



## MEMORIA

### Capítulo 1. Bases urbanísticas de la Modificación del Plan Parcial.

#### 1.1. Objetivos y criterios de la formulación de la Modificación del Plan Parcial.

##### Ambito de actuación de la Modificación.

La presente Modificación Puntual de iniciativa pública del Plan Parcial del Sector nº1 "Ademuz", plan aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en Sesión Plenaria del 14 de mayo de 1991 (BOP de 2 de febrero de 1993), se formula en cumplimiento del Convenio Urbanístico aprobado por la citada Corporación en Sesión Plenaria del día 23 de Julio de 1993, conforme al apartado séptimo de los acuerdos, párrafo segundo: "El Ayuntamiento asumirá la iniciativa de modificar el Plan Parcial, afectando en lo que resulte pertinente por razón de su uso a la Parcela nº 1, a la Parcela nº 2 al objeto de flexibilizar la compatibilidad de los usos residencial y terciario, y a la Parcela nº 4-B para clarificar el uso comercial al por menor" (sic).

Esta Modificación cumple principalmente con la finalidad perseguida de adaptar la ordenación del Plan Parcial a la nueva ubicación del Servicio Público destinado a Palacio de Congresos de la ciudad de Valencia conforme a la propuesta de ubicación presentada por el arquitecto redactor de proyecto de dicho Palacio. Al mismo tiempo, también puntualiza otras determinaciones como la nueva plataforma del tranvía -línea 4- ya ejecutada sobre terrenos del ámbito del Plan Parcial, la plataforma y la rampa de salida a la superficie del metro -líneas 1 y 2- en lo que afecta al ámbito, y el diseño definitivo del Corredor Comarcal que linda por el noreste con los terrenos del Plan Parcial y que impone una necesaria articulación con la red viaria del Plan.

El cambio de ubicación de la parcela con destino a Palacio de Congresos implica un necesario ajuste de dos parcelas colindantes con edificación privada tanto en cuanto a una nueva ubicación y superficie de parcela como en cuanto a una permuta de los usos asignados por el Plan Parcial a las parcelas originales. Estas parcelas son las enumeradas como 1 y 2 por el plano P-7 del Plan Parcial. Ambas



parcelas con edificabilidad privada forman parte del ámbito de la presente Modificación. En cualquier caso el límite de edificabilidad autorizado para cada tipo de uso no es alterado.

La implantación de la plataforma del tranvía, la disposición de las vías del metro y el enlace de la calle de Nicasio Benlloch con el Corredor Comarcal obliga a un ajuste en la delimitación de las parcelas de uso dotacional (deportivo, escolar y espacio libre) situadas al noroeste del Plan Parcial, parcelas pues que quedan incorporadas al ámbito, si bien, en la Modificación del Plan Parcial, el computo de la superficie de suelo con destino a dichos usos debe ser coincidente con aquel asignado por el Plan Parcial.

Asimismo, como consecuencia del Convenio Urbanístico establecido, la Modificación del Plan Parcial, en su contenido normativo, procede a clarificar los aspectos relativos a la calificación o usos de la parcela 4-b, parcela actualmente de uso comercial, de venta y exposición de coches y taller de turismos, a la que el Plan Parcial asigna el uso de ER-2.

También se incorporan nuevas plantas y secciones viarias, bien procedentes del diseño realizado por el Servicio de Transportes y Circulación del cruce de la avenida de Ademuz con el llamado Bulevar o Ronda Norte para el Plan Felipe, bien por iniciativa del Servicio de Planeamiento en la calle de Nicasio Benlloch por limitar esta calle con la parcela donde se levantará el Palacio de Congresos.

Por último, la presente Modificación debe abordar la necesaria reserva de un número de plazas de aparcamientos que exige la implantación de un servicio público de la singularidad de un Palacio de Congresos. Las necesidades evaluadas por semejanza con instalaciones de características similares en la ciudad de Valencia nos definen un número de plazas próximo a las seiscientas. La superficie necesaria para una instalación de estas dimensiones obliga a prever una reserva de suelo equivalente a 15.000 m<sup>2</sup>, si bien, la reserva se ubicará en el subsuelo y, de ser necesario, en una, dos o más plantas sótano. La evaluación económica de éste aparcamiento público y la entidad responsable de su financiación y ejecución quedan definidas en el Estudio Económico Financiero de ésta Modificación del Plan Parcial.

El ámbito de intervención de la Modificación del Plan Parcial abarca pues las manzanas con destino a equipamientos deportivo, escolar y espacio libre situadas al noroeste del ámbito del Plan Parcial que se modifica, a las parcelas con destino a edificabilidad privada correspondientes a aquellas enumeradas como 1, 2 y 4b del



plano P-7 del citado Plan Parcial y a la parcela de servicio público social en la que se construirá el edificio del Palacio. La delimitación del ámbito queda definida gráficamente en todos los planos del documento.

## 1.2. Cumplimiento de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana.

El contenido de la Modificación no altera determinaciones de rango superior o pertenecientes al nivel de las determinaciones establecidas por el Plan General. La presente Modificación cumple todos y cada uno de los requisitos y determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

El área objeto de modificación introduce cambios en aquellas determinaciones establecidas por el Plan Parcial que desarrolla el Sector-1 "Ademuz" y, exclusivamente, en el ámbito específico de su intervención. Modifica alineaciones de cuatro parcelas calificadas como equipamiento pero manteniendo el cómputo de superficies de suelo con el uso asignado por el Plan Parcial. Modifica alineaciones de parcela en dos manzanas y alineaciones de edificación privada en una manzana, pero manteniendo el techo de edificabilidad y la proporción en los usos. Por último, clarifica el uso asignado por el Plan Parcial a la manzana denominada 4-b que aparece confuso en las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial.

EL cambio en la estructura es puntual y afecta a la malla viaria de carácter local, con la consecuente variación en las alineaciones de parcelas o manzanas, y determina una nueva configuración volumétrica de las edificaciones correspondientes al Palacio de Congresos y a las edificaciones, de uso mayoritariamente terciario, a construir como telón de fondo del Palacio. Estas variaciones en la ordenación no afectan a la estructura urbana definida por el Plan General, corresponden a la esfera de determinaciones del Plan Parcial. Son modificaciones consistentes en permutas, dentro del ámbito de la modificación, de los suelos ya calificados, manteniendo las superficies de suelo con destino a equipamientos y los techos de edificabilidad privada -residencial y terciaria- autorizados por el Plan Parcial.

De otra parte, la utilización de la cartografía digital de precisión como base de desarrollo del documento realizada por la empresa municipal AUMSA, con la transcripción de las alineaciones del Plan Parcial realizada por la Sección de Cartografía del Servicio de Planeamiento, introduce novedades relativas al ajuste en las mediciones expresadas en el documento aprobado definitivamente. Al ser



dibujada la ordenación del Plan Parcial sobre esta nueva base cartográfica con soporte magnético aparecen diferentes mediciones y ajuste de alineaciones de aquellas definidas en el documento aprobado sobre soporte de papel. En todo caso, para el desarrollo de esta modificación nos referimos a las mediciones del documento oficial y, en base a ellas, se comparan las nuevas mediciones del documento de la modificación.

### **1.3. Justificación de la formulación de la Modificación en relación con el Programa de Actuación del Plan General.**

El área afectada por la modificación forma parte de uno de los dos polígonos -el polígono A- en que está dividido el territorio del Plan Parcial para su gestión por el Sistema de Actuación por Compensación.

De la lectura de otros apartados del Convenio citado en el párrafo primero del punto 1.1 se observa, que la gestión del polígono A se está desarrollando siguiendo los procesos de tramitación exigidos por la legislación aplicable al desarrollo del planeamiento, dentro de las previsiones o Plan de Etapas definidas en el Plan Parcial, y, consecuentemente, dentro del marco establecido por el Programa de Actuación del Plan General.

De cualquier modo, si bien la presente modificación debe seguir el procedimiento de tramitación previsto por la legislación vigente, el proceso debe realizarse sin demora justificada para no introducir trabas en el proceso ya iniciado de la gestión del polígono A. La modificación una vez aprobada definitivamente quedará incorporada con sus determinaciones a la gestión de dicho polígono A.



## Capítulo 2.- Síntesis de la Información Urbanística.

La información urbanística relativa a las "Características naturales del territorio" y los "Usos, edificaciones e infraestructuras existentes" no ha sufrido variación respecto de aquella aportada en la documentación del Plan Parcial, es por ello que nos remitimos a ella en la presente modificación.

En cuanto a la "Estructura de la propiedad del suelo", la parcelación del terreno se mantiene prácticamente sin alteración en lo referente a la estructura en el espacio físico pero, en lo referente a la estructura de la propiedad, hay que puntualizar que ha seguido un proceso de concentración y un cambio sensible en la titularidad o relación de las personas físicas que ostentaban la propiedad de los terrenos respecto de la situación en la que se desarrolló la información catastral del Plan Parcial.

Se acompaña el documento con dos únicos planos de información uno relativo a la situación y emplazamiento del área objeto de la modificación con definición del ámbito de actuación, plano I-1, y, otro plano, con la expresión gráfica de las alineaciones motivo de modificación, relativo a la calificación general y pormenorizada de los terrenos en el área en que interviene la modificación con un cuadro resumen de las superficies de suelo y techo, en la leyenda, de los diferentes usos asignados por el Plan Parcial, plano I-2.



### Capítulo 3.- Determinaciones y ordenación de la Modificación del Plan Parcial

#### 3.1. Estructura urbanística: objetivos y criterios de la modificación de la ordenación.

Los objetivos que persigue la Modificación Puntual del Plan Parcial en términos generales son:

- Ubicación adecuada de un Servicio Público de las características singulares de un Palacio de Congresos respecto al entorno inmediato previsto por el planeamiento. Definición de la escena urbana que lo rodea, tanto a nivel edilicio como respecto del espacio libre contiguo para cualificar la imagen de esta área de la ciudad.
- Configuración de una estructura que armonice la ordenación espacial de la edificación y el paisaje de los espacios abiertos adyacentes, disponiendo una jerarquía de las funciones en el espacio urbano. Definición del espacio libre de edificación y aquel con destino a ajardinamiento de tal modo que se potencie la escenografía buscada.
- Reubicación de la edificación residencial y terciaria priorizando la relación de los usos terciarios con el servicio público Palacio de Congresos.
- Recoger las infraestructuras del tranvía y del metro ya ejecutadas en terrenos del ámbito del Plan Parcial y el diseño definitivo del Corredor Comarcal. Articular adecuadamente con éste la red viaria del Plan.
- Previsión de aparcamientos en superficie para autobuses y para el personal laboral del Palacio en proximidad a éste.
- Establecer una comunicación viaria de carácter peatonal desde las cercanas paradas del tranvía y de la estación del metro del Palmaret al Palacio.
- Previsión de un aparcamiento público con capacidad suficiente para absorber adecuadamente la demanda de aparcamiento de aquellas personas que acudan al Palacio en vehículo privado.

Los criterios para abordar los objetivos expresados son los siguientes:



- Que la modificación se ciña lo más estrictamente, posible al ámbito de las parcelas 1 y 2 del Plan Parcial (ver plano P-7) y a aquellas otras colindantes sólo en la medida en que queden afectadas por los objetivos perseguidos.
- Que la parcela en que se ubique el Palacio pase a ocupar el primer plano desde el acceso a la ciudad por la vía de Ademuz y que la edificación próxima conforme un marco adecuado y coherente con la ordenación espacial que se pretende conseguir.
- Que los espacios libres de edificación entorno al Palacio tengan dimensiones suficientes para permitir un tratamiento del paisaje o ajardinamiento de sus exteriores congruente físicamente con un equipamiento de este nivel.
- Permuta de la edificabilidad residencial de la parcela 1 por la edificabilidad terciaria de la parcela 2, sin que ello suponga ninguna alteración en las determinaciones espaciales de la parcela 2 establecidas por el Plan Parcial, ya que la configuración volumétrica de esta parcela es homogénea y simétrica con una parcela homóloga situada en el otro borde de la avenida de Ademuz y no se pretende alterar la perspectiva ya definida acertadamente por el Plan Parcial.
- Ajustar los aspectos relativos a la accesibilidad y aparcamiento con referencia a la experiencia obtenida de implantaciones de equipamientos con características similares en otras partes de la ciudad.
- Mantener el cómputo global de las superficies de suelo con destino a equipamientos. Mantener la edificabilidad privada dentro de los límites y con la proporción de usos asignada por el Plan Parcial.

El resultado de la plasmación de estos objetivos y criterios queda expresado gráficamente en el plano de ordenación P-1. En el se observan modificaciones significativas en cuanto a la ubicación del Servicio Público con destino a Palacio de Congresos y en la nueva imagen espacial de la edificabilidad terciaria ahora situada entorno al mismo.

La malla viaria de carácter local tiene una nueva estructura en la área próxima al Palacio. Asimismo, se establece una nueva conexión peatonal con la parada del tranvía enfatizando el acceso con transporte público con un espacio amplio que sirve



de relación y que conecta con un nuevo vial peatonal que conduce al Palacio.

Se articula la red viaria rodada con el Corredor mejorando sensiblemente el trazado de la calle de Nicasio Benlloch. Se corrigen las alineaciones de la rotonda del cruce de la avenida de Ademuz con la Ronda Norte al transcribir el diseño que para la misma ha definido el Servicio de Tráfico, Circulación y Transportes (a). También se modifican las secciones viarias de la calle de Nicasio Benlloch y de la rotonda citada mejorando la amplitud del acerado para facilitar la circulación peatonal en el área próxima al Palacio.

Por último, se formalizan modificaciones puntuales relativas a ajustes en las alineaciones y en las dimensiones, no siempre por exceso, de las parcelas afectadas por la ubicación de las infraestructuras de transporte público citadas, las parcelas de servicio público deportivo y la escolar (EGB) respectivamente.

La previsión del aparcamiento público para aquellos que opten por el acceso en vehículo privado se ubicará en el subsuelo de la parcela con destino a equipamiento de carácter deportivo situada en el límite noreste del Plan. La ocupación en planta de dicho aparcamiento no excederá de 7.000 m<sup>2</sup> por planta y deberá ubicarse bajo el espacio libre de edificación de dicha parcela (en las parcelas con destino a equipamiento social de carácter deportivo debe quedar libre de edificación un 70% de la parcela). La formalización del proyecto del aparcamiento deberá coordinarse con la formalización del proyecto básico correspondiente del servicio público deportivo.

En el plano P-1 del proyecto se expresa gráficamente la ordenación en planta de la Modificación, plano P-1.1, y las alineaciones de las nuevas parcelas con indicación de sus superficies y edificabilidades, plano P-1.2 (b). En el plano P-2 se expresa la calificación de los terrenos con una nueva disposición para la parcela de servicio público Palacio de Congresos y con ajustes de alineaciones para las parcelas dotacionales afectadas por las plataformas del metro y el tranvía. En la leyenda de este plano se resumen las superficies asignadas al uso de cada parcela y se computan los totales dotacionales, de edificación privada y de la totalidad del ámbito. En el cuadro resumen de la página 15 se comparan las superficies totales y

(a) La ampliación del radio de la rotonda vincula a dos parcelas más que lindan con la rotonda y que, si bien no están incluidas en el ámbito de la modificación, deberán modificar su alineación del mismo modo.

(b) Las edificabilidades no quedan alteradas en la presente Modificación, Se mantienen aquellas asignadas por el Plan Parcial



parciales, con sus diferentes usos, del Plan Parcial y de esta Modificación, para el estricto ámbito de intervención.

### **3.2. Sistema de equipamientos.**

El sistema de equipamientos del ámbito de la Modificación mantiene el cómputo de las superficies de suelo con tal carácter asignada por el Plan Parcial. Es decir no queda alterado el cumplimiento de los estándares previstos por el Reglamento de Planeamiento para el área de suelo calificado por el Plan General como suelo urbanizable programado correspondiente al Sector-1 "Ademuz".

Las superficies de los suelos dotacionales con destino a espacio libre de dominio y uso público y a centro docente (EGB) son equivalentes por exceso a aquellas asignadas por el Plan Parcial. La nueva parcela con destino a servicio público Palacio de Congresos incrementa sensiblemente su superficie al pasar al ser equiparada con la de un equipamiento a nivel de ciudad . La parcela con destino a parque deportivo disminuye sensiblemente su superficie al haber ocupado parte de la misma las plataformas de las infraestructuras del metro y tranvía respectivamente.

La diferencia de superficie con destino a parque deportivo queda compensada con el aumento en la superficie de parcela correspondiente al equipamiento social o Palacio de Congresos. En cualquier caso para equilibrar las necesidades de la demanda futura de espacios para uso deportivo se autoriza vía normativa la compatibilidad de instalaciones deportivas en el área calificada como espacio libre, más sólo en el supuesto que quede constatada dicha demanda en esta área específica de la ciudad.

La normativa aplicable a las parcelas de equipamientos no queda alterada por la Modificación, y serán de aplicación las ordenanzas ya definidas en el cuerpo normativo del Plan Parcial. Se exceptúan las parcelas con destino a servicio público, la del Palacio de Congresos y la de uso deportivo, en las que la normativa introduce algunas variaciones (ver art. 10 de las Ordenanzas de esta Modificación).

**3.3. Cuadro resumen comparativo de superficies del Plan Parcial y de la Modificación del mismo en el ámbito específico de ésta modificación. Cuadro pormenorizado de dichas superficies con edificabilidad privada y de suelo de uso dotacional.**

(ver hoja siguiente)

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL-SECTOR 1-ADEMUZ15**

**3.3. CUADRO RESUMEN GENERAL COMPARATIVO DE SUPERFICIES (M2 SUELO) DEL PLAN PARCIAL Y DE LA MODIFICACION DEL MISMO EN EL AMBITO ESPECIFICO DE ESTA MODIFICACION.**

	PLAN PARCIAL	MODIFICACION
TOTAL SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES (GRV, GTR) .....	15.060,00 M2	(1) 18.500,03 M2
TOTAL SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE PRIVADO .....	32.120,49 M2	(2) 26.346,36 M2
TOTAL SUPERFICIE SUELO DOTACIONAL.....	72.709,15 M2	72.928,13 M2
TOTAL SUPERFICIE SISTEMAS LOCALES (viales).....	7.604,11 M2	9.719,23 M2
<b>TOTAL SUPERFICIE.....</b>	<b>127.493,75 M2</b>	<b>127.493,75 M2</b>

**CUADRO RESUMEN GENERAL COMPARATIVO DE SUPERFICIES (M2 SUELO) CON EDIFICABILIDAD PRIVADA**

SUPERFICIE ET-1/ER-1 (parcela 2, próxima al Palacio) .....	6.988,17 M2	6.956,02 M2
SUPERFICIE ER-2 .....	12.325,00 M2	12.324,76 M2
SUPERFICIE ET-1/ER-1 (parcela 1, contigua al Palacio) .....	12.807,32 M2	7.065,58 M2
<b>SUPERFICIE TOTAL.....</b>	<b>32.120,49 M2</b>	<b>(2) 26.346,36 M2</b>

**CUADRO RESUMEN GENERAL COMPARATIVO DE SUPERFICIES (M2 SUELO) CON USO DOTACIONAL**

SUPERFICIE JARDINES .....	21.045,38 M2	23.443,40 M2
SUPERFICIE ESCOLAR (EGB) .....	17.000,00 M2	17.389,11 M2
SUPERFICIE SP DEPORTIVO .....	18.663,77 M2	(3) 7.843,33 M2
SUPERFICIE SP PALACIO DE CONGRESOS .....	16.000,00 M2	(4) 24.252,29 M2
<b>SUPERFICIE TOTAL.....</b>	<b>72.709,15 M2</b>	<b>72.928,13 M2</b>

(1) El incremento se debe a las superficies ocupadas por las plataformas de las infraestructuras del metro y del tranvía.

(2) La diferencia de superficie de parcela no altera los m2 de techo edificable asignados como límite por el Plan Parcial.

(3) La diferencia de la superficie con destino a servicio público deportivo queda compensada con el aumento en la superficie de parcela correspondiente al equipamiento de servicio público con destino a Palacio de Congresos.

(4) Se incrementa sensiblemente debido al significado que alcanza el equipamiento del Palacio de Congresos. A esta parcela se ha incorporado mayor superficie con destino a espacio libre contiguo al mismo para posibilitar un tratamiento cualificado del paisaje entorno al mismo.





### 3.4. Características de las infraestructuras básicas y redes de servicios.

El Plan Parcial establecía para todo su ámbito la definición de dos tipos de galerías de servicios distribuidas por la malla de la red viaria definida en la estructura urbana del mismo.

La alteración parcial y puntual de la malla de la red viaria de carácter local obliga a redefinir la disposición de ambas galerías en lo que afecta a aquellas vías que han sido modificadas, pero sin variar la secciones expresadas en el Plan Parcial. La especificidad de las redes que contiene cada galería y las secciones para cada red tampoco son objeto de modificación.

En el plano P-4 se indica gráficamente la nueva disposición de las redes de infraestructuras básicas para el área que sufre variación en la estructura de la malla viaria.

Valencia, enero de 1994

Fdo.: LA ARQUITECTA MUNICIPAL

Fdo.: EL JEFE DE SERVICIO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 6 a 16 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del Modificación P.P. Sector-1 aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 15 Abril 1994

Valencia a 3 de Mayo de 1994

EL SECRETARIO GENERAL,  
P.D.