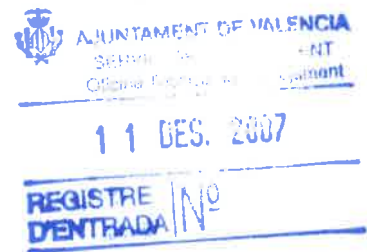


DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por Acuerdo Plenario de fecha 28 de septiembre de 2007.

EL SECRETARIO,

MEMORIA



Valencia, 14 de Octubre, 1.997.

INDICE

	PAGINA
1. Objetivos y criterios generales.....	1
2. Justificación de las modificaciones de Plan General incorporadas en la propuesta de ordenación.....	3
3. Características del Territorio.....	12
4. Características generales del suelo urbanizable P.R.R.-3 del P.GO.U. de Valencia. Nueva Ficha de Características de Sector.....	13
5. Justificación del cumplimiento de las determinaciones de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.....	16
6. Definición de Ordenación Estructural en el ámbito del Sector "Orriols".....	19
7. Justificación del cumplimiento de los artículos 54.2 y 28 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.....	24

EQUIPO REDACTOR

Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto Director

Oscar Terrasa Sales
Arquitecto

Julia Pizcueta Sales
Abogada

1. Objetivos y criterios generales.

El presente documento tiene por objeto cumplir con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, apartado 3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana (L.R.A.U.), en lo relativo al Sector de Suelo Urbanizable Programado correspondiente al P.G.O.U. de Valencia "Orriols" P.R.R.-3, quedando así adecuado a las determinaciones de la L.R.A.U.

Esta Disposición Transitoria Primera, en su apartado 3, determina la obligación de una homologación de los sectores de suelo urbanizable. En concreto establece que: *"la aprobación de Planes Parciales, Especiales o de Reforma Interior que modifiquen determinaciones de los planes generales vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, requiere homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin."* Como se deduce de su simple lectura, aquel documento de planeamiento sectorial que implique alguna modificación de las previsiones del Plan General debe, necesariamente, incorporar la documentación precisa para la homologación del sector.

A su vez, la presente Homologación incluye la descripción y justificación de todas las modificaciones de Plan General que contiene la ordenación urbanística del Plan Parcial, por lo que debe entenderse este documento, también, como una Homologación modificativa de Plan General, en aquellos aspectos que son propios de modificación de Plan General y que pudiera entenderse que no son modificables por el Plan Parcial.

En nuestro caso, el Plan Parcial incorpora en su ordenación las siguientes modificaciones de Plan General:

- a) La superficie del Plan Parcial difiere en más de un 3% de la prevista en el Plan General (-3,6%), por lo que no se cumple el art. 0.6 de las NN.UU. del PGOU, aunque sus límites son coincidentes con los del Plan General, salvo ajustes de borde al viario existente.

- b) El ámbito de la calificación PRR (Superficie Computable de Sector) se redelimita incorporando una pequeña parte de la parcela calificada E/SP*, que reduce su dimensión y se incorpora la Avenida de Alfahuir al ámbito, si bien ésta no pierde su carácter estructural a tenor de lo previsto en la vigente L.R.A.U. y se ajusta al límite de la superficie computable de sector al proyecto de ejecución para la Ronda Norte del Ministerio de Fomento.
- c) El incremento y ajuste del ámbito PRR (Superficie Computable de Sector) y el ajuste del coeficiente de edificabilidad bruta a la superficie computable de sector, hace aumentar la edificabilidad total del Plan Parcial respecto al Plan General, que asciende a 399.393 m^2 , con un incremento de 16.793 m^2 .
- d) Se establece un coeficiente de edificabilidad residencial de $0,87831 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y de edificabilidad terciaria de $0,09759 \text{ m}^2/\text{m}^2$, por lo que se ajusta el coeficiente de edificabilidad global a $0,9759 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (a aplicar sobre la Superficie Computable de Sector).
- e) Se ajusta el ámbito calificado E/SP* (Estadio del Levante U.D.), que queda con una superficie de 46.773 m^2 .
- f) Se aumenta la densidad de viviendas por hectárea a $74 \text{ viv}/\text{Ha}$. aplicada sobre la superficie computable a efectos de densidad. Esta superficie es la resultante de la suma de la superficie computable de sector o superficie calificada PRR, más la superficie del parque urbano calificado E/EL. Al aplicar el nuevo estándar de $74 \text{ viv}/\text{Ha}$. a dicha superficie, el número total de viviendas asciende a 3.355 viviendas. Alternativamente, se puede entender que la densidad sobre superficie computable de sector estricta (sin parque E/EL) es de $81,97 \text{ viv}/\text{Ha}$, sin superarse el límite del art. 22.3 c) de la LRAU.
- g) En relación a las condiciones de ordenación previstas en la Ficha de características T.3, se elimina la exigencia de reserva de suelo terciario de baja densidad, se modifican las condiciones de la edificabilidad residencial recayente a la avenida Alfahuir y se modifica el número máximo de plantas hasta alcanzar las 10 alturas en la calificación EAM y 8 alturas en la EBM,

Puntos B

con una excepción puntual, en una única manzana, en que se alcanzan 20 alturas.

h) Se modifican las condiciones relativas a los servicios públicos en el ámbito del Plan Parcial, ajustándose a los estándares dotacionales de la L.R.A.U.

i) Se han reconsiderado, en parte, las calificaciones de carácter dotacional que grafiaba el Plan General, dado el carácter no vinculante de algunas de ellas, tal como indica la ficha de características T.3. En concreto ha afectado a alguna dotación escolar y a un espacio libre.

j) Modificación de la tipología prevista para el aparcamiento a ubicar junto a la estación de metro de la Avda. de Hermanos Machado.

Todas estas modificaciones tienen como objetivo optimizar los parámetros del Plan Parcial en orden a garantizar su viabilidad y mejorar su ordenación, todo ello en el marco de la nueva legislación urbanística (L.R.A.U.), en la que encuentran perfecto encaje sin que sea, en muchas ocasiones, otra cosa que una adaptación a sus requisitos los cuales son, lógicamente, diferentes a los vigentes en la fecha de formulación y aprobación del PGOU de Valencia (1.984-88).

A continuación se expondrá ampliamente la justificación de la procedencia y necesidad de las modificaciones propuestas, así como su no incidencia en la calidad de la ordenación.

2. Justificación de las modificaciones de Plan General incorporadas en la propuesta de ordenación.

a) La superficie del Plan Parcial difiere en más de un 3% de la prevista en el Plan General (-3,6%), por lo que no se cumple el art. 0.6 de las NN.UU. del PGOU, aunque sus límites son coincidentes con los del Plan General, salvo ajustes de borde al viario existente.

Esta modificación afecta a la cuantificación de la superficie real del Plan Parcial; dicha superficie es menor (-3,6%) a la resultante del PGOU, y supera el límite de tolerancia previsto en el artículo 0.6.3. de las Normas Urbanísticas del PGOU, si bien el ámbito previsto es conceptualmente el mismo. Las causas y conveniencia de esta pequeña modificación no obedecen a un diferente concepto de límite, sino a su medición real. Por todo ello, lo más importante es destacar que no se introducen nuevos suelos ajenos a los previstos por el Plan General.

b) El ámbito de la calificación PRR (Superficie Computable de Sector) se redelimita incorporando una pequeña parte de la parcela calificada E/SP*, que reduce su dimensión y se incorpora la Avenida de Alfahuir a dicho ámbito, si bien ésta no pierde su carácter estructural a tenor de lo previsto en la vigente L.R.A.U. y se ajusta el límite de la Superficie Computable de Sector al proyecto de ejecución para la Ronda Norte del Ministerio de Fomento.

c) El incremento y ajuste del ámbito PRR (Superficie Computable de Sector), y el ajuste del coeficiente de edificabilidad bruta, hace aumentar la edificabilidad total del Plan Parcial respecto al Plan General, que asciende a 399.393 m², con un incremento de 16.793 m².

Estas modificaciones quedan suficientemente justificadas en el apartado 2.2 de la Memoria del Plan Parcial, ya que todas ellas hacen referencia a la Superficie Computable de Sector (ámbito PRR) en el que se han producido los ajustes correspondientes, con las finalidades ya expuestas en dicho apartado.

d) Se establece un coeficiente de edificabilidad residencial de 0,87831 m²t/ m²s y de edificabilidad terciaria de 0,09759 m²t/ m²s, por lo que se ajusta el coeficiente de edificabilidad global a 0,9759 m²/ m² (a aplicar sobre la Superficie Computable de Sector).

Por esta modificación se procede a ajustar el reparto de edificabilidad residencial y terciaria, reduciéndose el coeficiente de esta última respecto a las previsiones del P.G.O.U., dado que en la ficha de características T.3 se establece que una parte de la edificabilidad terciaria se destine a terciario de baja densidad (TER.4), que estaba destinado a instalaciones terciarias de carácter ocio-recreativas y que en base al Plan Parcial presentado, donde se incorporan en todas las manzanas privadas espacios libres que pueden albergar instalaciones recreativas y de ocio, carece de sentido mantener dicha previsión terciaria (TER.4), conduciendo a una lógica redistribución de los coeficientes de edificabilidad residencial y terciaria. La eliminación, impuesta por el Ayuntamiento de Valencia a la aprobación del Programa, del nivel comercial Tco.2 reduce, asimismo, las necesidades de edificación terciaria.

Estos coeficientes difieren ligeramente de los previstos en el documento inicialmente redactado y presentado al concurso para el PAI de este sector (0,90 y 0,10 m²/m² para un coeficiente de edificabilidad global de 1,0 m²/m²). El ajuste viene obligado por la pequeña variación que ha experimentado el ámbito calificado PRR como consecuencia de los informes emitidos por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Valencia durante la tramitación del P.A.I., y se ha hecho para conservar inalterado el techo total edificable de 399.393 m², ya que de otro modo se habrían alterado los parámetros económicos básicos del Programa adjudicado.

e) Se ajusta el ámbito calificado E/SP* (Estadio del Levante U.D.), que queda con una superficie de 46.773 m².

La superficie E/SP* prevista queda reducida al destinarse parte de ella como superficie para aparcamientos, que evidentemente son de interés en el funcionamiento del propio estadio y que se incorporan a la ejecución de la Actuación Integrada, evitando su ejecución diferida si hubiesen mantenido su anterior calificación.

Aparc.

f) Se aumenta la densidad de viviendas por hectárea a 74 viv/Ha., sobre la superficie computable a efectos de densidad. Esta superficie es la resultante de la suma de la superficie computable de sector o superficie calificada PRR, más la superficie del parque urbano calificado E/EL. Al aplicar el nuevo estandard de 74 viv/Ha. a dicha superficie, el número total de viviendas asciende a 3.355 viviendas. Alternativamente, se puede entender que la densidad sobre superficie computable de sector estricta (sin parque E/EL) es de 81,97 viv/Ha, sin superarse el límite del art. 22.3 c) de la LRAU.

En esta modificación se produce un ajuste de las previsiones del Plan General, en consideración a la tipología de vivienda que el mercado demanda en la actualidad pero, sobre todo, responde a la obligación impuesta al Agente Urbanizador por el Ayuntamiento de Valencia de ejecutar un mínimo del 25% de las viviendas a promover como viviendas sujetas a protección oficial, lo que conduce a la necesidad de reducir el estandard medio de m² construidos por vivienda a una cifra acorde con esta exigencia. La reducción propuesta conduce a una dimensión media de vivienda de 107,14 m²/viv, que es el mínimo necesario para poder llevar a cabo la promoción de viviendas protegidas que requieren las condiciones de adjudicación del Programa.

En cuanto a la superficie computable a efectos de densidad máxima, se ha tomado como tal la resultante de la suma de la superficie calificada PRR (entendida habitualmente como superficie computable de sector a efectos de edificabilidad) más la superficie del Parque Urbano E/EL, ya que su ejecución corre a cargo de la actuación y su ubicación ofrece condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente para la población del sector, requisitos exigidos por la LRAU y por el propio informe del Servicio de Planeamiento municipal (apartado 3) para poder llevar a cabo este cómputo.

Todo ello conduce a establecer una densidad de 74 viv/Ha. y un total máximo de 3.355 viviendas. Este incremento del número de viviendas implica un aumento de las dotaciones de espacios libres de 5 m² por cada habitante adicional en el ámbito, cumpliéndose lo previsto en el art. 17.2. a) de la L.R.A.U. según se describe en el apartado 3.3 de esta memoria y, también, un incremento del suelo dotacional escolar, en cumplimiento de la D.T. 8^a de la LRAU.

Si la anteriormente justificada inclusión del parque E/EL en la superficie computable de sector, a efectos de densidad máxima de viviendas, se considerase no aplicable, la superficie computable de sector resultante neta sería de 40,9256 Ha, por lo que la cifra propuesta de 3.355 viv. conduciría a una densidad de 81,97 viv/Ha, que se queda lejos del límite de 90 viv/Ha. autorizado como máximo por la LRAU en aplicación de lo previsto en el art. 22.3.c) en relación con el 19.A) de dicha ley. Es cierto que, en este supuesto, deben justificarse las "causas excepcionales de interés público" que permitan la aplicación de lo previsto en dicho artículo. Entendemos que las razones para autorizarlo en este Plan Parcial son sólidas y claras, debiendo comenzarse por señalar que se trata solamente de un incremento de menos de 7 viviendas por Ha. (6,97 exactamente) sobre el máximo permitido con carácter general, que es de 75 viv/Ha. Por tanto, el incremento solicitado no agota el límite máximo de las 90 viv/Ha. sino que el Agente Urbanizador se ha limitado a solicitar el número de viviendas que asegure la viabilidad económica del Programa, en función de lo que más adelante se expondrá, sin pretender llegar al límite en la aplicación de esta norma excepcional.

Este incremento solicitado representa solamente un 9,3% de aumento sobre las 75 viv/Ha., frente al 20% de aumento potencial máximo.

Las razones de interés público que, a nuestro juicio, avalan esta propuesta se exponen a continuación y tienen su origen en el propio Acuerdo de Adjudicación del Programa.

En efecto, el Ayuntamiento de Valencia, en el Acuerdo Plenario de 28 de Febrero de 1997 de Adjudicación del Programa para el desarrollo del P.P. "Orriols" a la mercantil "Espacios del Norte, S.A.", impuso, entre otras, la obligación al Agente Urbanizador de que el 15% de las viviendas a promover por él en el ámbito del Plan Parcial más las que resulten de la cesión del 10% municipal (un total del 25%) sean de Protección Oficial, según el contenido del apartado 8º, puntos 1 y 3, del Acuerdo de Adjudicación.

En esas condiciones, dado que la superficie construida por vivienda de protección oficial no puede exceder de 103,50 m² (partiendo de un máximo

de 90 m² útiles), la densidad media debe permitir que el tamaño medio de la vivienda se ajuste a este requisito ya que, de aplicarse el límite de 75 viv/Ha. sin incremento, el número de viviendas resultantes (3.069 viv.) conduce a una dimensión media de 117,12 m² construidos por vivienda, la cual es excesiva para este sector, ya que, como las viviendas que obligatoriamente deben promoverse de protección oficial absorben menos edificabilidad que la media, el resultado es que las viviendas que podrían promoverse como libres tendrían una dimensión media superior a 120 m²/viv, excesiva para el sector, ya que sus condiciones socio-económicas y de entorno aconsejan una promoción mayoritariamente de protección oficial o, en todo caso, con tamaño medio de vivienda no superior a los 105 / 110 m² construidos por vivienda.

Esta razón entendemos que es causa suficiente para esta pequeña y limitada utilización de la posibilidad contemplada en el art. 22.3.c) de la LRAU, ya que de lo contrario se forzaría al Agente Urbanizador a asumir un acuerdo de adjudicación que le conduciría a un tipo de promoción de viviendas alejado de la demanda potencial y, por tanto, económicamente inviable, dado el contexto urbano del Sector "Orriols".

Por lo anterior, entendemos justificada la consideración de interés público de esta propuesta, dado que la misma se produce como consecuencia del propio Acuerdo Plenario de adjudicación y que el presente Plan Parcial ha dimensionado los equipamientos públicos (especialmente los jardines y zonas escolares) en función de este mayor número de viviendas, lo que garantiza que este incremento no se traduce en una merma del estándar de dotaciones públicas por vivienda. Por último, la necesidad, ampliamente hoy aceptada, de que el actual y futuro mercado de viviendas conduce a un menor tamaño medio de las mismas -lo que, entre otras cosas, facilita el acceso a la vivienda a segmentos más amplios de población- lleva también a la necesaria consideración de interés público para esta propuesta de incremento del número de viviendas en este Plan Parcial.

Finalmente, debemos dejar constancia de que el Agente Urbanizador promotor de este Programa, ha recibido de forma reiterada la opinión de la

Coordinadora de Entidades Cívicas del barrio de Orriols, favorable a una amplia presencia de viviendas de reducida superficie y precio asequible en la oferta inmobiliaria futura en este Sector, opinión que refleja un sentir ampliamente compartido por los vecinos de los barrios próximos, por lo que la reducción del tamaño medio de la vivienda que se propone en este Plan Parcial es una condición necesaria para poder dar respuesta adecuada a esta demanda social y para adaptarse, como antes se ha expresado, a la realidad objetiva del mercado actual y futuro que, en esta zona, requiere la promoción de viviendas de dimensión media más pequeñas que en otros puntos de la ciudad.

g) En relación a las condiciones de ordenación previstas en la Ficha de características T.3, se elimina la exigencia de reserva de suelo terciario de baja densidad, se modifican las condiciones de la edificabilidad residencial recayente a la avenida Alfahuir y se modifica el número máximo de plantas hasta alcanzar las 10 alturas en la calificación EAM y 8 alturas en la calificación EBM, con una excepción puntual, en una única manzana, en que se alcanzan 20 alturas.

La eliminación de la previsión de calificación TER-4 ya se ha comentado anteriormente en el apartado d). El aumento del número de alturas permite un mayor suelo libre privado para jardines e instalaciones deportivas, no afectando negativamente al espacio urbano dada la gran dimensión del viario proyectado en el Plan Parcial. Se mantienen las alineaciones de fachadas vinculantes en la mayor parte del trazado de la Avda. de Alfahuir, salvo en su extremo Norte, donde el entorno urbano hace posible una configuración más libre de la edificación.

h) Se modifican las condiciones relativas a los servicios públicos en el ámbito del Plan Parcial, ajustándose a los estándares dotacionales de la L.R.A.U.

Dado que se aplican los estándares previstos por la L.R.A.U. para el cómputo de dotaciones, no se aplica lo previsto por el Plan General, considerando, además, la elevada cantidad de dotaciones de carácter privado previstas para la futura población del Plan Parcial.

i) Se han reconsiderado, en parte, las calificaciones de carácter dotacional que grafiaba el Plan General, dado el carácter no vinculante de algunas de ellas, tal como indica la ficha de características T.3. En concreto ha afectado a alguna dotación escolar y a un espacio libre.

La aplicación de la L.R.A.U., la configuración propia de la ordenación urbanística prevista en el Plan Parcial, así como el carácter no vinculante de las dotaciones previstas por el Plan General, ha conducido a una reconsideración de la ubicación de las dotaciones, tanto escolares como de espacios libres.

j) Modificación de la tipología prevista para el aparcamiento a ubicar junto a la estación de metro de la Avda. de Hermanos Machado.

Se prevé un aparcamiento en edificio con el fin de concentrar en una parcela los aparcamientos en superficie que se preveían en el Plan General, sin influir esto en el cumplimiento de la reserva de aparcamientos prevista en la L.R.A.U. y que contemplan las Ordenanzas de este Plan Parcial.

Debe destacarse que ninguna de estas modificaciones altera en nada el aprovechamiento subjetivo de los propietarios, ya que no se propone un incremento

del aprovechamiento medio del sector, el cual permanece invariable e igual al establecido por el Plan General de Valencia.

En cuanto al contenido de la Homologación, debe tenerse en cuenta que el vigente P.G.O.U. de Valencia cumple, en general, con las determinaciones de la vigente L.R.A.U. en cuanto a estructura de la ordenación, a excepción de una adecuación de su nomenclatura, como en apartados posteriores se podrá comprobar, por lo que la presente Homologación no requiere de diseño específico de nuevas estructuras urbanas.

3. Características del Territorio.

Dada la propuesta de Homologación de Sector que en este documento se realiza, las características del territorio no suponen un dato fundamental en sí mismo, ya que estas se especifican con una importante precisión en la memoria del Plan Parcial.

4. Características generales del suelo urbanizable P.R.R.-3 del P.G.O.U. de Valencia. Nueva Ficha de Características de Sector.

Las características previstas por el Plan General se encuentran determinadas en la Ficha de Características de Sector, Ficha T.3 del Anexo II de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Como consecuencia de las modificaciones de Plan General antes descritas, queda modificada la Ficha de Características de Sector, exponiéndose a continuación la Ficha resultante, con la terminología adaptada a la LRAU y con el contenido rectificado de acuerdo con las modificaciones ya expuestas.

Además de todas estas condiciones y determinaciones, el Plan General establece unas condiciones de urbanización mínimas, así como el aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado en cada cuatrienio. En concreto, en las Normas Urbanísticas del Plan General, Título Segundo, Capítulo Cuarto: "Condiciones de desarrollo en Suelo Urbanizable Programado", en el Título Tercero, Capítulo Segundo: "Ejecución del Plan en Suelo Urbanizable Programado" y en el Título Sexto, Capítulo Octavo: "Suelo Urbanizable", se establecen las condiciones del desarrollo, ejecución y ordenanzas particulares de todos los suelos urbanizables programados del Plan General.

Toda esta normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia continúa en vigor con la nueva L.R.A.U., salvo el modo de gestión, determinadas cuestiones de nomenclatura y otros aspectos que se analizan en el apartado siguiente.

ESPACIOS DEL NORTE, S.A.

HOMOLOGACION DEL SECTOR "ORRIOLS" DEL PGOU DE VALENCIA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA			
SUELO URBANIZABLE			CODIGO
FICHA DE CARACTERISTICAS DE SECTOR			SUP T.3
1. NOMBRE DEL SECTOR: ORRIOLS		2. N° DE SECTOR: 3	
3. JUNTA MUNICIPAL: TRANSITS		4. CUATRIENIO	
5. ZONA DE CALIFICACION URBANISTICA: P.R.R.		6. SUPERFICIE COMPUTABLE DE SECTOR: (m2s) 409.256	
7. EDIFICABILIDAD BRUTA (IV) 0,9759 (m2t/m2s)	8. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IUR) 0,8 (m2t/m2s)	9. EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IUT) 0,09759 (m2t/m2s)	10. EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IUI) -- (m2t/m2s)
11. DENSIDAD MAXIMA: (viv/Ha) 82*	12. N° DE VIVIENDAS MAXIMO: 3.355		13. EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t): 399.393
14. USO DOMINANTE: RESIDENCIAL (R)		15. USOS PROHIBIDOS: Alm 3, Ind 3, Tco 2, Tco 3, Din (excepto Din 6)	
16. CESION DE SUELO POR EXCESO DE APROVECHAMIENTO EN DOTACIONES ESTRUCTURALES INTERNAS O VINCULADAS (DEI) (m2s)		E/RV= 40.313	
		E/EL= 44.808	
17. DOTACIONES ESTRUCTURALES A EJECUTAR POR LA ACTUACION INTEGRADA		E/RV= 96.255	
18. CESION DE SUELO COMPLEMENTARIA POR EXCESO DE APROVECHAMIENTO EN SISTEMAS GENERALES EXTERNOS (SGE)		19. TOTAL CESION DE SUELO EN DOTACIONES ESTRUCTURALES POR EXCESO DE APROVECHAMIENTO (m2): 85.121	
20. SISTEMA DE GESTION PREFERENTE: SEGUN L.R.A.U.		21. INICIATIVA: SEGUN L.R.A.U.	
<p>- Edificación residencial: ordenación con 10 plantas de altura máxima, en tipología preferente de edificación abierta en parcela con jardín privado y ocupación máxima de parcela recomendada del 50%. El Plan Parcial podrá adjudicar edificabilidad a las parcelas sin ordenar volúmenes en detalle, salvo en las fachadas recayentes a la trama urbana próxima a la c/ Dolores Marqués en que deberá ser diseñado en detalle y no será de aplicación la ocupación máxima de parcela recomendada del 50%. Singularmente podrá alcanzarse un máximo de 20 plantas en la</p>			

Edif. Bruta
suma

edificación recayente al Bulevar Norte.

- Edificación terciaria: podrá ubicarse en parcelas aisladas sujetas a las mismas limitaciones de alturas que la residencial, o integrada con la edificación residencial, estableciéndose con precisión en el Plan Parcial a fin de no sobrepasar la densidad residencial máxima prevista.

- La ordenación del Plan Parcial deberá reservar el suelo necesario para un aparcamiento, en edificación, con capacidad mínima de 1.500 plazas junto a la línea de FGV a Rafelbuñol, en la confluencia de esta línea con la Ronda Norte (Avda. de Hermanos Machado).

- La ubicación de centros escolares y su dimensionado, previstos en los planos "C" del Plan General tendrán únicamente carácter orientativo. La red viaria no estructural prevista en los planos "C" tendrán también carácter no vinculante, excepto en aquellos tramos con carácter de vía colectora-distribuidora de sector, previstas en el plano serie A.1.

* Densidad de vivienda calculada exclusivamente sobre superficie computable de sector.

5. Justificación del cumplimiento de las determinaciones de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

La entrada en vigor de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.) el 14 de Diciembre de 1.994 ha supuesto un cambio legislativo importante, sobre todo en lo referente a la gestión del suelo urbanizable.

En primer lugar, debe ser justificada la formulación de esta Homologación de Sector como parte de la Alternativa Técnica del Programa propuesto por Espacios del Norte, S.A. como candidato a Agente Urbanizador de la Unidad de Ejecución Unica del Plan Parcial "Orriols", dado que este documento de Homologación forma parte de la documentación de la Alternativa Técnica que presenta dicha mercantil para la adjudicación de este Programa.

Así, en su artículo 52.1, apartado A), la L.R.A.U. establece que los promotores particulares pueden promover los Planes Parciales en desarrollo de un Programa del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las Unidades de Ejecución del Plan que promuevan. A su vez el artículo 54.1 apartado B) establece que si el Plan o Programa comporta modificaciones de la ordenación urbanística aprobada por los órganos de la Generalitat, resolverá sobre su aprobación definitiva, que podrá otorgar, aún cuando dicho proyecto varíe las previsiones del planeamiento general. Esta posibilidad, junto a lo previsto en la Disposición Transitoria Primera, apartado 3, nos permite concluir que es necesaria la incorporación de un documento de Homologación de Sector, dadas las propuestas de modificaciones de Plan General antes reseñadas en el apartado 1 de esta Memoria, lo que lo convierte en un Plan Parcial modificativo de Plan General.

A su vez, ya se ha expuesto anteriormente que en este documento de Homologación se describen y justifican las modificaciones de Plan General que la propuesta de ordenación contiene, de modo que puede entenderse esta Homologación como modificativa de Plan General.

En segundo lugar, procede justificar el cumplimiento del artículo 17.1 de la L.R.A.U. en el caso del Sector PRR-3 del P.G.O.U. de Valencia, es decir, considerar

cuales de las determinaciones previstas por el Plan General constituyen parte de las determinaciones básicas (Ordenación Estructural) que prevé la Ley Reguladora, adecuando a su vez la terminología y nomenclatura.

El artículo 17.1 de la L.R.A.U. identifica como ordenación urbanística estructural las siguientes determinaciones:

A) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

B) Clasificación del suelo.

C) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas la normativa específica.

D) Ordenación del suelo no urbanizable.

E) Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento.

F) Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, de los bienes de dominio público no municipal.

G) Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes.

H) Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando, como mínimo, las posibles tipologías y las densidades máximas, así como el coeficiente de máxima edificabilidad.

I) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.

J) Delimitación de la red primaria estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

De las anteriores determinaciones, afectan a este suelo urbanizable y deben ser, por tanto, definidas las comprendidas por los apartados A) al C), E) y G) al J).

A continuación procedemos al análisis de estas determinaciones en relación al Sector P.R.R.3 definiendo, para cada uno de los apartados anteriores, cuales son las determinaciones que, en el ámbito de este sector, tienen rango de ordenación estructural y cuales pasarán a tener rango de ordenación pormenorizada o no estructural. Esta diferenciación, que es la esencia misma de la Homologación, tiene una gran trascendencia posterior, ya que el Ayuntamiento de Valencia será competente, a partir de su entrada en vigor, para aprobar definitivamente las modificaciones de ordenación que no afecten a lo que la Homologación defina como "ordenación estructural".

6. Definición de Ordenación Estructural en el ámbito del sector "Orriols".

Para la definición de la ordenación estructural, usaremos la misma nomenclatura antes reseñada del art. 17.1 de la L.R.A.U.

A) y B) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio y clasificación del suelo:

Los apartados A) y B) antes relacionados se refieren, en este caso, a la propia clasificación como urbanizable de este sector P.R.R.3. El Plan General en su estrategia de evolución urbana sitúa este suelo en el segundo cuatrienio de su programación, clasificándolo como urbanizable programado (SUP). Con la Ley Reguladora, el Plan General hubiera clasificado este suelo como urbanizable y hubiera establecido en su memoria y con la propia clasificación, la declaración de intenciones en la evolución urbana.

Con este Plan Parcial no se alteran ni las previsiones de desarrollo urbano del Plan General, ni la clasificación del suelo que sigue siendo urbanizable.

La clasificación de este sector como suelo urbanizable y las directrices y objetivos del Plan General de Valencia para el suelo urbanizable, en lo relativo a este Sector, forman parte de la ordenación estructural del mismo.

C) División del territorio en zonas de ordenación urbanística:

Respecto a este apartado el Plan General establece, para el ámbito del Sector, una calificación como Programado de uso dominante residencial (PRR).

Esta calificación PRR (que debe entenderse como Superficie Computable de Sector) se mantiene, con las modificaciones en su regulación específica que ya han sido antes expuestas, parte de las cuales formarán parte, también, de la ordenación estructural, como más adelante se expondrá.

La calificación PRR que implica un suelo urbanizable de uso dominante residencial forma parte de la ordenación estructural.

E) Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento:

Esta delimitación de sector es equivalente, en nuestro caso, a la delimitación del ámbito del Plan Parcial, que se mantiene inalterado en el documento de planeamiento, manteniéndose los límites establecidos en el Plan General de Valencia, con las lógicas adaptaciones de trazado para ajustar el límite a la situación de consolidación y urbanización del entorno urbano, de modo que no quedasen "huecos" sin urbanizar de pequeña entidad entre el trazado del Plan Parcial y las calles colindantes. Estos ajustes conducen a que la superficie final del Plan Parcial sea de 541.110 m², mientras que la prevista en el PGOU de Valencia es de 505.100 m² si se suman la Superficie Computable de Sector (382.600 m²) y de sistemas generales internos GRV y GEL (122.500 m²). La diferencia entre ambas cifras es debida a que en la Ficha de Características no figura el Campo de Levante U.D., ya que no constituía, en rigor, un sistema general a obtener, dado su carácter de suelo privado. Al incrementarse con la superficie prevista en el Plan General para el Levante (56.250 m²), la superficie que se deduce del PGOU es de 561.350 m². La diferencia entre esta cifra y la que resulta del Plan Parcial (541.110 m²) es debida a errores de medición del Plan General y representa solamente una diferencia (en menos) del 3,60%. No obstante, al exceder del margen tolerado del 3%, debe reputarse formalmente como modificación de Plan General, aún cuando el límite de sector es coincidente con el del PGOU.

Este límite de Plan Parcial constituye una determinación de carácter estructural.

G) Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes:

Las áreas de reparto y los aprovechamientos tipo (aprovechamiento medio según la nomenclatura del Plan General y el T.R.L.S. de 1.976) vienen definidas en las Normas Urbanísticas del Plan General en el Título Tercero, Capítulo Segundo, Sección primera: "Derechos y Deberes de los Propietarios".

En el mismo se establece el Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado del primer y segundo cuatrienio, por lo que en aplicación de lo previsto en la L.R.A.U. el Área de Reparto correspondiente al Sector P.R.R.3 comprende todos los suelos urbanizables programados del Plan General de Valencia, ya que constituyeron una única área de reparto en el cálculo del aprovechamiento medio, por lo que el Aprovechamiento Tipo se correspondería con el Aprovechamiento Medio previsto por el Plan en la zona, tal como se establece en el art. 3.29 de las NN.UU. del Plan General de Valencia y en la propia Ficha de Características del Sector. Se hace constar que este Aprovechamiento Medio o Tipo del sector tiene el valor de $0,7381 \text{ m}^2/\text{m}^2$, tal como se calcula y justifica en el art. 8.2 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

En cualquier caso, lo contemplado en el Título Tercero, Capítulo Segundo, Sección Primera de las Normas Urbanísticas del Plan General es de plena aplicación a este Sector, debiéndose entender "Unidad de Ejecución" cuando en él se habla de "Polígono" y de "Aprovechamiento Tipo" cuando se habla de "Aprovechamiento Medio".

El Area de Reparto formada por el conjunto de suelos urbanizables programados y sistemas generales vinculados, tal como se establece en el Plan General de Valencia, y el aprovechamiento medio o tipo de este sector resultante del cálculo ($0,7381 \text{ m}^2/\text{m}^2$) constituyen parte de la ordenación estructural.

HOMOLOGACION DEL SECTOR "ORRIOLS" DEL PGOU DE VALENCIA

H) Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General:

La L.R.A.U., en su artículo 17.1 h) establece que, como mínimo se deben establecer como determinaciones de carácter estructural "... las posibles tipologías y las densidades máximas y, para los Planes Parciales y Estudios de Detalle, el coeficiente de máxima edificabilidad".

Estas determinaciones estructurales tienen los siguientes valores para el Sector "Orriols":

- Tipología: edificación abierta con jardín privado y ocupación máxima de parcela del 50%, excepto para usos terciarios compatibles en que podrá alcanzar el 80%. Número máximo de plantas: 20.

- Densidad máxima: 82 viviendas/Ha. (calculada exclusivamente sobre superficie computable de sector).

- Número máximo de viviendas: 3.355 UD.

- Coeficiente de Edificabilidad máxima: 0,9759 m²/m², aplicado a la Superficie Computable de Sector.

J) Delimitación de la red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público:

Este epígrafe hace referencia a la delimitación de la red primaria o estructural de dotaciones interiores al sector y de su entorno urbano próximo. Estas dotaciones primarias se encuentran grafiadas en el plano B.1 del presente documento de Homologación y se corresponden con los Sistemas Generales que preveía el Plan General de Valencia en este Sector, que son de dos tipos: Sistemas Generales de Red Viaria (GRV), Sistema General de Espacios Libres, Parque Urbano (GEL-2).

Por último, el Sistema General de Servicios Públicos, uso deportivo (GSP-1*) de dominio privado, forma parte de la Ordenación Estructural sin ser, en rigor, parte de la red primaria de dotaciones públicas, al ser dominio privado.

La equivalencia entre la nomenclatura prevista en el Plan General y la prevista por la L.R.A.U. es la siguiente:

<u>Plan General</u>		<u>L.R.A.U.</u>
(GRV) Sistema General Red Viaria	↔	(E/RV) Red Viaria Estructural
(GEL) Sistema General de Espacios Libres	↔	(E/EL) Espacio Libre Estructural
(GSP) Sist. Gral. de Servicio Público	↔	(E/SP) Servicio Público Estructural

Como se puede apreciar en el plano B.1 de la Homologación, constituye la Red Estructural Viaria la totalidad de la Avenida de Alfahuir y la de Hermanos Machado.

Todo lo anterior es totalmente coherente con los planteamientos de la L.R.A.U., y cualquier otro planteamiento hubiera alterado gravemente los contenidos del Plan General y los modos de gestión del mismo.

7. Justificación del cumplimiento de los artículos 54.2 y 28 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

En su artículo 54.2 la L.R.A.U. establece que:

“Para aprobar Planes o Programas que modifiquen el planeamiento anteriormente aprobado por la Administración de la Generalitat, se exigirá que cumplan las reglas siguientes:

A) Las nuevas soluciones propuestas para la red estructural o primaria de reservas de suelo dotacional han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir -con igual o mayor calidad y eficacia- las necesidades y los objetivos considerados en aquella.

B) Son modificables, mediante Planes Parciales o de Reforma Interior de aprobación municipal -con cédula de Urbanización-, las determinaciones a las que se refiere el artículo 18.

Son modificables, mediante Plan Parcial o de Reforma Interior de aprobación autonómica las determinaciones de los apartados B), C), I) y J) del artículo 17.1.

C) Estos Planes deberán contener la documentación especial exigida por el artículo 28.

D) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuales son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios rectores de la actividad urbanística y de los estándares legales de calidad de la ordenación definidos por los artículos 17, 19, 20 y 22”

Este artículo es de plena aplicación para Planes Parciales que modifiquen un Plan General redactado de acuerdo con la L.R.A.U., ya que en ese supuesto estará definida la ordenación estructural, cosa que no ocurre en la actualidad en este sector,

ya que esa ordenación estructural se establece, precisamente, con la presente Homologación.

Como es lógico, esas previsiones, especialmente las interesantes posibilidades abiertas por el apartado B) del artículo 54.2, no pueden ser de aplicación a este caso, ya que se trata de un Plan Parcial que desarrolla un Plan General no adaptado a la L.R.A.U. y que, además, modifica las determinaciones previstas, tal como ya se ha expuesto.

Si se tratase de un sector previamente homologado, existiría una diferencia entre ordenación estructural y no estructural, lo que permitiría saber si las alteraciones de Plan General responden a uno u otro de estos conceptos.

Como no es así, es preciso considerar al Plan Parcial como modificativo de Plan General, sujeto, por tanto, a la tramitación prevista en el art. 54.1 de la L.R.A.U., con la adición de la presente Homologación, tal como exige la D.T. Primera, ap. 3 de dicha Ley. Homologación que, como reiteradamente se ha expuesto, contiene una descripción de las modificaciones de Plan General y su justificación, lo que la convierte en Homologación modificativa de Plan General.

A partir de la presente Homologación, al quedar definidos los elementos estructurales y no estructurales de la ordenación del sector, ya es de plena aplicación lo previsto en el art. 54.2 antes citado de la L.R.A.U., por lo que el Ayuntamiento de Valencia será competente para aprobar definitivamente las modificaciones del Plan Parcial "Orriols" que no afecten a la ordenación estructural, tal como ha quedado definida en el presente documento de Homologación.

A su vez, el art. 28 de la L.R.A.U. regula las condiciones que deben cumplir los instrumentos de planeamiento que modifiquen determinaciones de los Planes Generales, así como el contenido de su documentación, estableciendo:

"1. Cuando los Planes Parciales o de Reforma Interior impliquen modificación parcial de la ordenación prevista en los correspondientes Planes Generales, deberán contener la siguiente documentación adicional:

A) Justificación detallada de la reforma pretendida, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del Sector y su entorno inmediato, con especial referencia a la red primaria o estructural de dotaciones.

B) Planos de ordenación pormenorizada conjunta del Sector y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación contemplada en su contexto espacial más amplio.

C) Si la propuesta implica variaciones en la red primaria o estructural de dotaciones, contendrá, además, nuevo plano de ordenación de dicha red, a igual escala que el del Plan General y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales.

D) Si el Plan o su modificación reclasifica suelo no urbanizable, debe contener estudio de impacto ambiental.

2. Las modificaciones parciales de cualquier Plan que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deben comprender la documentación prevista en el número 1. Si afectan a la ordenación del volumen edificable deberán incorporar, para la entera manzana afectada y su entorno visual, las perspectivas y los planos de ordenación propios de un Estudio de Detalle.

Cualquier instrumento de planeamiento que modifique parcialmente las determinaciones de otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación."

Las modificaciones introducidas por el Plan Parcial respecto al Plan General no suponen alteración de la Ordenación física del PGOU en este sector, ya que se conservan los viarios y Sistemas Generales previstos, en su misma localización y diseño, afectando a la ordenación, en cuanto a elemento visualizable, únicamente el nuevo régimen de alturas. A este fin, el Plan Parcial incorpora una ordenación de

volúmenes que permite contrastar el efecto de este incremento del número de plantas (plano B.7) la cual debe calificarse de mínima dada la dimensión del viario proyectado y las alturas de edificación del entorno.

Dado que no se altera la red primaria de dotaciones, ni la clasificación del suelo no procede lo previsto en el apartado 1, letras C y D, ni lo previsto en el apartado 2.

Valencia, 14 de Octubre, 1.997.



Fdo.: Alejandro Escribano
Arquitecto



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado DEFINITIVAMENTE por Acuerdo Plenario de fecha 28 de septiembre de 2007.

EL SECRETARIO,