PGOU. Los usos del PGOU **Ded** y **Dsc** son los que, según el ROGTU, corresponderían a esta dotación Educativo-cultural.

La regulación de estos usos se establece en el art. 7.8.3. a) y c) de las Normas Urbanísticas del PGOU, en los siguientes términos:

a) Uso Educativo (Ded): comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, BUP, EGB, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.).

c) Uso Socio-cultural (Dsc): comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc., Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

4.1.2. Sistema Local de Espacios Libres **SJL = EL, EL-2**

Según lo dispuesto en el artículo 6.73 el régimen de usos, para cada tipo y categoría de Sistema Local, será equivalente al establecido para los Sistemas Generales. En consecuencia, se nos remite al artículo 6.69 donde regulan los **usos globales** o dominantes en cada tipo de Sistema General. Concretamente, a la calificación GEL-2 (que sería el sistema general al que asemejar nuestro sistema local), le corresponde el uso dotacional de espacios libres (**Del**).

La regulación de este uso se establece en el art. 7.8.2. c) en los siguientes términos:

Uso de Espacios libres (Del): Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano

necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

Por otra parte, en el apartado 2 del art. 6.69.- Usos, se establecen expresamente los **usos prohibidos**. Esta regulación literalmente establece los siguientes usos prohibidos:

c) GEL Sistema General de Espacios Libres.

- Residencial (R).

- Terciarios (T), excepto instalaciones recreativas (Tre.1).

- Edificios y locales industriales (Ind).

- Almacenes (Alm).

- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din).

- Aparcamiento (Par), excepto Par.1b. No obstante en GEL-5 no se admitirá ningún tipo de aparcamiento.

4.1.3. Sistema Local de Red Viaria SRV = RV-4

Según lo dispuesto en el artículo 6.73 el régimen de usos, para cada tipo y categoría de Sistema Local, será equivalente al establecido para los Sistemas Generales. En consecuencia, se nos remite al artículo 6.69 donde regulan los **usos globales** o dominantes en cada tipo de Sistema General. Concretamente, a la calificación GRV (que sería el sistema general al que asemejar nuestro sistema local), le corresponde el uso de Comunicaciones (**Dcm**).

La regulación de este uso se establece en el art. 7.8.1. c) en los siguientes términos:

Uso de Comunicaciones (Dcm): Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.

Por otra parte, en el apartado 2 del art. 6.69.- Usos, se establecen expresamente los **usos prohibidos**. Esta regulación literalmente establece los siguientes usos prohibidos:

a) *GRV Sistema General de Red Viaria.*

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

Como cláusula de cierre de la regulación de usos de los Sistemas Generales, se establecen los **usos permitidos**, en el art. 6.69.3, en los siguientes términos: «3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior [usos prohibidos] salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos dominantes asignados a cada tipo y categoría de Sistema General.»

4.2. Condiciones de carácter general

4.2.1. Elemento Estructural PED-Palacio de Congresos, SP-2

Al no haberse establecido equivalencia con el PGOU, este elemento estructural se registrará según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación del Texto Refundido del Plan Parcial del sector PRR-1: Ademuz, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia de fecha 29/12/1998, así como con los Cuadros de Superficies y Planos de Ordenación de la Homologación sectorial modificativa del Sector PRR-1: Ademuz, aprobada por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 16/02/1999.

4.2.2. Sistema Local de Espacios Libres SJL = EL, EL-2

El art. 6.75 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia establece unas *condiciones de carácter general* que son aplicables a todos los tipos de Sistemas Locales. Se refieren a las **condiciones de volumen y forma de la edificación** y su contenido literal es el que se transcribe a continuación:

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

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

4.2.3. Sistema Local de Red Viaria SRV = RV-4

El art. 6.75 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia establece unas *condiciones de carácter general* que son aplicables a todos los tipos de Sistemas Locales. Se refieren a las **condiciones de volumen y forma de la edificación** y su contenido literal es el que se transcribe a continuación:

1. *Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en los Planos C. Caso de no señalarse en los Planos C algunos de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificables, etc...), las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten.*

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

4.3. Condiciones específicas

4.3.1. Elemento Estructural PED-Palacio de Congresos, SP-2

Al igual que en el apartado 4.2.1. al no haber establecido equivalencia con el PGOU, de este elemento estructural, se regirá según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación del Texto Refundido del Plan Parcial del sector PRR-1: Ademuz, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia de fecha 29/12/1998, así como con los Cuadros de Superficies y Planos de Ordenación de la Homologación sectorial modificativa del Sector PRR-1: Ademuz, aprobada por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 16/02/1999.

4.3.2. Sistema Local de Espacios Libres SJL = EL, EL-2

Además de las condiciones de carácter general aplicables a todos los Sistemas Locales, el art. 6.76 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia establece unas **condiciones específicas** para cada uno de los tipos de Sistema Local. Concretamente, para el Sistema Local de Espacios Libres (EL), el citado artículo fija las siguientes condiciones específicas:

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

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

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

5. ESTADO ACTUAL

Se analiza en este apartado el estado actual de los terrenos afectados por la presente Modificación.

La totalidad de las zonas afectadas se encuentran totalmente ejecutadas, tanto a nivel de urbanización, como de edificación.

6. REPORTAJE FOTOGRÁFICO

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

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

EXPEDIENTE: 2011-01

FECHA: Marzo de 2012.

(120328)



Fotografía nº 1.- Vista acceso principal Palacio de Congresos

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

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

EXPEDIENTE: 2011-01

FECHA: Marzo de 2012.

(120328)



Fotografía nº 2. Zona Ajardinada entre el Palacio y el Sorolla Center, denominada "calle Hoya de Buñol", calificada actualmente como suelo dotacional PED-Palacio de Congresos. Vista 1



Fotografía nº 3. Zona Ajardinada entre el Palacio y el Sorolla Center, denominada "calle Hoya de Buñol", calificada actualmente como suelo dotacional PED-Palacio de Congresos. Vista 2

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

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

EXPEDIENTE: 2011-01

FECHA: Marzo de 2012.

(120328)



Fotografía nº 4. Zona Ajardinada entre el Palacio y el Sorolla Center, denominada "calle Hoya de Buñol", calificada actualmente como suelo dotacional PED-Palacio de Congresos. Vista 3



Fotografía nº 5. Zona Ajardinada entre el Palacio y el Sorolla Center, denominada "calle Hoya de Buñol", calificada actualmente como suelo dotacional PED-Palacio de Congresos. Vista 4

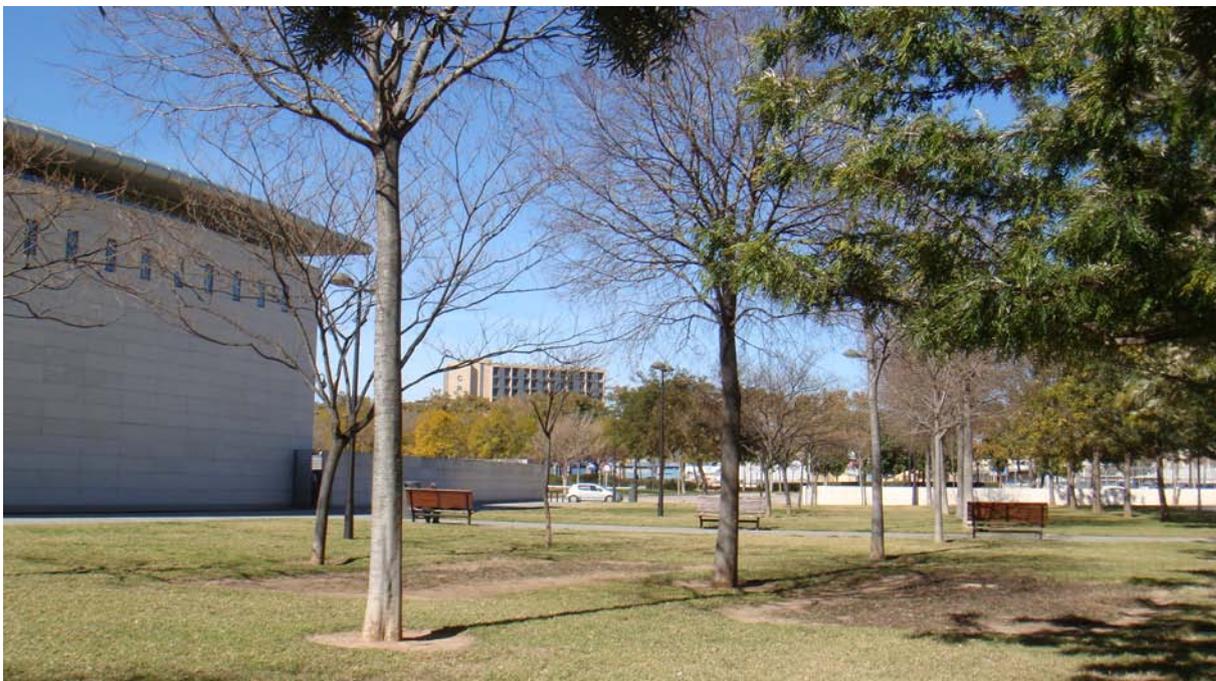
DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

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

EXPEDIENTE: 2011-01

FECHA: Marzo de 2012.

(120328)



Fotografía nº 6. Zona Ajardinada entre el Palacio y el Sorolla Center, denominada "calle Hoya de Buñol", calificada actualmente como suelo dotacional PED-Palacio de Congresos. Vista 5



Fotografía nº 7. Zona Verde EL-2, situada entre el límite del Sector PRR-1 y la calle Els Ports, calificada actualmente como SJL = EL. Vista 1

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

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

EXPEDIENTE: 2011-01

FECHA: Marzo de 2012.

(120328)



Fotografía nº 8. Zona Verde EL-2, situada entre el límite del Sector PRR-1 y la calle Els Ports, calificada actualmente como SJL = EL. Vista 2



Fotografía nº 9. Calle Els Ports, situada entre el Palacio de Congresos y la Zona Verde EL-2, calificada actualmente como SRV = RV-4. Vista 1

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

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

EXPEDIENTE: 2011-01

FECHA: Marzo de 2012.

(120328)



Fotografía nº 10. Calle Els Ports, situada entre el Palacio de Congresos y la Zona Verde EL-2, calificada actualmente como SRV = RV-4. Vista 2

Valencia, Marzo de 2012

Fdo. Francisco Díaz
ARQUITECTO

Fdo. Salvador Sanjuan
ARQUITECTO

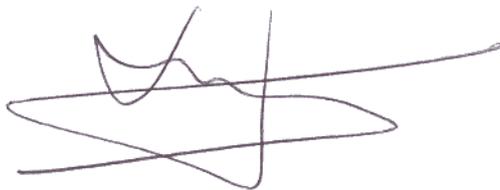
PLANOS DE INFORMACIÓN

Modificación Puntual del PGOU de Valencia
"Reordenación Parcela Dotacional Palacio de Congresos"
EXPEDIENTE: 2011-01
FECHA: Marzo de 2011

PLANOS DE INFORMACIÓN

I - 1. Situación y Relación con la Ciudad.	E. 1/25.000
I - 2. Topográfico y Estado Actual.	E. 1/1.000
I - 3. Clasificación del Suelo. Serie A, Hoja 2.	E. 1/10.000
I - 4. Clasificación del Suelo. Serie B, Hoja 4E.	E. 1/5.000
I - 5. Estructura Urbana. Serie C, Hoja 21.	E. 1/2.000
I - 6. Delimitación SECTOR PRR-1 y Elementos Red Primaria.	E. 1/2.000
I - 7. Ordenación Pormenorizada SECTOR PRR-1: ZONIFICACIÓN.	E. 1/2.000
I - 8. Ordenación Pormenorizada SECTOR PRR-1: PARCELACIÓN.	E. 1/2.000

Valencia, Marzo de 2012



Fdo. Francisco Díaz
ARQUITECTO



Fdo. Salvador Sanjuan
ARQUITECTO



Diaz y Sanjuan

A R Q U I T E C T O S



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
VALENCIA, EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL PRR-1: ADEMUZ, PARA
REORDENACIÓN DE LA PARCELA DOTACIONAL DEL PALACIO DE CONGRESOS**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. INSTRUMENTACIÓN URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

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

3.1. Criterios generales

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

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

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

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

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

Se ha adoptado el criterio de que, independientemente de la superficie de espacios libres computables como tales, se compense la disminución de superficie de zona verde del sector, limitando la ocupación de la parcela PED-Palacio de Congresos en lo necesario para garantizar que, como mínimo, **proporcione unos espacios libres de parcela dotacional pública, de igual superficie que la que se detraiga de zona verde.**

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

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

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

3.2. Modificaciones propuestas

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

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

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

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

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

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

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

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

4. COMPARACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE

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

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

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

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

EXPEDIENTE: 2011-01

FECHA: Marzo de 2012.

(120328)

RELACIÓN DE PARCELAS DE USO DOTACIONAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PRR-1: ADEMUZ.			
Según Texto Refundido aprobado Pleno Ayuntamiento de 29-12-1998 y Homologado por Resolución Conseller OPUT de 16-02-1999.			
PARCELA	DOTACIÓN	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE
SP1	Área deportiva		7.843,33 m ² s
EL1	Zona verde		2.682,37 m ² s
EC1	Escolar		17.389,11 m ² s
EL2	Zona verde		20.761,03 m ² s
SP-2	Palacio de Congresos		24.252,29 m ² s
EC2	Escolar		3.000,00 m ² s
EL3	Zona verde		6.497,66 m ² s
EL4	Zona verde		1.643,81 m ² s
EC3	Escolar		15.776,97 m ² s
GSP1	Área deportiva-Estadio de futbol		92.787,50 m ² s
EL5	Espacio libre	Bulevar	3.009,42 m ² s
EL6	Espacio libre	Bulevar	1.809,73 m ² s
EL7	Espacio libre	Bulevar	3.009,42 m ² s
EL8	Espacio libre	Bulevar	1.809,73 m ² s
EL9	Zona verde		2.226,51 m ² s
EL10	Zona verde		5.466,43 m ² s
EC6	Escolar	Polígono B	3.385,00 m ² s
SP1	Deportivo	Polígono B	6.197,00 m ² s
SP1	Deportivo	Polígono B	5.873,00 m ² s
EC7	Escolar	Polígono B	8.000,00 m ² s
EL	Zona verde	Polígono B	1.416,00 m ² s
EL	Zona verde	Polígono B	7.043,00 m ² s
EL11	Zona verde	Polígono A	26.433,11 m ² s
EL12	Zona verde	Polígono A	12.616,80 m ² s
SP3	Sanitario	Polígono A	9.372,84 m ² s
SP6	Religioso	Polígono A	3.022,26 m ² s
EC4	Escolar	Polígono A	8.756,18 m ² s
EC5	Escolar	Polígono A	6.766,80 m ² s
GRV	Red viaria	Sector PRR-1	142.088,30 m ² s
RED PRIMARIA – SISTEMAS GENERALES			
GRV – Red Primaria Viaria			140.772,48 m ² s
GSP1 – Mestalla			92.787,50 m ² s
PED – Palacio de Congresos			24.252,29 m ² s
RED SECUNDARIA – SISTEMAS LOCALES			
Total Escolar			63.074,06 m ² s
Total Espacios Libres			96.425,02 m ² s
Total Deportivo			19.913,33 m ² s
Total Sanitario			9.372,84 m ² s
Total Religioso			3.022,26 m ² s
Total Red Viaria Local			205.704,13 m ² s
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS			
Incluida Red Primaria			655.323,91 m ² s
Excluida Red Primaria			397.511,64 m ² s
OTROS			
Total parcelas privadas			201.975,34 m ² s
Total Superficie Computable del Sector			623.739,27 m ² s
Total Superficie del Sector			857.299,25 m ² s

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

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

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

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

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

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

5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

6. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

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

6.1. Estudio de Impacto Ambiental

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

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

6.2. Estudio arqueológico y etnológico

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

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

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

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

6.3. Estudio de integración paisajística.

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

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

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

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

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

6.4. Estudio acústico

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

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

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

6.5. Estudio de tráfico

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

7. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

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

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

7.1. Calificación PED-Palacio de Congresos

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

7.2. Calificación EL

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

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

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

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

Uso Dotacional de Espacios Libres (Del)

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

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

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

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

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

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

- 1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafados en los Planos C. Caso de no señalarse en los Planos C algunos de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificables, etc...), las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten.*
- 2. Todo ello sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.*

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

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

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

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

7.3. Calificación RV

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

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

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

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

Uso de comunicaciones (Dcm)

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

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

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

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

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

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

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

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

a) La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica (vías interurbanas, metropolitanas y urbanas) que el Plan les asigna viniendo obligados al mantenimiento de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño, tales

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

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

EXPEDIENTE: 2011-01

FECHA: Marzo de 2012.

(120328)

como los espacios libres (Bulevares), pudiéndose alterar las dimensiones de dichos espacios libres, siempre que no se modifique el esquema y sección conceptual de la vía cuyo ancho total no podrá ser modificado.

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

c) El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a desnivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación.

Valencia, Marzo de 2012



Fdo. Francisco Díaz
ARQUITECTO



Fdo. Salvador Sanjuan
ARQUITECTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA, EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL PRR-1: ADEMUZ, PARA REORDENACIÓN DE LA PARCELA DOTACIONAL DEL PALACIO DE CONGRESOS

ANEXO 1: CUADROS DE SUPERFICIES

CUADRO 1. SUPERFICIES PLANEAMIENTO VIGENTE Y PLANEAMIENTO MODIFICADO

CUADRO 2. FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR (Modificada)

CUADRO 3. SUPERFICIES PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS DEL SECTOR (Modificado)

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

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

EXPEDIENTE: 2011-01

FECHA: Marzo de 2012.

(120328)

CUADRO 1. SUPERFICIES PLANEAMIENTO VIGENTE Y PLANEAMIENTO MODIFICADO.

CALIFICACIÓN DEL SUELO	Planeamiento vigente (1)	Planeamiento modificado (2)
Superficie PED-Palacio de Congresos	24.252,29 m ² s	36.201,53 m ² s
Superficie EL-2 (SJL = EL)	20.761,03 m ² s	6.524,40 m ² s
Superficie red viaria (SRV = RV-4)	6.132,74 m ² s	8.420,13 m ² s
TOTAL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	51.146,06 m ² s	51.146,06 m ² s

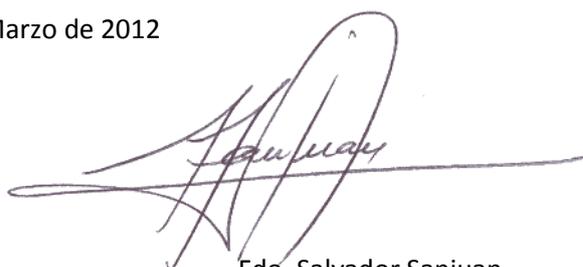
(1) Texto Refundido del Plan Parcial PRR-1: Ademuz, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia de 29/12/1998, documento que incluye las determinaciones de la Homologación Sectorial Modificativa del Plan Parcial del Sector PRR-1: Ademuz, aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 16/02/1999.

(2) Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, en el Ámbito del Plan Parcial PRR-1: Ademuz, para Reordenación de la Parcela Dotacional del Palacio de Congresos.

Valencia, Marzo de 2012



Fdo. Francisco Díaz
ARQUITECTO



Fdo. Salvador Sanjuan
ARQUITECTO

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

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

EXPEDIENTE: 2011-01

FECHA: Marzo de 2012.

(120328)

CUADRO 2. FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR (Modificada).

IDENTIFICACIÓN:			
SECTOR:	ADEMUZ	Nº DE SECTOR:	PRR-1
JUNTA MUNICIPAL:	TRÁNSITS	SUPERFICIE:	857.299,25 m ² s

RÉGIMEN URBANÍSTICO:			
ZONA DE CALIFICACIÓN:	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO RESIDENCIAL		
SUPERFICIE:	623.739,27 m ² s		
USO DOMINANTE:	RESIDENCIAL (R)		
EDIFICABILIDAD BRUTA:	564.803,58 m ² t	IEB :	0,90 m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	474.803,58 m ² t	IER :	0,78 m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD TERCIARIA:	90.000,00 m ² t	IET :	0,12 m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL:	---	IEI :	---
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	4678 viv	DENSIDAD MÁX :	75 viv/Ha
EDIFICABILIDAD TOTAL:	564.803,58 m ² t		

GESTIÓN URBANÍSTICA:	
ESTADO:	SECTOR EJECUTADO
SISTEMA DE GESTIÓN:	NO PROCEDE
RED PRIMARIA INCLUIDA:	GRV - Red Primaria viaria : 140.772,48 m ² s PED - Palacio de Congresos : 36.201,53 m ² s GSP1 - Estadio de fútbol : 92.787,50 m ² s <i>Subtotal : 269.761,51 m²s</i>
RED PRIMARIA ADSCRITA:	----- <i>Subtotal : -----</i>
RED SECUNDARIA INCLUIDA:	Dotacional escolar : 63.074,06 m ² s Dotacional deportivo : 19.913,33 m ² s Dotacional sanitario : 9.372,84 m ² s Dotacional religioso : 3.022,26 m ² s Zonas verdes : 82.188,39 m ² s Red viaria local : 207.991,52 m ² s <i>Subtotal : 385.562,40 m²s</i>

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN :	
ESTADO:	ORDENACIÓN PORMENORIZADA APROBADA
CONDICIONES:	Estudio de movilidad del Estadio de Fútbol - Mestalla

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

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

EXPEDIENTE: 2011-01

FECHA: Marzo de 2012.

(120328)

CUADRO 3. SUPERFICIES PARCELAS DOTACIONALES PÚBLICAS DEL SECTOR (Modificado)

PARCELA	DOTACIÓN	SUPERFICIE
SP1.1	Área deportiva	7.843,33 m ² s
EL1	Zona verde	2.682,37 m ² s
EC1	Escolar	17.389,11 m ² s
EL2	Zona verde	6.524,40 m ² s
SP-2	Palacio de Congresos	36.201,53 m ² s
EC2	Escolar	3.000,00 m ² s
EL3	Zona verde	6.497,66 m ² s
EL4	Zona verde	1.643,81 m ² s
EC3	Escolar	15.776,97 m ² s
GSP1	Área deportiva-Estadio de futbol	92.787,50 m ² s
EL5	Espacio libre	3.009,42 m ² s
EL6	Espacio libre	1.809,73 m ² s
EL7	Espacio libre	3.009,42 m ² s
EL8	Espacio libre	1.809,73 m ² s
EL9	Zona verde	2.226,51 m ² s
EL10	Zona verde	5.466,43 m ² s
EC6	Escolar	3.385,00 m ² s
SP1.2	Deportivo	6.197,00 m ² s
SP1.3	Deportivo	5.873,00 m ² s
EC7	Escolar	8.000,00 m ² s
EL	Zona verde	1.416,00 m ² s
EL	Zona verde	7.043,00 m ² s
EL11	Zona verde	26.433,11 m ² s
EL12	Zona verde	12.616,80 m ² s
SP3	Sanitario	9.372,84 m ² s
SP6	Religioso	3.022,26 m ² s
EC4	Escolar	8.756,18 m ² s
EC5	Escolar	6.766,80 m ² s
PRV – GRV	Red viaria	140.772,48 m ² s
SRV – RV4	Red viaria de tránsito	207.991,52 m ² s
RED PRIMARIA – SISTEMAS GENERALES		
PRV – GRV: Red Primaria Viaria		140.772,48 m ² s
PRD - GSP1: Estadio de Fútbol		92.787,50 m ² s
PED – Palacio de Congresos		36.201,53 m ² s
RED SECUNDARIA – SISTEMAS LOCALES		
Total Escolar		63.074,06 m ² s
Total Espacios Libres		82.188,39 m ² s
Total Deportivo		19.913,33 m ² s
Total Sanitario		9.372,84 m ² s
Total Religioso		3.022,26 m ² s
Total Red Viaria Local		207.991,52 m ² s
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS		
Incluida Red Primaria		655.323,91 m ² s
Excluida Red Primaria		385.562,40 m ² s



Diaz y Sanjuan

ARQUITECTOS



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
VALENCIA, EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL PRR-1: ADEMUZ, PARA
REORDENACIÓN DE LA PARCELA DOTACIONAL DEL PALACIO DE CONGRESOS**

ANEXO 2. JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 212 DEL R.O.G.T.U.

ANEXO 2. JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 212 DEL R.O.G.T.U.

El Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2.006, de 19 de mayo, del Consell y modificado por Decreto 36/2.007, de 13 de abril, del Consell, en adelante R.O.G.T.U. en los puntos primero y segundo de su Artículo 212. *Modificaciones de Planes (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana)*, establece:

"1. Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de Planes serán los establecidos en el presente Artículo."

"2. Como regla general, la ordenación modificada cumplirá o mantendrá los estándares urbanísticos de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación, o al ámbito de análisis que se defina a este fin, sin perjuicio de las específicas situaciones o modos de computo reguladas en este Reglamento."

La presente modificación supone que parte del estándar de zona verde de la Red Secundaria del Sector PRR-1: Ademuz, pase a aumentar el equipamiento PED-Palacio de Congresos, de la Red Primaria.

No obstante, si analizamos el estándar dotacional global (según se define en el art. 195 del ROGTU), tanto en el ámbito del Sector PRR-1: Ademuz, como en el ámbito de la modificación puntual propuesta, podemos comprobar que éste no varía, con lo que se mantiene el equilibrio dotacional del Plan Parcial (art. 208.8 del ROGTU), condición mínima que se requiere cumplir a las modificaciones de planeamiento en situaciones específicas mucho más gravosas para el cumplimiento de los estándares que el mero aumento de la superficie dotacional de equipamientos frente a la de zonas verdes (art. 212.3 del ROGTU), más aún teniendo en cuenta que la superficie destinada a zonas verdes en el Sector cumple holgadamente los estándares legales, como se justifica más adelante.

Debemos tener en cuenta que, al tratarse de un cambio de calificación en el que la superficie destinada a suelo dotacional no varía, se entiende cumplida la exigencia legal de mantener el equilibrio de las dotaciones públicas. Además el interés público está suficientemente justificado, en tanto que con esta modificación se favorece la prestación y mejora de un equipamiento público sin dejar por ello de cumplirse, sobradamente, los estándares urbanísticos que fija la legislación vigente para sectores de suelo urbanizable.

1. JUSTIFICACIÓN DEL EQUILIBRIO DOTACIONAL.

Teniendo en cuenta que todo el suelo afectado por la presente Modificación es dotacional y se mantiene con ese carácter, resulta evidente que la superficie destinada a suelo dotacional no variará, ni en el ámbito de la modificación, ni en el ámbito del Sector PRR-1: Ademuz, por lo que podemos afirmar que se mantiene el equilibrio de las dotaciones públicas, como podemos comprobar a continuación:

El estándar dotacional global, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 195 del ROGTU, es la relación entre la superficie de dotaciones públicas del sector, expresada en metros cuadrados de suelo dotacional y la edificabilidad total del sector, expresada en metros cuadrados de techo edificable.

Si calculamos el estándar dotacional global del Sector según el planeamiento vigente, obtendremos:

RED PRIMARIA – SISTEMAS GENERALES	
GRV – Red Primaria Viaria	140.772,48 m ² s
GSP1 – Mestalla	92.787,50 m ² s
PED – Palacio de Congresos	24.252,29 m ² s
RED SECUNDARIA – SISTEMAS LOCALES	
Total Escolar	63.074,06 m ² s
Total Espacios Libres	96.425,02 m ² s
Total Deportivo	19.913,33 m ² s
Total Sanitario	9.372,84 m ² s
Total Religioso	3.022,26 m ² s
Total Red Viaria Local	205.704,13 m ² s
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	655.323,91 m²s

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

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

EXPEDIENTE: 2011-01

FECHA: Marzo de 2012.

(120328)

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	
ER-1	228.885,63 m ² t
ER- 2	245.917,95 m ² t
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	
ET-1	80.100,00 m ² t
ET-2	7.900,00 m ² t
TER-4	2.000,00 m ² t
EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR	564.803,58 m²t

Estándar dotacional global vigente = 655.323,91 m²s / 564.803,58 m²t = 1,160 m²s/m²t

Si calculamos ahora el estándar dotacional global del Sector según el planeamiento modificado, obtendremos:

RED PRIMARIA – SISTEMAS GENERALES	
GRV – Red Primaria Viaria	140.772,48 m ² s
GSP1 – Mestalla	92.787,50 m ² s
PED – Palacio de Congresos	36.201,53 m ² s
RED SECUNDARIA – SISTEMAS LOCALES	
Total Escolar	63.074,06 m ² s
Total Espacios Libres	82.188,39 m ² s
Total Deportivo	19.913,33 m ² s
Total Sanitario	9.372,84 m ² s
Total Religioso	3.022,26 m ² s
Total Red Viaria Local	207.991,52 m ² s
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	655.323,91 m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	
ER-1	228.885,63 m ² t
ER- 2	245.917,95 m ² t
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	
ET-1	80.100,00 m ² t
ET-2	7.900,00 m ² t
TER-4	2.000,00 m ² t
EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR	564.803,58 m²t

Estándar dotacional global modificado = $655.323,91 \text{ m}^2\text{s} / 564.803,58 \text{ m}^2\text{t} = 1,160 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$

Como se puede observar, el estándar dotacional global permanece constante.

2. COMPROBACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DE ZONA VERDE.

La comprobación del cumplimiento de los estándares de zona verde del Sector PRR-1: Ademuz, la realizaremos a partir de los datos obtenidos del documento de Modificación puntual del Plan General en el ámbito del Sector PRR-1: Ademuz y Homologación Sectorial del Plan parcial. Aprobada por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 16/02/1999. (DOGV 14/07/1999; BOP 05/06/1999), que se reflejan a continuación:

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR PRR-1: ADEMUZ = 623.793,27 m²s

Edificabilidad Residencial del Sector PRR-1: Ademuz

– ER-1	228.885,63 m ² t
– ER-2	245.917,95 m ² t
TOTAL EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	474.803,58 m²t

Edificabilidad Terciaria del Sector PRR-1: Ademuz

– ET-1	80.100,00 m ² t
– ET-2	7.900,00 m ² t
– TER-4	2.000,00 m ² t
TOTAL EDIFICABILIDAD TERCIARIA	90.000,00 m²t

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

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

EXPEDIENTE: 2011-01

FECHA: Marzo de 2012.

(120328)

Superficie de Zona Verde inicial en el ámbito de la modificación =	20.761,03 m ² s
<u>Superficie de Zona Verde final en el ámbito de la modificación =</u>	<u>6.524,40 m²s</u>
Disminución de superficie de en el ámbito de la modificación puntual =	- 14.236,63 m ² s
Superficie de Zona Verde inicial del Sector PRR-1: Ademuz =	96.425,02 m ² s
<u>Disminución de superficie de Zona Verde en Sector PRR-1: Ademuz =</u>	<u>- 14.236,63 m²s</u>
SUPERFICIE FINAL DE ZONA VERDE DEL SECTOR PRR-1: ADEMUZ	82.188,39 m²s

2.1. COMPROBACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DE LA LRAU.

Procederemos a efectuar la comprobación del cumplimiento del estándar de zonas verdes de acuerdo con la LRAU, puesto que ésta era la legislación vigente en el momento en que se procedió a la aprobación tanto de la Homologación del Sector, como del Texto Refundido vigente.

El estándar de zona verde establecido en el artículo 22. 1. C) de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), es de 15 m²s de zona verde por cada 100 m²t de edificabilidad residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Sector, lo que significaría:

- $15 \text{ m}^2\text{s} \times 474.803,58 \text{ m}^2\text{t} / 100 = 71.220,54 \text{ m}^2\text{s}$ de zona verde
- $10\% \text{ s. } 623.793,27 \text{ m}^2\text{s} = 62.379,33 \text{ m}^2\text{s}$ de zona verde

En consecuencia, la superficie final de zona verde del Sector PRR-1: Ademuz, de **82.188,39 m²s**, es superior al estándar mínimo establecido por la LRAU, de **71.220,54 m²s**.

2.2. COMPROBACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DE LA LUV.

Procederemos a efectuar la comprobación del cumplimiento del estándar de zonas verdes de acuerdo con la LUV, por constituir la legislación vigente en la actualidad.

El estándar de zona verde calculado según los criterios establecidos por la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (LUV), y más concretamente por el artículo 208 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), que la desarrolla, es de 15 m²s de zona verde por cada 100 m²t de edificabilidad residencial, y de 5 m²s de zona verde por cada 100 m²t de edificabilidad terciaria, lo que significaría:

–	15 m ² s x 474.803,58 m ² t /100 =	71.220,54 m ² s
–	<u>5 m²s x 90.000,00 m²s =</u>	<u>4.500,00 m²s</u>
	TOTAL =	75.720,54 m ² s de zona verde

En consecuencia, la superficie final de zona verde del Sector PRR-1: Ademuz, de **82.188,39 m²s**, es superior al estándar mínimo establecido por la LUV, de **75.720,54 m²s**.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE EFECTIVA DE ESPACIOS LIBRES DEL SECTOR.

No obstante a lo expuesto en los apartados anteriores, en los que se justifica el cumplimiento de la exigencia legal de mantener, tanto el equilibrio de las dotaciones públicas, como los estándares dotacionales, ha de remarcar que uno de los objetivos de la presente modificación es el de compensar la disminución de superficie de zona verde del sector, limitando la ocupación de la parcela PED-Palacio de Congresos en lo necesario para garantizar que, como mínimo, proporcione unos espacios libres de parcela dotacional pública, de igual superficie que la que se detraiga de zona verde.

Para ello, en la parcela PED-Palacio de Congresos se ha establecido de forma numérica una **ocupación máxima de 21.964,90 m²s**, lo que garantiza que una parte de la parcela se destinará a espacios libres de titularidad pública, con una superficie que como mínimo, igualará a la que se detraído de los espacios libres computables del Sector, esto es, una superficie igual o superior a 14.236,63 m²s.

Con ello queda garantizado el mantenimiento de la superficie efectiva de espacios libres del Sector PRR-1: Ademuz.

4. ESTÁNDARES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Según la ordenación urbanística propuesta en la presente Modificación del P.G.O.U. de Valencia, las superficies resultantes para los distintos tipos de suelo dotacional son las siguientes:

- Espacio Libre **SJL = EL**, identificado como EL-2, de **6.524,40 m²s**.
- Red viaria **SRV = RV-4**, identificada como calle Els Ports, de **8.420,13 m²s**.
- Suelo Dotacional **PED-Palacio de Congresos**, de **36.201,53 m²s**.

La superficie total del ámbito de la Modificación es de **51.146,06 m²s**.

5. CONCLUSIÓN

La presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, en el ámbito del Sector PRR-1: Ademuz, en el que se desarrolla, mantiene el equilibrio de las dotaciones públicas, cumple con los estándares dotacionales establecidos en la LRAU y en la LUV, y garantiza que la superficie efectiva de espacios libres no se reduce.

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

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

EXPEDIENTE: 2011-01

FECHA: Marzo de 2012.

(120328)

Si además, contamos con que el interés público está suficientemente justificado, en tanto que con esta modificación se favorece la prestación y mejora de un equipamiento público, podemos afirmar que cumple con los requisitos establecidos en el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Valencia, Marzo de 2012



Fdo. Francisco Díaz
ARQUITECTO



Fdo. Salvador Sanjuan
ARQUITECTO