
PLAN PARCIAL RESIDENCIAL. AREA DE SUNP. «AVENIDA DE FRANCIA»

VETGES TU I MEDITERRANIA arquitectos.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Promotor : P.A.U. AVENIDA DE FRANCIA S.A.

indice

INDICE.

| | |
|--|----|
| <u>MEMORIA JUSTIFICATIVA.</u> | 1 |
| 1 <u>COHERENCIA DE LA ORDENACION.</u> | 1 |
| 1.1 <u>ALCANCE METROPOLITANO DE LA OPERACION.</u> | 1 |
| 1.2 <u>DEFINICION FUNCIONAL DEL PROGRAMA.</u> | 2 |
| 1.3 <u>COHERENCIA INTERNA Y EXTERNA DE LA PROPUESTA.</u> | 3 |
| 2 <u>CORRESPONDENCIA CON EL PLANEAMIENTO Y LAS NORMAS LEGALES.</u> | 4 |
| 2.1 <u>USOS Y EDIFICABILIDAD.</u> | 4 |
| 2.2 <u>RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES.</u> | 5 |
| 2.3 <u>INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.</u> | 7 |
| 2.4 <u>NORMAS DE GESTION Y PLAN DE ETAPAS.</u> | 7 |
| 3 <u>CUADRO RESUMEN DE LOS DATOS DEL PLAN</u> | 8 |
| 4 <u>ANEXO DEL ART. 53 DE LA LEY DEL SUELO.</u> | 12 |

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1 COHERENCIA DE LA ORDENACION.

1.1 ALCANCE METROPOLITANO DE LA OPERACION.

El enunciado de los objetivos en el punto 1.3.2 deja patente cual ha sido la preocupación inicial: conseguir un barrio homogéneo y bien insertado en la ciudad que lo acoge. Cuatro de los seis objetivos señalados tienen en cuenta la preexistencia de una trama urbana dominante en la ciudad y unas condiciones de entorno muy definidas que han de ser adoptadas como base de partida para cualquier decisión sobre el nuevo trazado urbano.

La mayor parte de las grandes infraestructuras viarias y de espacios libres del plan viene prefijada con todo detalle en el Plan General. Por ser este un documento que analiza de un modo global los problemas de la ciudad y plantea una solución concreta para cada área, respetar sus determinaciones asegura que la solución adoptada se refiere por lo menos a un determinado modelo de funcionamiento de la ciudad como un todo: La avenida de Francia y la continuación de la Alameda están concebidos como los elementos básicos de una operación cuyo objetivo principal es dotar a Valencia de una nueva área de centralidad que polarice el crecimiento futuro de la ciudad hacia el mar.

Esta tendencia a unificar Valencia con el Grao se viene dando en la evolución de la ciudad desde el siglo XVIII hasta nuestros días con una dinámica cada vez más acentuada a medida que crece la ciudad y aumenta la importancia del puerto de Valencia en el panorama internacional.

El mismo Plan General recoge explícitamente este fenómeno y lo convierte en uno de sus principales objetivos, tomando una serie de medidas en todos los campos para que se haga efectiva esta unión: desaparición del cinturón de vías férreas del Cabanyal, prolongación del Paseo al Mar, creación de nuevas avenidas perpendiculares al mar tanto por el norte (Av. de los Naranjos) como por el sur (Av. de Francia, continuación de la Alameda, Jardín del Túria), dignificación del borde de playa con la construcción del Paseo Marítimo, integración de la franja costera en los circuitos de ronda de la ciudad con la conexión de la calle Serrería con el Bulevar Sur, ubicación de servicios culturales administrativos y de ocio (Universidad Literaria y ampliación de la Politécnica, Ciudad de las Ciencias, Centro de Comunicaciones, zonas deportivas...).

1.2 DEFINICIÓN FUNCIONAL DEL PROGRAMA.

Después de la época de desarrollismo exagerado de los sesenta y setenta, el crecimiento de las ciudades que era eminentemente cuantitativo ha pasado a un plano cualitativo con una búsqueda de mejora de la calidad del espacio y su nivel de servicios antes que la persecución de un mero crecimiento estadístico del parque inmobiliario.

Por otra parte, el reto de la integración en Europa y la respuesta al gran desarrollo experimentado por el puerto exige dotar a Valencia de una oferta suficiente en cuanto a locales de uso terciario para permitir su integración en la red de ciudades medias que se creará a nivel europeo en el escalón inmediato inferior al de unas pocas metrópolis principales.

Para caracterizar esta oferta terciaria no se puede tomar como modelo el de los centros direccionales segregados espacial y funcionalmente como la City de Londres o La Défense de París, ya que estos solo se pueden dar en grandes aglomeraciones, con centros de negocios que operan a escala mundial.

Es conveniente recurrir a organizaciones espaciales que permitan mezclar centros terciarios con oferta residencial de calidad, mediante la creación de barrios integrados que compaginen diversos usos compatibles. Esta interrelación favorece el intercambio y mantiene los flujos de actividad a todas las horas del día con el consiguiente enriquecimiento en las relaciones entre los usuarios, para crear auténticos núcleos de vida urbana.

Este tipo de interrelación entre los usos urbanos ha estado presente siempre en la reciente historia urbanística de la ciudad. Cada desplazamiento del centro administrativo y de negocios ha sido acompañado o precedido por la creación de barriadas residenciales de calidad.

La Plaza de la Virgen era el origen de la noble calle de Caballeros y el desplazamiento del centro hacia la Plaza del Ayuntamiento coincidió con la remodelación del barrio de pescadores (Barcas/Lauria) y su consolidación con la realización del primer ensanche.

La Gran Vía Marqués del Túria y el segundo ensanche potenciaron el uso terciario de aquel, al tiempo que el salto del río de la Exposición propició el Paseo al Mar como zona residencial de calidad con un planteamiento de ciudad jardín que, aunque parcialmente frustrado, dio origen a la zona de la Universidad y, más recientemente, a la zona residencial de Primado Reig.

El Nuevo Ayuntamiento acompaña a la Avenida de Aragón donde se están construyendo edificios de oficinas mezclados con edificios residenciales al tiempo que el Palau de la Música da origen a la ampliación de la Alameda...

La operación de la Avenida de Francia debe entenderse como una etapa más de este proceso ya que se encuentra en una zona de gran importancia simbólica, bien comunicada y llamada a ser una de las piezas principales del futuro urbanístico de la ciudad.

1.3 COHERENCIA INTERNA Y EXTERNA DE LA PROPUESTA.

A pesar de este planteamiento continuista y respetuoso con la historia urbana de Valencia, dada la envergadura de la operación en cuanto a dimensiones y objetivos, no debe desperdiciarse la ocasión para plantear una crítica de los modelos de desarrollo urbano que se han dado en Valencia hasta la fecha.

Hay que ser consciente de que se está definiendo un gran sector de la ciudad y sus cualidades intrínsecas vienen determinadas fundamentalmente por las características del espacio urbano y los usos que se dan en él.

La definición del espacio urbano utilizando los volúmenes arquitectónicos es uno de los principales legados que nos aporta la historia de la ciudad en sus zonas de mayor calidad ambiental como los barrios históricos o los ensanches. En ambos casos la fachada construye la calle, pero la riqueza espacial viene dada por las relaciones entre las diversas piezas, y disminuye cuando falta un determinado orden jerárquico que permita una lectura clara y unívoca de los recorridos y de la organización del barrio.

Para concretar sus características formales y ambientales son básicas la sección y trazado de las calles y sus relaciones con plazas y espacios abiertos. Pero no son estos los únicos elementos a considerar. La señalización por monumentos o edificios excepcionales, el recurso a criterios de orden paisajístico como las perspectivas, las acotaciones visuales o el aprovechamiento de determinados elementos del entorno del barrio son otros de los factores que han sido tenidos en cuenta a la hora de establecer el diseño definitivo del trazado urbano y la distribución volumétrica de la edificabilidad.

El hecho de adoptar una trama urbana con referencias directas a la de los ensanches, a base de una red ortogonal de calles que prolongan las de los barrios limítrofes y que forman manzanas regulares de tamaño medio, unido al reforzamiento de la unidad geométrica de las alteraciones principales ocasionadas por las calles transversales; el reconocimiento del impacto paisajístico del perfil de la fachada recayente a la Alameda y la distribución uniforme de los

usos y edificabilidades son los principales puntos de apoyo que se han utilizado para asegurar la coherencia interna y externa del plan.

2 CORRESPONDENCIA CON EL PLANEAMIENTO Y LAS NORMAS LEGALES.

El Plan Parcial desarrolla las determinaciones establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, las Bases del Concurso para la adjudicación del P.A.U., y el Programa de Actuación Urbanística "Avenida de Francia". En este esquema de documentos sucesivos, el Plan Parcial está prefigurado en cuanto a la ordenación urbanística por el Programa de Actuación Urbanística, incorpora los condiciones de regulación de la gestión y ejecución de las Bases del Concurso y de la adjudicación del Concurso.

Otra serie de requisitos provienen directamente de los textos legales: Ley del Suelo, Ley de Reforma del Régimen Urbanístico, Reglamentos de Planeamiento y de Gestión. En los apartados siguientes y en el Cuadro resumen posterior se indica la correspondencia entre los aspectos mas importantes del Plan Parcial y las condiciones derivadas del planeamiento de rango superior y de los textos legales.

2.1 USOS Y EDIFICABILIDAD.

Se mantiene la regulación de los usos procedente del P.A.U. según la cual el uso global es el residencial, los usos dotacionales y terciarios son compatibles en todas sus modalidades, y se prohíben los siguientes: Alm.3, Ind.3, y Din. (excepto Din.6).

Las superficies de suelo coinciden con las establecidas por las Bases del concurso, al no haberse modificado los límites de las zonas. La edificabilidad resultante del Plan Parcial coincide con la máxima permitida por el planeamiento de rango superior, tal como puede verse en el cuadro resumen del apartado 2.3. de esta Memoria. Se obtienen de este modo un máximo 630.000 M2. residenciales, 200.000 M2. de uso comercial y terciario (53.518 M2. en plantas bajas de edificios residenciales y el resto en parcelas de uso exclusivo), y 19.404 M2. de uso social, de los que 6.000 M2. serán de uso y dominio público y se ceden ya construidos y el resto se integra en las parcelas comerciales.

2.2 RESERVAS Y CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES.

Las obligaciones del adjudicatario y de los propietarios de suelo son las indicadas por las Bases del Concurso y recogidas por el Programa de Actuación Urbanística. Las cesiones exigidas pueden compararse en el adjunto Cuadro Resumen con las efectivamente realizadas, comprobándose el cumplimiento de las normas legales y de las Bases del Concurso.

Las cesiones gratuitas a efectuar corresponden a :

- Superficie total de Sistemas generales incluidos en el ámbito de actuación.

- Sistema viario interior.

- Suelo para Centros docentes (53.000 M2.), en los que se cede asimismo la edificación de un Centro de BUP de 16 unidades, un Centro de EGB de 18 unidades y 5 aulas de Preescolar), espacios libres (76.752 M2.) y equipamiento deportivo (25.982 M2.), en las cuantías exigidas por el Anexo del Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales residenciales y para el suelo terciario en la proporción correspondiente.

- Cesión añadida de 20.000 M2. de equipamiento deportivo.

- 6.000 M2. de equipamiento social, construidos.

- 6,5% del aprovechamiento lucrativo del sector.

- 18.500 M2. de edificabilidad, como compensación por la no edificación de dos Centros de E.G.B.

- 2.250 M2. de edificabilidad, como compensación por la no edificación de 9 aulas de Preescolar.

- 12.500 M2. de edificabilidad, como compensación por la no construcción del puente prolongación de C/. Padre Tomás Montañana.

Además el Plan Parcial incluye las reservas de edificabilidad de uso social derivadas del número máximo de viviendas del Plan (13.404 M2., a añadir a los 6.000 M2. que se ceden gratuitamente) que queda englobada en el suelo terciario dominante (TED), al ser este uno de los usos permitidos en esta calificación.

2.3 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.

El Sistema general viario aparece definido en los Planos de Ordenación del Plan General y del Programa de Actuación Urbanística. Se han mantenido sus características mas importantes, respetando los trazados propuestos por el Plan General para las calles de la zona norte, perpendiculares a la Avenida de Francia y confirmando el trazado en curva del final de la calle Pintor Maella, ya indicado en el P.A.U. Del mismo modo se agrupan las zonas verdes de la Alameda en la franjas laterales correspondientes a sus espacios asociados, de modo que mejoren sus posibilidades y calidad de utilización. Asimismo se incluye una imagen urbanística de toda la zona de actuación incluyendo el Jardín del Turia, que no tiene carácter de propuesta vinculante.

Las redes de servicio mantienen los esquemas contenidos en el P.A.U. en los que la Avenida de Francia y la Alameda constituyen los dos grandes ejes estructuradores de las diversas redes.

2.4 NORMAS DE GESTION Y PLAN DE ETAPAS.

El Plan Parcial recoge el contenido del P.A.U. en cuanto a la determinación de un polígono único y al establecimiento de la Expropiación como Sistema de Actuación. Asimismo se introduce la posibilidad, señalada por las Bases del Concurso, de cambiar al Sistema de Compensación si se cumplen ciertas condiciones que permitan asegurar la efectividad del proceso de ejecución.

La determinación de la aplicación del sistema de expropiación como sistema de actuación se deriva de las siguientes consideraciones:

- La fijación del sistema de actuación se realizó en las Bases Urbanísticas y Técnicas del Concurso para la formulación y ejecución del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial, cuyas Bases vinculan la redacción de estos dos instrumentos de planeamiento, por lo que estos no pueden proponer sistema de actuación distintos de los propuestos.

- De conformidad con el artículo 40.1 de la Ley 8/1990, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de ejecución que la Administración actuante elija en cada caso.

- Con independencia de lo anteriormente expuesto, parece clara la necesidad de establecer dicho sistema para el desarrollo de Programas de Actuación Urbanística en suelos en los que no existe propiedad única, a fin de poder cumplir con las obligaciones del adjudicatario, establecidas por el art. 219 del Reglamento de Gestión y de las Bases y Acuerdo de adjudicación del PAU.

- En el mismo sentido la adjudicación de un concurso de esta índole supone la vinculación del adjudicatario a determinadas condiciones, esencialmente en plazos para el desarrollo de dicho

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL. AREA DE SUNP. «AVENIDA DE FRANCIA»

VETGES TU I MEDITERRANIA arquitectos.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Promotor : P.A.U. AVENIDA DE FRANCIA S.A.

hoja nº 7

concurso, no pudiendo, pues, quedar en manos de terceros la determinación del contenido del propio contrato administrativo que se perfecciona con la adjudicación del concurso, salvo en los supuestos en que quede suficientemente garantizada la consecución de los fines de interés general que persigue el contrato.

No obstante, se procederá a la ejecución por el Sistema de Compensación cuando se den las circunstancias contempladas en las Bases del Concurso y que permitirían asegurar el cumplimiento de las obligaciones del adjudicatario y la ejecución efectiva del planeamiento.

Las normas de gestión regulan pormenorizadamente los procedimientos a seguir, los plazos disponibles y las diversas relaciones posibles entre la Administración, el adjudicatario, la Junta de Compensación y los propietarios de suelo, de acuerdo con lo exigido por las Bases del Concurso.

Del mismo modo el Plan de Etapas y el Estudio Económico-Financiero incluyen los plazos de ejecución de las obras de urbanización, de la construcción de equipamientos y de la edificabilidad privada, establecidos por las Bases del Concurso y recogidos por el Programa de Actuación Urbanística.

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL. AREA DE SUNP. «AVENIDA DE FRANCIA»

VETGES TU I MEDITERRANIA arquitectos.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Promotor : P.A.U. AVENIDA DE FRANCIA S.A.

hoja nº 8

3 CUADRO RESUMEN DE LOS DATOS DEL PLAN

DATOS INICIALES DE LA ACTUACION. SUPERFICIES.

SUPERFICIES DE SUELO

| | | |
|--|------------------------|------------------------|
| SECTOR SUNP | 431.200 m ² | |
| SISTEMA GENERAL VIARIO | 187.750 m ² | |
| TOTAL AREA SIN RIO | | 618.950 m ² |
| GEL-1. Parque Metropolitano | | 209.100 m ² |
| TOTAL DE LA INTERVENCION (ámbito del P.A.U.) | | 828.050 m ² |
| AREA EXTERIOR DE JARDIN DEL TURIA A URBANIZAR | | 72.977 m ² |
| TOTAL INTERVENCION | | 901.027 m ² |

DATOS INICIALES DE LA ACTUACION. APROVECHAMIENTOS.

EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA POR LAS BASES

| | | |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| USO RESIDENCIAL | 630.000 m ² t | |
| USO NO RESIDENCIAL | 200.000 m ² t | |
| EQUIPAMIENTO SOCIAL PRIVADO | 13.404 m ² t | |
| TOTAL EDIFICACION LUCRATIVA | | 843.404 m ² t |
| EQUIPAMIENTO SOCIAL PUBLICO | 6.000 m ² t | |
| NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS | 3.234 | |

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL. AREA DE SUNP. «AVENIDA DE FRANCIA»

VETGES TU I MEDITERRANIA arquitectos.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Promotor : P.A.U. AVENIDA DE FRANCIA S.A.

hoja nº 9

SUELOS MINIMOS DE CESION Y RESERVA SEGUN LA LEY DEL SUELO Y LAS BASES

ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

| | RESIDENCIAL | | TERCIARIO | TOTAL |
|------------------|---------------------|----------------------|-----------|--------|
| | m ² /viv | m ² suelo | | |
| Jardines | 15 | 48.510 | 6 1.822 | |
| Areas de Juego | 6 | 19.404 | | |
| Areas Peatonales | | | 4 1.215 | |
| TOTAL | | 67.914 | 3.037 | 70.951 |

CENTROS DOCENTES (Por módulos completos)

| | | |
|------------|----|--------|
| Preescolar | 2 | 7.000 |
| EGB | 10 | 33.000 |
| BUP | 4 | 13.000 |
| TOTAL | | 53.000 |

CENTROS DEPORTIVOS

| | | |
|---------------------------|---|--------|
| Parque Deportivo | 8 | 25.872 |
| Cesión Deportiva SP1 | | 20.000 |
| TOTAL CESIONES DEPORTIVAS | | 45.872 |

TOTAL CESIONES 166.786 3.037 169.823

RESERVAS MINIMAS DE EQUIPAMIENTOS.
INTERES PUBLICO Y SOCIAL

| | RESIDENCIAL | | TERCIARIO | TOTAL |
|----------------------|---------------------|----------------------|-----------|--------|
| | m ² /viv | m ² techo | | |
| Comercial. (Reserva) | 4 | 12.936 | 6 1.822 | 14.758 |
| Social | 6 | | | |
| Reserva | | 13.404 | | |
| Cesión | | 6.000 | | |
| TOTAL E.SOCIAL | | 19.404 | | 19.404 |

DATOS SOBRE LA DISTRIBUCION DE USOS DEL SUELO.(M² SUELO).SEGUN EL PLAN PARCIAL)

SUELO PRIVADO.

AREAS RESIDENCIALES

| | |
|------------------------------|------------------------|
| Superficie ocupable | 87.208 m ² |
| Superficie libre privada | 20.274 m ² |
| TOTAL SUPERFICIE RESIDENCIAL | 107.482 m ² |

AREAS NO RESIDENCIALES

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Superficie edificable | 30.371 m ² |
| TOTAL SUP. NO RESIDENCIALES | 30.371 m ² |

TOTAL SUELO LUCRATIVO

137.853 m²

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL. AREA DE SUNP. «AVENIDA DE FRANCIA»

VETGES TU I MEDITERRANIA arquitectos.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Promotor : P.A.U. AVENIDA DE FRANCIA S.A.

hoja nº 10

SUELO PUBLICO.

CENTROS DOCENTES

| | | |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Centro de BUP | 13.000 m ² | |
| Módulo de EGB, 16 unidades | 10.000 m ² | |
| Módulo de EGB, 18 unidades | 11.000 m ² | |
| 6 módulos de preescolar | 6.000 m ² | |
| Módulo de EGB de 22 unidades | 12.000 m ² | |
| 1 módulo de preescolar | 1.000 m ² | |
| TOTAL CENTROS DOCENTES | | 53.000 m ² |

CENTROS DEPORTIVOS

| | | |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Complejo polideportivo | 43.782 m ² | |
| Area deportiva en jardines | 2.200 m ² | |
| TOTAL CENTROS DEPORTIVOS | | 45.982 m ² |

ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

| | | |
|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| S.U.N.P. | 76.752 m ² | |
| Asociados a S.G. | 60.882 m ² | |
| TOTAL ESPACIOS LIBRES | | 137.634 m ² |

SUELO DESTINADO A LA CESION DE SERVICIO PUBLICO.

| | | |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Edificación de 6.000 m ² | 1.755 m ² | |
| TOTAL SUELO PARA S.P. | | 1.755 m ² |

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

| | | |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| Sistema Local | 117.613 m ² | |
| Sistema General | 125.113 m ² | |
| TOTAL SUELO RED VIARIA | | 242.726 m ² |

| | |
|---------------------------|------------------------|
| TOTAL SUELOS DE CESION | 481.097 m ² |
| TOTAL DEL AREA SIN EL RIO | 618.950 m ² |
| GEL-1 Jardín del Turia | 282.077 m ² |
| TOTAL DE LA INTERVENCION | 901.027 m ² |

DATOS SOBRE LA DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD.(M² TECHO)

AMBITOS RESIDENCIALES (RED y REP)

| | | |
|---|------------------------|------------------------|
| Superficie de plantas altas | 58.831 m ² | |
| Superficie de planta baja | 53.518 m ² | |
| Edificabilidad Residencial máxima | 630.000 m ² | |
| Edificabilidad No Residencial mínima | 53.518 m ² | |
| TOTAL EDIFICABILIDAD EN AREAS RESIDENCIALES | | 683.518 m ² |

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL. AREA DE SUNP. «AVENIDA DE FRANCIA»

VETGES TU I MEDITERRANIA arquitectos.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Promotor : P.A.U. AVENIDA DE FRANCIA S.A.

hoja nº 11

AMBITOS NO RESIDENCIALES

| | | |
|---|------------------------|------------------------|
| Edificabilidad | 146.482 m ² | |
| Reserva Equipamiento Social | 13.404 m ² | |
| TOTAL EDIF. EN AMBITOS NO RESIDENCIALES | | 159.886 m ² |
| EQUIPAMIENTO SOCIAL PUBLICO | 6.000 m ² | |

RESUMEN GENERAL DEL P.P.

DISTRIBUCION DEL SUELO SEGUN USOS. (M² SUELO), EN RELACION CON EL AMBITO DE DELIMITACION DEL P.A.U.

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|---------|
| Ambitos de Suelo Residencial | 107.482 m ² | 12,98% |
| Ambitos de Suelo No Residencial | 30.371 m ² | 3,67% |
| TOTAL SUELO LUCRATIVO | 137.853 m ² | 16,65% |
| Centros Docentes | 53.000 m ² | 6,40% |
| Centros Deportivos | 45.982 m ² | 5,55% |
| Zonas Verdes | 137.634 m ² | 16,63% |
| S.P. | 1.755 m ² | 0,21% |
| Red Viaria | 242.726 m ² | 29,31% |
| Jardín del Turia | 209.100 m ² | 25,25% |
| TOTAL SUELO NO LUCRATIVO | 690.1097 m ² | 83,35% |
| SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO | 828.050 m ² | 100,00% |

DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD LUCRATIVA SEGUN USOS. (M² TECHO)

| | | |
|-------------------------------|------------------------|---------|
| Edificabilidad Residencial | 630.000 m ² | 74,70% |
| Edificabilidad No Residencial | 200.000 m ² | 23,71% |
| Edificabilidad Reserva Social | 13.404 m ² | 1,59% |
| TOTAL EDIFICABILIDAD DEL PLAN | 843.404 m ² | 100,00% |

4 ANEXO DEL ART. 53 DE LA LEY DEL SUELO.

Este apartado incluye la referencia a las determinaciones exigidas para las urbanizaciones de iniciativa particular por los artículos 53 de la Ley del Suelo y 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento:

1. Necesidad y conveniencia de la urbanización.

La necesidad y conveniencia de la actuación corresponde a la iniciativa municipal de desarrollar el Area de Suelo Urbanizable No Programado "Avenida de Francia" y está fundamentada en las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, que considera este sector como un elemento básico para la unir la ciudad central con las zonas marítimas y dotar de coherencia formal y funcional al conjunto urbano. El desarrollo urbanístico del Area es complementario de otra serie de actuaciones de la Administración en materia de infraestructuras (soterramiento de las vías férreas, Avda. de los Naranjos, Paseo Marítimo, etc...) y de creación de grandes equipamientos (Universidad, Jardín del Turia, Ciudad de las Ciencias...). En los apartados 1.3 y 1.4 de la Memoria se describen estos aspectos mas concretamente.

2. Relación de propietarios afectados.

La relación de propietarios afectados está incluida en el apartado 1.2.5, Estructura de la Propiedad del Suelo, de la Memoria Informativa.

3. Modo de ejecución y conservación de la urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización está regulada en el apartado 6, Plan de Etapas, del presente Plan Parcial. El Sistema de Actuación se establece en el Título Tercero de las Ordenanzas. No se imponen al adjudicatario ni a los propietarios obligaciones de conservación de la urbanización, una vez realizada la recepción de las obras por la Administración.

4. Compromisos entre el Ayuntamiento, el adjudicatario y los propietarios:

Los compromisos relativos a la ejecución de las obras de urbanización y construcción de edificios dotacionales están incluidos en las Ordenanzas y en el Plan de Etapas del presente Plan Parcial. En la documentación correspondiente a la adjudicación del Concurso se encuentra el documento denominado "Estatuto regulador de las relaciones entre Ayuntamiento, adjudicatario y propietarios de suelo", en el que se regulan estos aspectos de modo pormenorizado.

5. Garantías de cumplimiento de los compromisos del adjudicatario:

Según las condiciones del Concurso, el adjudicatario deposita una fianza por un importe del 12% del coste de las obras de urbanización.

6. Medios económicos:

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL. AREA DE SUNP. «AVENIDA DE FRANCIA»

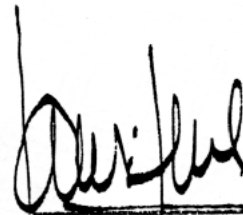
VETGES TU I MEDITERRANIA arquitectos.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Promotor : P.A.U. AVENIDA DE FRANCIA S.A.

hoja nº 13

La información sobre la capacidad del adjudicatario respecto a la financiación de la obras de urbanización y construcción de dotaciones está incluida en el Estudio económico financiero.



VETGES TU I MEDITERRANIA, S. L.
C.I.F. B-46007602
Carrer de Trinitaris nº 4, 1º
Telefono 332 20 40
46008-VALENCIA

