



**AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA Y
TERRITORIAL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**

**MODIFICACION PUNTUAL
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
"ESCOLAPIOS MALVARROSA"
(MEMORIA)**

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública por Acuerdo Plenario de 27 de diciembre de 2013.

EL SECRETARIO,

DILIGENCIA. - Per fer constar que el present document ha quedat incorporat a la Base Cartogràfica Municipal.

València, 9-12-2014
Per la unitat administrativa,

Diciembre , 2013

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 31 de octubre de 2014.

EL SECRETARIO,

173/13

4889

INDICE

1. ANTECEDENTES

2. OBJETO

3. JUSTIFICACION

4. ORDENACION PORMENORIZADA

5. SUPERFICIES

6. NORMAS URBANISTICAS

7. PLANOS

1.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

2.- PLANEAMIENTO MODIFICADO.

1.- ANTECEDENTES:

La Sentencia nº 211, de dieciocho de marzo de 2011, dictada por la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, resolviendo el recurso de apelación interpuesto por la Orden de las Escuelas Pías contra la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 4 de Valencia en el recurso 149/08, siendo parte apelada el Ayuntamiento de Valencia, resolvió lo siguiente:

- Estima probado que el terreno reclamado como expropiable mide un total de 3.172,76 m² (se adjunta como Anexo I plano elaborado por la Oficina Técnica de Expropiaciones titulado "ÁMBITOS AFECTADOS SEGÚN PLANO "P-7" DEL DICTAMEN PERICIAL" en el que se sitúa físicamente sobre el terreno tal superficie).
- Se considera acreditado el derecho de propiedad de la actora sobre la superficie reclamada, la cual no fue cedida en su momento y está ocupada por vía pública.
- Se declara el derecho de la Orden de las Escuela Pías a percibir el justiprecio correspondiente.
- El valor final del suelo es de 3.515.469,98 €. No obstante ello, y como la parte actora solicitó en su momento la cantidad de 2.939.860 €, reiterado en el suplico de la demanda, no puede superarse esa cantidad por aplicación del principio de congruencia.

El premio de afección asciende a 146.993 €.

La cantidad total del justiprecio es de 3.086.853 €.

Los intereses de esa cantidad se abonaran desde el 7 de julio de 2005, fecha en que se solicitó la expropiación.

Para la ejecución de la citada Sentencia, el Ayuntamiento inició los trámites correspondientes para proceder al pago del justiprecio fijado a favor de la Orden de las Escuelas Pías. En todo caso, resultaba evidente la conveniencia de alcanzar algún tipo de acuerdo que, sin merma del interés público, pudiera producir como efecto una sensible minoración de este compromiso de gasto, ello a la vista de la actual situación de crisis económica y de fuertes limitaciones presupuestarias para las Administraciones Públicas, lo que exige extremar las medidas de control del gasto.

Por otra parte, la parcela en la que está enclavado el Colegio se ve fuertemente afectada por la prevista ampliación de la calle Gran Canaria conforme a la alineación recogida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 28 de diciembre de 1988 (en adelante PGOU), lo que deja actualmente al Colegio en situación de fuera de ordenación sustantivo.

La regularización urbanística de la parcela y su adecuación a las previsiones del vigente PGOU suponen una relevante afección para el correcto funcionamiento de

Colegio, no sólo por la merma de superficie de las instalaciones que provocaría el ajuste a las alineaciones actualmente fijadas por el planeamiento para la calle Gran Canaria, sino también porque tal alineación discurre muy próxima a la fachada del edificio del Colegio en el que se encuentran en la actualidad las aulas en las que se imparten las clases, por lo que podría resultar afectado el propio edificio, con grave perjuicio al servicio educativo que se presta desde este centro concertado.

Ante esta situación, se iniciaron conversaciones para alcanzar un acuerdo para la modificación de las alineaciones previstas en el vigente PGOU de forma que, garantizando una adecuada ampliación de la actual anchura de la calle Gran Canaria en términos coherentes con su entorno urbano, se redujera la afección a los terrenos propiedad del Colegio, comprometiéndose éste último a minorar correlativamente la cantidad adeudada por el Ayuntamiento en virtud de la Sentencia antes citada en atención al valor de la superficie de suelo –cuantificado con arreglo al valor unitario fijado en tal Sentencia- que de acuerdo con la nueva alineación de la calle Gran Canaria quede excluido de la obligación de cesión, y comprometiéndose asimismo a realizar las cesiones correspondientes en unos plazos preclusivos, de tal forma que se garantizara la ampliación de la actual sección de la calle Gran Canaria, que no ha podido materializarse tras más de 20 años de vigencia de PGOU.

Como consecuencia de todo ello y tras la consecución del oportuno acuerdo entre las partes, el Ayuntamiento de Valencia se compromete a tramitar la presente modificación del Plan General.

2.- OBJETO:

Modificar la alineación oficial del actual PGOU vigente, correspondiente a la parcela Educativo-Escolar, recayente a la Calle Gran Canaria. Todo ello sin mermar la funcionalidad de dicha calle para la cual se mantiene el mismo ancho de calzada, de aceras y de aparcamiento en batería, tal y como se dispone en el tramo anterior del citado vial buscando la conveniente continuidad.

Concretamente se modifica el uso de 1.561 m² de EL (Sistema Local de Espacios Libres) y 765,14 m² de Red Viaria Local (acera) pasando a ser todos ellos -2.326,14 m²- Sistema Local Educativo-Cultural Escolar (EC).

Asimismo se modifican 280 m² de Sistema Local Espacios Libres que pasarán a ser calificados como Red Viaria Local (acera) con la intención de crear un retranqueo en la alineación que genera una amplia zona pública en el acceso general al Colegio donde se puedan congregar los familiares en los momentos de recogida de los niños.

De esta manera se conseguirá por un lado mejorar la sección del vial en ese tramo de calle así como la entrada general al colegio donde se acumulan personas en los momentos de entrada y salida de alumnos y por otro, disminuir la afección del planeamiento respecto de las actuales instalaciones educativas.

3.- JUSTIFICACION:

La propuesta de la nueva alineación para la calle Gran Canaria, dispone de las siguientes justificaciones tanto desde el punto de vista urbanístico como del concreto interés público que debe presidir el ejercicio de la potestad pública de planeamiento, además de la propia obligación jurídica de ejecutar una Sentencia firme y de la voluntad municipal de que tal ejecución suponga un menor sacrificio económico para la Corporación:

- La nueva alineación evita la grave afección que supondría para el Colegio la necesidad de derribar una parte del actual edificio escolar, que resultaría inevitable en caso de mantenerse la alineación existente en el PGOU vigente.
- El espacio libre actualmente previsto carece de coherencia urbanística, al tratarse de un elemento no dotado de la continuidad necesaria para merecer la consideración de boulevard, dado que no conecta ni elementos de referencia, ni espacios públicos de interés de la ciudad, además de disponer de una anchura muy reducida -4-5 mts- que no justifica su calificación como zona verde independiente, siendo así susceptible de suprimirse sin grave perjuicio para la racionalidad de la ordenación.
- La más que suficiente dotación de zonas verdes en la zona, concretamente existe una manzana completa delimitada por las calles Doctor Álvaro López, San Rafael, Gran Canaria y Vicente La Roda, colindante con la manzana escolar que nos ocupa, con una superficie de 10.678,19 m² y calificada como EL (Espacio Libre-Zona Verde).
- La nueva alineación permitirá una significativa mejora de la funcionalidad de la calle Gran Canaria en su tramo recayente a la manzana escolar, pues verá aumentada su anchura de calzada, en coherencia con el tramo anterior de esa calle y su superficie, respecto de la actual valla del centro escolar, se incrementará en algo más de 1.500 m², lo que permitirá mejorar su sección con mayor dotación de plazas de aparcamiento, a la vez que mantener las actuales dimensiones de la acera.
- Además, la nueva alineación mejorará las condiciones de seguridad en los accesos al Colegio, habilitándose dentro de la acera una zona retranqueada para el acceso al centro, de unos 300 m² de superficie, que evitará riesgos en horas punta de entrada y salida del centro, cuando se producen altas concentraciones de padres y alumnos.

La presente modificación del planeamiento, no implica cambios en la consideración de los terrenos como dotación pública, modificándose exclusivamente el uso dotacional específico a que se va a destinar cada porción de terreno, por lo que no se ven afectados los estándares urbanísticos.

Por todo lo expuesto, se entiende que la modificación de la alineación que se propone supone, de un lado, una solución urbanística adecuada que, sin merma de las dotaciones públicas, garantiza el incremento de la anchura de un vial y consiguiente mejora de su sección, y de otro supone una notable mejora de las condiciones de prestación del servicio educativo que se lleva a cabo en este centro concertado, considerándose por tanto un acuerdo beneficioso para ambas partes.

4.- ORDENACION PORMENORIZADA:

Como consecuencia de esta Modificación el vial dispondrá de las siguientes condiciones dimensionales:

- Alineación frente a Colegio
- Acera de 3 mts.
- Calzada de 7 mts.
- Zona de aparcamiento en batería de 5 mts.
- Acera de 3 mts
- Alineación del Colegio

Esto supondrá mantener las mismas características constructivas del tramo anterior de esa misma Calle Gran Canaria.

5.- SUPERFICIES:

Las distintas variaciones que supone esta modificación a nivel numérico son las siguientes:

- 1.561 m² pasan de Sistema Local de Espacio Libre (EL) a Sistema Local Educativo Cultural (EC).
- 765,14 m² pasan de Red Viaria a Sistema Local Educativo Cultural (EC).
- 280 m² pasan de Sistema Local de Espacio Libre (EL) a Red Viaria.

6.- NORMAS URBANISTICAS:

Esta Modificación no supone cambio alguno en las Normas Urbanísticas respecto de las actualmente vigentes en el PGOU.

7.- PLANOS:

- 1.- PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 2.- MODIFICACION PROPUESTA.

Valencia, Diciembre de 2013.
El Jefe del Servicio de Planeamiento



Fdo: Fernando Belenguer Mula

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública por Acuerdo Plenario de 27 de diciembre de 2013.



EL SECRETARIO,

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 31 de octubre de 2014.



EL SECRETARIO,



**DIRECCION GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**

ANEXO

**CONDICIONES DE URBANIZACION RECOMENDADAS EN EL INFORME DEL
SERVICIO DE CIRCULACIÓN, TRANSPORTES Y SUS INFRAESTRUCTURAS, DE
17 DE ENERO DE 2014**

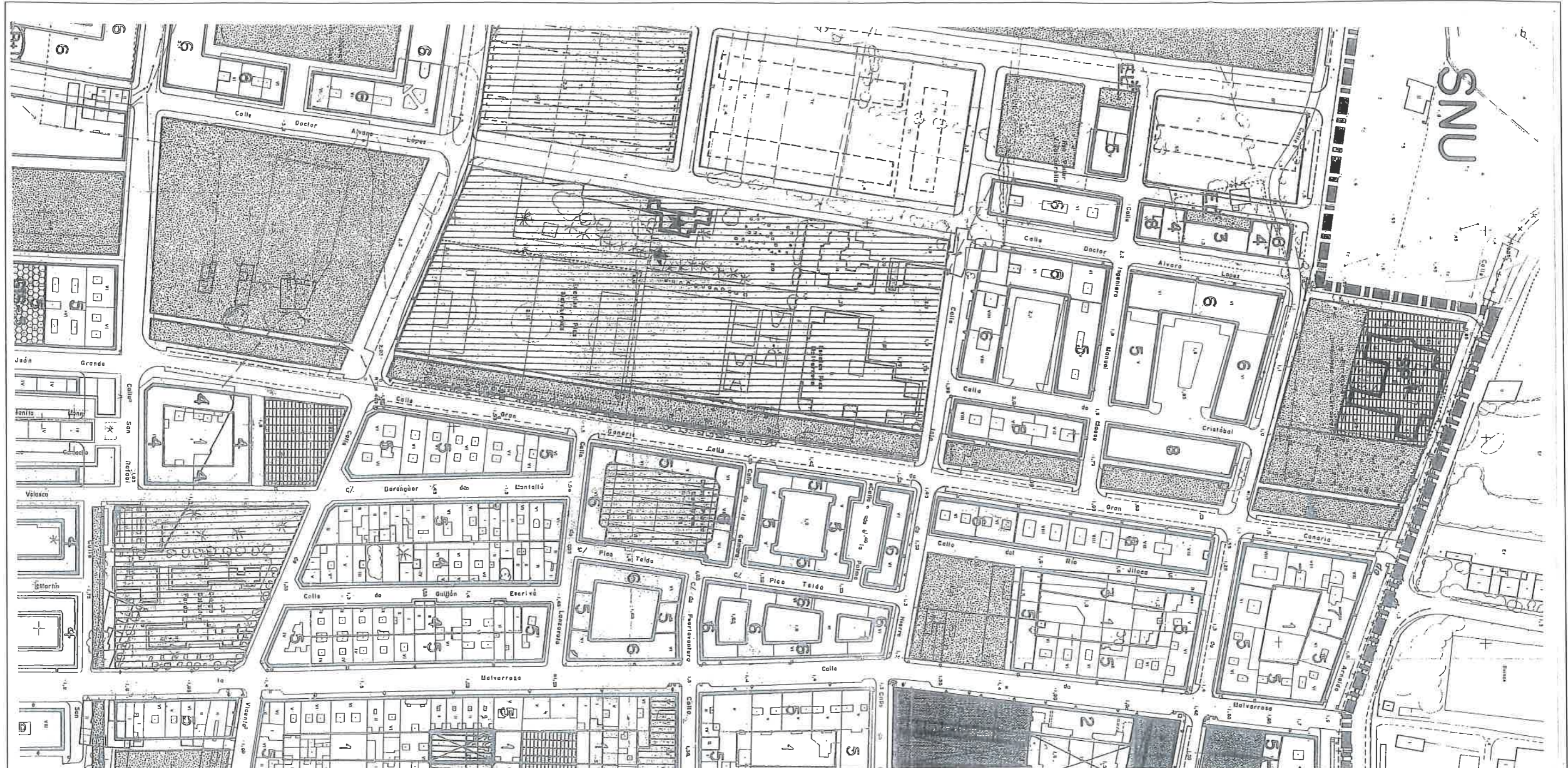
- 1.- El retranqueo ayudará a aumentar la seguridad de los escolares en las horas de entrada/salida, si bien sería recomendable que la **entrada de vehículos se estableciera diferenciada de la de peatones** a fin de no interferirse mutuamente.
- 2.- Con el fin de aumentar la seguridad de los alumnos y tal y como se viene realizando en otros puntos de la ciudad con idéntico flujo peatonal, se pueden **eliminar las plazas de aparcamiento situadas frente a la zona retranqueada añadiendo estos metros a la acera**, consiguiendo con ello un espacio con dimensiones mucho más acordes al fin que se persigue.

Valencia 20 de marzo de 2014

**EL JEFE DEL SERVICIO
DE PLANEAMIENTO**

Fdo.: Fernando Belenguer Mula.

PLANOS



SNU

AYUNTAMENT DE VALENCIA
DIRECCION GENERAL ORDENACION URBANISTICA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

MODIF. PUNTUAL PGOU "ESCOLAPIOS MALVARROSA"

PLANO DE ORDENACION

TITULO: **PLANEAMIENTO VIGENTE**

ESCALA: 1:2.000

FECHA: DICIEMBRE 2013

Nº PLANO: **1**

JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Fernando Belenguer Mula

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 31 de octubre de 2014.

EL SECRETARIO,

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública por Acuerdo Plenario de 27 de diciembre de 2013.

EL SECRETARIO,

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública por Acuerdo Plenario de 27 de diciembre de 2013.

EL SECRETARIO,

COLEGIO ESCOLAPIOS MALVARROSA

2.326,14 m2

Alineación PGOU

Alineación Modificación Puntual

10,00

40,00

3,00
7,00

70,00



AJUNTAMENT DE VALENCIA
DIRECCION GENERAL ORDENACION URBANISTICA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

MODIF. PUNTUAL PGOU "ESCOLAPIOS MALVARROSA"

JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Fernando Belenguer Mula

F. Belenguer Mula

PLANO DE ORDENACION

TITULO: **MODIFICACION PROPUESTA**

ESCALA: 1:1.000

FECHA: DICIEMBRE 2013

Nº PLANO:

2

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 31 de octubre de 2014.

EL SECRETARIO,

YENDA



SUPERFICIE TOTAL AFECTADA POR LA MODIF:.....2.326,14 m2