
DILIGÈNCIA: El present document fou aprovat
pel Ple de l'Ajuntament en la sessió celebrada
el dia 29-11-96 y el 24-4-98
València, a 11/ Mayo, 1998.
El Secretari General, P.D.

MEMORIA

Valencia, 18 de Noviembre de 1.996

INDICE

	PAGINA
CAPITULO 1. SINTESIS DE LA INFORMACION URBANISTICA	
1.1. Características naturales del territorio.....	1
1.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.....	2
1.3. Estructura de la propiedad del suelo.....	4
CAPITULO 2. BASES URBANISTICAS DEL PLAN PARCIAL	
2.1. Objetivos y criterios básicos en la formulación del Plan Parcial.....	5
2.2. Justificación de la formulación del Plan Parcial en relación a la vigente Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.).....	7
2.3. Cumplimiento de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.....	9
2.4. Resultado del trámite de información pública y correcciones previas a la aprobación inicial.....	14

CAPITULO 3. DETERMINACIONES Y ORDENACION
DEL PLAN PARCIAL

3.1. Estructura urbanística y relación con el entorno.....	15
3.2. Delimitación de Unidades de Ejecución, justificación y condiciones de conexión y ejecución.....	18
3.3. Sistema de equipamientos públicos y privados.....	19
3.3.1. Equipamientos públicos.....	19
3.3.2. Equipamientos privados.....	21
3.4. Cuadro resumen de características y usos del Plan Parcial.....	22
ANEXO I.....	26

EQUIPO REDACTOR

Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto Director

Oscar Terrasa Sales
Arquitecto

CAPITULO 1. SINTESIS DE LA INFORMACION URBANISTICA

1.1. Características naturales del territorio

El presente Plan Parcial tiene una superficie de 9,58 Ha. y de 10,51 Ha. si se considera la superficie del Sistema General de Servicios Públicos (GSP*) ya ejecutado. Todo el ámbito se encuentra rodeado de suelo urbano, recayente a la avenida del Maestro Rodrigo, la calle Valle de la Balletera, la calle Hernández Lázaro y la Avenida de Manuel de Falla, constituyendo estos los límites del Plan Parcial.

La longitud máxima del sector, en sentido N-S, es de 371,00 m. y su anchura máxima, en sentido E-O, es de 460,00 m.

La mayor parte del terreno está constituido por suelos de huerta que en la actualidad no se encuentran cultivados, así como por caminos, acequias y alguna alquería, tal como es habitual en la Huerta de Valencia. También existen dentro de este ámbito equipamientos y dotaciones como el Hospital 9 d'Octubre o el Colegio Francisco Giner de los Ríos.

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

El territorio objeto del Plan está atravesado por el cauce canalizado de la acequia de Rascaña, hoy en desuso, así como por los restos de antiguos brazos de acequias hoy canalizadas o eliminadas.

En cuanto a la altimetría, nos encontramos ante un terreno sensiblemente llano y de escasa pendiente. Sin embargo, anteriores actuaciones tanto dentro del ámbito, como en su entorno han modificado, en parte, las cotas máximas y mínimas de este ámbito.

El terreno natural tiene una ligera inclinación que va desde el Norte hacia el Sur, es decir, en dirección al viejo cauce del río Turia, sin embargo, la ejecución de los ejes viarios que rodean este ámbito ha dejado el terreno por debajo de las rasantes definitivas de los mismos. A su vez, en las proximidades de la Plaza del Profesor López Ibor existe un importante desmonte del terreno, del orden de 7 metros, por debajo de las cotas medias circundantes y en el extremo Suroeste existe también un importante depósito de materiales de derribo, compactados, que sitúan la cota media por encima de 4,5 m.

A pesar de lo expuesto en el último párrafo, en general, el terreno es sensiblemente llano, con unas cotas naturales que van desde los 23,69 m. en las proximidades de la calle Valle de la Ballestera, a los 21,32 m. en las proximidades de la avenida de Manuel de Falla.

Las condiciones geotécnicas del terreno, deducidas a partir de la edificación colindante, aparecen como adecuadas para el tipo de edificación que debe soportar, con una capa freática potente. A nivel de Plan Parcial, no se considera necesario un examen geotécnico detallado, que deberá, no obstante, realizarse para los proyectos de urbanización y edificación.

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

1.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

En la actualidad, los terrenos comprendidos dentro del ámbito del Plan Parcial contemplan una variedad de usos que van desde el residencial al agrícola, pasando por usos dotacionales (Hospital 9 d'Octubre y el centro escolar Fco. Giner de los Ríos) y terciarios, hasta terrenos agrícolas no cultivados, incluso con depósitos de materiales de derribo, por lo que nos encontramos ante un espacio

donde conviven las más variadas actividades. Esta situación se produce al estar este ámbito rodeado de suelo urbano consolidado e infraestructura viaria, por lo que representa una bolsa de suelo singular y a su vez, característica del crecimiento desordenado de décadas anteriores en barrios de la periferia próxima de las ciudades.

Las expectativas de desarrollo urbanístico de este ámbito han llevado al abandono, por parte de los propietarios, de los terrenos de cultivo tan habituales de la huerta que rodea a la ciudad de Valencia. Afortunadamente no se detectan usos o actividades marginales típicas de los suburbios de las grandes ciudades.

Todo este denso tejido territorial constituye un complejo territorio, que exige una precisa base cartográfica y topográfica para ser ordenado y urbanizado.

Como se ha señalado en el apartado anterior, este sector se encuentra atravesado por la antigua acequia de Rascaña, hoy canalizada y cubierta, y perduran en el mismo señales y restos de ramales del antiguo camino de San Pablo, en el Suroeste.

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

Por último, cabe destacar la existencia de una red de saneamiento obsoleta, parcialmente realizada en los años 70 por la Confederación Hidrográfica del Júcar y que fue ejecutada con el fin de canalizar las avenidas del río Turia, sin utilidad para el presente Plan Parcial, salvo donde su trazado coincida con viario ya ejecutado.

Se ha utilizado una base cartográfica digital en soporte magnético de escala 1:500, que ha permitido una precisión mayor al utilizar un sistema CAD para la ordenación del Plan Parcial, con las ventajas de calidad, exactitud y coordinación gráfica que este sistema ofrece.

1.3. Estructura de la propiedad del suelo

La parcelación del terreno objeto de este Plan Parcial responde, en sus características generales, a la estructura de propiedad de la Huerta de Valencia. Son, por tanto, terrenos con una alta parcelación, en el que el tamaño de cada propiedad varía desde un mínimo de 400 m² hasta un máximo de 18.000 m².

En los planos de información del presente documento, planos A.8 al A.18 se recogen, tanto los planos catastrales históricos, como los parcelarios municipales históricos, el parcelario municipal actual y los planos catastrales de la Gerencia Territorial del Catastro de Valencia, donde se refleja con exactitud la distribución de la propiedad.

CAPITULO 2. BASES URBANISTICAS DEL PLAN PARCIAL

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

El presente Plan Parcial de iniciativa privada se formula con el propósito de ordenar y desarrollar uno de los sectores de suelo urbanizable programado previstos por el Plan General de Valencia, en concreto el sector nº 11 "Sant Pau".

La vigente Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana (L.R.A.U.) establece en su artículo 52.1 apartado A), que los promotores particulares podrán promover un Plan Parcial en desarrollo de un Programa del que sean adjudicatarios o si compiten por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las Unidades de Ejecución del Plan que promuevan.

Esa segunda posibilidad es el caso que nos ocupa, donde Polígono Sant Pau, S.A. opta a ser el adjudicatario de la urbanización de la Unidad de Ejecución única que se define en el Plan Parcial. Todo esto permitirá que se pueda desarrollar y gestionar este suelo con mayor agilidad, siempre bajo la tutela de la administración, por los inversores privados, con el fin de poner en el mercado de suelo la principal materia prima del proceso productivo de la vivienda, suelo urbanizado.

Este plan cumple, por tanto, una finalidad que trasciende la simple labor de ordenación que cumple de ordinario un Plan Parcial. Se trata, a través de él, de establecer el marco técnico para la ejecución de un sector de singular importancia en la estructura urbana de la ciudad, de modo que sirva de base a la posterior selección, por medio de los mecanismos previstos por la L.R.A.U., de los operadores privados que asumirán la responsabilidad de su ejecución y urbanización, a través de la Actuación Integrada que se establece en el Plan Parcial.

Resulta evidente que la complejidad de la gestión urbanística derivada del anterior marco legal y, muy especialmente en el caso de Valencia, de la singular estructura de la propiedad del suelo, ha obligado al legislador a buscar nuevas fórmulas, tales como las que prevé la vigente Ley Reguladora, que permitan una intervención ágil y eficaz de los agentes privados en la ejecución del planeamiento. Condición ésta, siempre indispensable para garantizar el cumplimiento de sus previsiones, ya que la participación del sector privado resulta de todo punto imprescindible para este cumplimiento, dadas las limitaciones presupuestarias y de capacidad de gestión que prácticamente todas las administraciones municipales padecen, especialmente las de municipios de gran tamaño como es el caso de Valencia.

Es objetivo central de este Plan Parcial cubrir el vacío de planeamiento que producía la inexistencia de iniciativa de redacción en este sector, previsto por el P.G.O.U. vigente como de iniciativa pública/privada y que transcurrido el primer cuatrienio de vigencia del Plan General, plazo en el que estaba prevista su formulación, no había sido aún iniciado.

Su redacción y tramitación responde, tanto al cumplimiento de las previsiones del Plan General, como a la necesaria creación de nuevos suelos urbanizados capaces de albergar la demanda de nuevas viviendas y de encauzar las legítimas inversiones privadas. Ahora bien, como consecuencia de su formulación y aprobación, y de acuerdo con las previsiones tanto del P.G.O.U. como de la L.R.A.U., el Ayuntamiento de Valencia, junto con el adjudicatario de la Actuación Integrada, puede acometer una operación de gestión de suelo que tiene una importante trascendencia en la formulación de una colaboración, necesaria y beneficiosa para los intereses públicos, entre empresas privadas y administración, tal y como prevé la propia L.R.A.U. A este positivo planteamiento cabe añadir el muy importante efecto en la ciudad que la ejecución de las determinaciones del presente Plan Parcial ha de comportar, al permitir integrar un suelo vacante con el consolidado urbano circundante y crear nuevos equipamientos y viarios de singular interés.

La importancia de esta operación viene determinada por:

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

- Obtención del suelo necesario para la ejecución de infraestructuras y equipamientos de gran trascendencia que reequiparán este área, gracias a la gestión del suelo que este Plan propicia, ya que el suelo es, en el caso de Valencia, una de las dificultades mayores con que tropieza la ejecución de infraestructuras y equipamientos.

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

2.2. Justificación de la formulación del Plan Parcial en relación a la vigente Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.)

La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, de la Generalitat Valenciana, establece las principales determinaciones que deben cumplir los planes parciales que se desarrollen a través de la misma, en sus artículos 21, 22 y 27.E), principalmente.

Dado que se solicita Cédula de Urbanización para la Actuación Integrada, este Plan Parcial refleja toda la nueva terminología, así como los condicionantes y determinaciones que incorpora la L.R.A.U., que a continuación se analizan.

El artículo 21.1 de la L.R.A.U. establece que los Planes Parciales complementarán las determinaciones del Plan General, detallando las alineaciones,

las rasantes y las reservas dotacionales suplementarias de la red estructural o primaria. Asimismo se deberán fijar, gráfica o normativamente, el parcelario, así como los destinos urbanísticos del suelo y las edificabilidades previstas. Todas estas determinaciones son contempladas con precisión en el presente Plan Parcial, en el cual se determinan adecuadamente las alineaciones y rasantes, así como los destinos urbanísticos y las edificabilidades de las parcelas (Planos de Ordenación B.1, B.2 y B.3) y se fija normativamente, en las Ordenanzas Reguladoras, la posible parcelación de los terrenos.

Las reservas dotacionales no estructurales se fijan en el presente Plan Parcial (apartado 3.3 de esta Memoria) según los criterios establecidos en el artículo 22.1, apartados B, C y D de la L.R.A.U..

En relación al artículo 27.E), el presente documento incorpora toda la documentación que allí se explicita, desde los Planos de Información y Ordenación, hasta las correspondientes Memorias Informativa/Justificativa y las Ordenanzas Reguladoras.

Por último, debe señalarse que se delimita una única Unidad de Ejecución para su desarrollo a través de la correspondiente Actuación Integrada. Se respeta el aprovechamiento determinado por el Plan General, y se realiza una previsión de edificabilidad idéntica a la establecida en las Normas Urbanísticas y Ficha de Características del Plan General de Valencia, tal y como se expone en el apartado 3.2 de esta memoria y en el cuadro resumen de características del Plan Parcial (apartado 3.4).

2.3. Cumplimiento de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia

Las condiciones de ordenación del Sector "Sant Pau" del P.G.O.U. de Valencia aparecen reflejadas en la Ficha de Características T.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Esta ficha, que figura como Anexo I de la presente Memoria, recoge los elementos cuantitativos y cualitativos necesarios para la formulación del Plan Parcial. Destacan, en síntesis, los siguientes:

- Uso dominante: Residencial
- Densidad máxima: 65 viv/Ha.
- Edificabilidad bruta: 0,9 m²/m²
- Superficie de zona calificada PRR: 95.100 m²

En relación a las condiciones de ordenación que se establecen en la ficha T.11 del anexo II del P.G.O.U., cabe indicar que en la misma se hace una descripción de las condiciones de ordenación remitiéndolas a lo especificado en los planos serie "C" del Plan General, que no contienen más que una parte del viario del sector por lo que el P.G.O.U. no se especifica tipo de ordenación urbanística para este ámbito, ni tampoco el límite de alturas ni la tipología. Ante esta carencia de condicionantes, es el propio Plan Parcial quien contiene una respuesta coherente con el entorno y las pre-existencias edificatorias, con el objetivo de obtener una ordenación de elevada calidad urbanística, tanto por la composición volumétrica, como por la ubicación y extensión de los equipamientos y la posterior urbanización del conjunto. Esta ordenación se basa en dos calificaciones específicas de este Plan Parcial, denominadas EAM y ECM, que más adelante se describen.

Además de las condiciones y determinaciones de esta Ficha de Características, las Normas Urbanísticas del Plan General contienen una serie de requisitos de carácter general para el suelo urbanizable, que aparecen reflejados en el Capítulo 8º del Título 6º de las N.N.U.U. (particularmente, en el art.6.65 “Condiciones de Urbanización” del citado Capítulo).

Las condiciones generales de desarrollo del suelo urbanizable programado contenidas en el Capítulo Cuarto del P.G.O.U. de Valencia, “condiciones de desarrollo del Suelo Urbanizable Programado” perteneciente al Título Segundo “del desarrollo del Plan General” de las Normas Urbanísticas, son de plena aplicación a este suelo urbanizable en aquellas determinaciones que no se opongan a las previsiones de la vigente L.R.A.U.

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

Estos requisitos básicos del Plan General se cumplen en el presente Plan: la totalidad del sector es ordenado mediante un único Plan Parcial y la reserva de Sistema General de titularidad privada (Dotación Estructural) vinculada al sector se encuentra ejecutada (Hospital 9 d’Octubre). De este modo, el Plan abarca dos zonas de calificación urbanística:

- PRR: Suelo urbanizable programado de uso dominante residencial.
- E/SP*: Sistema estructural de Servicio Público de Titularidad Privada (Hospital 9 d’Octubre).

La calificación E/SP es sustitutoria de las calificación GSP determinada en el Plan General y relativa a la anterior legislación urbanística.

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

a) Las vías locales de nueva creación, de tránsito rodado, cumplen en el Plan Parcial la condición de disponer de un ancho mínimo de 20 metros, allí donde las preexistencias de otros viarios no han condicionado este ancho mínimo, y en relación a las vías de tránsito peatonal, se cumple igualmente con el ancho mínimo exigido de 10 metros.

b) Se establece como condición en el Plan General, que las vías de tránsito rodado dispongan de aceras de ancho mínimo de 4,50 metros, condición que se cumple en todos aquellos viarios de sección suficiente (mayores de 20 m. de ancho) y donde no se encuentre ejecutado parte del vial con aceras de menor tamaño, donde físicamente es imposible cumplir con esta determinación.

Por último, en aquellos viarios donde se disponen áreas ajardinadas a lo largo de su recorrido, permiten disponer de unas aceras que cumplen holgadamente con estas premisas (véase el Proyecto de Urbanización que incorpora la propuesta de Programa de Actuación Integrada).

c) Las alineaciones de viario de sistema local han sido respetadas en su traza, adaptándolas a la realidad física del terreno e incluso ampliándolas allí donde ha sido posible. Todo ello a excepción de un viario anexo al hoy Hospital 9 d'Octubre, que se suprime a fin de optimizar una manzana de equipamientos, donde se integran el Hospital 9 d'Octubre, una reserva de servicios públicos y un jardín, lo que evidentemente optimiza el resultado de la ordenación. La supresión de este viario no debe interpretarse como una modificación, ya que lo que se propone es su utilización como equipamiento y su función queda sustituida por el vial ya ejecutado entre el Hospital 9 d'Octubre y el Colegio Público existente.

Este viario, ya ejecutado por el propio Ayuntamiento, hace innecesario y redundante el previsto en el Plan General, por lo que de acuerdo con el propio Servicio de Circulación y Transportes ha sido desplazado hasta hacerlo coincidir con el eje de la calle Eduardo Soler, ya existente. Por estas razones y porque se trata de un simple traslado hacia el Este, debe entenderse que no estamos ante una

modificación de Plan General sino ante un mero reajuste de las alineaciones indicativas del Plan General en el interior del sector. El vial desplazado no es ocupado por usos residenciales sino por dotacionales, para posible futura ampliación del Hospital existente, como ya ha quedado señalado anteriormente.

Por tanto, el presente Plan Parcial cumple todos y cada uno de los requisitos y determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en cuanto a ordenación pormenorizada y reservas dotacionales, tal como se detalla más adelante en este mismo apartado.

Por otra parte, la medición real de la superficie calificada PRR, utilizando como base una cartografía digital de gran precisión a escala 1:500, da como resultado un total de 95.865 m² frente a los 95.100 m² estimados en la Ficha de Características, lo que representa un aumento de 765 m², inferior al 3% de tolerancia de la medición autorizada por el art. 0.6.3.b) de las Normas Urbanísticas.

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

- **EAM** : Edificación abierta de uso mixto, que comprende las manzanas 1,2 y 3 del Plan Parcial y que prevé una ordenación normativa de la edificación, de modo que, a través de una detallada regulación en las ordenanzas, es posible operar con una máxima libertad a la hora de proyectar la nueva edificación residencial y terciaria. Esta calificación se establece allí donde el entorno no condiciona a la nueva edificación.

ECM : Edificación cerrada de uso mixto, comprende las manzanas restantes del Plan y tiene por objeto ordenar adecuadamente los cierres de medianeras hoy existentes como consecuencia de la edificación ejecutada al amparo del anterior planeamiento, algo especialmente necesario en la manzana existente entre las calles Valle de la Ballestera, Marqués de San Juan y Av. de Maestro Rodrigo donde, además, se ha procurado que la ordenación tenga presente el hecho de existir fachadas recayentes al interior del Plan Parcial, por lo

que en la ordenación se ha dispuesto una plaza pública a la que dan frente estas fachadas.

La edificabilidad máxima unitaria, residencial y terciaria, establecida en el Plan General no se supera, utilizándose los respectivos coeficientes de $0,78 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y $0,12 \text{ m}^2/\text{m}^2$, aplicados a la superficie real calificada PRR. La edificabilidad resultante es la siguiente:

- Edificabilidad residencial:

$$95.865 \text{ m}^2 \times 0,78 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 74.775 \text{ m}^2$$

- Edificabilidad terciaria:

$$95.865 \text{ m}^2 \times 0,12 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 11.504 \text{ m}^2$$

Esta edificabilidad se distribuye entre las diferentes manzanas privadas del Plan (5 en total) de modo homogéneo y proporcional a la superficie de las mismas, en aquellas manzanas o porciones de estas calificadas como EAM (Edificación Abierta de uso Mixto) de manera que, el coeficiente de edificabilidad neto sea idéntico en todas ellas, y según el número de alturas y profundidad edificable, que se grafian en los planos correspondientes, en aquellas otras manzanas o porciones de estas calificadas como ECM (Edificación Cerrada de uso Mixto).

El detalle de la distribución de la edificabilidad aparece en las Ordenanzas Reguladoras (art.17 y 27), en donde se establecen los metros cuadrados edificables de uso residencial y terciario por manzana y calificación. Para el resto de parámetros y reservas de dotaciones, el Plan Parcial cumple sobradamente las exigencias de la vigente Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, tal como se detalla en el apartado 3.3 de esta Memoria.

2.4. Resultado del trámite de información pública y correcciones previas a la aprobación inicial.

Durante el período de exposición pública del Plan Parcial no se recibieron alegaciones al mismo. No obstante, el Servicio de Planeamiento municipal consideró necesario que se llevasen a cabo ciertas correcciones en la redacción de las Ordenanzas, especialmente para dejar constancia de la específica regulación de las calificaciones EAM y ECM de este Plan Parcial y evitar su posible confusión con las calificaciones EDA y ENS del suelo urbano. Adicionalmente, se solicitaba una mejor redacción del art. 11 (Estudios de Detalle) para precisar bajo qué condiciones era posible la redacción de estos instrumentos, así como una propuesta de ordenación volumétrica del Plan. Como consecuencia de esta última, se ha modificado la redacción del art. 20, añadiendo un nuevo apartado que hace posible, excepcionalmente, adosar a linde exterior la edificación en los viarios de dimensión superior a 25 m. del Plan Parcial, para facilitar la configuración de los jardines privados interiores de cada manzana.

Salvo las modificaciones señaladas y alguna precisión de redacción, el resto de determinaciones del Plan Parcial no ha sufrido alteración alguna.

CAPITULO 3. DETERMINACIONES Y ORDENACION DEL PLAN PARCIAL

3.1. Estructura urbanística y relación con el entorno

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

Todas estas premisas obligan a considerar especialmente ese entorno y esas dotaciones, que condicionan tanto la red viaria del ámbito, como la ubicación de los equipamientos, las manzanas edificables y el resto de infraestructuras. En cualquier caso se pretende que el resultado final de la ordenación propuesta sea coherente y de una elevada calidad urbanística tanto para este área de la ciudad, como para el propio ámbito del Plan Parcial

La ordenación del Plan Parcial responde, lógicamente, a las características singulares citadas y obedece a los siguientes objetivos:

a) Configurar un área de uso dominante residencial de alta calidad ambiental, perfectamente integrada en el entorno urbano colindante, y que permita completar el espacio intermedio entre todo el consolidado urbano del área de la calle Valle de la Ballestera, la avenida Manuel de Falla y la avenida del Maestro Rodrigo, con una ordenación coherente, tanto por su posición, como por la presencia de unas vías de comunicación entroncadas con las existentes.

b) Enlazar adecuadamente todo la red viaria del Plan Parcial con la del entorno, respetando las trazas del P.G.O.U., e igualmente respetando para las calles de nuevo trazado, no condicionadas en anchura por las del

entorno, la dimensión mínima de 20 m. en su sección transversal exigida por el P.G.O.U. de Valencia.

En particular se completa en sección la calle Hernández Lázaro a través de todo el sector, con el fin de conectar el viejo cauce del río Turia con la calle Valle de la Ballestera y por tanto, con el Suelo Urbanizable PRR.12, constituyendo este eje el viario principal en sentido N-S del Plan Parcial, junto con el eje paralelo, Avenida de los Tamarindos.

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

d) Diseñar el sistema de equipamientos del Plan Parcial y el viario público de modo que constituya un conjunto perfectamente integrado, estableciendo el diseño pormenorizado de los enlaces de la red viaria, de modo que se garantice la continuidad y la calidad de diseño del espacio público del plan.

e) Aprovechar el centro escolar y el equipamiento deportivo central del área como elemento articulador de toda la ordenación, sirviendo, por tanto, de nudo de relación entre las diferentes vías que allí convergen y a su vez considerando el uso escolar como posible o compatible con el uso deportivo en la calificación "DEP" (Deportivo)..

En desarrollo de los anteriores objetivos, el Plan Parcial se estructura según una red viaria a modo de damero o malla, que permite enlazar las manzanas resultantes con el viario adyacente, ya sean la avenida Maestro Rodrigo y la calle Valle de la Ballestera, como el futuro Bulevar Hernández Lázaro y la avenida Manuel de Falla. Se han ubicado los equipamientos públicos preferentemente en el centro geográfico de la ordenación, a fin de facilitar su accesibilidad desde cualquier punto de este Sector.

Para dar una idea de la magnitud de estas dotaciones públicas e infraestructuras baste considerar que el 61,70% del suelo del ámbito del Plan Parcial lo constituyen suelos de dominio y uso público, frente al escaso 38,30% del suelo de dominio privado del Plan Parcial (véase art. 4.3 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan). Del total de los 64.885 m² de suelo de dominio y uso público, 26.520 m² lo constituyen dotaciones públicas en sentido estricto (escolares, deportivas, parques, jardines y servicios públicos), lo que representa un estándar medio de 38,83 m²/viv. de equipamientos, cifra importante incluso para ordenaciones residenciales singulares.

El resto de suelos de dominio y uso público lo constituyen los 38.365 m² de red viaria, lo que representa el 36,48% de la superficie ordenada, valor situado en la media alta de ordenaciones de este rango y carácter en tipología de edificación abierta, que se sitúa en el entorno del 30/40% del suelo ordenado.

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

La mayor flexibilidad que aporta la vigente L.R.A.U., a la hora de atribuir superficie dotacional a cada clase de equipamiento, con las necesarias salvedades, permite que la ordenación urbanística esté menos condicionada y el diseño final se optimice, especialmente si consideramos los condicionamientos y rigideces a que conducía el Reglamento de Planeamiento del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Finalmente, debe destacarse la formulación, en las Ordenanzas Reguladoras, de un marco normativo pensado para ofertar una tipología (la de edificación abierta con jardín privado) con un alto grado de libertad compositiva, que no tiene hoy oferta ni previsión en el suelo urbano, haciendo posible, en una zona especialmente apta para ello, una arquitectura que puede y debe ser singular, a fin de poner en valor un vacío urbano de gran importancia visual gracias a las amplias perspectivas que ofrece el ámbito que rodea al sector. Todo ello sin perjuicio, como ya se ha señalado, de un eficaz control compositivo a través de

las Ordenanzas Regulatoras que sustituyen la forma dibujada de la edificación por rigurosos parámetros de edificación y composición.

En las manzanas 4 y 5 de la ordenación se ha optado por una composición dibujada de las mismas, con el fin de finalizar adecuadamente la manzana de ensanche que hoy da frente a la Avenida de Maestro Rodrigo.

3.2. Delimitación de Unidades de Ejecución. Justificación y condiciones de conexión y ejecución

En el presente Plan Parcial se delimita una única Unidad de Ejecución, con una superficie total de 94.034 m²s. Esta delimitación responde a los criterios generales que prevé la L.R.A.U., es decir, sus límites se corresponden con los límites del Plan Parcial, con el viario o con equipamientos públicos. Evidentemente, se ha mantenido el aprovechamiento tipo determinado por el Plan General para este sector que es de 0,55 m²t/m²s (art. 3.29 de las NN.UU. y Ficha de Características).

Tal como se contempla en el plano "B5" de este Plan Parcial, la Unidad de Ejecución 1 dispone de conexión directa con las redes de infraestructuras y servicios del consolidado urbano, así como con la red viaria.

Polígono Sant Pau, S.A., promotora de este Plan Parcial, opta a la adjudicación de la urbanización de la Unidad de Ejecución Unica a través de un Programa de Actuación Integrada, tal y como prevé la Ley Regulatora de la Actividad Urbanística.

3.3. Sistema de equipamientos públicos y privados

3.3.1. Equipamientos públicos

- Suelos dotacionales públicos:

Los equipamientos públicos del Plan Parcial cumplen los estándares previstos en la vigente Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana, que en su artículo 22 establece los requisitos mínimos de dotaciones públicas en función de la edificabilidad del Plan Parcial. Se exige un mínimo de 35 m² de suelo para equipamientos públicos por cada 100 m² de edificabilidad residencial, de los que 15 m² serán para espacios libres (jardines públicos) y además éstos representarán, al menos, un 10 % de la superficie del Sector. Asimismo la L.R.A.U., en su Disposición Transitoria Octava, obliga al cumplimiento de la reserva para dotaciones escolares que establece el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo estatal, hasta tanto se desarrolle reglamentariamente la L.R.A.U.

En el Plan Parcial se prevén las reservas requeridas por la L.R.A.U., reservas que aparecen en la columna "Dotación Plan Parcial" del cuadro siguiente:

TIPO DE EQUIPAMIENTO	Estandar L.R.A.U.	Dotación Plan Parcial
Jardines Públicos	11.216 m ²	17.269 m ²
Escolar	7.416 m ²	4.404 m ²
Deportivo *	7.539 m ²	4.847 m ²
TOTAL	26.171 m²	26.520 m²

* Téngase en cuenta lo señalado en las ordenanzas de este Plan Parcial respecto de la compatibilidad de uso con la calificación EC según la L.R.A.U.

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

- Jardines Públicos: Como se pone de manifiesto en la tabla anterior, se realiza una reserva de zonas verdes superior a la prevista por la L.R.A.U. (art. 22.1.c) superándose asimismo el 10% de la superficie total del Sector.

- Suelo Escolar: Su cómputo se realiza conforme a lo determinado en la Disposición Transitoria Octava de la L.R.A.U., por lo que, de la aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento del Texto Refundido de la Ley del Suelo, se obtienen para 618 viviendas una dotación de 7.416 m².

Dada la existencia de una instalación escolar, aunque en Suelo Urbano, dentro del ámbito del Plan Parcial, se estima no es necesario hacer la reserva de 7.416 m², ya que el colegio actual esta ejecutado y no precisa otra ampliación que la ya recogida en este Plan Parcial y que tiene, justamente, los 4.404 m² ya señalados. Parece preferible, de todo punto, prever una mayor dotación de uso deportivo, teniendo en cuenta, además, la compatibilidad mútua de estos dos usos.

- Otros Equipamientos: Dado que la L.R.A.U. establece un total mínimo de dotaciones públicas, la suma de las reservas de jardines públicos, escolares y resto de equipamientos debe ser igual o superior a ese mínimo establecido, que en nuestro caso es de un total de 26.171 m², por lo que la suma total de equipamientos del Plan Parcial supera en 349 m² ese mínimo.

También se prevé en la L.R.A.U. que el Plan Parcial determinará los posibles usos de estos otros equipamientos. En concreto se reservan 4.847 m² de suelo para equipamiento deportivo.

Este se ha ubicado en una manzana de forma rectangular, al objeto de facilitar su uso como instalación deportiva, ubicada en el centro de gravedad de la

ordenación y anexa al centro escolar, a fin de mejorar las propias instalaciones deportivas de ese centro.

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

- Aparcamientos: En el artículo 22.1.D de la L.R.A.U. se determina que: "Por cada vivienda, apartamento, chalet, estudio o unidad de edificación reglamentariamente determinada, debe preverse más de una plaza de aparcamiento fuera de la superficie estrictamente viaria". Así, el presente Plan Parcial establece en sus Ordenanzas (art. 16), los estándares mínimos de aparcamientos. Los aparcamientos grafiados en la red viaria son parte integrante de la misma y no computan a los efectos del cumplimiento del anteriormente mencionado artículo 22.1.D de la L.R.A.U.

3.3.2. Equipamientos privados.

- Suelos dotacionales privados:

Los suelos dotacionales privados del Plan parcial están constituidos por una parcela calificada como Servicio Público. Se trata de una única parcela de 2.000,00 m² ubicada en el extremo Norte del Plan, en excelente posición junto a una importante vía de comunicación. Constituye un servicio de destacado interés que, en la situación que ocupa, no crea impactos negativos en el entorno, dado que se ubica en una manzana sin edificación residencial colindante y destinada también a Servicio Público, en la que hoy existe edificado el Hospital 9 d'Octubre, por lo que esta parcela dotacional privada representa un reserva potencial de ampliación de este Hospital, que se ha estimado de alto interés para el futuro.

3.4. Cuadro resumen de características y usos del Plan Parcial

A) CARACTERISTICAS GENERALES:

1. Superficie calificada PRR.....	95.865 m ² s
2. Superficie servicios públicos estructurales (E/SP*).....	9.289 m ² s
3. Superficie total del Plan Parcial (1+2).....	105.154 m ² s
4. Número máximo total de viviendas (65 x 10.51 Ha).....	683 UD
5. Edificabilidad residencial..... (0,78 m ² /m ² x 95.865 m ² s)	74.775 m ² t
6. Edificabilidad terciaria..... (0,12 m ² /m ² x 95.865 m ² s)	11.504 m ² t
7. Edificabilidad total..... (0,90 m ² /m ² x 95.865 m ² s)	86.279 m ² t

B) REGIMEN DE TITULARIDAD DE SUELO:

9. Suelos de dominio y uso público:

9.1. Red viaria.....	38.365 m ² s
9.2. Jardines Públicos.....	17.269 m ² s
9.3. Parque Deportivo.....	4.847 m ² s
9.4. Equipamiento Escolar.....	4.404 m ² s
9.5. Total suelo de dominio y uso público.....	<u>64.885 m²s</u>

10. Suelos de dominio y uso privado:

10.1. Edificación abierta de uso mixto (EAM).....	21.927 m ² s
10.2. Edificación cerrada de uso mixto (ECM).....	3.604 m ² s
10.3. Jardines privados.....	1.618 m ² s
10.4. Edificación existente compatible con el Plan Parcial.....	1.831 m ² s
10.5. Servicios Públicos:	
10.5.1. Estructural (E/SP*).....	9.289 m ² s
10.5.2. No estructural (SP*).....	2.000 m ² s

10.6. Total suelo de dominio y uso privado.....	<u>40.269 m²s</u>
11. <u>Total superficie Plan Parcial.....</u>	<u>105.154 m²s</u>

C) RATIOS BASICOS DEL PLAN PARCIAL:

12. Edificabilidad media de las manzanas privadas EAM...	3,16 m ² t/m ² s
13. Edificabilidad media de las manzanas privadas ECM....	3,25 m ² t/m ² s
14. Porcentaje de suelo privado del Plan Parcial.....	38,30 %
15. Porcentaje de suelo público del Plan Parcial.....	61,70 %
16. Porcentaje de superficie de red viaria sobre el total del Plan Parcial.....	36,48 %
17. Estándar medio de suelo dotacional de dominio y uso público por vivienda(excluida red viaria).....	38,83 m ² /viv

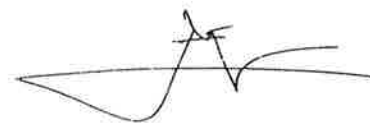
D) UNIDADES DE EJECUCION:

Unidad de Ejecucion Unica:

17. Superficie total.....	94.034 m ² s
18. Edificabilidad total.....	86.279 m ² s
19. Edificabilidad residencial.....	74.775 m ² t

20. Edificabilidad terciaria.....	11.504 m ² t
21. Número máximo de viviendas.....	683 Unid.

Valencia, 18 de Noviembre de 1.996



Fdo.: Alejandro Escribano
Arquitecto

ANEXO I

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (SUP)

CODIGO
SUP
T.11

FICHA DE CARACTERISTICAS DE SECTOR

IDENTIFICACION

1. NOMBRE DEL SECTOR SANT PAU.

2. Nº DE SECTOR 11

3. JUNTA MUNICIPAL

4. CUATRIENIO 1ª

REQUERIMIENTOS URBANISTICOS

5. ZONA DE CALIFICACION URBANISTICA. P.R.R.

6. SUPERFICIE (m²) 95.100

7. EDIFICABILIDAD BRUTA (IB) 0,90 (m²t/m²e)

8. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IBR) 0,78 (m²t/m²e)

9. EDIFICABILIDAD TERCIARIO (IBT) 0,12 (m²t/m²e)

10. EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IBI) --- (m²t/m²e)

11. DENSIDAD MAXIMA: 65 (Viv/Ha)

12. Nº DE VIVIENDAS MAXIMO: 618

13. EDIFICABILIDAD TOTAL (m²t): 85.590

14. USO DOMINANTE: RESIDENCIAL (R)

15. USOS PROHIBIDOS: Ind 3, Alm 3, Tco 3; Din (excepto Din 6)

GESTION URBANISTICA

16. CESION DE SUELO POR EXCESO DE APROVECHAMIENTO EN SISTEMAS GENERALES INTERNOS O VINCULADOS (SGI) (m²):

CODIGOS Y SUPERFICIES

17. CESION DE SUELO COMPLEMENTARIA POR EXCESO DE APROVECHAMIENTO EN SISTEMAS GENERALES EXTERNOS (SGE) 60.137 (m²)

18. TOTAL CESION DE SUELO EN SISTEMAS GENERALES POR EXCESO DE APROVECHAMIENTO (m²): 60.137

19. SISTEMA DE GESTION PREFERENTE: (*)

20. INICIATIVA: PRIVADA/PUBLICA

CONDICIONES DE LA ORDENACION

- Edificación residencial: se ajustará a la tipología y alineaciones definidas en el Plano de Estructura Urbana, Serie "C" del Plan General. El Plan Parcial podrá, no obstante, variar las profundidades edificables y distribuir el volumen dentro de las alineaciones externas definidas.

(*) A determinar por el Plan Parcial

