

-COPLA-

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
FECHA 24 JUN 2010 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE
MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE

 **GENERALITAT VALENCIANA**
CONSELLERIA D'EDUCACIÓ

3/4

4/46/07/139

MAYO 2009

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE USOS

ANZANA DE LA CONSELLERIA D'EDUCACIÓ

ARQUITECTO
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
VALENCIA

28 OCT. 2009

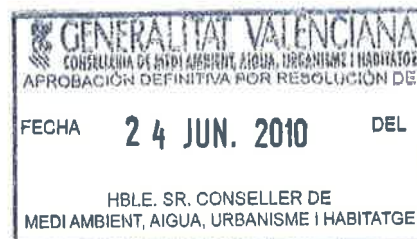
GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE
FECHA 24 JUN. 2010
HBLE. SR. CONSELLER DE
MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE

1822

DIRECCIÓN: C/MONESTIR DE POBLET-AVDA. CAMPANAR
AVDA. PIO XII-C/SAN JAVIER **VALENCIA**

GONZALO VICENTE-ALMAZÁN PÉREZ





PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE USOS

MANZANA DE LOS SERVICIOS CENTRALES DE LA CONSELLERIA D'EDUCACIÓ.

d'Ordenació del Territori
VALENCIA

28 OCT. 2009

I MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

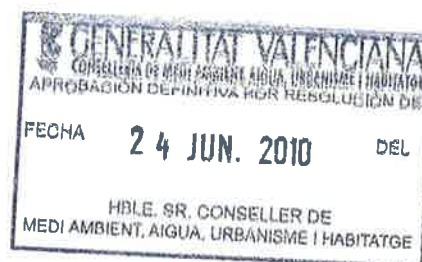
- 1 Formulación del Plan Especial y legislación aplicable
- 2 Objeto de Plan Especial
- 3 Descripción del estado actual y de las previsiones de desarrollo
- 4 Determinaciones urbanísticas vigentes del PGOU
- 5 Descripción y Justificación de la ordenación propuesta
- 6 Alcance de las modificaciones
- 7 Calificación urbanística

II NORMAS URBANÍSTICAS**III ANEXO: CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES****IV PLANOS INFORMATIVOS Y DE ORDENACIÓN****Planos de Información**

- I-1 Situación y emplazamiento
- I-2 Planeamiento Vigente
- I-3 Estado actual: usos y edificaciones
- I-4 Fotografía aérea
- I-5 Anteproyectos previstos

Planos de Ordenación

- O-1 Calificación del suelo
- O-2 Régimen Urbanístico: usos pormenorizados



1 FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL Y LEGISLACIÓN APLICABLE

El presente Plan Especial se formula por iniciativa de la Conselleria de Educació de la Generalitat Valenciana, con la finalidad de ordenar los distintos usos administrativos y dotacionales existentes en la manzana donde se ubican los Servicios Centrales de la mencionada Conselleria y los de la Conselleria de Cultura i Esport.

La definición y el contenido de los distintos Planes Especiales viene regulado en los artículos 38.d) y 75 de la Ley Urbanística Valenciana, y en los artículos 177 y 183 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana, que a continuación se transcriben:

Artículo 38. Instrumentos de planeamiento de carácter espacial.

El territorio de la Comunitat Valenciana se ordenará mediante los Instrumentos regulados en la legislación autonómica sobre ordenación del territorio y protección del paisaje y los siguientes:

- a. Planes Generales, que definen el modelo de evolución urbana y su ordenación urbanística estructural, para términos municipales completos y los desarrollan pormenorizadamente en todo o parte del suelo urbano.
- b. Planes Parciales, que, siguiendo las directrices del Plan General, ordenan pormenorizadamente sectores concretos de suelo urbanizable.
- c. Planes de Reforma Interior, que, en suelo urbano, establecen o completan la ordenación pormenorizada en operaciones de renovación urbana a fin de moderar densidades, reequipar barrios enteros, modernizar su destino urbanístico o preservar el patrimonio arquitectónico de interés.
- d. **Planes Especiales**, que, en desarrollo, complemento o incluso modificación del planeamiento general y parcial, cumplen cualquiera de los siguientes cometidos: crear o ampliar reservas de suelo dotacional; definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación, el paisaje y el medio rural; adoptar medidas para la mejor conservación de inmuebles de interés cultural o arquitectónico; definir las condiciones de urbanización y edificación de ámbitos concretos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares; concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras; y vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- e. Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, que identifican y determinan el régimen de preservación o respeto de las construcciones, conjuntos, jardines, y otros bienes del patrimonio cultural valenciano, cuya alteración se someta a requisitos restrictivos, acordes con la especial valoración que merezcan los mismos y con su legislación reguladora.
- f. Estudios de detalle, que completan o adaptan determinaciones establecidas por los Planes Generales o Parciales.

Artículo 75. Plan Especial.

Es el instrumento de ordenación que complementa, desarrolla, mejora o modifica el planeamiento general y parcial. Su objeto es satisfacer los fines públicos definidos en el artículo 38.d. Asimismo podrán tener por objeto complementar las medidas previstas en los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.



Sección 7ª. Planes Especiales

Artículo 177. Función de los Planes Especiales (en referencia a los artículos 38.d) y 75 de la Ley Urbanística Valenciana).

1. Podrán formularse Planes Especiales como complemento, desarrollo, mejora o incluso modificación del planeamiento general y parcial, que pueden cumplir alguno o algunos de los siguientes cometidos:

a) La reserva de suelo cuando tengan por objeto crear o ampliar reservas de suelo para dotaciones, actuaciones de interés público o patrimonios públicos de suelo.

b) La protección, integración y funcionalidad de las dotaciones e infraestructuras: cuando tengan por objeto definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación o concretar su funcionamiento.

c) La conservación y preservación: cuando tengan por objeto definir y proteger el paisaje y el medio natural o adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico.

d) La definición de las condiciones de urbanización y edificación de ámbitos concretos, con carácter de sector, sujetos a actuaciones urbanísticas singulares.

e) La vinculación a regímenes de protección pública: cuando tengan por objeto vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando el Plan General se hubiera limitado a prever su destino residencial.

2. Asimismo podrán tener por objeto complementar las medidas adoptadas mediante Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

3. A efecto del ejercicio de la potestad expropiatoria, la aprobación de un Plan Especial de reserva o de urbanización y edificación de ámbitos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares comporta la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos.

4. Cuando el uso a implantar fuese una infraestructura o una dotación pública, la aprobación de un Plan Especial de reserva de suelo comporta la automática adscripción del suelo a la categoría de red primaria.

Artículo 183. Documentación de los Planes Especiales (en referencia al artículo 76 de la Ley Urbanística Valenciana).

1. El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines debiendo redactarse con igual o mayor detalle que el planeamiento que complementen o modifiquen.

2. Se incluirá la siguiente documentación que carece de eficacia normativa:

a) El documento de información, que deberá recoger los aspectos del instrumento de planeamiento que puedan resultar afectados por el Plan Especial, tanto a nivel gráfico como escrito.

b) Las Memorias Descriptiva y Justificativa, y los estudios complementarios que fueran convenientes u oportunos.

3. También se incluirá la siguiente documentación que tendrá eficacia normativa:

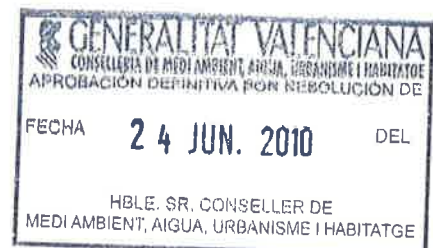
a) Los planos de ordenación a escala adecuada.

b) Las normas de protección.

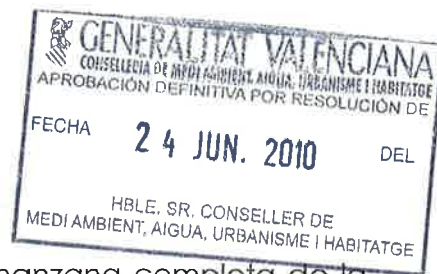
c) Las normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura.

d) La reglamentación de la edificación: cuando en su desarrollo haya de construirse edificios destinados a equipamiento público o construcciones vinculadas a la infraestructura pública o al medio rural.

e) La ficha de planeamiento y el Catálogo, cuando sea preciso.



2 ÁMBITO Y OBJETO DE PLAN ESPECIAL



El ámbito que se pretende ordenar conforma una manzana completa de la trama urbana, delimitada en todos sus frentes por viales de dominio y uso público. Dichos viales son la calle Monestir de Poblet, la Avenida de Campanar, la Calle San Javier y la Avenida Pío XII.

La manzana tiene una superficie de 60.936 m², y queda definida en los planos de la serie "B" del PGOU dentro de la red primaria municipal como Servicio Público Administrativo. En la calificación pormenorizada de los planos de la serie "C" se distinguen tres usos de la red secundaria, docente, administrativo y espacio libre, dibujándose una delimitación para cada uno de ellos que resulta errónea puesto que no se corresponde ni con la realidad previa a la redacción del propio Plan General, ni con la evolución que se ha producido en los últimos quince años. Hay que añadir que dicha delimitación resulta, además, incompatible con las necesidades de desarrollo que presentan las distintas dotaciones.

El objeto del presente Plan Especial es modificar esta situación, adecuando el planeamiento a la realidad física y a la funcionalidad de las dotaciones, permitiendo el futuro desarrollo ordenado y racional de los distintos usos y equipamientos.

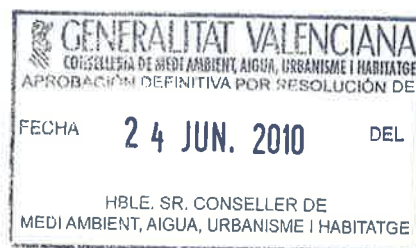
Esta finalidad coincide con lo dispuesto en el párrafo b) del apartado 1 del artículo 177 del ROGTU citado:

b) La Protección, integración y funcionalidad de las dotaciones e infraestructuras: cuando tengan por objeto definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación o concretar su funcionamiento.

Se debe considerar un Plan Especial de Protección, Integración y Funcionalidad de las Dotaciones e Infraestructuras, ya que el ámbito del Plan es el suelo denominado como GSP-4 del PGOU, perteneciente a la red primaria municipal.

El Plan Especial persigue la mejora de la funcionalidad de un gran conjunto de equipamientos, racionalizando los distintos usos existentes, distribuyéndolos de acuerdo con las necesidades de crecimiento y estableciendo el régimen de ocupación y edificabilidad. Se ha escogido el título de Plan Especial de Ordenación de Usos por ser el que mejor define los objetivos perseguidos.

No es un Plan Especial de reserva de suelo, Puesto que el Plan General ya define el carácter público del los terrenos, condición que mantiene el Plan Especial, quedando las dotaciones integradas dentro de la red primaria o estructural del municipio.



3 DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL Y DE LAS PREVISIONES DE DESARROLLO

Dentro del perímetro de la manzana, vallado en su totalidad, encontramos diez edificaciones con distintos usos, todos ellos de carácter y titularidad pública y dependientes de tres Consellerias.

La siguiente tabla resume los edificios y usos existentes:

Conselleria de Educació - Conselleria de Cultura i Esport	
1	Edificio de los Servicios Centrales
2	Instituto Enseñanza Secundaria IES Nº 31
3	Colegio Público "Comunidad Valenciana"
4	Módulos provisionales Servicios Territoriales de Educación
5	Centro de Coordinación de Bibliotecas y Archivo General



Conselleria de Benestar Social	
6	Piscina cubierta "Campanar" (Federación de Deportes Adaptados)
7	Residencia Materno Infantil
8	Residencia Comarcal "Campanar Chicas"
9	Residencia Chicos
10	Residencia Oncológica Infantil

El Plan General vigente, califica el conjunto de la manzana como Sistema General Servicio Público, según la serie de planos "B". En la calificación pormenorizada de la serie de planos "C", se realiza una subdivisión en cinco parcelas con tres usos distintos: **EC** (Sistema Local Educativo cultural), **Dad** (Servicio Público Administrativo) y **EL** (Sistema Local Espacio Libre).

Las disfunciones más notables entre los planos del PGOU y la utilización actual de los terrenos son:

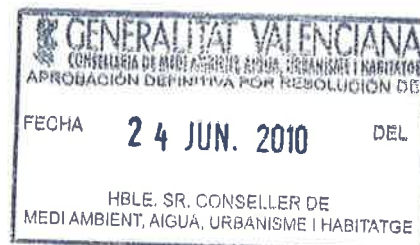
- Los patios de los edificios educativos están situados sobre terrenos calificados como espacio libre.
- Los vestuarios y gradas exteriores de la piscina pública cubierta, existentes antes de la redacción del PGOU, así como los pabellones provisionales de la Conselleria de Educació, se sitúan sobre espacios libres.

- La residencia de minusválidos Psíquicos, existente antes de la redacción del PGOU, y la Residencia Materno-Infantil, de construcción posterior, también ocupan espacios calificados como libres.
- El excelente jardín situado frente a la Avenida de Campanar, con un arbolado consolidado y de gran porte, se sitúa sobre parcela calificada como Servicio público administrativo.

Por otra parte algunas de las dotaciones descritas presentan hoy día la necesidad de adecuar y ampliar sus programas. Según el listado de los Servicios Técnicos de la Conselleria se describen algunas de estas necesidades:

- Ampliación y adecuación a la LOGSE del CP "Comunidad Valenciana"
- Ampliación y adecuación a la LOGSE del IES nº31
- Reubicación de los módulos provisionales de los Servicios Territoriales de Educación,

Los anteproyectos redactados para cubrir estas necesidades, se han encontrado con un grave problema: La distribución de usos pormenorizados que encontramos en los planos serie "C" del PGOU, impide la ubicación natural y más adecuada de los edificios y espacios que cumplen sus programas. En efecto, como hemos indicado, la ubicación del espacio para pistas deportivas y la nueva construcción necesarios para la adecuación de los edificios docentes solo se pueden realizar sobre la parcela destinada a espacio libre según el Plan General, Lo mismo sucede con la ubicación provisional de los módulos de los Servicios Territoriales de Educación.



4 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES DEL PGOU

Clasificación del suelo

Toda la manzana esta clasificada como Suelo Urbano.

Calificación del suelo

Toda la manzana esta calificada como Sistema General de Servicios Público Administrativo Institucional (**GSP-4**), Según consta en la hoja 5F de la serie de planos "B - CALIFICACIÓN DEL SUELO" del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia

Esta calificación se detalla en la hoja 27 de la serie de planos "C – ESTRUCTURA URBANA", donde se dibujan cinco subparcelas con tres usos pormenorizados diferentes.

Parcelas	Calificación urbanística	Uso pormenorizado
1 y 2	GSP-4	EC Sistema Local Educativo Cultural
3 Y 4	GSP-4	EL Sistema Local Espacio Libre
5	GSP-4	Dad Servicio Público Administrativo

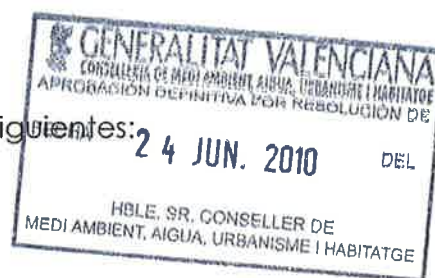
Ordenanzas de aplicación

Las ordenanzas de cada uso pormenorizado son las siguientes:

Art.6.71.- Condiciones específicas

5. Servicios Públicos (GSP).

a) Los usos asignados a las distintas categorías de Servicios Públicos tienen el carácter de preferente o recomendado, por lo que se podrá intercambiar tales usos con arreglo a las necesidades que demande la comunidad en cada momento, excepto para la categoría GSP-1 que será vinculante.



b) Los Servicios públicos que ocupen parcelas completas limitadas por viales o espacios libres de uso público cumplirán las siguientes condiciones:

b1) Se establece un coeficiente de ocupación del 70%.

b2) Coeficiente de edificabilidad neta de 2,20 m²/m²s.

b3) Número máximo de plantas: 6.

b4) Máxima altura de cornisa: 25,30 metros .

c) Se exceptúan de las condiciones del párrafo b) anterior, los servicios públicos ubicados en manzanas consolidadas o semiconsolidadas, que se adecuarán a las condiciones de edificabilidad de la Zona que les afecte.

Art.6.76.- Condiciones específicas

1. Serán de aplicación, en su caso, las establecidas para los Sistemas Generales, con las precisiones que se establecen a continuación.
2. Los suelos que integran el **Sistema Local de Espacios Libres** se destinarán a jardines públicos. En los jardines de más de 1.000 m² se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc.) con una superficie construida máxima de 20 m² por unidad y con una unidad como máximo por cada 1.000 m² de jardín o fracción superior a 500 m². Asimismo en los jardines de más de 10.000 m² se admitirá la ubicación de instalaciones deportivas al aire libre hasta en un 70% de su superficie, permitiéndose construcciones en planta baja de hasta 200 m² construidos por cada 10.000 m² de jardín o fracción superior a 5.000 m², con destino al mantenimiento y utilización de aquellas.

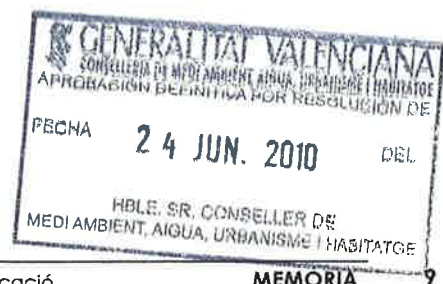
En las porciones de contacto entre los jardines y la edificación se preverá una franja de 5 metros de ancho cuyo tratamiento permita el acceso ocasional de vehículos de urgencia a las edificaciones, con las condiciones de entorno mínimas que se establecen en la Normativa vigente de protección de incendios.

3. **Escolar (EC).** Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

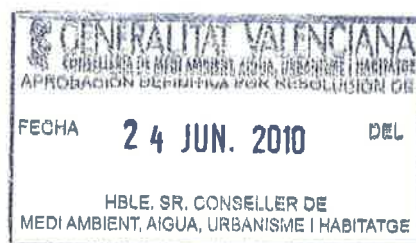
a) Coeficiente de ocupación: 45%

b) Coeficiente de edificabilidad neta: 1,00 m²/m²s

c) Número máximo de plantas: 5



- d) El 25%, como mínimo, de la superficie de la parcela deberá destinarse a espacios ajardinados y arbolados, quedando el resto para usos deportivos. En ningún caso se podrá edificar sobre patios de juego, jardines o áreas libres existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General, salvo que se garantice, como mínimo, un estándar resultante de 0,70 m² de suelo de espacio libre por cada metro cuadrado de techo construido.
- e) Se exceptúan de las condiciones de los párrafos a), b) y c) anteriores aquellos equipamientos escolares cuyas condiciones de edificabilidad y de ocupación se señalan expresamente en el Plano C.
-

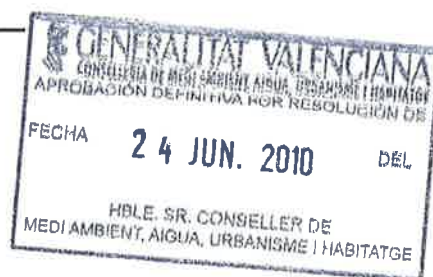


5 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación tiene como objetivo redistribuir las asignaciones superficiales de los usos pormenorizados existentes de manera que la sub-parcelación resultante permita el desarrollo previsto y futuro de las correspondientes dotaciones. Para ello se propone la siguiente ordenación:

- Aumentar la superficie de suelo con uso docente, delimitándolo alrededor de los dos edificios existentes en el extremo oeste de la manzana. Ello permitirá el desarrollo de los proyectos de ampliación previstos en el Colegio y en el Instituto. Las pistas deportivas existentes quedarán adscritas al mismo uso. La cercanía de los edificios de la biblioteca y de la sede de la Conselleria limita el espacio libre disponible, por lo que en las ordenanzas no se pondrá límite a la ocupación de los edificios sobre la parcela.
- Consolidar el uso asistencial de cuatro subparcelas, delimitándolas y asignándoles dicha calificación.
- Delimitar la zona de jardín consolidado en la actualidad, asignándole el uso de espacio libre.

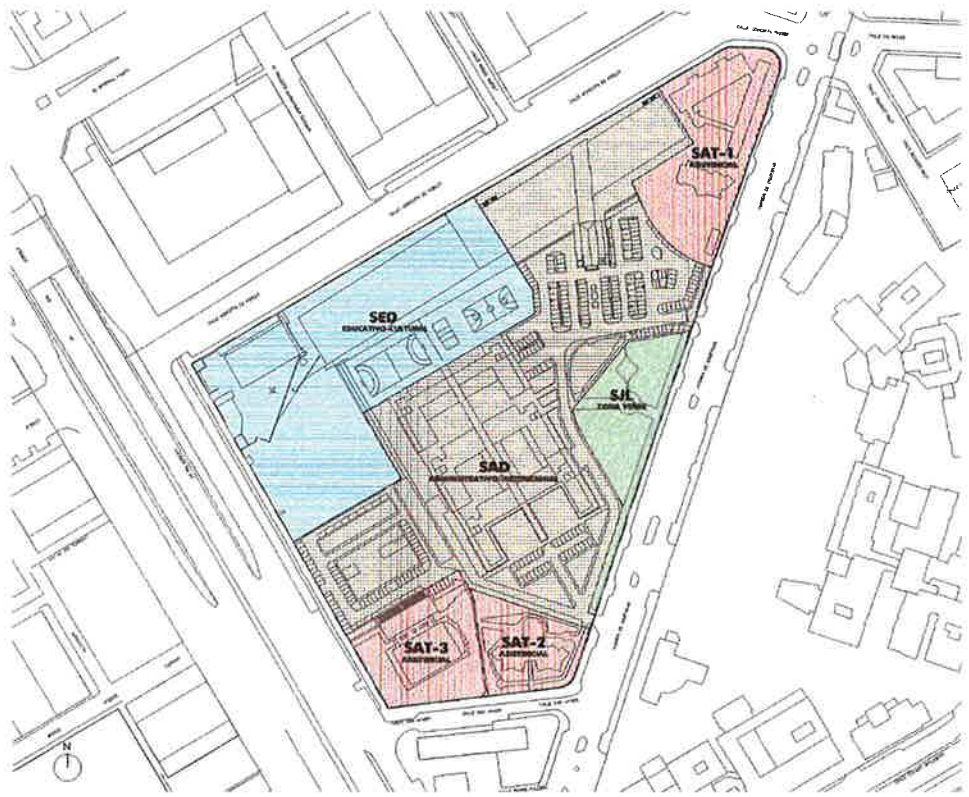
En cuanto a las ordenanzas de las distintas zonas de calificación urbanística, se mantienen los mismos criterios contenidos en el PGOU.



GENERALITAT VALENCIANA
 CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
 APROBACIÓ DEFINITIVA PER RESOLUCIÓ DE
 FECHA **24 JUN. 2010**
 HBLE. SR. CONSELLER DE
 MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE DEL



ASIGNACIÓN USOS PORMENORIZADOS SEGÚN PGOU



PROPUESTA USOS PORMENORIZADOS PLAN ESPECIAL

6 ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES

Determinaciones de carácter estructural

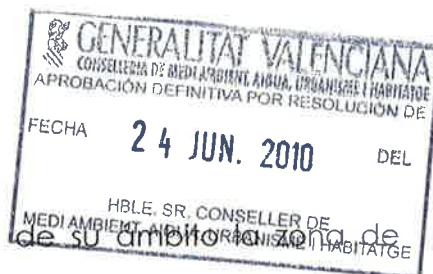
Respecto a las determinaciones de carácter estructural, el presente Plan Especial no altera ninguna de las contenidas en el P.G.O.U. vigente. Como se ha descrito en los apartados anteriores, el Plan mantiene el carácter de Sistema General Servicio Público del conjunto de la manzana, limitándose a redistribuir los usos pormenorizados, y a regular las condiciones de la edificación, aspectos todos ellos propios de la ordenación pormenorizada.

Determinaciones de carácter secundario

El conjunto de las determinaciones de carácter urbanístico no contenidas en la ordenación estructural, forman parte de la ordenación pormenorizada. Todas las determinaciones propuestas en este documento tienen carácter secundario y pertenecen a la ordenación pormenorizada. Dichas determinaciones son la asignación de usos pormenorizados y la redacción de ordenanzas particulares de aplicación en el ámbito estricto del propio Plan Especial.



7 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA



En el presente Plan Especial se establece dentro de su ámbito la zona de calificación urbanística y los distintos usos pormenorizados que se mencionan en la tabla adjunta. Para homologar la terminología del Plan General con la del Reglamento de Ordenación, se realiza la tabla de equivalencias con doble entrada:

CALIFICACIÓN DEL SUELO	
Uso Global	
(art. 6.68 y 6.69 P.G.O.U.)	(art. 126 R.O.G.T.U.V.)
GSP-4 <u>Sistema General Servicios Públicos</u> Administrativo-Institucional	PAD <u>Red Primaria</u> Administrativo-Institucional

RÉGIMEN URBANÍSTICO	
Asignación de usos pormenorizados	
(art. 6.74 P.G.O.U.)	(art. 126 R.O.G.T.U.V.)
EC <u>Sistema Local</u> Educativo Cultural	SED <u>Red Secundaria</u> Educativo Cultural
Dad <u>Sistema Local</u> Servicio Público Administrativo	SAD <u>Red Secundaria</u> Administrativo-Institucional
EL <u>Sistema Local</u> Espacios Libres	SJL <u>Red Secundaria</u> Zona Verde, jardines
	SAT <u>Red Secundaria</u> Asistencial

Áreas diferenciadas en el ámbito GSP-4 (P/AD), Equipamiento Administrativo-Institucional de la red Primaria o Estructural de dotaciones públicas:

Nomenclatura P.G.O.U.	Nomenclatura R.O.G.T.U.V.	Uso pormenorizado	Superficie m ² s
GSP-4 / EC	PAD / SED	Educativo - cultural	16.191,80 m ²
GSP-4 / Dad	PAD / SAD	Administrativo - institucional	29.623,56 m ²
GSP-4 / EL	PAD / SJL	Zona verde	3.493,43 m ²
GSP-4	PAD / SAT-1	Asistencial	5.319,01 m ²
GSP-4	PAD / SAT-2	Asistencial	2.514,11 m ²
GSP-4	PAD / SAT-3	Asistencial	3.795,49 m ²
			60.937,40 m²

Aprobado provisionalmente por
RESOLUCIÓN DEL CONSELLER DE EDUCACIÓN
en fecha... 6/10/2009
Valencia. OCTUBRE 2009
Área de Infraestructuras de la Conselleria de Educación.

En Valencia a 26 de mayo de 2009

Fdo.: Gonzalo V.-Almazán Pérez de Petinto ARQUITECTO

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE
FECHA 24 JUN. 2010 DEL
H.B.L.E. SR. CONSELLER DE
MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE