

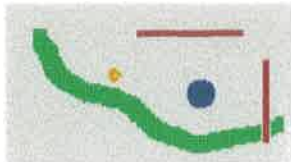


SERVICIO DE PLANEAMIENTO

M
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento técnico de Modificación de Plan General y Homologación en el ámbito del P.A.U. "Avenida de Francia" del PGOU de Valencia, es copia del original aprobado definitivamente por Resolución del Honorable Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha **6 de mayo de 1.997.**

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.





Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

DILIGENCIA. - El presente Documento fue aprobado Provisoriamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 25 de Octubre de 1996
Valencia, **11 NOV. 1996**

El secretario general,
P.C.

MODIFICACION DE PLAN GENERAL Y HOMOLOGACION EN EL AMBITO DEL P.A.U. "AVENIDA FRANCIA" DEL PGOU DE VALENCIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

 **AJUNTAMENT DE VALENCIA**
DILIGENCIA

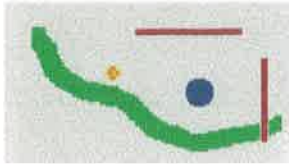
Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACIÓN PÚBLICA por acuerdo del Ayuntamiento.

Pleno de fecha 26 JUL. 1996

Valencia, 30 JUN. 1996
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Valencia, 26 de Junio, 1.996





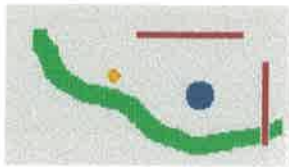
INDICE

I. MODIFICACION DE PLAN GENERAL	Página
1. Objeto y características de la modificación propuesta.....	5
2. El marco urbanístico vigente: Plan General y P.A.U.....	9
2.1. El P.A.U. "Avenida de Francia" en la estrategia urbana del Plan General de Valencia.....	9
2.2. El contenido normativo del P.G.O.U. de Valencia. La ficha de características.....	15
3. Caracterización del mercado inmobiliario.....	16
3.1. Estimaciones de demanda de vivienda: características básicas.....	16
3.2. Características del parque actual de viviendas en Valencia.....	18
4. Bases legales y técnicas de la modificación propuesta.....	20
4.1. Requisitos de la L.R.A.U.....	20
4.2. Justificación del cumplimiento de reservas dotacionales en el Plan Parcial "Avenida de Francia", según la L.R.A.U.....	22



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

4.3. Nueva redacción de normativa del PAU y Plan Parcial resultante de la modificación.....	28
4.4. Nueva redacción de la Ficha de Características del Área Avenida de Francia del S.U.N.P del Plan General de Valencia.....	30



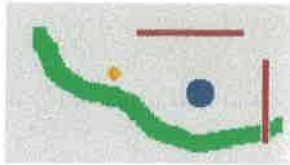
II. HOMOLOGACION A LA L.R.A.U.

1. Objetivos y criterios generales de la Homologación.....	33
2. Características del Territorio.....	36
3. Características generales del suelo urbanizable N.P.R.-3 del P.G.O.U. de Valencia.....	37
4. Justificación del cumplimiento de las determinaciones de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.....	53
5. Justificación del cumplimiento de los artículos 54.2 y 28 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.....	61

EQUIPO REDACTOR

Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto Director

Oscar Terrasa Sales
Arquitecto



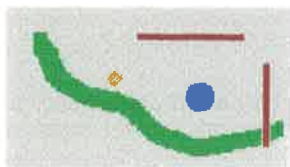
I. MODIFICACION DE PLAN GENERAL

1. Objeto y características de la modificación propuesta.

El presente documento de modificación de Plan General tiene como objeto adaptar las determinaciones a la nueva legislación urbanística hoy vigente en la Comunidad Valenciana (LRAU) del P.A.U. y Plan Parcial "Avenida de Francia" del Plan General de Valencia, aprobados definitivamente el 11 de Abril de 1.991, (D.O.G.V de 24.05.91 y B.O.P. de 01.06.91), de manera que pueda ser alcanzada, mediante esta adaptación y modificación, una superficie construida por vivienda mas acorde con las necesidades actuales ya que, como consecuencia de las Bases que en su momento dieron lugar a la formulación del P.A.U. y del Plan Parcial, la edificabilidad residencial autorizada de 630.000 m² de techo y el número máximo de viviendas previsto en el Plan General de Valencia (3.234 unidades) conducen a una media de 194,8 m² construidos por vivienda, forzando la aparición de una tipología residencial que no tiene hoy posible aceptación en el mercado, como más adelante tendremos ocasión de exponer.

El origen de esta excesiva superficie construida por vivienda hay que buscarlo en las condiciones de redacción del Plan General de Valencia y en las bases del concurso para formular el P.A.U. y Plan Parcial. En efecto, el Plan General de Valencia cuantificó en 43,12 Ha. la superficie de sector con derecho a aprovechamiento y, por tanto, con derecho al cómputo de 75 viviendas por Ha. sobre la superficie de sector. De esta manera, en el Plan General de Valencia la aplicación a las 43,12 Ha. del límite legal de 75 viviendas por Ha. condujo a una limitación de 3.234 viv. como número máximo, limitación que aparecía en la Ficha de Características del Plan General.

A su vez, esa Ficha de Características contenía diferentes obligaciones para los adjudicatarios del P.A.U. Así se contemplaban no solamente la ejecución de



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

toda la red viaria y equipamientos de sistema local, sino también la red viaria con calificación de sistema general interna al ámbito del P.A.U. con una superficie de 187.750 m², así como la obligación de urbanizar completamente el Jardín del Túria, con una superficie de 209.100 m². A estas obligaciones habría que añadir también la de contribuir, de forma proporcional a la edificabilidad de las áreas números 7,8, 9 y 10 del suelo urbanizable no programado, al soterramiento de la línea de ferrocarril Valencia-Tarragona hasta el límite sur del suelo calificado como urbanizable no programado en el P.G.O.U. de Valencia.

El conjunto de todas estas obligaciones impuestas por la ficha dieron lugar, en la formulación de las bases, a establecer una edificabilidad total de 830.000 m² de techo construido de los que 630.000 m² podrían tener uso residencial. Esta edificabilidad tenía como justificación el hacer posible que el aprovechamiento medio neto resultante de este área de suelo urbanizable no programado fuera equivalente al aprovechamiento del suelo urbanizable programado del Plan General de Valencia, suelo éste último que no llevaba consigo la obligación de inversiones en infraestructura de sistema general o externas al ámbito del Plan ya que legalmente no era posible.

Así pues, el Plan General en su formulación estableció un límite de 75 viviendas por Ha. pero no contenía una previsión de edificabilidad. Si la hubiera contenido, es obvio que en la propia formulación del Plan General se hubiera, o bien incrementado el número de viviendas autorizables en este área, o bien se hubiese reducido el alcance de las cargas a fin de no dar lugar a una dimensión de vivienda ilógica en cuanto a la capacidad del mercado, ilógica ya en la época de formulación del Plan General y que actualmente aparece como todavía más inviable.

Sin embargo la concreción de la edificabilidad y de las cargas se hace después de la aprobación del Plan General de Valencia, aprobación que se produce por Resolución del Conseller de Obras Públicas y Urbanismo de 28 de Diciembre de 1.988. Esa fijación de las cargas detalladas y de la edificabilidad en las Bases del P.A.U. da lugar a la contradicción que comentábamos anteriormente, dado que



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

en dichas bases no se podía incrementar el número de viviendas ya que era una determinación propia del Plan General, por lo que se limitaron estas Bases a concretar la edificabilidad a la que podía acogerse el P.A.U. y Plan Parcial como máximo. De esta manera y por mantener el Ayuntamiento en una decisión política comprensible, las cargas que exigía el Plan General, la necesidad de equilibrar los aprovechamientos de este área con las cargas adicionales exigidas produjeron, como se ha comentado antes, esta edificabilidad residencial que, unida al número máximo de viviendas, conduce a esta dimensión de 198,4 m² construidos por vivienda, que debe ser corregida si se pretende garantizar la viabilidad de esta operación.

Debe dejarse completamente claro desde el principio de esta exposición que no se trata en absoluto de aumentar ni un sólo m² el aprovechamiento establecido en el P.A.U. y Plan Parcial. Se trata exclusivamente de autorizar un mayor número de unidades de vivienda a fin de aprovechar de modo más óptimo el número de m² construidos con destino residencial. Por tanto se trata, en esta modificación de Plan General, de incrementar el número potencial máximo de viviendas sin que esto suponga de ninguna manera un incremento del número total máximo de m² construidos, es decir se trata de utilizar el mismo volumen pero admitiendo un número mayor de viviendas.

Como hechos más significativos que aconsejan la formulación de esta modificación cabe señalar dos:

- La evolución del mercado y el inicio de la ejecución de las obras del P.A.U. y del Plan Parcial, factores ambos que exigen una rápida solución del problema derivado de la limitación en el número de viviendas, ya que la evolución del mercado, como más adelante se verá, ha conducido a la constatación de una reducción significativa de la dimensión media de la vivienda en la ciudad de Valencia tanto en las nuevas promociones, como en la demanda estimada.



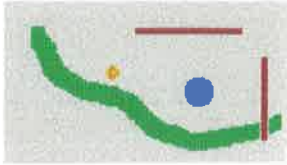
Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

- La aprobación por las Cortes Valencianas de la Ley 6/1.994 Reguladora de la Actividad Urbanística abre la vía legal para que el incremento de número de viviendas pueda producirse de un modo natural, mediante la homologación del sector a las determinaciones de la L.R.A.U., de manera que puede justificarse que la mera aplicación de la Ley actualmente vigente hubiera conducido a un número mayor de viviendas sin ninguna lectura forzada del texto legal y con un pleno cumplimiento de los estándares dotacionales legales.

Por las anteriores razones se formula la presente Propuesta de Modificación de Plan General que va acompañada de la correspondiente Homologación de Sector en cumplimiento de la Disposición Transitoria Primera apartado 2.B) de la vigente L.R.A.U.

La presente propuesta representa, por tanto, la simple adaptación del PAU y Plan Parcial "Avenida de Francia" a los contenidos de la L.R.A.U. de modo que, al aplicar las nuevas modalidades de cómputo de densidad de dicha ley, y sin incrementar la densidad unitaria de 75 viviendas/Ha, se puede incrementar el número total de viviendas. En definitiva, si hoy se hubiese redactado el Plan Parcial "Avenida de Francia", el número total máximo de viviendas resultante sería el que propone la presente Modificación de Plan General, por lo que se trata de aplicar la normativa hoy vigente sin solicitar ningún trato especial o aplicación de regla excepcional a este caso.

Para una mejor comprensión de las circunstancias que hacen aconsejable la aprobación de la presente Modificación, se expone a continuación la importancia de este sector en el desarrollo urbanístico de la ciudad, su carácter estratégico dentro del marco del Plan General y las circunstancias, realmente excepcionales por la singularidad del sector, que aconsejan y justifican la modificación aquí pretendida.



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

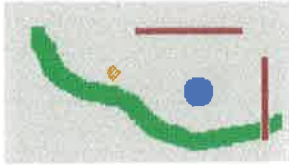
2. El marco urbanístico vigente: Plan General y P.A.U.

2.1. El P.A.U. "Avenida de Francia" en la estrategia urbana del Plan General de Valencia.

El ámbito del Plan Parcial "Avenida de Francia" constituye uno de los sectores estratégicos del Plan General de Valencia. Fue precisamente esta condición la que llevo a la formulación de la Ficha de Características de área que ya se ha comentado anteriormente, en la que aparecía la vinculación de este Sector con la ejecución de los Sistemas Generales internos y el Jardín del Turia. Era voluntad evidente del Plan General garantizar una ejecución integral de un área que se entendía fundamental en la formulación del Plan General de Valencia, ya que constituía, junto con la operación de la Avenida de los Naranjos ubicada al norte, una de las dos emblemáticas operaciones de conexión del núcleo central de la ciudad con la fachada marítima.

Esta fue la razón que condujo, paradójicamente (para quien no fuera un experto en las características de la legislación urbanística española), a la clasificación como suelo urbanizable no programado del área Avenida de Francia. Paradoja que se deriva del hecho de que se ha entendido -erróneamente, desde luego- que el suelo urbanizable programado es el suelo a ser ejecutado "prioritariamente" de un Plan General, mientras que el urbanizable no programado era un suelo a ser ejecutado cuando las previsiones del urbanizable no programado se hubiesen cumplido, es decir, cuando se hubiese agotado el desarrollo del suelo programado.

Sin embargo, la legislación urbanística española otorga al suelo urbanizable no programado un papel diferente. No se trata de un suelo que deba ser ejecutado "después" del urbanizable programado sino de "otro modo" distinto. Se trata de un suelo destinado a acoger actuaciones urbanísticas integradas, es decir, aquel tipo de desarrollos urbanísticos en los que los promotores del suelo asumen la



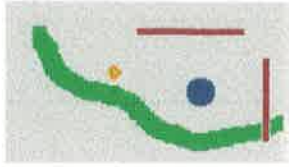
Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

totalidad de las cargas y en los que la administración puede, adicionalmente, incluir obligaciones que excedan las del urbanizable programado o que sean exteriores al ámbito de la actuación, ya que la Ley es extremadamente flexible en este punto, a diferencia del urbanizable programado, en el que las cargas a imputar a los propietarios era, exclusivamente, las de urbanización de sistemas locales.

La Corporación Municipal, cuando aprueba el Plan General de Valencia en el año 88, es consciente de la importancia de este área para el desarrollo de la ciudad, y es consciente también de las limitaciones presupuestarias municipales para abordar un complejo sistema de avenidas y de Sistemas Generales Dotacionales sin los cuales toda la funcionalidad de este sector queda sencillamente comprometida. Es por esta razón que el Ayuntamiento de Valencia incluye, entre las obligaciones de los promotores de este área, enormes inversiones para garantizar que, aun en ausencia de cualquier inversión pública, la autonomía de este área y su realización no se vieran comprometidas.

Y este objetivo político se entiende perfectamente: de haber hecho el Ayuntamiento de Valencia una opción por un suelo urbanizable programado, como el del resto de la ciudad, hoy este sector estaría probablemente todavía paralizado ya que los 187.000 m² de sistemas generales viarios hubieran tenido una difícil cobertura presupuestaria, tanto por parte de la Administración Autonómica como por parte del Ayuntamiento de Valencia. De otra parte, la ejecución de más de 200.000 m² del Jardín del Turia hubiera sido relativamente problemática y sin esta ejecución este área evidentemente no hubiera tenido las condiciones de habitabilidad y de entorno adecuadas.

Adicionalmente, hay que entender que la pronta ejecución de este sector exigía una formulación privada en la cual hubiese un grado de equilibrio suficiente entre las cargas derivadas del planeamiento y el aprovechamiento urbanístico resultante. Es decir, si por una parte las cargas a asumir por los promotores debían incluir la totalidad de Sistemas Generales, tanto viarios como dotacionales, debido a la imposibilidad de financiación y al riesgo que suponía la paralización de un sector clave para el desarrollo urbano futuro de la ciudad, también era cierto



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

que los promotores, a los que se adjudicaba la ejecución de este Plan, no podían encontrarse por estas cargas con una situación de inferior aprovechamiento que el del resto del suelo urbanizable programado del Plan de Valencia. Estas y no otras fueron las razones que condujeron a nivelar estos aprovechamientos por la vía de considerar una compensación a las cargas adicionales que respecto de las normales de un suelo urbanizable programado debía de asumir el sector "Avenida de Francia". De esta manera, se partió del aprovechamiento medio estándar del suelo urbanizable programado y se incrementó este aprovechamiento con el derivado de la transformación en términos de aprovechamiento urbanístico de las cargas adicionales que no tendrían cobertura legal de haber sido el suelo clasificado como urbanizable programado.

En cuanto a la importancia estratégica de este sector, basta referirse a la propia Memoria Justificativa del Plan General. Así por ejemplo, en el Plan General se expone (página 49 de la Memoria Justificativa) la importancia de abordar la necesaria y capital operación de conexión del núcleo central de la ciudad con la fachada marítima:

"... a través de dos operaciones claves del Plan: al Norte, la operación del bulevar de los Naranjos/Nuevo Campus Universitario y al Sur, la operación del corredor del viejo cauce del Turia entre la Avenida de Francia y la Autopista del Saler. Estas dos grandes operaciones aprovechan los últimos suelos vacantes que pueden facilitar esta integración urbana y, apoyados en dos grandes bulevares, el de los Naranjos y el de Francia, conectan adecuadamente con el refuerzo clave del Bulevar Sur, el área litoral y el núcleo central".

El Plan General considera a esta operación como de alcance estratégico y así, por ejemplo, cuando esta misma Memoria Justificativa, en su apartado 3.2.3, analiza cuales son los contenidos básicos y objetivos de la propuesta de suelo urbanizable del Plan de Valencia, establece tres grandes grupos: por una parte aquellas operaciones de suelo urbanizable destinadas a realizar operaciones de



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

“acabado” de borde urbano, entre las cuales destaca como la más paradigmática la del Plan Parcial Ademuz o la de los Planes Parciales de Benicalap, Orriols, Benimaclet, etc. En segundo lugar, se señala la necesidad de ofertar suelos de características y usos para los que no existe una oferta suficiente en el suelo urbano. Así se señalan, por ejemplo, los suelos de baja densidad residencial de Masarrochos o suelos de carácter terciario como el de Monteolivete, o incluso de carácter industrial.

Por último, se destaca en esta propuesta junto a los dos anteriores objetivos básicos que configuran la propuesta de suelo urbanizable:

“...apoyar opciones estratégicas del Plan General, especialmente las planteadas para reequilibrar en sentido Este-Oeste la ciudad y para completar la recalificación de usos de áreas no recuperables, como suelos agrícolas, bien por su escasa dimensión, bien porque su situación en infraestructuras o su estado actual hace inviable cualquier posibilidad de mantenimiento como huerta. Las áreas más características de esta opción son las actuales de suelo urbanizable no programado comprendidos entre la Avda. de Francia y el viejo cauce del Turia, y entre este y la Autopista del Saler. También en estos casos se trata de aprovechar esta calificación para introducir usos y tipologías urbanas para los que la actual oferta es inadecuada e insuficiente”.

Es evidente que el Plan General atribuyó una enorme importancia al desarrollo de este Sector, consecuencia de la cual fue precisamente el considerar a este área como una pieza que debía ser resuelta de modo unitario por los promotores de su urbanización, de manera que se garantizara, fuera cual fuese la capacidad de las haciendas locales o autonómicas, su completa ejecución.

Todos los anteriores datos entendemos que es preciso recordarlos cuando se trata de plantear esta modificación, ya que a primera vista podría entenderse que se trata de llevar a cabo un incremento del aprovechamiento lucrativo de este Plan,



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

cuando lo único que se trata es de acomodar la realidad de la calificación y determinación del suelo urbanizable del Plan Parcial "Avenida de Francia" a las condiciones reales de su ejecución. No se trata de incrementar los aprovechamientos existentes, sino de resolver una contradicción que permanece latente desde la fecha de la formulación del Plan General, que no es otra que la de haber establecido un número máximo de viviendas en un momento anterior a la determinación exacta de la edificabilidad y de las cargas urbanísticas concretas de este sector.

De este modo, con esta modificación de Plan General se pretende simplemente devolver la normalidad de las determinaciones urbanísticas a este sector, equiparándolo completamente a las de otros sectores de suelo urbanizable programado, ya que en caso contrario nos encontraríamos con que, aun cuando se introdujo un aumento de edificabilidad a fin de equilibrar y nivelar las cargas adicionales y hacer que el aprovechamiento neto real fuera equivalente al del aprovechamiento medio del resto del suelo urbanizable programado, este incremento de edificabilidad, al no haber comportado un paralelo incremento del número de viviendas, conduce a que, en la práctica, sea realmente imposible de utilizar este mayor volumen edificado ya que la limitación del número de viviendas conduce, como hemos visto, a la absurda y desproporcionadamente alta cifra de 194 m² construidos por vivienda, lo que significa que esa voluntad del Ayuntamiento de Valencia de nivelar el aprovechamiento de este sector con el del resto del suelo urbanizable programado quedaría, sin esta modificación de Plan General, absolutamente carente de contenido real, ya que nos encontraríamos con que no existe tal equiparación de aprovechamientos.

Aunque es cierto que habría un mayor número de metros edificables que compensan, en principio, estas fuertes inversiones adicionales, también es cierto que estos metros no son realmente utilizables de modo comercial, dada la evidente desproporción entre los m² construidos por vivienda que resultan en este Plan Parcial y los que resultan en los demás planes parciales del suelo urbanizable programado, donde los m² construidos por vivienda están entre los 100 y 120 m².



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

Por tanto, se trata básicamente de recuperar un equilibrio que nunca debía haberse perdido y de restablecer la proporción correcta de beneficios y cargas entre el suelo urbanizable no programado "Avenida de Francia" y el resto del suelo urbanizable programado del Plan de Valencia, ya que de otro modo el suelo urbanizable no programado de "Avenida de Francia" quedaría sujeto a unas condiciones mas gravosas y, por tanto, a un aprovechamiento neto que sería inferior al del resto del suelo urbanizable programado, a pesar de tener la obligación de acometer importantísimas inversiones.

Esta y no otra es la principal justificación de la presente modificación de Plan General, ya que de no llevarse a cabo nos encontraríamos con un agravio comparativo evidente: el suelo urbanizable programado, que está limitado en cuanto a obligaciones de inversión a los sistemas locales, podría generar una oferta de viviendas perfectamente en línea con el mercado actual, con una superficie construida en torno a los 120 m² vivienda, mientras que el área de "Avenida de Francia", a la que se le imputan unas enormes inversiones que aumentan mucho también el riesgo empresarial de su ejecución, se encuentra con que debe llevar a cabo una oferta de viviendas con una superficie construida prácticamente del doble de las del resto de suelo urbanizable programado, con una evidentísima dificultad de comercialización para las mismas, lo cual representa, en la práctica, el bloqueo de esta estratégica operación del sector "Avenida de Francia", ya que si a los riesgos empresariales que supone la asunción de estas importantísimas inversiones se añade la incertidumbre de la comercialización del producto residencial final, nos encontraremos realmente ante una grave y difícil situación, a la que esta modificación de Plan General pretende dar solución mediante el equilibrio entre el número de metros construidos residenciales y el número máximo de viviendas autorizables.



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

2.2. El contenido normativo del P.G.O.U. de Valencia. La Ficha de Características.

Como hemos señalado anteriormente, la Ficha de Características del Plan General de Valencia contempla un número de viviendas máximo de 3.234 unidades, que es el resultante de aplicar a la superficie del sector de 431.200 m² la limitación de 75 viv/Ha. Pero lo más destacado de esta ficha son precisamente las obligaciones de urbanización que contienen, así por ejemplo:

- El P.A.U. deberá contener la obligación para el adjudicatario de realizar la ejecución completa de los tramos del Jardín del Turia comprendidos en el límite del Plan Parcial (209.100 m² calificados como GEL-1), así como la totalidad de la red viaria interna al ámbito del Plan Parcial (187.750 m² calificados como GRV), de acuerdo con las condiciones que en su caso señalen las Bases o el Programa de Actuación Urbanística.

- Infraestructuras Internas Vinculadas (art. 71.2 Reglamento de Planeamiento Urbanístico): las bases para el desarrollo de este área o, en su caso, el programa de Actuación Urbanística, establecerá la aportación proporcional que corresponda realizar a este área a la ejecución de la prolongación del soterramiento bajo el Jardín del Túria de la línea del ferrocarril Valencia-Tarragona hasta el límite Sur contemplado en el presente Plan General. Esta aportación se establecerá de modo proporcional a la edificabilidad de las áreas n^{os} 7, 8, 9 y 10 del suelo urbanizable no programado. Se considerará esta infraestructura como necesaria para garantizar la inserción del área en la ordenación general.

La Ficha de Características no contiene ninguna limitación sobre la edificabilidad, ya que en la formulación del Plan General, al contemplarse estas grandes cargas de inversión en infraestructuras, resultaba evidente que debería ser llevada a cabo la fijación de esta edificabilidad posteriormente y en función, precisamente, de una valoración, de la que no se disponía en ese momento, del



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

alcance exacto del importe económico de estas cargas de manera que, valorando estas cargas adicionales de urbanización de sistemas generales, del Jardín del Turia y del soterramiento del ferrocarril (cargas todas ellas que legalmente hubiera sido imposible imputar a un suelo urbanizable programado) se calculase el incremento de edificabilidad para lograr la nivelación entre el aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado y el aprovechamiento neto medio de este área de urbanizable no programado. De esta forma, no aparece en ningún punto de la Ficha de Características la edificabilidad, sino solamente la densidad máxima de viviendas (Véase anexo 1 de la presente Memoria, donde aparece reproducida la Ficha de Características del área contenida en el Plan General de Valencia).

A su vez el Programa de Actuación Urbanística de este área, en el artículo 8 "Aprovechamiento Tipo" señala que asciende a $1,0185 \text{ m}^2$ techo/ m^2 de suelo, como resultado de dividir el aprovechamiento lucrativo total de 843.404 m^2 entre la superficie total del área de 828.050 m^2 . A su vez, en el apartado 5 de la Memoria del P.A.U. Avenida de Francia, que contiene el Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero, se cuantifica la inversión total para la ejecución del P.A.U., inversión que asciende a 12.693.899.079 ptas. (pag. 45 de la Memoria del P.A.U.).

3. Caracterización del mercado inmobiliario.

3.1. Estimaciones de demanda de vivienda: características básicas.

Ya hemos comentado anteriormente que la demanda actual de viviendas se orienta hacia cifras tendencialmente decrecientes en cuanto a su superficie. Actualmente disponemos de un instrumento idóneo para cuantificar cual es esa demanda: se trata del "Estudio sobre necesidades de vivienda en Valencia y su área metropolitana", realizado por la Asociación Provincial de Promotores y



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

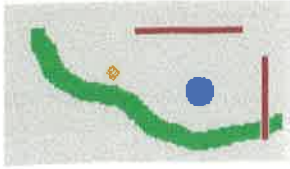
Constructores de Valencia con el patrocinio de la Consellería de Obras Públicas de la Generalitat Valenciana y diversas entidades financieras.

Este estudio ha sido realizado en el año 1.995 por Tecnigrama, una de las empresas con mayor prestigio y experiencia profesional en la investigación del mercado inmobiliario. Se trataba de despejar interrogantes como la demanda prevista a corto y medio plazo, la evolución de la población en la próxima década, el tipo de producto que se necesita en el sector inmobiliario, perfil del comprador, motivaciones y hábitos de compra, comportamiento de precios, etc.

Fruto de este estudio es un retrato robot muy reciente y válido de cuales son las características del mercado inmobiliario. A los efectos que nos ocupan en esta modificación de Plan General, resulta especialmente significativa la caracterización de la demanda previsible. Así por ejemplo, en el apartado 4.4 del citado estudio relativo a "características del producto demandado", vemos como la demanda estimada de viviendas entre 50 y 120 m² representaría el 72,1 % del total de viviendas que sería preciso promover en la ciudad. Las viviendas de 121 a 150 m² representarían, según este estudio, una demanda potencial de solamente un 17,2% y las viviendas de 151 a 200 m² un 4,6 adicional. Las viviendas de más de 200 m² representarían exclusivamente un 4,6 % de la demanda estimada.

No puede haber un dato más elocuente para demostrar la inadecuada proporción entre el número de viviendas y la superficie construida que es posible realizar en el área Avda. de Francia y las características de la demanda potencial.

Si se promoviesen las viviendas de acuerdo con las características actuales del Plan General y dada la dimensión de 194,8 m² construidos de cada vivienda, que se derivan de la limitación del número de viviendas actualmente existente, nos encontraríamos con que esas viviendas a construir representarían una oferta que satisfaría un escaso 4,6 % de la demanda, quedando fuera de la oferta, por tanto, más del 95% de la demanda estimada. Difícilmente puede verse con mayor claridad este hecho, que se comentaba anteriormente, de la evidente desproporción



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

entre las características del producto inmobiliario que este sector debe realizar y los que pueden realizar los demás sectores de suelo urbanizable programado. De no corregirse el número de viviendas posibles en este área nos encontraríamos, como se ha señalado anteriormente, ante una desventaja obvia en el producto inmobiliario que este sector debe producir, lo cual conllevaría a su vez una práctica inviabilidad económica de toda una operación estratégica en la ciudad y que comporta inversiones privadas de más de 12.000 millones de pesetas.

Adicionalmente, y a partir de los datos antes comentados, el citado estudio concluye lo siguiente sobre la demanda detectada a través de encuestas directas:

Aunque estemos todavía a nivel de deseo y se incluyan tanto la vivienda nueva como la usada, está claro que la demanda estimada se conforma con menos superficie y dormitorios.

La moda se situaría en viviendas con una superficie construida entre los 90 y 120 m² con tres dormitorios y dos baños completos. La distancia entre 3 y 4 dormitorios es de 16 puntos a favor de los primeros en la capital y sube hasta los 25 puntos en la periferia, pero en la realidad sabemos que se producirá un deslizamiento hacia los tipos inferiores en razón de los precios que se puedan pagar.

3.2. Características del parque actual de viviendas en Valencia.

Finalmente, tenemos que hacer referencia a este estudio en su apartado 5.2.6 "Características del actual parque de viviendas" que establece los parámetros básicos de las viviendas actualmente existentes en la ciudad de Valencia. Del cuadro (pag. 194 del Estudio) se puede observar como las viviendas de superficie construida superior a 151 m² representan el 0,8 % del parque actual de viviendas



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

en la capital y el 1% en el área metropolitana mientras que el resto, es decir, el 99,2% del parque de viviendas, se sitúa en superficies construidas inferiores a 151 m². Pero más significativo todavía es comprobar que el 91,1% de las viviendas actualmente existentes tienen una superficie construida inferior a 120 m².

Por otra parte, las características de entorno y las del tipo de promociones que pueden llevarse a cabo en un área como la Avenida de Francia no permiten pensar de ninguna manera en viviendas que por su superficie de 194 m² construidos deberían calificarse, sin lugar a dudas, de vivienda de lujo. Aun cuando se tratará de un área de una elevada calidad ambiental, tanto por la proximidad del Jardín del Túria como por la presencia de grandes e importantes avenidas en su interior, nos encontramos ante un sector cuyo perfil típico de vivienda va a estar en el entorno de los 100 a 120 m² construidos que es hacia lo que se orienta el mercado en toda la periferia de la ciudad. Las viviendas que tengan superficies construidas superiores a 130 m² solamente deben entenderse posibles como parte minoritaria de la oferta o en áreas centrales y en puntos muy singulares de la estructura urbana de la ciudad.



AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACION PÚBLICA por acuerdo del Ayuntamiento.

Pleno de fecha 26 JUL 1996

Valencia, 30 AGO 1996
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.



4. Bases legales y técnicas de la modificación propuesta.

4.1. Requisitos de la L.R.A.U.

La vigente Ley Reguladora de la Actividad Urbanística establece, en su art. 55 "Revisiones y modificaciones de los planes", los requisitos que deben cumplirse en estos supuestos. A los efectos de la presente Modificación de Plan General, y dado su contenido, le resulta de aplicación básicamente el nº 1 del citado artículo, que señala que el procedimiento legal de una modificación de plan general exige cumplir los mismos trámites requeridos para su formulación, con exclusión, lógicamente, de aquellos informes sectoriales improcedentes por la naturaleza misma de la modificación propuesta.

Podría, en una primera lectura, parecer de aplicación el apartado 3, que hace referencia a las modificaciones que "aumentan el aprovechamiento lucrativo del suelo", a las que se les exigen las medidas compensatorias precisas para "...mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento". Sin embargo ya hemos señalado que esta modificación no incrementa el número de m² edificables, ni tan siquiera el uso de los mismos, por lo que no supone ningún incremento de aprovechamiento lucrativo ya que, como establece la legislación urbanística (art. 60.2 de la L.R.A.U. y art. 27 y concordantes del T.R. de la Ley del Suelo de 1.992), el aprovechamiento urbanístico de un suelo es función exclusivamente de su edificabilidad o, para ser más exactos, de su aprovechamiento-tipo, parámetros que aquí no se alteran.

Sin embargo, esta modificación de Plan General, que se tramita conjuntamente con la Homologación a la L.R.A.U. del Sector, se lleva a cabo en un área que cuenta con ordenación pormenorizada, al contar con P.A.U. y Plan Parcial aprobados definitivamente, por lo que la Homologación debe contener la justificación del pleno cumplimiento de los estándares dotaciones para Planes



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

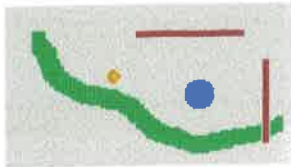
Parciales (art. 22 L.R.A.U.), así como las limitaciones establecidas con carácter general para el planeamiento (art. 19 y 22.1.A) de la L.R.A.U.).

El cumplimiento de los estándares de la L.R.A.U. para planes parciales se detalla en el apartado 3.2 siguiente de la presente Memoria Justificativa, en el que puede apreciarse cómo, aplicando los hoy vigentes estándares de la L.R.A.U., el Plan resultante de esta modificación de Plan General cumple sobradamente los requisitos de la legislación vigente.

En cuanto a la limitación establecida en el art. 19 y a efectos de su aplicación, el ámbito del Plan Parcial propuesto en la Homologación, que se tramita conjuntamente con el presente documento, tiene las siguientes superficies:

SECTOR S.U.N.P.....	431.200 m ²
SISTEMA GENERAL VIARIO.....	187.750 m ²
CONEXIONES EXTERIORES DE VIARIO DE SISTEMA GENERAL.....	26.468 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL P.P.....	645.418 m ²

A estos efectos debe recordarse que la Homologación del sector es el instrumento legítimo para definir el ámbito del Plan Parcial, de acuerdo con el contenido que se deriva de la vigente L.R.A.U., lo que implica, también, un diferente concepto de "sector", tal como lo entiende la Ley del Suelo del Estado. Así pues, el ámbito del Plan Parcial (denominado "sector") comprende la superficie calificada NPR en el PGOU de Valencia y las conexiones viarias internas y externas, a las que la Homologación otorga carácter de red primaria o estructural (art.17.2.c.LRAU) y que forma parte de la superficie total del Plan Parcial, tal como se desprende del art. 21.1 de la vigente Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. Por lo anterior, la modificación del cumplimiento de las



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

estándares de la citada L.R.A.U. debe hacerse de acuerdo con esa misma superficie resultante del nuevo concepto de sector para que sea coherente el análisis, tal como se expone a continuación.

La edificabilidad con destino residencial de este Plan Parcial es de 630.000 m², lo que sobre la superficie total del P.P. representan 9.761 m² construidos de uso residencial por Ha., cantidad inferior al límite de 10.000 m² construidos residenciales por Ha. establecida en el citado art. 19 de la L.R.A.U.

En cuanto al límite de 75 viviendas/Ha., su aplicación a la superficie del Plan Parcial anteriormente citada conduciría a un total máximo de **4.840** viviendas, lo que representaría una media de 130,2 m² construidos por vivienda. Esta superficie media está todavía lejos de la media del suelo urbanizable programado que oscila, según sectores, entre 100 y 120 m² construidos por vivienda, pero ya representa una cifra asumible por el mercado y supone una reducción significativa de la superficie media anterior a la modificación.

Estos nuevos parámetros son introducidos en la nueva Ficha de Características y nueva redacción de normativa que se incluye en los apartados 4.3 y 4.4 de la presente Memoria.

4.2. Justificación del cumplimiento de reservas dotacionales en el Plan Parcial "Avenida de Francia", según la L.R.A.U.

Los equipamientos públicos del Plan Parcial "Avenida de Francia" cumplen holgadamente los estándares previstos en la vigente Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana como se demuestra a continuación.



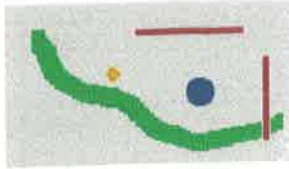
Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

La L.R.A.U. establece en su artículo 22 los requisitos mínimos para dotaciones públicas en función de la edificabilidad del Plan Parcial. En concreto, en los planes parciales de carácter residencial, se exigen un mínimo de 35 m² de suelo para equipamientos públicos por cada 100 m² de edificabilidad residencial, de los que 15 m² se destinarán a 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 de Reglamento de Planeamiento, de la Ley del Suelo estatal (T.R.L.S.), hasta tanto se desarrolle reglamentariamente la propia Ley Reguladora.

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

Tipo de equipamiento	Estándar L.R.A.U.	Dotación P.P. (1)	Diferencia
Jardines Públicos	94.500 m ² (2)	137.634 m ²	+ 43.134 m ²
Escolar	77.440 m ² (3)	53.000 m ²	- 24.440 m ² (4)
Deportivo y S.P.	48.560 m ² (5)	47.737 m ²	- 823 m ² (6)
TOTAL	220.500 m²	238.371 m²	+ 17.871 m²

- (1) Datos obtenidos de la Memoria Justificativa del Plan Parcial.
- (2) Calculados como 15 m² por cada 100 m² de uso residencial.
- (3) Representan 16 m²/viv. tal como prevé el Anexo del Reglamento de Planeamiento.
- (4) Téngase en cuenta la compatibilidad de uso escolar en la calificación de equipamiento deportivo.
- (5) Representa el suelo adicional para alcanzar los 35 m² de suelo dotacional por cada 100 m² residenciales exigidos por la L.R.A.U.
- (6) Esta pequeña diferencia queda compensada por la compatibilidad de uso deportivo en las zonas verdes, que tienen un superávit de 43.134 m² en el Plan Parcial.



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

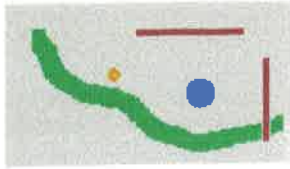
Respecto de las previsiones del Plan Parcial deben hacerse las siguientes puntualizaciones:

- 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. Se han contabilizado las superficies de los espacios libres asociados a los sistemas generales viarios (dotaciones estructurales), en aplicación de lo previsto en el artículo 22.1 de la L.R.A.U., dado que, evidentemente, ofrecen unas condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente para la población del Sector.

Asimismo, si se hubiera considerado la superficie total o parcial de los Jardines del Turia, asociados al desarrollo urbanístico de este Plan Parcial, en aplicación, igualmente, del artículo 22.1, el exceso de dotaciones se hubiera incrementado entre 104.550 m² (computando el 50% de la superficie del Jardín del Túria, la más próxima al ámbito) y 209.100 m² si el cómputo fuera del total de metros cuadrados de jardín, que se asocian al desarrollo del Plan Parcial.

- Suelo Escolar: Su cómputo se ha realizado conforme a lo determinado en la Disposición Transitoria Octava de la L.R.A.U., por lo que de la aplicación del Anexo de Reglamento de Planeamiento del Texto Refundido de la Ley del Suelo, se obtiene para 4.840 viviendas una dotación de 77.440 m².

En el Plan Parcial existe una reserva de 53.000 m² de suelo con destino escolar, por lo que la diferencia respecto a las previsiones de la L.R.A.U. será absorbida por la compatibilidad del uso escolar en la calificación "Equipamiento Deportivo", lo que en la práctica supone una reserva equivalente a 98.982 m² de suelo con potencial uso escolar.



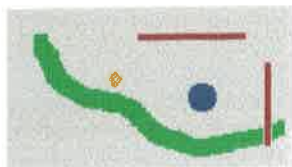
Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

Esta compatibilidad de usos está implícita en la propia calificación, ya que al remitirse el Plan Parcial (art. 0,4 de las Ordenanzas) a la normativa del Plan General en lo no expresamente previsto, caso del régimen de usos compatibles en los suelos dotacionales, el uso deportivo tiene, en el P.G.O.U., su equivalencia en la calificación GEL-4 "Espacio Libre de Uso Deportivo", equivalencia que resulta de lo previsto en el art. 6.73 en relación con el 6.69, apartado 2.c), de las NN.UU. del Plan General, donde no figura la prohibición del uso escolar en el régimen de usos admitidos en la calificación GEL-4, calificación que debe tomarse como referencia ya que, aunque el suelo calificado de "deportivo" en el Plan Parcial es de sistema local, la inexistencia de una calificación expresa para este uso en el listado de sistemas locales del art. 6.74 de las NN.UU. del P.G.O.U. obliga, junto a la citada remisión del art. 6.73, a tomar la referencia del "Espacio Libre de uso deportivo GEL-4" para el régimen de usos admitidos en esta calificación.

En cuanto a la posible infradotación de uso deportivo que esta solución plantearía, hay que señalar que las zonas verdes del Plan Parcial admiten usos deportivos, tal como prevén las NN.UU. del P.G.O.U. de Valencia y como estas zonas verdes tienen un superávit de 43.134 m², existe una más que suficiente dotación potencial, todo ello sin contar con el posible uso del Jardín del Túria.

Finalmente, debemos señalar que estas consideraciones tienen, realmente, un carácter más teórico que real. Es perfectamente conocido que las reservas escolares resultantes del Reglamento de Planeamiento están pensadas y establecidas en épocas de tasas de natalidad mucho más altas que las actuales y resultan hoy sobreabundantes (del orden de un 200% de la demanda real), por lo que la dotación del Plan Parcial de suelo escolar es ampliamente suficiente para el nuevo número de viviendas resultante de esta modificación.

A lo anterior, cabe añadir la fuerte reducción que se ha producido en el tamaño medio de la unidad familiar en los últimos años. Así, en 1.981, el tamaño medio de la unidad familiar en Valencia ciudad era de 2,55 habitantes por vivienda, mientras que en el año 1.991, había descendido hasta los 2,31 hab./viv.



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

(1) y para el año horizonte de 1.998, en que puede estimarse que se ocuparán las primeras viviendas construidas en este Plan Parcial, este ratio de habitantes/vivienda puede estimarse en 2,05 hab/viv. (2), lo que representa una reducción del 19,6%.

- Otros equipamientos: Dado que la L.R.A.U. establece un total mínimo de dotaciones públicas de 35 m² dotacionales por cada 100 m² residenciales, la suma de las reservas de jardines públicos, escolares y el resto de equipamientos debe ser igual o superior a ese mínimo establecido, que en este caso es de 220.500 m², por lo que la suma total de equipamientos del Plan Parcial supera en 17.871 m² de suelo ese mínimo. El Plan Parcial, si hoy se formulase con su mismo contenido, cumple sobradamente los requisitos dotacionales legales.

A su vez se prevé en la L.R.A.U. que el Plan Parcial determine los posibles usos de estos otros equipamientos. En concreto se reservan:

- a) Centros Deportivos, con un total de 45.982 m² de suelo.
- b) Servicios Públicos, con un total de 1.755 m² de suelo.

Las condiciones de usos se encuentran determinadas en las correspondientes ordenanzas (Título Sexto, Capítulo Sexto) del Plan Parcial.

(1) Fuentes: Anuarios de Población y Vivienda 1.981 y 1.991 del Instituto Nacional de Estadística y elaboración propia.

(2) Fuentes: Estudio sobre necesidades de vivienda en Valencia y su área Metropolitana. Generalitat Valenciana y Asociación Provincial de Promotores y Constructores, Valencia, 1.995 y elaboración propia.



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

- 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. 5.126 a 5.132) los estándares mínimos de aparcamientos, que cumplen la anterior condición, independientemente de los aparcamientos grafiados en red viaria, que 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.

En conclusión, el Plan Parcial “Avenida de Francia” se encuentra en una situación de considerable superávit en cuanto al cómputo total de dotaciones, con un estándar medio de 49,25 m²/viv. de dotaciones públicas de uso y disfrute cotidiano respecto al nuevo número máximo de viviendas, no habiéndose incluido en este estándar la superficie del Jardín del Túria, que no se ha considerado a efectos del cumplimiento de dotaciones, y que incrementaría este ya elevado estándar dotacional hasta los 70,85 m²/viv. computando exclusivamente el 50% de su superficie, sin aprovechar hasta el 100% las posibilidades de cómputo que permite el art. 22.1.D) de la L.R.A.U. pese a que el Jardín del Túria, por su posición respecto del sector, cumple con los requisitos de este artículo para su consideración como suelo dotacional “de uso y disfrute cotidiano”.



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

4.3 Nueva redacción de normativa del PAU y Plan Parcial resultante de la modificación.

A continuación se exponen los nuevos textos del art.2 de las Normas Urbanísticas del Programa de Actuación Urbanística y art.6.2.4. de las Ordenanzas del Plan Parcial "Avenida de Francia", tal como resultan después de la Modificación del Plan General propuesta. Esta misma redacción sustituirá a la anteriormente existente en ambos documentos tras la aprobación definitiva de la presente Modificación de Plan General.

Asimismo, en el apartado 4.4 siguiente aparece la Ficha de Características del Área, en la que se incorpora el número de unidades máximas de viviendas resultante de la modificación, y en la que la superficie reflejada (casilla 4) representa la superficie del Plan Parcial, de acuerdo con el documento de homologación que se tramita conjuntamente con esta M.P.G.

Normas generales del P.A.U.(cap. 4.2.) Nueva redacción del art. 2.

Art. 2 Edificabilidad

- Edificabilidad máxima.....	830.000 m ² const.
- Edificabilidad residencial máxima.....	630.000 m ² const.
- Número máximo de viviendas.....	4.840 viv.
- Edificabilidad adicional destinada a equipamiento social.....	19.404 m ² const.

De la superficie de equipamiento social, 6.000 m² son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, quedando 13.404 m², como edificabilidad susceptible de aprovechamiento privado.



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

De este modo se obtiene:

- Edificabilidad lucrativa total..... 843.404 m² const.

Ordenanzas del Plan Parcial. Nueva redacción del art. 6.2.4.

Art. 6.2.4.

La edificabilidad permitida es:

- Edificabilidad máxima..... 830.000 m² const.

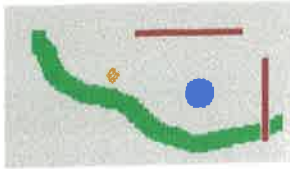
- Edificabilidad residencial máxima..... 630.000 m² const.

- Número máximo de viviendas..... 4.840 viv.

- Edificabilidad adicional destinada a equipamiento social..... 19.404 m² const.

De la superficie de equipamiento social, 6.000 m² son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, quedando 13.404 m², como edificabilidad susceptible de aprovechamiento privado. De este modo se obtiene:

- Edificabilidad lucrativa total..... 843.404 m² const.



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"



AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACIÓN PÚBLICA por acuerdo del Ayuntamiento.

Pleno de fecha 26 JUL 1996

Valencia, 30 AGO 1996

EL SECRETARIO GENERAL, P. D.



4.4 Nueva redacción de la Ficha de Características del Area "Avenida de Francia" del S.U.N.P. del Plan General de Valencia



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA	
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	
CARACTERISTICAS Y DETERMINACIONES BASICAS DE LAS AREAS	
1. NOMBRE DEL AREA: AVENIDA DE FRANCIA	2. N° DE AREA: 3
3. JUNTA MUNICIPAL: MARITIM	4. SUPERFICIE DEL PLAN PARCIAL (m ²): 645.418
5. ZONA DE CALIFICACION URBANISTICA: NPR	6. DENSIDAD MAXIMA: (VIVIENDAS/HA.) 75
7. NUMERO DE VIVIENDAS MAXIMO: 4.840	8. USO PREFERENTE: RESIDENCIAL (R)
9. USOS COMPATIBLES O ALTERNATIVOS: Dotacionales y terciarios no incompatibles. (art. 34.a) R.P.)	
10. USOS INCOMPATIBLES (PROHIBIDOS): Alm.3, Ind.3, Din (excepto Din.6) (art. 34.b) R.P.)	
11. RESERVAS DE DOTACIONES Se aplicarán los módulos del Reglamento de Planeamiento SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS: a los diferentes usos. Además se reservarán 20.000 m ² (art.34.c)3° R.P.) para usos deportivos tipo SP1.	
12. CONEXIONES VIARIAS OBLIGATORIAS: Las contenidas dentro del área delimitada en (art. 34.c)4° R.P.) el plano serie "B" del P.G. Superficie:187.750 m ²	
<p>- El Programa de Actuación Urbanística para el desarrollo de este sector podrá subdividirse en dos PAU diferentes tomando como límite entre ambos el cruce del enlace del Bulevar Sur con la prolongación de la calle Menorca. El área al este de este límite, contigua a las instalaciones de CAMPSA sólo podrá ejecutarse tras el cese completo de la actividad de almacenamientos de combustible de esta Empresa.</p> <p>- El Plan Parcial que desarrolle el PAU podrá adjudicar edificabilidad a las parcelas privadas sin ordenar volúmenes en detalle, salvo en el eje de la Avenida de Francia y la fachada a la prolongación de la Alameda, donde deberá ordenarse en volumen con detalle, preferentemente bajo tipología de ensanche clásico.</p> <p>- Edificación terciaria: se ubicará en parcelas aisladas. Podrá ubicarse la edificación terciaria de modo integrado con la residencial, pero el Plan Parcial definirá con precisión los usos.</p> <p>- Reservas dotacionales complementarias: Además de las reservas exigidas en el Reglamento de Planeamiento correspondiente a conjuntos entre 1.000 y 5.000 viviendas se reservarán 20.000 m² de suelo en parcela única para usos deportivos SP-1, a ubicar al norte del sector. Esta reserva podrá integrarse con la resultante</p>	



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

del Anexo del Reglamento de Planeamiento para formar un área deportiva de mayor superficie.

- El PAU deberá contener la obligación para el adjudicatario de realizar la ejecución completa de los tramos del Jardín del Turia comprendidos en el límite del Plan Parcial (209.100 m² calificados como GEL-1), así como la totalidad de la red viaria interna al ámbito del Plan Parcial (187.750 m² calificados como GRV), de acuerdo con las condiciones que, en su caso, señalen las Bases o el Programa o Programas de Actuación Urbanística.

- Infraestructuras externas vinculadas (art.71.2. Reglamento de Planeamiento Urbanístico): las Bases para el desarrollo de este área o, en su caso, el Programa de Actuación Urbanística, establecerán la aportación proporcional que corresponda realizar a este área a la ejecución de la prolongación del soterramiento, bajo el Jardín del Túria, de la línea de FF.CC. Valencia-Tarragona, hasta el límite Sur contemplado en el presente Plan General. Esta aportación se establecerá de modo proporcional a la edificabilidad de las áreas números 7, 8, 9 y 10 del Suelo Urbanizable No Programado. Se considerará a ésta infraestructura como necesaria para garantizar la inserción del área en la ordenación general.

- Tipo de formulación o iniciativa: el Programa de Actuación Urbanística para desarrollar este suelo será, preferentemente, de formulación pública, a redactar por el Ayuntamiento de Valencia o entidad urbanística en quien se delegue dicha responsabilidad, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística de aplicación (art. 216 Reglamento de Gestión Urbanística).



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

II. HOMOLOGACION A LA L.R.A.U.

1. Objetivos y criterios generales

El presente documento tiene por objeto cumplir con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2.A) de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana (L.R.A.U.), en lo relativo al ámbito del P.A.U. "Avenida de Francia", correspondiente al Area de Suelo Urbanizable no Programado del P.G.O.U. de Valencia N.R.R.-3, quedando así adecuado a las determinaciones de la L.R.A.U.

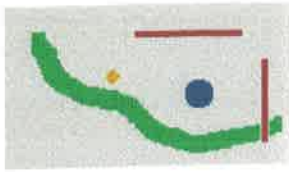
La Disposición Transitoria Primera, en su apartado 2 y, en particular, en la letra B) establece las condiciones en que se producirá la homologación a la L.R.A.U. del planeamiento vigente y su tramitación:

" Los municipios podrán interesar de la Conselleria competente de Urbanismo que declare la homologación a la presente Ley de los Planes y Normas subsidiarias vigentes o de algunos de sus sectores.

Dicha homologación se producirá por resolución autonómica dictada y tramitada por el procedimiento del Capítulo Primero del Título Segundo de la presente Ley, y en cuya virtud se apruebe uno de los siguientes documentos:

.....

B) Un expediente justificativo de que las determinaciones del planeamiento vigente ya tienen la precisión y calidad necesarias para cumplir las exigencias de la presente ley y, en particular, del artículo 17, acompañado de la documentación que permita diferenciar e identificar que determinaciones de las vigentes han de reputarse integrantes de la ordenación estructural y de la red primaria de reservas de suelo para dotaciones públicas."



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

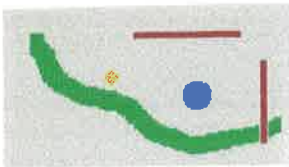
(el subrayado es nuestro)

Por su parte, el apartado 3 de este mismo artículo establece que en el momento en que se pretenda una modificación del planeamiento general no adaptado a la vigente L.R.A.U., debe tramitarse la correspondiente homologación del ámbito afectado.

En este caso, se propone una modificación del Plan General para alcanzar un número máximo de 4.840 viviendas con una densidad de 75 viviendas/hectárea. Con esta previsión de un mayor número de viviendas se modifican los máximos previstos en la Ficha de Características del P.G.O.U. y en el P.A.U. y Plan Parcial aprobados definitivamente en 11 de Abril de 1.991. Esta es la única modificación del planeamiento que se prevé y propone.

Esta Modificación del número máximo de viviendas viene requerida, como se especifica minuciosamente en los apartados anteriores, por el objetivo de reducir la superficie edificable media por vivienda, lo que representa, para un mismo volumen edificado, la posibilidad de obtener un producto inmobiliario más adaptado al mercado, dada la situación socio-económica actual y futura y en consideración a la excesiva superficie por vivienda resultante del Plan General y de las Bases del PAU, de aproximadamente 194 m², que hace totalmente inviable la ejecución del planeamiento, tal como ya ha quedado expuesto en los apartados 1 al 4 de la Memoria de la Modificación de Plan General.

En cuanto al contenido de la Homologación, debe tenerse en cuenta que el vigente P.G.O.U. de Valencia y el propio Plan Parcial cumplen 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 expone, por lo que la presente Homologación no requiere de diseño específico de nuevas estructuras urbanas.



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

Esta adecuación formal a la L.R.A.U por parte del P.G.O.U de Valencia no debe sorprender en absoluto. En primer lugar, porque el Plan General de Valencia representa uno de los últimos grandes planes municipales que se elaboran en España en la década de los '80 y, consecuentemente, propone un modelo de ordenación mucho más avanzado y "maduro" que otros Planes Generales municipales anteriores y mucho más detallado, en el suelo urbanizable, que las escasas exigencias de la legislación estatal de 1.976, no alteradas en el T.R. de 1.992.

Este detalle del suelo urbanizable del P.G.O.U. de Valencia de 1.988, especialmente en cuanto a definición de la trama viaria, responde a un deseo de ofrecer una lectura y modelo globales de la ciudad, sin caer en el hiperdetallismo, pero sin la filosofía del urbanismo de "manchas" resultante de la legislación del Estado para el suelo urbanizable remitido, en su ordenación, a los resultados de los planes parciales y causa, tantas veces, de incoherentes desarrollos urbanos periféricos de las grandes ciudades.

En segundo lugar, para nadie es un secreto que parte de esta filosofía de diseño de ciudad y de contenido de planeamiento que refleja el P.G.O.U de Valencia han estado en la base de la redacción de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística que, lógicamente, tomó buena parte de su filosofía, en este campo, de los planes de última generación de los que, en la Comunidad Valenciana, el de Valencia era el ejemplo más destacable.

Por todo lo anterior, la presente Homologación se ajusta al ya citado apartado 2.B) de la D.T. 1ª de la L.R.A.U.



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

2. Características del Territorio

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



 **AJUNTAMENT DE VALENCIA**
DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACIÓN PÚBLICA por acuerdo del Ayuntamiento.

Pleno de fecha 26 JUL. 1996

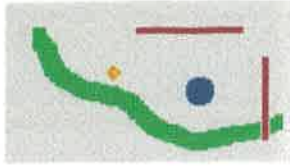
Valencia, 30 AGO. 1996

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

DILIGENCIA: - El presente documento fue aprobado Provisoriamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 25 de Octubre de 1996

Valencia, 11 NOV. 1996

EL SECRETARIO GENERAL,



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

3. Características generales del suelo urbanizable N.P.R.-3 del P.G.O.U. de Valencia

3.1. Características generales previstas en la Ficha de Area del Plan General.

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

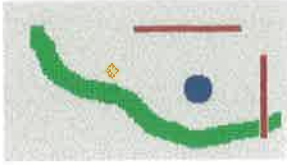
En esta ficha se reflejan los siguientes datos y condiciones:

Identificación:

1- Nombre del Area.....	Avenida de Francia
2- N° de Area.....	3
3- Junta Municipal.....	Marítim
4- Superficie.....	431.200 m ²

Régimen urbanístico:

5- Zona de Calificación Urbanística.....	N.P.R.
6- Densidad Máxima.....	75 (viv/Ha.)
7- N° de viviendas máximo.....	3.234 (viv.)
8- Uso preferente.....	Residencial (R)
9. Usos compatibles o alternativos: Dotacionales y terciarios no incompatibles (art.34 a) R.P.)	
10. Usos incompatibles (prohibidos): Alm.3, Ind.3, Tco.3, Din (excepto Din.6) (art.34.b) R.P.).	



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

11. *Reservas de dotaciones, servicios y equipamientos (art.34.c) 3º R.P.): Se aplicarán los módulos del Reglamento de Planeamiento a los diferentes usos. Además se reservarán 20.000 m² para usos deportivos tipo SP.1.*

12. *Conexiones viarias obligatorias: las contenidas dentro del área delimitada en el plano serie "B" del Plan General Superficie 187.750 m².*

Características de la Ordenación

- *El Programa de Actuación Urbanística para el desarrollo de este sector podrá subdividirse en dos P.A.U. diferentes tomando como límite entre ambos el cruce del enlace de Bulevar Sur con la prolongación de la calle Menorca. El área al este de este límite, contigua a las instalaciones de CAMPSA sólo podrá ejecutarse tras el cese completo de la actividad de almacenamientos de combustible de esta Empresa.*

- *El Plan Parcial que desarrolle el P.A.U. podrá adjudicar edificabilidad a las parcelas privadas sin ordenar volúmenes en detalle, salvo en el eje de la Avenida de Francia y la fachada a la prolongación de la Alameda, donde deberá ordenarse en volumen con detalle, preferentemente bajo tipología de ensanche clásico.*

- *Edificación terciaria: se ubicará en parcelas aisladas sin sobrepasarse las 16 plantas. Podrá ubicarse la edificación terciaria de modo integrado con la residencial, pero el Plan Parcial definirá con precisión los usos a fin de no sobre pasar la densidad residencial máxima.*

- *Reservas dotacionales complementarias: Además de las reservas exigidas en el Reglamento de Planeamiento correspondientes a conjuntos entre 1.000 y 5.000 viviendas se reservarán 20.000 m² de suelo en parcela única para usos deportivos tipo SP1, a ubicar al norte del sector. Esta reserva podrá integrarse con la resultante del Anexo del Reglamento de Planeamiento para formar un área deportiva de mayor superficie.*

- *El P.A.U. deberá contener la obligación para el adjudicatario de realizar la ejecución completa de los tramos del Jardín del Túria comprendidos en el límite del Plan Parcial (209.100 m² calificados como GEL-1), así como la totalidad de la red viaria interna al ámbito del Plan Parcial (187.750 m² calificados como GRV), de acuerdo con las condiciones que, en su caso, señalen las Bases o el Programa de Actuación Urbanística.*

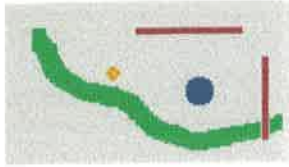


Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

- *Infraestructuras externas vinculadas (art. 71.2. Reglamento de Planeamiento Urbanístico): las Bases para el desarrollo de este área o, en su caso, el Programa de Actuación Urbanística, establecerán la aportación proporcional que corresponda realizar a este área a la ejecución de la prolongación del soterramiento, bajo el Jardín del Túria, de la línea de FF.CC. Valencia-Tarragona, hasta el límite Sur contemplado en el presente Plan General. Esta aportación se establecerá de modo proporcional a la edificabilidad de las áreas números 7, 8, 9 y 10 del Suelo Urbanizable No Programado. Se considerará a ésta infraestructura como necesaria para garantizar la inserción del área en la ordenación general.*

- *Tipo de formulación o iniciativa: el Programa de Actuación Urbanística para desarrollar este suelo será, preferentemente, de formulación pública, a redactar por el Ayuntamiento de Valencia o entidad urbanística en quien se delegue dicha responsabilidad, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística de aplicación (art. 216 Reglamento de Gestión Urbanística).*

En la tramitación del PAU y Plan Parcial que ordena esta Area se incluyó una Modificación de Plan General, aprobada definitivamente, que eliminó la restricción del uso TCO.3 y la limitación del número de alturas a 16 para los usos terciarios, manteniéndose el resto de parámetros, bajo las cuales se redactaron, tramitaron y aprobaron los ya citados Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial hoy vigentes, como consecuencia de Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de Fecha 11 de Abril.de 1.991.



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

3.2. Características generales previstas en el P.A.U. "Avenida de Francia".

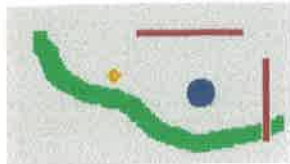
El P.A.U. Avenida de Francia imponía al Plan Parcial, como resultado de las Bases aprobadas por el Ayuntamiento de Valencia en 4 de Junio de 1.990, las siguientes condiciones:

1. MAGNITUDES:

- Suelo Urbanizable no Programado Residencial.....	431.200 m ²
- Sistema general viario.....	187.200 m ²
- Total, excluido el río.....	618.950 m ²
- Sistema general de zonas verdes (Jardín del Túria)..	209.100 m ²
- Total de área delimitada.....	828.050 m ²
- Area de sistema general de zonas verdes, exterior al ámbito (Jardín del Túria), a urbanizar.....	72.977 m ²

2. EDIFICABILIDAD:

- Edificabilidad máxima.....	830.000 m ² const.
- Edificabilidad residencial máxima.....	630.000 m ² const.
- Número máximo de viviendas.....	3.234 viv.
- Edificabilidad adicional destinada a equipamiento social...	19.404 m ² const.



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

- Edificabilidad lucrativa total..... 843.404 m² const.

3. USOS:

- Uso dominante residencial.
- Usos compatibles: dotacionales y terciarios.
- Usos prohibidos: Alm.3; Ind.3; Din. (excepto Din.6)

4. NORMAS DE EJECUCION:

- Plan Parcial único.
- Sistema de expropiación, que puede sustituirse por el de compensación.

5. RESERVAS, CESIONES DE SUELO Y DE EDIFICACION Y OBLIGACIONES DE URBANIZACION:

- Las exigidas por las Bases del Concurso, incrementando de 8.300 m² a 12.500 m² la cesión gratuita de edificabilidad que sustituye a la ejecución del puente de enlace entre las calles Tomás Montañana-Hermanos Maristas.



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

6. APROVECHAMIENTO TIPO:

Resultante de dividir la edificación lucrativa entre la superficie total del área comprendida dentro del ámbito del P.A.U., al considerar una valoración uniforme de todos los usos. Se fija por lo tanto en $1,0185 \text{ m}^2\text{t./m}^2\text{s}$.

7. REGULACION DE LA EDIFICACION:

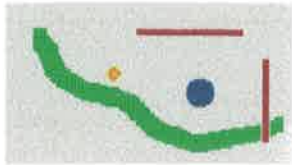
La regulación de la edificación recayente a la Avenida de Francia y Alameda se realizará pormenorizadamente mediante alineaciones y alturas. En el resto del suelo podrá definirse mediante la adjudicación de edificabilidad a las parcelas privadas. No se establece limitación máxima de las alturas permitidas en el Area. La edificabilidad terciaria y social podrá situarse integrada con la residencial o en parcelas aisladas.

De las edificaciones existentes se protegen las dos naves situadas en la parcela de Cross, S.A., que aparecen señaladas en los planos. Estas construcciones estarán incluidas en alguna de las parcelas de cesión obligatoria al Ayuntamiento.

En la manzana situada entre la Avenida de Francia, la prolongación de la Alameda, el Jardín del Túria y la C/ Padre Tomás Montañana se ubicará la edificación de 6.000 m^2 construidos destinada a equipamiento social que ha de ser cedida al Ayuntamiento.

8. SISTEMA VIARIO Y DE ESPACIOS LIBRES:

En los viales se considera como Sistema General solamente la franja correspondiente al estricto uso viario, con una anchura mínima equivalente a la mitad de los ejes viarios, mientras que la superficie restante, destinada a jardines y áreas de juego, corresponde a los espacios o elementos asociados, incluidos a todos los efectos en el Suelo clasificado como Urbanizable No Programado.



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

La definición gráfica del Sistema viario es vinculante en lo que respecta a los Sistemas Generales y elementos asociados, con los ajustes que sea necesario introducir en los Proyectos de Urbanización o de Obras correspondientes. En cuanto a las características de los puentes y del resto del viario interior, la definición realizada tiene el carácter de recomendación, pudiendo ser corregida en este aspecto por el Plan Parcial y los Proyectos concretos.

En cualquier caso todas las calles tendrán una anchura mínima de 20 m. con aceras de anchura no inferior a 6 m. en la Avenida de Francia y 4,5 m. en el resto de las calles.

9. PLAN DE ETAPAS:

Se divide la Urbanización del Area en cuatro etapas de ejecución. En la construcción de equipamientos se distinguen dos fases. Para la edificación privada se señalan tres fases diferentes.

NOTA: Datos obtenidos de la Memoria Descriptiva del Plan Parcial "Avenida de Francia".

3.3. Características generales previstas en el Plan Parcial "Avenida de Francia".

La descripción de las principales determinaciones del Plan Parcial "Avenida de Francia" se encuentran especificadas en la Memoria Descriptiva del propio Plan Parcial, apartado 5. A continuación se exponen los apartados más significativos de la misma:



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

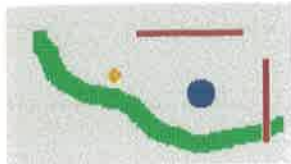
"5.1. EJES ESTRUCTURADORES. SISTEMAS GENERALES."

La ordenación pretende potenciar al máximo el papel de los dos elementos de primer orden presentes del sector (Alameda/Río y Avenida de Francia). Sus direcciones y trazado condicionan las demás calles, con las excepciones importantes de la calle Menorca y la prolongación de Pintor Maella que, por su importancia en la trama general de la ciudad, conviene unir directamente con la gran rotonda de la Alameda.

La Avenida de Francia se constituye en la principal conexión de la ciudad con el puerto. Las bases del concurso, siguiendo el Plan General, establecen una anchura de sesenta metros y se mantiene su carácter de bulvar, ya que está concebida como una extensión formal de las grandes vías del ensanche. La sección de la calle está de acuerdo con las recomendaciones del servicio de tráfico del Ayuntamiento fijando un paseo central de 18 metros de anchura, dos calzadas de 13 metros y aceras de 6 metros con una banda de aparcamiento en cordón en cada una de ellas.

La Alameda mantiene la anchura de 80 metros y se ha planteado como una reproducción de la sección del tramo más antiguo en el que los espacios destinados a zona verde están concentrados en las dos bandas laterales, dejando las calzadas de circulación y aparcamiento en el centro. La vía de servicio de las viviendas se ha replanteado de manera diferente ya que este es el aspecto más deficiente de la Alameda en su trazado original. En este caso se ha diseñado una amplia calle de 20 metros de anchura que acompaña a la Alameda en todo su recorrido, separada de ella tan solo por una estrecha franja edificada de bloques de 15 metros con frecuentes conexiones peatonales (cada cincuenta metros). De este modo se consigue una mejor utilización peatonal de las zonas ajardinadas de la Alameda, al tiempo que se amplía la capacidad de servicio de aparcamiento en la calle y el acceso rodado a las viviendas no interfiere con el recorrido peatonal principal. Las dimensiones de las zonas ajardinadas son de 24 metros con dos calzadas de 9 metros y dos bandas de aparcamiento en batería separadas por un seto central de 4,5 metros.

La unión de ambas calles se realiza mediante una gran rotonda a la salida del puente que se está construyendo en la calle Padre Tomás Montañana. La conexión de esta rotonda con el puente proyectado a continuación de la Avenida de l'Antic Regne unifica los espacios de circulación en cada dirección haciendo servir las rotondas como método de resolución de la intersección. En la propuesta planteada las calzadas con direcciones diferentes están separadas por una amplia zona ajardinada de 12.161 m² en la que se



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

propone la ubicación del edificio de servicios públicos establecido por las bases del concurso. La forma y situación del edificio dependerá de los requerimientos concretos del uso a que se destine.

El último elemento de Sistema General viario es el trazado de la calle Menorca, el puente que la comunica directamente con el Bulevar Sur y la gran rotonda que resuelve su intersección con la Alameda. La anchura de la calle será de 40 metros con dos calzadas sin aparcamientos de 12 metros separadas por un parterre central de 7 metros y aceras de 4,5 metros. La rotonda tiene un diámetro exterior de 160 metros, con un parterre central de 90 metros de diámetro. El puente se resuelve en el Plan General con dos tableros separados de 18 metros para cada dirección. El trazado de uno de los tableros afecta seriamente al Azud del Oro existente en el cauce del Río Túria, por lo que debería plantearse la conveniencia de modificar su configuración a la hora de la redacción de los proyectos de urbanización o de ejecución, adoptando una forma similar al puente actualmente en construcción y minimizar de este modo la agresión que supondría para el Patrimonio Histórico de la Ciudad la destrucción parcial del Azud.

La calle Pintor Maella se conecta directamente con esta rotonda central mediante una calle curva de 40 metros que prolonga la forma orgánica del trazado del río, con el fin de unificar geoméricamente las alteraciones de la trama. Se crea así un elemento de gran potencia que participa de las cualidades formales y paisajísticas de modelos ya experimentados en la historia del urbanismo como el Barroco italiano o los Crescents anglosajones que sirve al mismo tiempo para unificar los recorridos transversales aumentando el valor simbólico de la rotonda, evitando la multiplicidad de intersecciones importantes con la Alameda que romperían su continuidad como paseo.

Sobre el lecho del Túria están previstos tres nuevos puentes que, en conjunto, constituyen la actuación más importante en la historia de la ciudad para superar la barrera fluvial. Uno de ellos, en la prolongación de la calle Tomás Montañana, se está construyendo actualmente. Los dos restantes que unirán la Avenida de Francia con la Avenida de l'Antic Regne y calle Menorca con el Bulevar Sur se ejecutarán en desarrollo de este plan.

Además está previsto el soterramiento del trazado ferroviario bajo el lecho fluvial con lo cual se elimina el último obstáculo para la continuidad hasta el puerto de la Alameda y la Avenida de Francia.



5.2. MORFOLOGIA Y TIPOS EDIFICATORIOS.

La disposición de los elementos de Sistema General determina una gran cantidad de ángulos y direcciones diferentes en la trama urbana que dificultan en gran medida el recurso a una ordenación estrictamente regular y uniforme de manzanas sobre el modelo propuesto del ensanche tradicional. Para paliar este efecto disgregador se ha recurrido al establecimiento de una trama superpuesta de calles de menor entidad (20 metros) según una malla ortogonal siguiendo el eje de la Avenida de Francia, buscando la continuidad de las calles existentes en la zona inmediata de la ciudad y el establecimiento del mayor número posible de manzanas rectangulares de tamaño medio (alrededor de 100 x 75 metros) que permitan una distribución homogénea y ordenada de la edificabilidad.

Se ha procurado que la articulación geométrica de las diferentes calles responda a la creación de elementos completos en sí mismos, evitando al máximo la aparición de espacios residuales sin personalidad propia o no integrados en el conjunto resultante de la superposición. En este sentido, todas las alteraciones producidas por la intersección de la trama de calle menores con la Alameda se han unificado mediante la creación de una gran plaza triangular ajardinada que por sus relaciones con la Alameda y Pintor Maella se constituye en un elemento urbano de gran potencia que centraliza los flujos de circulación rodada y peatonal en el interior de la zona edificable.

Este efecto se continúa con las dos manzanas centrales destinadas a terciario que, por su mayor capacidad de adaptación a requerimientos formales diferentes, absorben las deformaciones de la trama debidas a las calles Pintor Maella y Menorca y su articulación con la rotonda de la Alameda.

La línea de edificación recayente al Río está formada por una serie de bloques entre la Alameda y una calle posterior paralela que recorre toda la ordenación. Esta puede constituirse, así, en una auténtica vía de servicio y aparcamiento de la Alameda, permitiendo ampliar y ajardinar las aceras junto a los edificios, favoreciendo notablemente su uso como paseo urbano al servicio de la ciudad.

Para distribuir la edificabilidad residencial dentro de las manzanas resultantes se toma como referencia el modelo de los ensanches tal y como fueron concebidos originalmente, otorgando al espacio central un papel relevante en cuanto a la dotación de espacios libres al servicio de las viviendas que lo bordean y corrigiendo el defecto de la



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

excesiva profundidad edificable que obliga a viviendas mal distribuidas por la necesidad de ventilar e iluminar las piezas habitables con estrechos patios interiores.

Siguiendo este criterio se originan manzanas con la edificación en bloques perimetrales, con la profundidad edificable acotada, que delimitan espacios interiores de manzana como zona arbolada, libre de edificación, lugar de esparcimiento y ocio del vecindario. Para potenciar el uso colectivo de estos espacios y utilizar su presencia para una cualificación paisajística del entorno se provocan unas aperturas importantes en la banda perimetral edificable.

De este modo se dota a las viviendas de un acceso peatonal separado de la circulación rodada, dando lugar a un tipo de manzanas abiertas que hacen compatible el modelo del ensanche con la existencia de zonas privadas ajardinadas que no queden marginadas del espacio de la calle y el aprovechamiento de las ventajas que ofrecen los bloques de edificación en cuanto a conseguir viviendas bien distribuidas y adecuadamente iluminadas y ventiladas.

Los espacios libres interiores abiertos a la calle son una baza importante para el aumento de la calidad de la oferta residencial y, mediante su agrupación lineal, son utilizadas para crear un eje paisajístico paralelo a la Avenida de Francia que, con frecuentes conexiones visuales y peatonales con ella, refuerza y complementa su papel principal dentro de la ordenación.

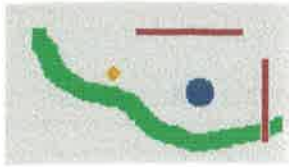
5.3. REGULACION DE LA EDIFICACION Y LOS USOS.

La calificación genérica de los terrenos comprendidos en la totalidad del ámbito del Plan Parcial es la definida por el Plan General y el P.A.U.:

a) NPR No Programado Residencial (para la totalidad del suelo en zona de clasificación).

b) GEL-1 Sistema General de Espacios Libres (P: Metropolitano), para la totalidad del área del viejo cauce del río Túria incluida en el ámbito del presente P.P.

c) GRV Sistema General Red Viaria, para el resto de los terrenos no incluidos en alguna de las dos calificaciones anteriores.



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

El presente P.P. establece dos categorías iniciales: suelo de dominio público y suelo de dominio privado:

A. PUBLICOS:

La superficie total de uso y dominio públicos es de 701.742 m², distinguiéndose los destinados a equipamiento colectivo y los destinados a sistema viario.

DOTACIONAL

- 1. Espacios libres y zonas verdes locales.*
- 2. Esp. libres y zonas verdes de Sistema General.*
- 3. Equipamiento Educativo (Docente).*
- 4. Equipamiento Deportivo.*
- 5. Equipamiento Social.*

Red Viaria

- 1. Viales locales de circulación rodada y peatonal.*
- 2. Viales de Sistema General.*
- 3. Conexión con SGV existente (puentes).*
- 4. Zonas de Aparcamiento.*

B. PRIVADOS:

La superficie total de uso y dominio privado es de 137.135 m². Para cada una de las manzanas resultantes de la ordenación se han definido tres ámbitos de calificación con el objeto de diferenciar los terrenos según su destino en la ordenación, según la edificación permitida, sus condiciones de implantación o por la asignación del uso dominante y de los usos permitidos o prohibidos:

RED *Residencial Dominante en el que el uso dominante es el Residencial Plurifamiliar (Rpf) y abarca al menos el 70% de la edificabilidad sobre rasante prevista.*



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

REP Residencial Preferente en el que el uso residencial puede no alcanzar el 70% de la edificabilidad prevista.

TED Terciario Dominante en el que el uso dominante es el terciario.

La regulación de las condiciones de la edificación se realiza de dos formas diferente:

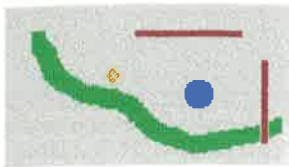
- Por parámetros geométricos definidos por las alineaciones interiores y exteriores y las alturas máximas edificables.

- Por el establecimiento de la edificabilidad total sobre parcela definida por sus alineaciones exteriores y estableciendo condiciones para el desarrollo de proyectos arquitectónicos a través de la redacción de Estudios de Detalle.

1. En el primer caso, aplicable a la totalidad de los casos RED y REP, se ha adoptado la solución de bloques lineales y manzanas con el mismo tipo edificatorio, a base de edificios con profundidad edificable de 15 m. con alturas de doce plantas recayentes a las calles principales, once plantas en los bloques recayentes a la Alameda, diez plantas en los edificios que cierran las manzanas en las calles de segundo orden y ocho plantas en los edificios norte recayentes a la Avenida de Baleares. Sobre estos edificios pueden construirse áticos con un retranqueo mínimo de 3,50 m. respecto a todas las fachadas.

Para definir paisajísticamente el comienzo de la operación y aprovechar las altas cualidades simbólicas del encuentro de la Avenida de Francia con la Alameda, se ha previsto una torre de treinta plantas en forma de cilindro de 28 m. de diámetro anclada con el edificio de doce plantas recayente a la Avenida de Francia. En este bloque se ha previsto una zona exenta de edificación en las dos primeras plantas en una longitud de cuarenta metros desde el inicio de la Avenida de Francia para potenciar expresivamente el maclaje de los volúmenes y crear recorridos de acceso a la torre.

Tanto la solución formal de la torre como algunas de las características secundarias de los bloques que delimitan las manzanas pueden ser adaptadas a los requerimientos concretos de las promociones inmobiliarias mediante la redacción de estudios de detalles que han sido regulados para cada caso en el Capítulo segundo de Título segundo de las Ordenanzas del Plan Parcial.



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

El suelo ocupable estricto abarca los terrenos sobre los que se edifican los bloques y suma un total de 58.831 m². El resto del suelo lucrativo privado se distribuye entre áreas peatonales privadas de uso privado que podría ser ocupado por la edificación en el caso de la redacción de los estudio de detalle correspondiente (28.377 m²) y espacios libres privados que necesariamente han de ser ajardinados (20.274 m²). El total de suelos privados de uso residencial dominante y preferente es de 107.482 m².

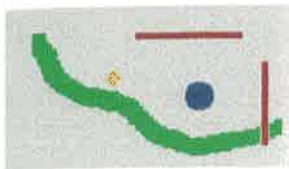
Sobre este suelo pueden construirse un máximo de 683.518 m²/techo de los que 630.000 pueden ser residenciales y el resto (53.518 m²/techo) deberá dedicarse a otros usos no residenciales compatibles ubicados preferentemente en las plantas bajas de los edificios.

Para asegurar el destino residencial general del conjunto de la actuación, se regula que, en cada proyecto o estudio de detalle, un máximo del 30% de su capacidad de edificación residencial podrá ser destinada, con las limitaciones de usos incompatibles, a otros usos permitidos por el Plan. Al mismo tiempo, para evitar que se supere la edificabilidad máxima residencial fijada para el plan, se regula la transformación de edificabilidad de uso no residencial en residencial, en cada una de las actuaciones particulares según determinadas condiciones.

En algunos casos señalados se han previsto zonas con retranqueos en plantas bajas para la creación de sopórtales situadas en los extremos de los bloques que cierran las manzanas que servirán de acceso peatonal a los espacios libres y rodados a las rampas de aparcamiento subterráneo.

También se regula de este modo la parte de suelo terciario dominante (TED) recayente a la calle curva prolongación de la calle Pintor Maella, ya que por sus especiales condiciones de situación y valor paisajístico y simbólico conviene proponer con una forma definida y coherente con las características formales de la ordenación.

Se ha previsto la creación de dos edificios con la línea de fachada coincidente con la alineación exterior, de ocho plantas de altura, con 25 y 22 metros de profundidad edificable respectivamente que forman un frente simétrico respecto al eje de la calle Menorca y forman el fondo de la gran plaza abierta a la Alameda. En esta fachada se establece la obligatoriedad de retranquearse 4 metros respecto a la alineación de fachada en las dos primeras plantas para la creación de un soportal longitudinal continuo con altura fija y techo horizontal en un solo plano.



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

Unidos a estos edificios, y localizados en posición simétrica respecto del eje de calle Menorca se han situado dos torres gemelas cilíndricas de treinta plantas y diámetro treinta metros para la creación de un hito de alto valor paisajístico.

En este caso, los volúmenes arquitectónicos también podrán adaptarse a las particulares condiciones de la promoción inmobiliaria concreta a través de un estudio de detalle regulado en el Capítulo segundo del Título segundo de las Ordenanzas del Plan.

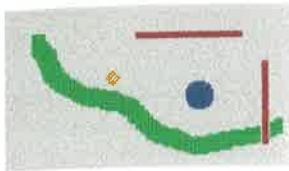
2. El segundo caso de regulación de la edificabilidad se aplica al resto de los suelos de uso terciario dominante (TED) donde, por la dificultad de establecer a priori los requerimientos de la futura demanda inmobiliaria se asigna una edificabilidad total máxima y unos parámetros de ocupación y forma de los edificios que deberán ser desarrollados necesariamente por uno o varios estudios de detalle descritos en el Capítulo segundo del Título segundo de las Ordenanzas.

El suelo destinado a uso terciario dominante suma un total de 30.371 m² de los cuales 10.056 se derive por parámetros geométricos con un total edificable de 86.304 m²/techo y el resto (20.315) se define por la edificabilidad total a desarrollar en estudios de detalle con una edificabilidad total de 73.582 m²/techo.

5.4. EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.

Los equipamientos deportivos previstos son de 45.982 m² y se concentran casi en su totalidad en la parcela que ocupan las dos naves de madera protegidas. Sus grandes cubiertas de 8.000 y 5.000 metros cuadrados respectivamente pueden acoger fácilmente gran número de actividades deportivas compatibles con la estructura de sustentación. Los terrenos del entorno pueden ser destinados a aparcamiento, áreas de juego al aire libre o zonas ajardinadas. Una pequeña dotación deportiva de 2.200 m² se integra en las zonas verdes situadas junto a la Avenida de Baleares.

Se prevén tres áreas docentes de 23.000, 17.000 y 13.000 m² respectivamente, con una capacidad total de 94 unidades entre BUP, EGB y Preescolar. Las dos primeras son recayentes a la Avenida Baleares y tercera se sitúa junto a la gran zona deportiva.



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

Los espacios libres de uso y dominio público se han situado en el centro de la ordenación con tres áreas principales: una en la Avenida de Baleares que constituye un eje peatonal que conecta las dos zonas docentes, dividida en cuatro manzanas por calles transversales con un total de 16.269 m² y, finalmente la Alameda con amplias zonas ajardinadas de 54.861 m². Estas zonas suman un total de 76.752 m², existiendo otros 62.637 m² de elementos asociados a Sistema General: paseos centrales en las avenidas, rotondas y la gran isleta central en el encuentro de la Avenida de Francia con la Alameda donde se ubica el equipamiento social público.

Además de estos 139.389 m² de zonas verdes habrían que considerar la existencia del Sistema General de espacios libres de nivel metropolitano constituido por el tramo del Jardín del Túria que ha de ser urbanizado en el momento de la ejecución del Plan Parcial con una superficie de 219.927 m².

Esta descripción de las principales determinaciones del Plan Parcial, nos permite disponer de una amplia y global visión del conjunto, a la vez que permite comprobar como se reflejan, en el documento de Plan Parcial, las determinaciones del Plan General y del P.A.U.



AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACIÓN PÚBLICA por acuerdo del Ayuntamiento.

Pleno de fecha 26 JUL 1996

Valencia, 30 AGO 1996

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

DILE

por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, en sesión de 25 de Octubre de 1996

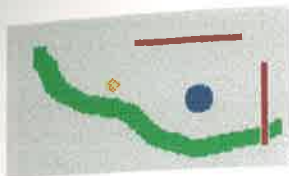
Valencia,

11 NOV. 1996

El Secretario General

PE

① PAG 23 → 137.634 m²



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

4.1. Formulación y tramitación de la Modificación de Plan General y Homologación.

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 muy importante en la Comunidad Valenciana, sobre todo en lo referente a la gestión del suelo y los modelos de planeamiento.

La formulación de la presente Homologación del Plan Parcial "Avenida de Francia" se lleva a cabo por parte de la Junta de Compensación - Agrupación de Interés Urbanístico "Avenida de Francia", dada su condición de Agente Urbanizador, a tenor de lo previsto en la Disposición Transitoria cuarta, apartado 2.E), de la vigente L.R.A.U.

Como ya ha sido expuesto, la necesidad de esta Homologación viene exigida por la D.T.1^a, ap.2.B) de la L.R.A.U., y para el trámite conjunto de la Modificación del Plan General y de la Homologación se estará a lo dispuesto en el art. 55.1 de dicha ley, por lo que el procedimiento será regulado en el art. 38 de la misma, aunque con las lógicas adaptaciones al caso que nos ocupa en cuanto a la emisión de informes sectoriales, dada la nula incidencia en la ordenación física del territorio de la modificación propuesta, por su carácter exclusivamente normativo. La aprobación definitiva se otorgará, en su caso, de acuerdo con lo previsto en los arts. 39 al 41 de la L.R.A.U. con, también, las lógicas simplificaciones derivadas de la propia naturaleza de la modificación.



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

4.2. Identificación de la Ordenación Urbanística Estructural

En base a lo establecido en el artículo 17.1 de la L.R.A.U., debemos proceder a la homologación del P.A.U. "Avenida de Francia" del P.G.O.U. de Valencia, considerando cuales de las determinaciones previstas por el Plan General, el P.A.U. y el propio Plan Parcial aprobado definitivamente, 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.

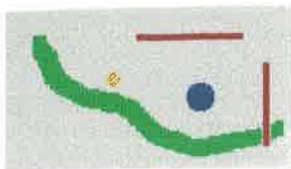
C) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas la normativa específica.

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

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

F) 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.

G) 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."



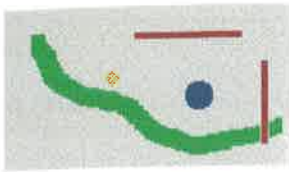
Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

A continuación se procede a definir esta ordenación en base a las previsiones del Plan General, desarrolladas en el P.A.U. y Plan Parcial "Avenida de Francia".

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 los objetivos y directrices de su redacción y a la propia clasificación como urbanizable del ámbito del Plan Parcial. El Plan General en su estrategia de evolución urbana (Memoria Justificativa del P.G.O.U., página 49 y apartado 3.2.3). sitúa este suelo fuera de programación, clasificándolo por tanto como urbanizable no programado (SUNP) y lo plantea como una operación estratégica con el fin de establecer una conexión del núcleo central de la ciudad con la fachada marítima. Con la Ley Reguladora, el Plan General hubiera clasificado este suelo como urbanizable y hubiera establecido igualmente en su memoria y con la propia clasificación, la declaración de intenciones en la evolución urbana.

En la Modificación de Plan General propuesta no se alteran ni las previsiones de desarrollo urbano del Plan General, ni la clasificación del suelo que sigue siendo urbanizable, aunque con ordenación pormenorizada al estar aprobado definitivamente el Plan Parcial y delimitada la Unidad de Ejecución. Por esta razón, conservan plena vigencia estas determinaciones relativas a la **evolución urbana, ocupación del territorio y clasificación del suelo, que forman parte de la Ordenación Estructural.**



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

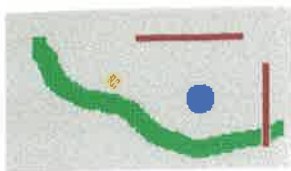
C) División del territorio en zonas de ordenación urbanística:

Respecto a este apartado, el Plan General estableció para el ámbito del P.A.U. "Avenida de Francia", una calificación como no programado de uso dominante residencial (NPR) y unas condiciones de ordenación concretas que el correspondiente P.A.U. desarrolló con una mayor precisión (reflejadas en el apartado 3 de esta memoria) y que el Plan Parcial respetó fielmente (véase las determinaciones del Plan Parcial aprobado definitivamente) y que ahora la propuesta de modificación pretende alterar únicamente en lo relativo al número máximo de viviendas, que se propone elevar a 4.840 viviendas manteniendo la densidad máxima de 75 viv/Ha., con el fin de adecuarlo a las condiciones actuales del mercado de la vivienda. Es decir, no se aumentaría la edificabilidad prevista, sino que se incrementaría el número de viviendas, lo que en absoluto debe perjudicar la ordenación del conjunto, dada la amplitud de dotaciones prevista en el Plan Parcial, tal como ha quedado justificado en el apartado 1 de esta Memoria. **La calificación NPR tiene carácter estructural**, desarrollándose más adelante qué determinaciones concretas de esta calificación, desarrollada en la Ficha de Características, tienen también carácter estructural.

El desarrollo normativo de esta calificación en el Plan Parcial no tiene carácter estructurante sino de ordenación pormenorizada.

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

El desarrollo documental del P.A.U. a través de un único Plan Parcial que comprende, en su ordenación, toda su superficie, es el dato determinante del ámbito mínimo de planeamiento. En el mismo quedan incluidos los sistemas estructurales viarios, con los espacios libres asociados, las zonas de calificación urbanística NPR



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

y las infraestructuras de conexión, quedando el Sistema Estructural de Espacios Libres (Jardín del Túria) como ámbito asociado al Plan Parcial. La superficie total del Plan Parcial es de 645.418 m², de acuerdo con la ordenación aplicable en base a la L.R.A.U., tal como se detalla en el plano correspondiente de esta Homologación.

El ámbito del Plan Parcial constituye, por sí mismo, una determinación de carácter estructural.

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

La presente Homologación y modificación de planeamiento, en nada altera el área de reparto ni el aprovechamiento tipo (**1,0185 m²t/m²s**) fijado por el P.A.U. y no alterado por el Plan Parcial dado, además, que existe hoy una reparcelación aprobada definitivamente.

El carácter de estas determinaciones se debe considerar como estructural.

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

Los objetivos a considerar en la redacción de los documentos de planeamiento parcial para el área "Avenida de Francia" se encuentran descritos en la Ficha de Características del Plan General, en el apartado relativo a características de la Ordenación, y asimismo, se desarrollan en las determinaciones del P.A.U.



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

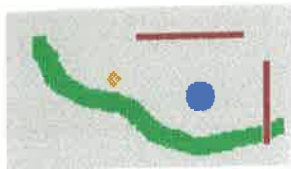
Las Condiciones de Ordenación de la edificación, los usos dominantes y compatibles, la edificabilidad máxima total, la densidad máxima de 75 viv/Ha., y el número máximo de viviendas, que también ahora podrá alcanzar un máximo de 4.840 viv, se definen como **determinaciones de carácter estructural, con los siguientes parámetros:**

Determinaciones estructurales cuantitativas:

- Edificabilidad máxima..... **830.000 m²t**
- Densidad máxima..... **75 viv/Ha.**
- N^o máximo de viviendas..... **4.840 viv.**
- Uso dominante..... **residencial**
- Usos compatibles..... **dotacionales y terciarios no incompatibles.**
- Usos prohibidos..... **Alm.3, Ind.3, Din (excepto Din.6)**

G) 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 públicas internas al Plan Parcial. 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



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

General de Valencia, que en este ámbito comprenden la red viaria de gran capacidad (GRV del PGOU vigente) y los Espacios Libres (GEL) del Antiguo Cauce del Túria.

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>
---------------------	-----------------

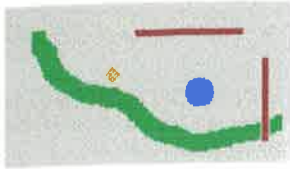
(GRV) Sistema General Red Viaria	↔	(E/RV) Red Viaria Estructural
----------------------------------	---	-------------------------------

(GEL) Sist. Gral. de Espacios Libres	↔	(E/EL) Espacio Libre Estructural
--------------------------------------	---	----------------------------------

Como se puede apreciar en el plano B.1 de la Homologación, constituye la Red Estructural Viaria lo que el Plan General calificó y graficó como Sistema General y no la parte de esta red viaria considerada, por el propio Plan General y el Plan Parcial, a todos los efectos y sobre todo a efectos de gestión, como NPR o como Espacio Libre integrado en el Sistema General de Red Viaria.

Además de las determinaciones de carácter normativo, descritas en los apartados A) al F) anteriores, **forman parte de la Ordenación Estructural las dotaciones públicas calificadas de estructurales en el Plano B.1 de la presente Homologación.**


En consecuencia, **el resto de determinaciones del PAU y Plan Parcial tienen la consideración de ordenación pormenorizada**, a tenor de lo previsto en



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

el art.18 de la L.R.A.U., por lo que es aplicable lo previsto en el art. 54.2.B) de dicha ley respecto a posibles futuras modificaciones de esta ordenación.

La presente propuesta de modificación del planeamiento en nada altera las determinaciones de dicha ordenación pormenorizada, ya que un mayor número de viviendas no supone una alteración ni de la volumetría total, ni de las alineaciones, y ni siquiera del conjunto de equipamientos, dada la aplicación del cómputo de dotaciones en base al art. 17 de la L.R.A.U., según se ha justificado en el apartado primero de esta memoria.


 **AJUNTAMENT DE VALENCIA**
DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACIÓN PÚBLICA por acuerdo del Ayuntamiento.

Pleno de fecha 25 JUL 1996

Valencia, 10 JUL 1996

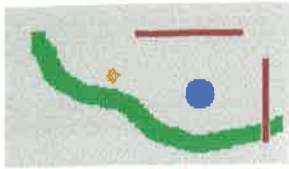
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.



Provisoriamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 25 de Octubre de 1996

Valencia, 11 NOV. 1996

EL SECRETARIO GENERAL



5. Justificación del cumplimiento del contenido exigido en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística para modificaciones de Plan General.

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.

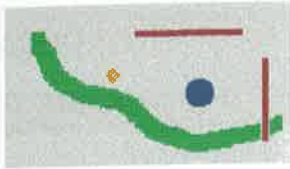
B) Son modificables, mediante Planes Parciales o de Reforma Interior de aprobación municipal -con cédula de Urbanización-, las determinaciones a las que se refiere el artículo 18.

Son modificables, mediante Plan Parcial o de Reforma Interior de aprobación autonómica las determinaciones de los apartado 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 una modificación de Plan General, ya que se trata de criterios generales para cualquier modificación de planeamiento, aunque al presente caso le es de aplicación exclusivamente el apartado A), ya que el resto se refieren exclusivamente a Planes Parciales o de Reforma Interior, lo que no



Junta de Compensación - A.I.U. "Avenida de Francia"

es nuestro caso, por lo que para una modificación de Plan General como la aquí planteada tampoco será de aplicación el contenido del art. 28 de la L.R.A.U., pensado para modificaciones de la ordenación estructural o de la pormenorizada de carácter funcional o de diseño, pero que no tiene contenido virtual cuando se trata, como en este caso, de una mera alteración normativa.

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., en sus apartados B) y C), por lo que el Ayuntamiento de Valencia será competente para aprobar definitivamente las modificaciones en el ámbito del Plan Parcial "AVENIDA DE FRANCIA" que no afecten a la ordenación estructural, tal como ha quedado definida en el presente documento de Homologación.

Por último, se considera suficientemente justificado en este documento de Modificación de Plan General y Homologación de Sector la reforma que se pretende de un mayor número de viviendas potenciales en el ámbito del área "Avenida Francia", tal como se detalla en los apartados 1 a 3 de la Memoria de la citada Modificación, todo ello en cumplimiento del apartado D) del anteriormente citado art. 54.2 de la L.R.A.U.

Valencia, 26 de Junio, 1.996

Fdo.: Alejandro Escribano
Arquitecto