

4 NORMAS GENERALES.

4.1 Art. 1. Magnitud de las superficies urbanizables.

La superficie total del área de actuación es de 828.050 M2. con la siguiente distribución :

Suelo Urbanizable no Programado Residencial.....	431.200 M2.
Sistema general viario.....	187.750 M2.
Total, excluido el río.....	618.950 M2.
Sistema general de zonas verdes (Jardín del Turia).	209.100 M2.
Total del área de actuación.....	828.050 M2.

A los efectos de las obras de urbanización, será obligatoria la ejecución del Jardín del Turia exterior al ámbito del PAU comprendido entre las prolongaciones de las calles Menorca e Ibiza, excluyéndose la urbanización del tramo ya ejecutado correspondiente al Jardín del Gulliver.

4.2 Art. 2. Edificabilidad.

Edificabilidad máxima.....	830.000 M2. const.
Edificabilidad residencial máxima.....	630.000 M2. const.
Número máximo de viviendas.....	3.234 viv.
Edificabilidad adicional destinada a equipamiento social.....	19.404 M2. const.

De la superficie de equipamiento social, 6.000 M2. son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, quedando 13.404 M2. como edificabilidad susceptible de aprovechamiento privado. De este modo se obtiene :

Edificabilidad lucrativa total.....	843.404 M2. const.
-------------------------------------	--------------------

4.3 Art. 3. Usos.

Uso dominante residencial.

Usos compatibles : dotacionales y terciarios.

Usos prohibidos : Alm.3; Ind.3; Din. (excepto Din.6)

Parte de la edificabilidad residencial podrá ser destinada, a través de los proyectos de edificación, y con las limitaciones de usos incompatibles, a otros usos permitidos por el planeamiento; no podrá por contra, transformarse edificabilidad de uso terciario en residencial, salvo si se produjese una idéntica disminución de edificabilidad residencial por su transformación en terciario a través, por ejemplo, de Estudios de Detalle o incluso de proyectos de edificación.

4.4 Art. 4. Normas de ejecución.

Se redactará un único Plan Parcial para toda el área de actuación. El Plan Parcial señalará para cada polígono o unidad de ejecución del planeamiento, la superficie máxima edificable con uso residencial, así como el número máximo de viviendas posibles; asimismo señalará la edificabilidad máxima total para cada polígono o unidad de ejecución.

El Sistema de Actuación será el de Expropiación. No obstante podrá establecerse el Sistema de Compensación para aquellos polígonos o U.E. en que se den las circunstancias que permitan garantizar la ejecución por dicho sistema.

4.5 Art. 5. Cesiones de suelo y de edificación.

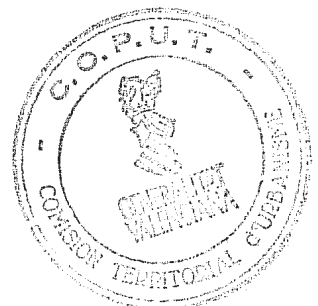
Se establecen como cesiones mínimas obligatorias y gratuitas en el interior del área las siguientes:

a) En relación con el Artículo 12.1.b) del T.R.L.S.:

- La totalidad de los terrenos calificados como Sistema General viario, por el vigente Plan General.
- La totalidad de los terrenos calificados como sistemas de zonas verdes por el vigente Plan General.
- Un total de 20.000 m² destinados a Parque Deportivo, considerado equipamiento comunitario.

b) En relación con el Artículo 13.2.b) del T.R.L.S.:

- La totalidad de los terrenos destinados a parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, con las dimensiones y condiciones mínimas exigidas por el Anexo del Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales Residenciales correspondientes a conjuntos entre 2.000 y 5.000 viviendas.



- La totalidad de los terrenos destinados al sistema de espacios libres de dominio y uso público en un porcentaje del 10% del total del suelo ordenado con uso exclusivo terciario. En este sentido, debe entenderse que estas cesiones serán las que corresponderían a un Plan Parcial de usos terciarios en situación primera. Asimismo la totalidad de los terrenos destinados a la red viaria pública propia del Area.
- c) En relación con el Artículo 13.2.c) del T.R.L.S., la totalidad de los terrenos destinados a centros culturales, y docentes con las dimensiones exigidas por el Anexo del Reglamento de Planeamiento y según las condiciones exigidas por éste.
- d) En función de lo establecido por el Artículo 219.2.f) en relación con el apartado d) del R.G.U.:
 - Cesión obligatoria y gratuita de, un centro de B.U.P. de 16 unidades, construido.
 - Cesión obligatoria y gratuita de un centro de E.G.B. de 18 unidades, construidos.
 - Cesión obligatoria y gratuita de 5 unidades de Preescolar, construidas.
 - Cesión obligatoria y gratuita de 6.000 m² de equipamiento social construido. Esta edificación estará situada en el espacio libre situado entre la Av. de Francia, la prolongación de la Alameda, el Jardín del Turia y la C/. Padre Montaña, tal como se refleja en los planos.
- e) Cesión gratuita del 6'5% del aprovechamiento medio establecido para la zona de Actuación, con su correspondiente suelo urbanizado.

Las cesiones de todo tipo que se lleven a cabo se entenderán completamente urbanizadas y libres de cargas.

La disminución respecto del porcentaje del aprovechamiento medio o aprovechamiento tipo que debe cederse al Ayuntamiento, a la que se refiere el Artículo 219.2 E) del R.G.U. se establece en función de lo dispuesto por este mismo Artículo por las mayores obligaciones establecidas en el Apartado d) anterior y f) siguiente, y por la exención de las cuotas de urbanización correspondientes al aprovechamiento de que resultará titular, en virtud de las cesiones de techo establecidas, el Ayuntamiento de Valencia.



f) En función de lo establecido en el Artículo 219.2.f) del R.G.U.:

- Por cuenta de la totalidad del Area afectada, y con cargo a los propietarios de suelos de ésta, quien resulte adjudicatario del P.A.U., deberá abonar la cantidad de mil millones de pesetas en concepto de la aportación proporcional que corresponde a este Area, a que se refiere la Ficha Urbanística del P.G.O.U., para la ejecución de la prolongación del soterramiento, bajo el Jardín del Turia, de la línea del FF.CC. Valencia-Tarragona, hasta el límite Sur contemplado en el Plan General.
- g) Como compensación por la no ejecución por parte del adjudicatario del puente de enlace entre la C/Padre Tomás de Montañana y la Av. de Hermanos Maristas, se cederán 12.500 m² de techo edificable.
- h) Cesión gratuita de 18.500 m² edificables en concepto de cesión alternativa a la construcción y cesión de dos centros de E.G.B. de 18 unidades.
- i) Cesión gratuita de 2.250 m² edificables en concepto de cesión alternativas a la construcción y cesión de 9 unidades de Preescolar.

4.6 Art. 6. Reservas de suelo y de edificación.

Además del suelo correspondiente a las cesiones enumeradas en el artículo anterior deberá reservarse la edificabilidad necesaria para contener la edificabilidad correspondiente al equipamiento social, según las previsiones del Anexo del Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales residenciales.

El suelo destinado a servicios de interés público y social correspondiente al suelo de uso terciario podrá destinarse a cualquiera de los usos señalados en el art. 6 del Anexo del Reglamento de planeamiento, quedando por esta razón incluida su superficie en la edificabilidad comercial permitida por el Plan.



4.7 Art. 7. Obligaciones de urbanización.

Se establece la obligación de urbanización de los siguientes elementos:

a) En relación con los Sistemas Generales:

- Construcción de la Red Viaria completa de la zona que tenga la consideración de sistema general viario. Dicha construcción contemplará asimismo la totalidad de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público, telefonía y demás servicios que, en su caso, se prevean.

Dicha construcción deberá ejecutarse conjuntamente con aquellos espacios asociados a los Sistemas Generales, elementos de la Red Viaria que, aún no hallándose calificados como Sistema General Viario por el vigente Plan General, formen parte de los siguientes elementos viarios:

- * Avenida de Francia
- * Paseo de la Alameda
- * Calle Menorca.

- Construcción de todas las conexiones previstas en el Plan General vigente con los sistemas generales existentes, de forma tal que quedan garantizadas las conexiones entre los siguientes elementos de la red viaria:

- * Avenida de Francia con la Avenida del Antiguo Reino de Valencia a través de puente de enlace que ejecutará el adjudicatario.
- * Avenida de Francia con la calle del Padre Tomás de Montañana.
- * Avenida de Francia con la Av. del Puerto a través de la calle Pintor Maella.
- * Av. de Francia con la Av. de Baleares a través de la calle Menorca y conexión con bulevar Sur a través de puente de enlace que ejecutará el adjudicatario.

- Ejecución de los tramos del Jardín del Turia indicados en este documento, así como de todos los espacios verdes públicos, incluidas la plantación de arbolado y jardinería en ellos y en los viales si así se previera, y que tengan la consideración de Sistema General.



Dicha ejecución deberá realizarse conjuntamente con aquellos elementos del sistema de espacios verdes públicos que, aún no hallándose calificados como Sistema General de zonas verdes por el vigente Plan General, formen parte de los siguientes elementos viarios:

- * Avenida de Francia.
- * Paseo de la Alameda.
- * Calle Menorca.

b) En relación con los elementos de cesión correspondientes al artículo 5 b) anterior.

- Construcción de la red viaria completa de la zona que no tenga la consideración de Sistema General y no se halle incluida en ninguno de los supuestos del Apartado a).

Dicha construcción contemplará, asimismo, la totalidad de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público, telefonía y demás servicios que, en su caso, se prevean.

- Ejecución de todos los espacios verdes públicos incluidas la plantación de arbolado y jardinería en ellos y en los viales, si así se previera, que no tengan la consideración de sistema general, ni se hallen incluidas en ninguno de los supuestos del apartado a).

4.8 Art. 8. Aprovechamiento tipo.

Dado el previsible destino de los terrenos, y habida cuenta de las magnitudes relativas y de la fuerte interrelación, de los usos de vivienda, comercial y social, que configurarán conjuntamente las características residenciales y terciarias del área, a los efectos del art. 34.1. de la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y valoraciones del suelo, se establece una valoración uniforme para todos ellos, de modo que los coeficientes de ponderación serán iguales a la unidad y el aprovechamiento total del sector es igual a la edificabilidad.

El aprovechamiento tipo del área será por lo tanto el resultado de dividir el aprovechamiento lucrativo total (843.404 m²) entre la superficie total del área (828.050 m²), obteniéndose:

$$a_t = 843.404 \text{ m}^2 / 828.050 \text{ m}^2 = 1,0185 \text{ m}^2 t_R / \text{m}^2$$

4.9 Art. 9. Regulación de la edificación.

La regulación de la edificación recayente a la Av. de Francia y ~~la fachada de la prolongación de la Alameda se realizará pormenorizadamente en el Plan Parcial mediante el establecimiento de alineaciones~~



y alturas. En el resto del suelo podrá definirse mediante la adjudicación de edificabilidad a las parcelas privadas. No se establece limitación máxima de las alturas permitidas en el Area.

La edificabilidad terciaria y social podrá situarse integrada con la residencia o en parcelas aisladas. El Plan Parcial cuantificará con precisión los usos a fin de no superar las edificabilidades máximas establecidas.

De las edificaciones existentes se protegen las dos naves situadas en la parcela de Cross S.A., que aparecen señaladas en los planos. Se trata de dos edificaciones de estructura de madera y cubiertas inclinadas con techos del mismo material. Estas construcciones estarán incluidas en alguna de las parcelas de cesión obligatoria al Ayuntamiento. Se permitirán en ellas obras de rehabilitación, modernización y adaptación a los usos públicos a que hayan de ser destinadas.

En la manzana situada entre la Av. de Francia, la prolongación de la Alameda, el Jardín del Turia y la C/Padre Tomás Montañana se ubicará la edificación de 6.000 m² construidos destinada a equipamiento social que ha de ser cedida al Ayuntamiento.

4.10 Art. 10. Sistema viario.

El sistema viario está formado por los elementos de Sistema General y sus elementos asociados y los elementos de la red interior. La relación de sistemas generales y elementos asociados es la siguiente:

- Av. de Francia y puente sobre Jardín del Turia.
- Prolongación de la Alameda.
- Calle Menorca y puente sobre Jardín del Turia.
- Calle Padre Tomás Montañana y puente sobre Jardín del Turia.

Siguiendo los criterios del Plan General, en todos estos ejes viales se considera como Sistema General solamente la franja correspondiente al estricto uso viario, con una anchura mínima equivalente a la mitad de los ejes viarios, mientras que la superficie restante, destinada a jardines y áreas de juego, corresponde a los espacios o elementos asociados, incluidos a todos los efectos en el Suelo clasificado como Urbanizable No Programado.



La definición gráfica del Sistema viario incluida en los Planes de Ordenación es vinculante en lo que respecta a los Sistemas Generales y elementos asociados, con los ajustes que sea necesario introducir en los Proyectos de Urbanización o de Obras correspondientes. En cuanto a las características de los puentes y del resto del viario interior, la definición realizada tiene el carácter de recomendación, pudiendo ser corregida en este aspecto por el Plan Parcial y los Proyectos concretos.

En cualquier caso todas las calles tendrán una anchura mínima de 20 m. con aceras de anchura no inferior a 6 M. en la Avda. de Francia y 4,5 M. en el resto de las calles.

4.11 Art. 11. Sistema de espacios libres.

El Sistema de espacios libres incluido en el área de actuación está formado por:

- Jardín del Turia, perteneciente al Sistema General de nivel metropolitano. Respecto a las previsiones del Plan General se ha sustituido el tramo de Gulliver, en fase de ejecución, por un nuevo tramo, situado entre las prolongaciones de la C/. Menorca y C/. Ibiza.
- Zonas verdes incluidas en los Sistemas Generales viarios y elementos asociados.
- Zonas verdes y espacios libres a prever en el resto del Suelo Urbanizable No Programado.

