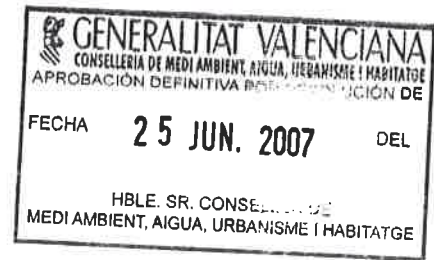


DILIGENCIA.- Para constatar que el present document ha quedat incorporat a la Base Cartogràfica Municipal.

València.
Per la unitat administrativa,



**AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**



**MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU
PARCELA SERVICIO PÚBLICO. SP
DELIMITADA POR
C/ VIRGEN DE LOS REYES, MACARENA, JESÚS DE NAZARET y FONTILLES**



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno el 28-4-06, se ajusta al acuerdo plenario de 29-9-06.

EL SECRETARIO.

1766



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO
OFICINA TECNICA DE PLANEAMIENTO**

EXPDTE: 2004/582

ASUNTO: MODIFICACIÓN PGOU EN NAZARET

INTERESADO: AJUNTAMENT DE VALÈNCIA



MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1. Planeamiento vigente.

El Plan General de Ordenación Urbana de 1988, definió una parcela de 20.350 m²s en el ámbito delimitado por las calles: al norte La Macarena, al oeste Fontilles, al sur Virgen de los Reyes y al este Jesús de Nazaret, calificada como EC (educativo-cultural).

El 27 de abril del 2001, a instancia de la Consellería de Sanidad y previo informe de la Consellería de Cultura y Educación, el Ayuntamiento aprobó la sustitución del uso EC, educativo cultural, por el uso SP, servicio público, a fin de afectar una parte situada en la esquina noroeste de la parcela a la construcción de un Centro de Salud.

2. Grado de ejecución.

La parcela catastral 9702501YJ2790B, situada entre la calle La Macarena y la calle Minglanilla es de dominio público, y es en ella dónde se ha ejecutado en mayor o menor grado el planeamiento aprobado. En la parte noroeste, el Ayuntamiento ha implantado un Centro de Salud, mientras que actualmente está en proyecto la construcción de una Biblioteca pública en terrenos colindantes con los del Centro de Salud. El resto de esta parcela no tiene destino concreto.

Las parcelas catastrales situadas al sur del ámbito calificado como Servicio Público están ocupadas por viviendas unifamiliares en hilera. En esta parte del ámbito calificado como Servicio Público, el planeamiento aprobado en 1988 no se ha ejecutado. Las viviendas, que se hallan en situación de fuera de ordenación sustantivo son, en su mayor parte, de propiedad pública.

3. Justificación de la propuesta de modificación.

Los vecinos del Barrio de Nazaret han solicitado reiteradamente del Ayuntamiento que adopte medidas para evitar la degradación de la zona.

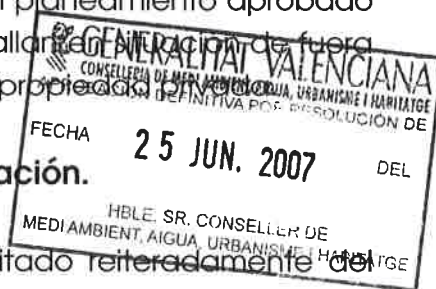
El régimen jurídico derivado de la situación de fuera de ordenación de las viviendas unifamiliares en hilera que dan frente a la calle Virgen de los Reyes contribuye a esta paulatina degeneración de la zona, pues sus propietarios no pueden solicitar licencia para rehabilitarlas, ni tienen la expectativa de permanencia que pudiera incentivar la inversiones necesarias para el mantenimiento del ornato público.

Transcurrido veinte años desde la aprobación del Plan General y cinco desde el cambio de calificación a Servicio Público, el Ayuntamiento no ha iniciado los procedimientos de gestión necesarios para adquirir la propiedad del suelo y afectarlo a su destino.

Parte de la catastral 9702501YJ2790B, de propiedad pública, no se ha destinado a ningún servicio público concreto, lo que denota que no existe la necesidad urgente de afectar al destino previsto por el PGOU.

En cuanto a la parte sur de la parcela calificada como SP, actualmente está ocupada por viviendas unifamiliares en hilera, sin que se hayan iniciado acciones tendentes a la obtención del suelo para su destino público.

En consecuencia, y como medida para procurar la revitalización de esta parte del Barrio de Nazaret, se plantea la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 1988, a fin de cambiar la ordenación de la parte sur del ámbito delimitado por las calle Virgen de los Reyes y La Macarena, sustituyendo la calificación Servicio Público (SP) por la calificación correspondiente a los usos actualmente existentes, es decir, Red Viaria (RV) y Residencial (UFA).





Por otra parte, y en relación con el resto de la parcela catastral 9702501YJ2790B, cuya calificación como dotación pública se mantiene, el presente documento refleja el interés del Ayuntamiento en destinara a viviendas para residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, equipamiento asistencial.

Y ello en virtud del art. 52.2.d) de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (16/2005 LUV):

art. 52- "Red primaria de reservas de suelo dotacional público:

d) Suelo destinado a viviendas para residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años. Reglamentariamente se establecerá el régimen de titularidad del suelo y de la construcción, así como las condiciones de acceso a estas viviendas".

Así como del art. 15 y 108b) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (67/2006 ROYGTU):

Artículo 15. Vivienda en alquiler

El plan general deberá prever como elemento integrante de la red primaria de reserva de suelo dotacional público suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para persona mayores, discapacitadas o menores de 35 años

Artículo 108. Elementos fundamentales de la red primaria (en referencia al artículo 52 de la Ley Urbanística Valenciana)

b) En relación al suelo destinado a viviendas dedicadas a residencia permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, el suelo podrá ser de dominio público o privado. En este último caso no computarán a efectos de la red primaria ni secundaria de suelo dotacional. Si es de dominio publico podrán computar a efectos de red secundaria en un 25% . En todo caso formarán parte del sector correspondiente, a efectos de su gestión y reparcelación, computando a efectos de edificabilidad en un 50%. Ello no dispensará la obligación de cumplir con el resto de los estándares establecidos en la legislación vigente.

sustituida (paq̄ sigüieuk valida)



4. Propuesta de modificación .

El ámbito de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 1988, es el delimitado por las calles La Macarena, Virgen de los Reyes, Fontilles y Jesús de Nazaret.

La Modificación consiste en cambiar la ordenación de la parte sur del ámbito delimitado por la calle Virgen de los Reyes y prolongación de la calle Minglanilla, eliminando la calificación de Servicio Público (SP) y restableciendo la calificación correspondiente a los usos actualmente existentes, es decir, Red Viaria (RV) y Residencial (UFA).

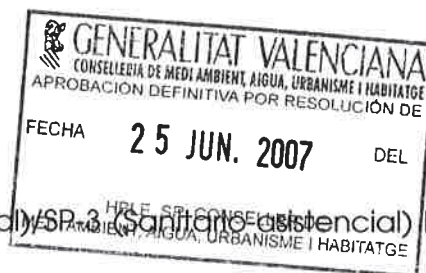
Las parcelas calificadas como uso Residencial se destinarán a la edificación de Viviendas Unifamiliares Adosadas (UFA-2).

Se modifica la calificación de parte de las parcelas incluidas en las Unidades de Expropiación 1 y 2 delimitadas en el PRI Sub-ámbito M6-C de Nazaret. En base a ello se redelimitan las citadas Unidades de Expropiación, excluyendo de las mismas la parcela o parte de parcela que ha quedado dentro de ordenación y se ha calificado como UFA-2, no concurriendo con la nueva ordenación causa de utilidad o interés público que justifique su expropiación. Se recoge la delimitación actual de las unidades 1 y 2 de expropiación junto con el ámbito de la modificación de PGOU (plano 13), así como el de la nueva delimitación de las unidades de expropiación propuesta (plano 04).

Las parcelas situadas al Norte entre calle Minglanilla y La Macarena, se destinan a "Viviendas Asistenciales" SP-7, atendiendo para su regulación al régimen que para las mismas se establezca en el documento de **"Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, título sexto y séptimo, relativo a la regulación de la calificación Viviendas Asistenciales, Gsp-7, en los art. 6.68 e); art. 6.69.1 e) y 2 e); art. 6.71.5 b4) y d); art.6.76.4 d) y 7.8.3k)",** expuesto al público mediante Acuerdo Plenario de fecha 29 de Octubre de 2006, actualmente en trámite.

De acuerdo con las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, la modificación del Plan califica las diferentes parcelas de servicio público (SP) dentro del ámbito de la siguiente forma, en la que se ha colocado en primer lugar el nombre según el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (67/2006 ROYGTU) y en segundo lugar el nombre según el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia:

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA EN NAZARET
ÁMBITO: CALLES MACARENA, FONTILLES, JESÚS DE NAZARET Y VIRGEN DE LOS REYES.



- Como TD (Equipamiento asistencial)/SP-3 (Sanitario asistencial) la destinada ya a Centro de Salud
- Como ED (Educativo-Cultural)/SP-2 (Socio-cultural) la destinada a Biblioteca
- Como TD (Equipamiento asistencial)/SP-7 (Uso Vivienda asistencial R-Das), las destinadas a la edificación de viviendas asistenciales en régimen de alquiler.
- En cuanto a las parcelas de uso residencial, se califican como UFA-~~X~~1

5. Régimen de ordenación en las parcelas TD/SP-7 (R-Das).

De acuerdo con la consideración de Servicio Público otorgada a las parcelas TD/SP-7, su regulación atenderá al régimen que para las mismas se establezca en el documento de **"Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, título sexto y séptimo, relativo a la regulación de la calificación Viviendas Asistenciales, Gsp-7, en los art. 6.68 e); art. 6.69.1 e) y 2 e); art. 6.71.5 b4) y d); art.6.76.4 d) y 7.8.3k)",** expuesto al público mediante Acuerdo Plenario de fecha 29 de Octubre de 2006, actualmente en trámite.

Se recoge a continuación un resumen de los parámetros urbanísticos que le son de aplicación (art. 6.76.4), teniendo en cuenta que se trata de un Servicio público que ocupa una parcela completa limitada por viales o espacios libres de uso público que deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se establece un coeficiente de ocupación del 70%.
- b) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2,20 m²t/m²s.
- c) Número máximo de plantas: 6.
- d) Máxima altura de cornisa: 25,30 metros. (SP-7: 20,8 metros)

6. Resultado de la exposición pública.

El 29 de diciembre de 2005 el Ayuntamiento Pleno acuerda someter a exposición pública esta modificación de Plan General, que se publica en el DOGV de 3 de marzo de 2006.

Del resultado de las alegaciones presentadas se deduce que, en su totalidad, abogan por la supresión de las pequeñas zonas residuales triangulares calificadas como EL junto a la valla de la fábrica de aceites



existente al sur de la actuación, mantener las manzanas existentes entre las calles Jesús de Nazaret y Virgen de los Reyes con su trazado actual, y darle continuidad al tráfico por la calle Jesús de Nazaret en su primer tramo; todo ello se ha reflejado en el documento aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno el 28 de Abril de 2006. atendiendo a las alegaciones sin alterar esencialmente la propuesta aprobada en el acuerdo plenario de 29/12/2005 para su exposición pública.

7. Resultado del informe de la Sección de Expropiaciones del Servicio de Gestión Urbanística de 26 de Mayo de 2006 y del expediente 567/06 de "Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, relativo a la regulación de la calificación Viviendas Asistenciales"

Atendiendo al informe emitido por la Sección de Expropiaciones del Servicio de Gestión Urbanística el día 26 de Mayo de 2006, en relación con la incidencia de la modificación del PGOU de Valencia aprobada provisionalmente para el ámbito de las calles Virgen de los Reyes, Macarena, Jesús de Nazaret y Fontilles en el Proyecto de Expropiación de los terrenos necesarios para la apertura de la calle Fontilles (Unidad de Expropiación 1 y 2 del PRI Sub-ámbito M6-C de Nazaret), se redelimitan las citadas Unidades de Expropiación.

En el curso de la tramitación de la presente modificación el ayuntamiento ha decidido regular de una forma global un nuevo régimen urbanístico para el uso de Viviendas asistenciales.

Por ello y a efectos de establecer las condiciones de edificación de las viviendas asistenciales, el documento aprobado provisionalmente se sustituye por el presente el cual recoge las modificaciones previstas para el SP-7 con lo regulado en el expediente 567/06.

8. Superficies y edificabilidades.

Se adjunta cuadro con el resumen de las superficies y edificabilidades de las distintas calificaciones dentro del ámbito, tanto en el planeamiento vigente como en la modificación propuesta y adaptada a las alegaciones presentadas.

Sustituída (pág. siguiente válida)

GENERALITAT VALENCIANA
 CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
 APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE

FECHA 25 JUN. 2007 DEL

	PLAN GENERAL	MODIFICACION	PLAN GENERAL	MODIFICACION
	Superficie de suelo (m2s)	Superficie de suelo (m2s)	Superficie de suelo (m2s)	Superficie de suelo (m2s)
Dominio público				
Espacio libre	126,24	2.543,21		
Educativo cultural				
Servicio público	20.350,09	4.288,55	44.770,19	9.434,81
Servicio público. TD/SP-7		2.531,63		5.569,58
Red viaria	5.375,38	10.432,65		
total dominio público	25.851,71	19.796,04	44.770,19	15.004,39
Dominio privado				
Residencial				
ENS				
UFA-2		6.055,67		12.111,34
EDA				
total residencial	-	6.055,67	-	12.111,34
Espacio libre privado				
Terciario				
Industrial				
total dominio privado	-	6.055,67	-	12.111,34
TOTAL ÁMBITO	25.851,71	25.851,71	44.770,19	27.115,73

9. Planos.

I-1	INFORMACIÓN	SITUACIÓN. PLAN GENERAL
I-2	INFORMACIÓN	PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
I-3	INFORMACIÓN	GESTION. UDS EXPROPIACION UE-1, UE-2 PRI M6-C NAZARET
O-1	ORDENACIÓN	PLANEAMIENTO MODIFICADO. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
O-2	ORDENACIÓN	PLANEAMIENTO MODIFICADO .ORDENACIÓN PORMENORIZADA
O-3	ORDENACIÓN	PLANEAMIENTO MODIFICADO ALINEACIONES Y COTAS
O-4	ORDENACIÓN	GESTION. MODIF. UDS EXPROPIACION UE-1 UE-2 PRI M6C NAZARET

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno el 28-4-06, se ajusta al acuerdo plenario de 29-9-06.

EL SECRETARIO.

En Valencia, Octubre de 2006.

EL JEFE DEL SERVICIO,

LA JEFA DE LA OTP,

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA EN NAZARET
 ÁMBITO: CALLES MACARENA, FONTILLES, JESÚS DE NAZARET Y VIRGEN DE LOS REYES.