

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO PROPUESTO

El área que abarca el presente diseño pormenorizado se desarrolla sobre un ámbito cuyos límites son coincidentes con el sector delimitado en el Plan General excepto en dos extremos que se resumen de la siguiente manera :

a) Una pequeña variación en los límites situados junto al Casco de Beniferri, derivados del cambio de escala operada entre el Plan General, y las limitaciones impuestas por el Planeamiento Especial de Beniferri, las cuales derivan de las consultas con el Servicio de Planeamiento.

b) Otra variación respecto a la ficha urbanística del Plan, ya que un nuevo levantamiento topográfico de ese ámbito refleja un exceso de cabida real respecto a las mediciones que sirvieron como base de la ficha del Plan General; así pues, la ficha de características del sector da una superficie de 82.250 m², en tanto que la delimitación realizada sobre el nuevo levantamiento topográfico arroja una superficie de 92.779 m², lo que supone un aumento de 10.529 m² respecto a la superficie reseñada.

c) En atención al artículo 33.6 de la L.R.AU. los Programas y, por consiguiente, sus documentos técnicos, pueden redelimitar el ámbito de las Unidades de Ejecución previstas en los Planes adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de las correspondientes Actuaciones Integradas que prevean. Y a tal fin podrán extender el ámbito de estas unidades a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la actuación y a las correlativas parcelas que proceda también abarcar, pudiendo incluir suelo urbano cuando sea preciso. En tal sentido, el alcance de las obras de urbanización supera el ámbito estricto para poder conectar los servicios del entorno.

d) Sin alteración del ámbito se propone una alteración en los usos respecto de la ficha urbanística del Plan General ya que se propone incorporar una manzana de uso Terciario en la rotonda de encuentro de la Autovía de Ademuz, frente al Palacio de Congresos.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

2.1.- Esquema director de la ordenación

La ordenación del Sector PRR-14, que es objeto del presente Plan Parcial, está condicionada por las determinaciones que el Plan General establece en la ficha de características correspondiente y por la situación de los terrenos que lo integran, situados entre el núcleo histórico de Beniferri y el sector PRR-1 (Ademúz), que cuenta con planeamiento definitivamente aprobado y que va a constituir una de las zonas residenciales de nuevo desarrollo urbano de Valencia de mayor calidad urbanística y medioambiental.

El área considerada parte de una serie de condicionantes, por tratarse de una zona de transición entre la potente estructura urbana marcada por el Plan Parcial de Ademuz, y por otro lado se encuentra colindante con el núcleo antiguo de Beniferri, con una tipología y un ambiente urbano radicalmente distinto del anterior. Por si ello fuera poco, dentro de ese mosaico se encuentran, - como piezas aisladas - un grupo de edificaciones en altura que es preciso integrar dentro de un diseño integrador, en una labor de recosido de todas estas piezas sueltas que carecen por sí mismas de cualquier coherencia formal o estructural.

En esta tesitura se ha preferido que sean los grandes ejes perpendiculares los que marquen una estructura ortogonal, en un sentido dominante de paralelismo a la Autovía de Ademúz. De esta manera también se intenta una continuidad planimétrica con la estructuración impuesta por el vecino Plan Parcial de Ademúz, con una continuidad longitudinal en las zonas verdes, que se alinean, para formar un elemento urbano de análogas características, situado en la continuidad del eje del anterior y que fuese prolongación visual del mismo hasta el núcleo histórico de Beniferri.

La batería de zonas verdes sirve como elemento separador entre las manzanas residenciales, las otras edificaciones en altura exteriores al sector y los usos situados al borde de la Autovía de Ademúz.

En la parte central de la zona ordenada se ha situado el equipamiento docente, para terminar de completar un borde irregular colindante con Beniferri. Esa ubicación viene impuesta por la necesidad de que pueda servir tanto a la actual población de Beniferri como a la que se incorpore tras la edificación del Plan propuesto.

La articulación de las diferentes zonas se resuelve con un vial transversal al que desemboca otro vial que permite acceder de forma directa a la plaza central de Beniferri, con lo que queda resuelto el acceso de vehículos a este asentamiento,

permitiendo mantener la continuidad formal con el vial correspondiente del Plan Parcial de Ademúz.

Por contra, el vial perimetral situado junto a la subestación Transformadora de Beniferri viene fuertemente condicionado por esta instalación, ya que la delimitación del Sector en el Plan General es justamente tangente a su esquina, lo que impide un desplazamiento de ese borde hacia el exterior del Suelo No Urbanizable. Como el Plan Parcial de Ademúz no tuvo en cuenta el descentramiento de su ordenación respecto del borde del suelo urbanizable en el SUP T.14, es por lo que la posibilidad de continuar totalmente la ordenación, aunque sea desde el aspecto puramente formal, resulta imposible casar la ordenación del borde.

2.2. -Asignación y distribución de usos

El Plan Parcial propuesto contempla tres usos diferenciados con aprovechamiento lucrativo:

a) El residencial, sustanciado en la tipología que responde a edificación plurifamiliar en bloque (Rpf).

b) El terciario comercial en edificios independientes condicionados a su relación armónica (Tco).

c) En la misma manzana que el terciario se contempla la posibilidad de instalar una estación de servicio (Din-6)

a) El uso residencial:

Las manzanas residenciales tienen señalado unos pasos cuya misión es la de ser espacios libres internos de distribución, a efectos de que el acceso de entrada y salida a los garajes de las viviendas se hagan comunitariamente a través de los mismos, con la intención de eliminar la incomodidad de la multiplicación de vados en las vías públicas perimetrales. Tales espacios se plantean como de dominio privado y en absoluto forman parte del sistema viario público. Se da así la posibilidad de que puedan edificarse bajo ellos garajes o rampas sin necesidad de concesiones administrativas.

En cuanto a las restricciones de uso en las parcelas residenciales hay que remitirse a las Ordenanzas Generales del Plan General de Valencia, con la salvedad de que se reglamentan los usos en los espacios libres privados, los cuales una vez obtenida la licencia se consideran como indivisibles.

b) El uso Terciario: La resolución de la ordenación de volúmenes en la parcela destinada a uso Terciario viene reflejada en una ordenanza gráfica que complementa la normativa escrita dado que se trata de una edificación ubicada en un lugar muy emblemático y situada ante otro hito, no menos

emblemático, como será el futuro Palacio de Congresos. El volumen de la edificación se compone de dos bloques organizados en forma de " L " que asumen la edificabilidad correspondiente de la parcela sin sobrepasar el número máximo de 2 plantas.

c) El uso de Estación de Servicio (Din-6) aparece claramente diferenciado del anterior y sobre parcela exclusiva. Dado que por su ubicación en esquina tiene el mismo problema de diseño que el conjunto de la manzana en que se enclava, se ha recurrido a incluirlo en la ordenanza gráfica que figura como Anexo de la Normativa.

c.1) Esta disposición ha de permitir la ordenación en torno al espacio de la estación de Servicio (Din-6) que se configura como un espacio libre, donde se han de ubicar elementos propios de la instalación en forma de marquesina o edificaciones pergoladas, ubicadas en la proximidad de la rotonda de la Autovía de Ademúz y que siempre deberán estar separadas de la edificación del Terciario Comercial colindante. Por otra parte, la organización de volúmenes señala una circulación peatonal en sentido transversal de la manzana. La composición señala igualmente que los bloques de edificación terciaria no tengan medianeras recayentes al área Din-6, sino que por el contrario han de tener el tratamiento de fachadas, de acuerdo con la ordenanza gráfica.

c.2) En el área destinada a Estación de Servicio, se permiten exclusivamente aquellos usos complementarios con el anterior. La edificabilidad de 300 m²t otorgada a este uso comprende los espacios cerrados destinados a la venta, aseos etc. propias de la instalación. Las marquesinas diáfanos o elementos pergolados que sirven de cubrimiento a la Estación de Servicio no computan a efectos de edificabilidad, sin embargo están sujetos a las condiciones de la ordenanza gráfica, que también acota la superficie máxima de la Planta total que puede ser objeto de cubrimiento.

c.3) Aunque formalmente la Estación de Servicio aparece vinculada al edificio Terciario Comercial ello no implica la vinculación funcional. Pueden edificarse independientemente los edificios destinados a Din-6 y al Terciario (Tco), pero en caso de edificarse anteriormente este último, el espacio o parcela a ocupar por la estación de Servicio ha de permanecer tratado como un espacio libre privado de la edificación, destinado a aparcamiento y zonas ajardinadas.

3.- CÁLCULO DE LAS EDIFICABILIDADES Y RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL

3.1. -Aprovechamiento tipo

De acuerdo con la ficha de características correspondientes al sector se fija una edificabilidad bruta de 0,45 m²techo/m²suelo (coincidente con el aprovechamiento medio del cuatrienio). Luego, consideraremos que 0,45 m²t/m²s es el *aprovechamiento tipo* de ese suelo (D.T. 5^a de la LRAU), entendido como la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto, que en este caso se asimila al Sector completo del SUP T.14. Ahora bien, dado que no se establece la obligatoriedad de dedicar ninguna edificabilidad a usos terciarios u otro tipo de usos, el *aprovechamiento objetivo o aprovechamiento real* , que mide la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite el planeamiento en el terreno, será:

$$A_o = S_s \times A_t$$
$$92.779 \text{ m}^2_s \times 0,45 \text{ m}^2_t / \text{m}^2_s = 41.751 \text{ m}^2_t$$

En donde

A_o= Aprovechamiento objetivo

S_s= Superficie del Sector

A_t= Aprovechamiento Tipo del área de reparto

Todo ello referido al uso dominante que es el residencial

3.2.-Aprovechamiento objetivo

La propuesta ha optado por descargar de uso residencial la zona y proponer que parte de la edificabilidad pase a uso terciario y Estación de Servicio.

Los aprovechamientos objetivos imputables a cada uno de los tres usos respectivos quedarían de la siguiente manera:

Residencial : $27.910 \text{ m}^2 \times 1,0320 \text{ m}^2_t / \text{m}^2_s = 28.804 \text{ m}^2_t$
Terciario-Estación de Servicio : $11.896 \text{ m}^2 \times 1,0883 \text{ m}^2_t / \text{m}^2_s = 12.946 \text{ m}^2_t$

TOTAL 41.750 m²t

El aprovechamiento objetivo total es de 41.750 m²t.

En lo que se refiere al número máximo de viviendas, cuyo techo viene fijado en la ficha urbanística con un máximo de 271.

Si acotamos en 120 m²t por vivienda , distribuidos en tres plantas,

$$28.804 \text{ m}^2\text{t} / 120 \text{ m}^2 \text{ viv.} = 240 \text{ viviendas}$$

Lo cual daría una densidad máxima de:

$$240 \text{ viviendas} / 9,2779 \text{ Has.} = 26 \text{ viv/ Ha.}$$

Estas viviendas corresponderían a un techo poblacional, considerando 3,2 habitantes por vivienda de

$$240 \text{ viv} \times 3,2 \text{ hab/ viv} = 768 \text{ hab.}$$

3.3.- Justificación de los estándares de equipamiento aplicados y de su aptitud para el servicio

El artículo 22 de la L.R.A.U. señala las limitaciones a la ordenación establecida por los Planes Parciales en cuanto a la edificabilidad y asimismo la obligación de que :

- a) En sectores susceptibles de utilización residencial, la reserva de suelo con destino dotacional público, sin contar el viario debe superar los 35 m² por cada 100 de techo potencialmente edificable.

En nuestro caso,

$$41.750 \text{ m}^2\text{t} / 100 \text{ m}^2\text{t} = 417,5$$

Con lo cual la superficie de reserva dotacional serían

$$417,5 \times 35 \text{ m}^2 = 14.613 \text{ m}^2$$

en consecuencia, la superficie total de 18.529 m² de dotaciones previstas permiten el cumplimiento de estándar, ya que :

$$18.529 \text{ m}^2 > 14.613 \text{ m}^2$$

- b) Deben destinarse a zonas verdes públicas, al menos, 15 metros cuadrados de los exigidos en el apartado anterior, en todo caso más del 10 por ciento de la superficie total del sector cualquiera que sea el uso de los edificios.

$$41.750 \text{ m}^2\text{t} / 100 \text{ m}^2\text{t} = 417,5$$
$$417,5 \times 15 = 6.262,5 \text{ m}^2 \text{ de zona verde pública}$$

Por otra parte, el 10 por 100 de la superficie del sector es 9.277,90 m². Por tanto, queda cumplido el estándar pues:

$$10.448 \text{ m}^2 > 6.262,5 \text{ m}^2$$

$$10.448 \text{ m}^2 > 9.277,9 \text{ m}^2$$

En el cómputo de espacios libres se han incluido todos los elementos que tienen dicha consideración conforme a lo dispuesto en el art. 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento y cuyas condiciones de tamaño y forma son satisfechas por los elementos previstos en la presente ordenación.

c) 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.

A este respecto, la previsión de viviendas es de 240, siendo obligatoria la previsión de más de una plaza de garaje dentro de los edificios.

En la manzana de uso terciario se debe contar con una reserva de aparcamiento interior de 580 plazas salvo que como consecuencia de la actividad concreta a implantar y previa formulación de un estudio de generación de flujos se considere que se puede minorar dicha exigencia hasta llegar a los requerimientos de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En el sector existe, además, una capacidad de aparcamiento en viario de 370 plazas.

En lo tocante al equipamiento social se ha previsto una parcela de 2.511 m², que con un coeficiente de edificabilidad de 1,8 m²t/ m²s como señala el Plan General da un techo edificable de 4.520 m², suficiente para albergar cualquier clase de servicio público de uso estrictamente local, contando los 768 habitantes previstos en la actuación e incluso contando que tal equipamiento pudiera dar servicio a los habitantes del casco antiguo de Beniferri. Sobre esta parcela se deberá llevar a cabo la reconstrucción de las dos alquerías que se recogen en el Catálogo del Plan General con un nivel de protección 2 y cuya referencia es: *Suelo urbanizable, Camino Viejo de Liria, nº 55 y 57 (denominación 671 y 672)*.

Por otra parte, se asignan al equipamiento docente 5.528 m² de suelo, con un coeficiente de edificabilidad de 1 m²t/ m²s, según Plan General, lo que permite la construcción de un edificio de 5.528 m² de techo. La ocupación máxima en planta admitida es del 30 por 100 lo que supone que deben quedar libres 3.869 m². La superficie de techo, puede observarse que está sobredimensionada para las necesidades de una unidad elemental, que sería la que correspondería al ámbito de la actuación, ya que de acuerdo con el Anexo del Reglamento de Planeamiento, los

conjuntos inferiores a 250 viviendas requieren una reserva de suelo de 10 m2 por vivienda (2400 m2 de reserva para suelo escolar aplicando dicho Anexo).

4.- DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

El presente Plan Parcial se enmarca dentro de un Programa para la ejecución de una Actuación Integrada y constituye uno de sus documentos como parte de la alternativa técnica que acompaña dicho programa. De esta manera se pretende designar Agente Urbanizador como Agente Público de una gestión indirecta por parte de la Administración. Ello se legitima en lo preceptuado en el art. 29.6 de la L.R.A.U.

Lo dicho significa que el proceso de gestión ha de desarrollarse de acuerdo con lo estipulado en el art. 66 de la L.R.A.U. , en cuanto que define las prerrogativas del agente urbanizador y el de los propietarios afectados, cuestiones éstas que vienen desarrolladas para el presente caso en la respectiva proposición Jurídico-Económica.

5.- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO Y CÁLCULO DE LAS EDIFICABILIDADES QUE CORRESPONDEN A LA ADMINISTRACIÓN.

De acuerdo con el art. 30 de la L.R.A.U. son objetivos imprescindibles del Programa, entre otros, los siguientes:

- La obtención gratuita en favor de la Administración de los suelos dotacionales públicos del ámbito de la Actuación.
- Obtención gratuita en favor de la Administración actuante del aprovechamiento que exceda del 85 por ciento de aprovechamiento tipo o porcentaje que corresponda con destino al patrimonio público del suelo. Esta disposición se ve afectada por lo regulado en el art. 2 del Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales que establece que el aprovechamiento urbanístico que corresponde al titular de un terreno en suelo urbanizable será el que resulte de aplicar a su terreno el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

En cuanto a este segundo apartado, el proceso de Reparcelación ha de culminar entregando a la Administración los terrenos concretos sobre los que pueda materializarse el excedente del 90% o bien su traducción en una compensación económica. De una forma muy genérica anteriormente se ha razonado que el

aprovechamiento tipo del ámbito de actuación se establece en 0,45 m²/ m², cuyo 10 %de esta cantidad será:

$$10\% At = Aa$$
$$0,45 \text{ m}^2/\text{ m}^2 \times 0,10 = 0,045 \text{ m}^2/\text{ m}^2$$

Donde

Aa = Aprovechamiento correspondiente a la Administración (en m²/ m²s)

At= Aprovechamiento tipo

Cantidad cuyo equivalente en suelo o en metálico le corresponde, en principio, percibir a la Administración, referida al total ámbito de la actuación. Eso sería así caso de que todos los usos y ubicaciones fueran totalmente homogéneos. Ahora bien, ello en el caso que nos ocupa no tiene una traducción tan mecánica, puesto que intervienen determinados factores de distorsión : son los que pudieran producirse por la diferenciación de usos y por el factor de localización. En cuanto al factor de uso puede decirse que en sí mismo es irrelevante como diferenciador de un valor, sin embargo el factor de localización es mucho más importante a la hora de distorsionar las equivalencias entre valor de techo y valor monetario (en definitiva, que un uso determinado en una buena o mala ubicación resulta un factor con más peso a la hora de determinar las equivalencias) .

Estas razones llevan a concluir que la determinación del aprovechamiento que corresponde a la Administración debe hacerse respetando los criterios del Plan General, el cual asigna para cada Sector unas Unidades de Aprovechamiento. Tales unidades no son expresivas del volumen real que representa ese aprovechamiento en cada caso, sino que son unidades de aprovechamiento convencional. Teniendo en cuenta que esa distribución de Unidades de Aprovechamiento se hace para todos los Suelos Programados del Plan General, no debe alterarse el mismo, a riesgo de alterar todas las magnitudes que intervienen en el cálculo de la totalidad. Por consiguiente, conservaremos como fijas las 24.675 Unidades de Aprovechamiento que señala el Plan General para el Sector 14, en tanto que definidoras del conjunto de aprovechamiento.

Consecuentemente el 10% de esas 24.675 Unidades le corresponden a la Administración. Pero tal cifra abstracta debe ser traducida en una parcela concreta (y valorada) en función de los usos concretos y de la ubicación de los mismos que fija el Plan Parcial. De esa forma genérica, le corresponden a la Administración:

$$0,10 \times 24.675 \text{ U.A.} = 2.467,50 \text{ U.A.}$$

Ahora bien, como se razonaba en párrafos anteriores, su traducción a un terreno concreto y/ o valor económico está condicionada por el diseño del Plan Parcial, del cual se deducen inevitablemente diferencias de valor que habrán de ser lógicamente compensadas mediante la correspondiente reparcelación. Para la reconversión de



DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento fué aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 26 de Septiembre de 1997.

Valencia, a 20 de Julio de 1998
EL SECRETARIO GRAL. P.D.,

estas unidades de valor a las superficies edificables resultantes del Planeamiento habrá que tener en cuenta los dos siguientes coeficientes:

1.- Coeficientes de Uso : Ya se ha razonado que el uso no es, en este caso, o en sí mismo determinante para establecer diferencias de valor en los terrenos, por consiguiente los consideraremos iguales a la unidad .

Terciario	1
Residencial	1
Din-6	1

2.- Coeficientes de situación : La situación relativa de los usos resulta en el presente caso el factor de peso capaz de producir distorsiones en una posible valoración de los terrenos. Es fácil comprender que la esquina de la Rotonda de la Autovía de Ademúz frente al palacio de Congresos es el punto de accesibilidad privilegiada pero, a la vez, el único punto posible donde poder resolver adecuadamente el sistema de entradas y salidas de vehículos. Por lo cual expulsa de ese punto cualquier otro tipo de uso. En consecuencia, la relación de coeficientes sería:

manzana recayente a la Autovía de Ademúz (Terciario)	0,20
manzanas recayentes al Oeste (Residencial)	0,20
Parcela recayente a la rotonda de la Autovía (Din-6)	1

La igualación entre los coeficientes del Terciario Comercial (Tco) y el Residencial es bastante sencilla, puesto que la ubicación de ambos es la lógica : el Terciario recae a una vía de gran tráfico y frente a un edificio muy emblemático (Palacio de Congresos) en tanto que la edificabilidad residencial, pese a tener buena accesibilidad, se aparta de las grandes arterias de tráfico y queda rodeada por un colchón de zonas verdes y equipamientos. La igualdad de coeficientes no quiere decir, en este caso, que ambos usos (Terciario y Residencial) sean permutables entre si en cuanto a ubicación, sino todo lo contrario .

Los criterios anteriormente expuestos son los que han de servir para la posterior reparcelación y, en consecuencia, determinar la ubicación y/o valoración del 10% de aprovechamiento que le corresponde a la Administración.

Valencia, Septiembre de 1.997

EL ARQUITECTO DIRECTOR
DIRECCIÓN Y GESTIÓN
DE
INICIATIVAS
SOCIEDAD ANÓNIMA
Fdo.: Francisco Cholvi Puig