

5.- SISTEMA DE ACTUACION

- 4.3. RESULTADOS DE LA VALORACION Y FINANCIACION
- 4.2. METODOLOGIA DE LA VALORACION
- 4.1. CRITERIOS

4.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

3.- PLAN DE ETAPAS

- 2.5. CRITERIOS PARA LA GESTION
- 2.4. ORDENANZAS
- 2.3. ORDENACION PROPUESTA.FUNDAMENTACION
- 2.2. OBJETIVOS
- 2.1. ANTECEDENTES Y PUNTO DE PARTIDA

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.6. PARTICIPACION PUBLICA
- 1.5. ZONAS VERDES
- 1.4. DEMOGRAFIA
- 1.3. ESTADO ACTUAL
- 1.2. PLANTEAMIENTO VIGENTE Y ANTECEDENTES
- 1.1. OBJETO

1.- MEMORIA INFORMATIVA

por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 22 OCT 1986



MODIFICACION DE LA UNIDAD AB EN EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PLAN PARCIAL 12

DILIGENCIA.-El presente Documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 26 SEP 1986

Valencia, 26 SEP 1986

de 19 86

Handwritten signature

El sector que nos ocupa en el mencionado Plan General, está contemplado como ZONIFICACION EXTENSION EXTERIOR

El Plan General de Valencia y su Comarca, adaptado a la solución sur, fue aprobado el día 30 de Junio de 1966 y, en estos momentos constituye el marco de planeamiento dentro del cual quedaron inscritas las nuevas actuaciones.

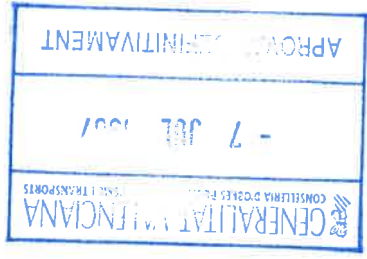
1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE Y ANTECEDENTES

de urbano.  
-El límite del suelo que merece la clasificación se deducen del Plan General vigente.  
-El tratado de las infraestructuras viarias que -El ámbito del planeamiento vigente.  
ta, se han tenido en cuenta los siguientes criterios:  
Para la delimitación del área de reforma descri-

Es objeto del presente documento la redacción de una modificación de la Unidad AB correspondiente al Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito del Plan Parcial 12.

1.1. OBJETO

1. MEMORIA INFORMATIVA



=====

MODIFICACION DE LA UNIDAD AB EN EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PLAN PARCIAL 12

1.3. ANALISIS DEL ESTADO ACTUAL

La zona objeto de estudio limita al Norte con la

calle de los Santos Justo y Pastor que está totalmente pavi-

mentada.

Por la parte Sur, limita con una zona consolidada-

da (tal y como se indica en planos), por la parte Oeste limi-

ta con la calle de Maestro Valls y por la parte Este, limita

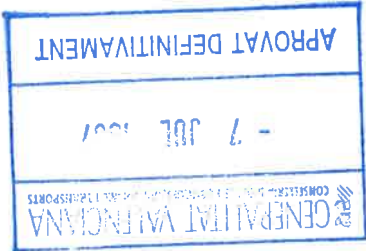
con la calle de José Aguilár

Se han ajustado a la realidad los límites de la

UNIDAD AB que propone el P.E.R.I. 12, mediante la medición

topográfica oportuna.

1.4. DEMOGRAFIA



No existe ningún asentamiento ni edificación al

guna dentro de los límites de la Unidad AB y las zonas conso-

lidadas colindantes presentan una densidad (habitantes/super-

fície) superior a la contemplada por la presente modificación.

1.5. ZONAS VERDES

La zona verde que el P.E.R.I. 12 fijaba en 1.852

m2, ha sido ampliada aquí a 1.932 m2.

1.6. PARTICIPACION PUBLICA

El P.E.R.I. 12 fue aprobado definitivamente en

el Boletín Oficial de la Provincia el veinticinco de junio de

mil novecientos ochenta y dos.

La definición de los objetivos de actuación en el planeamiento a nivel metodológico, suponen la justificación de las acciones concretas que se plasman en los documentos.

## 2.2. OBJETIVOS

- Las necesidades de desarrollar las determinaciones del Plan General.
- Los déficits dotacionales del área.

La propuesta de planeamiento, en su punto de partida se estructura en base a los siguientes puntos que se consideran motivadores de la redacción del Plan Especial:

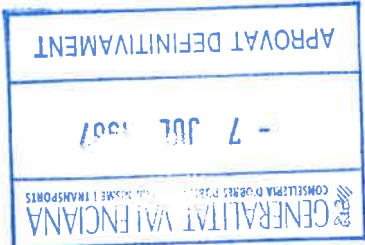
Programa de Actuación Municipal.

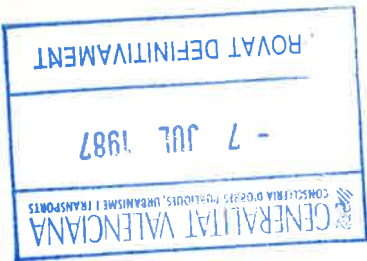
Planeamiento, el Plan General de Valencia y su Comarca, y el mayo de mil novecientos setenta y cinco y el Reglamento de - na, fundamentalmente Reforma de la Ley del Suelo del dos de - determinaciones de la legislación del suelo y Ordenación Urbana. Se ha pretendido tener en cuenta y cumplir las

El presente Plan Especial de Reforma Interior, se sitúa en el ámbito del P.E.R.I. 12, y afecta exclusivamente al suelo de la UNIDAD AB y que tiene la clasificación de Suelo Urbano a tenor de las determinaciones que marca el decreto.

## 2.1. ANTECEDENTES Y PUNTO DE PARTIDA

## 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA





que marca el PLAN GENERAL.

La tipología edificatoria se deduce de las determinaciones

0'622 Hectáreas y un aprovechamiento de 3'23.

En general, se trata de reordenar el suelo libre existente y que merece la clasificación de urbano, con una superficie de

concretar los objetivos expuestos en el apartado anterior. ajustándose a las determinaciones del Plan General, y trata de cidas en el Programa de Actuación Municipal por el Ayuntamiento, La Ordenación que se propone sigue las directrices estable

queda en terreno edificable y parte en terreno de cesión.

aumenta debido a que hay una mayor superficie real, que parte - coeficiente de aprovechamiento menor, si bien, el volumen total reajustado la medición a la cartografía municipal, obtiene un - de las alineaciones, la presente modificación de PERI, habiendo Así como el PERI atribuye volúmenes edificables en función

### 2.3. ORDENACION PROPUESTA

rea en cuestión.

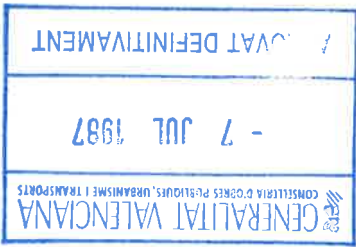
las zonas de cesión, así como la urbanización pertinente del sistema de gestión que permitirá la obtención gratuita de

TARIA UNICA.

gestión viable dentro de las actuales características de PROPIE La unidad de actuación en cuestión permitirá un sistema de

ra en cuanto a las zonas verdes.

ciones de vida dispongan en la medida de lo posible de una mejor crecimiento de la ciudad en este sector de modo que las condiciones de la población, tanto asentada como futura, del encauzamiento de la prioridad tanto urbanística como social, de la atención a Los criterios se deducen necesariamente del reconocimiento



dad del Quattrocento.

La historia me ha llevado a adoptar una imagen de la sensibilidad de Estilo, por la necesidad objetiva de compartir el mundo y de ver el mundo. Sustituir la idea de Movimiento, de Lenguaje, zona "romana" y asumir esa elección suponía compartir un modo - Brunelleschi sustituyó "la fe gótica" por la ra

ciones "compartidas".

ban percepciones para adaptarse a las necesidades. Era un tema del máximo interés. Se combinaban imágenes. Se combinaban Ya en Roma, la adición del arco y del orden fue

universal, multidireccional y heterónomo.

que les concedían sus antepasados. Era un principio ontológico, "imagen" era para los Renacentistas un "a priori" objetivo - la creación un valor colectivo arraigado en la historia. La pasado a unas necesidades particulares. Con ello confería a tructivo romano. Incorporó, interpretándolas, las imágenes del Brunelleschi se deslumbró ante el sistema cons

### ADAPTAR UNA IMAGEN A UNA NECESIDAD

### FUNDAMENTACION TEORICA.

menor profundidad edificable.

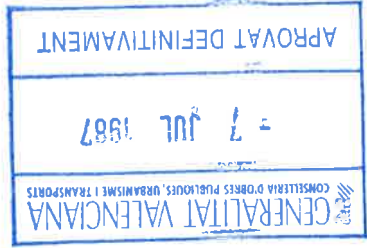
una mayor monumentalización del espacio urbano así como una - Santos Justo y Pastor. Con esta ordenación se pretende lograr NA AJARDINADA en una plaza circular abierta a la calle de los La actuación propone la concentración de la ZQ

La loggia de entrada de la capilla Pazzi cons-  
tituye la "imagen" de la que se deriva el estudio de la fa-  
chada. No se han adaptado las proporciones sino la idea más  
general de sensibilidad razonada.

El concepto de "proporción" renacentista o de  
"trazados reguladores" de Le Corbusier se sustituye por el  
de "imagen compartida".

VER de la misma manera no supone "proporcionar"  
de igual forma. VER supone compartir. Toda sensibilidad se ex-  
cita cuando comparte y goza cuando se reconoce en lo que "ve".  
VER es reconocerse. Compartir no solo atañe a la estética sino  
también a la moral.

Por ello es un "a priori" objetivo de carácter  
universal y heterónomo.



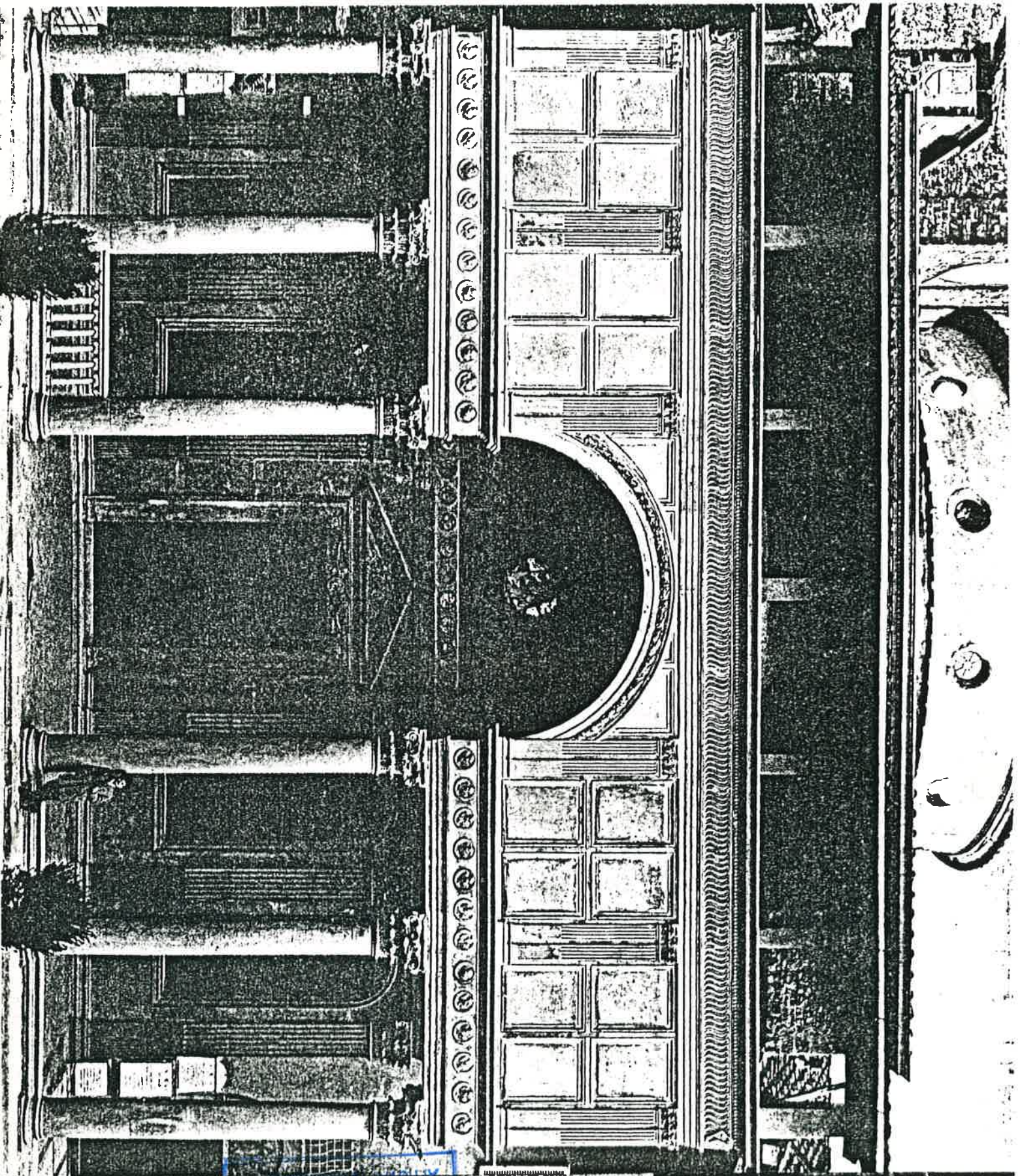
VER, VER, VER, VER, esa es la puerta.  
El sentido crítico que supone reinterpretar -

una imagen es asumido en la propuesta realizada como un prin-  
cipio por el que toda intervención en la ciudad es una inter-  
pretación creativa de un problema compartido.

Brunellesschi utiliza un entablamiento sobredi-  
mensionado y sustituye el frontón superior por un hueco de -  
sombra. Es una adaptación crítica que responde a la idea com-  
partida de la afirmación racional.

San Andrés de Mantua de Alberti es otra solu-  
ción que sintetiza el arco de triunfo con un orden a doble -

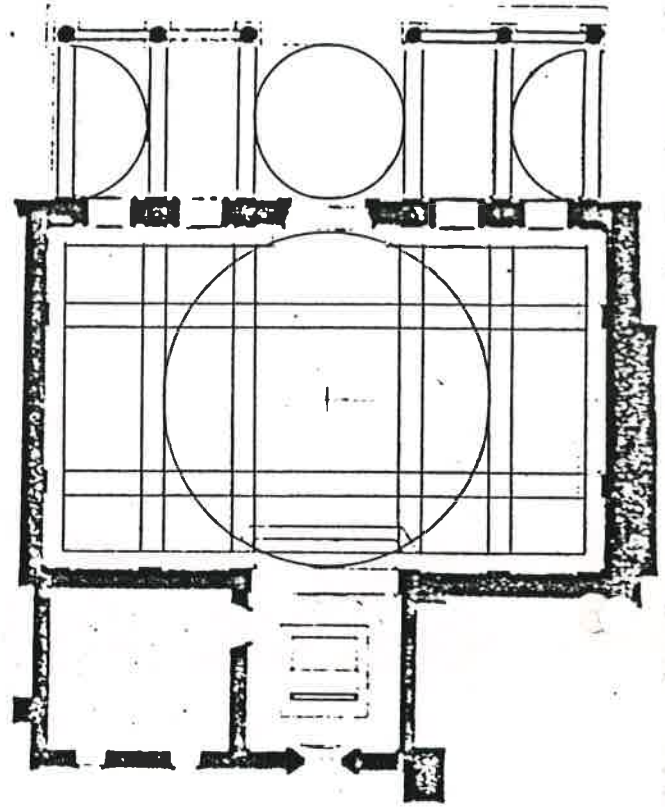




GENERALITAT VALENCIANA  
CONSSELLERIA D'OPES P  
E D'INSTRUMENTS I TÈXTELS  
- 7 JUL 1997  
APPROVAT DEFINITIVAMENT



PLANTA



ESCALA 1:200

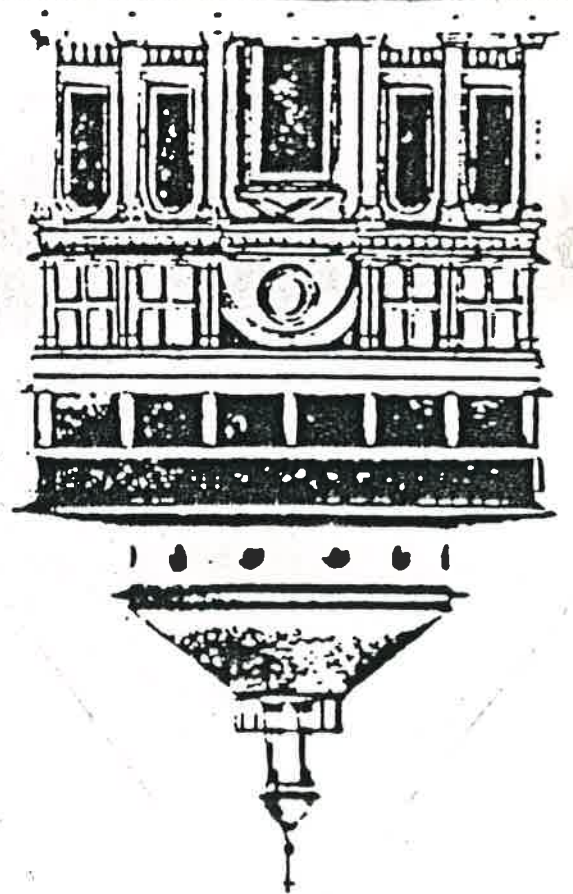
APROVAT DEFINITIVAMENT

- 7 JUL 1987

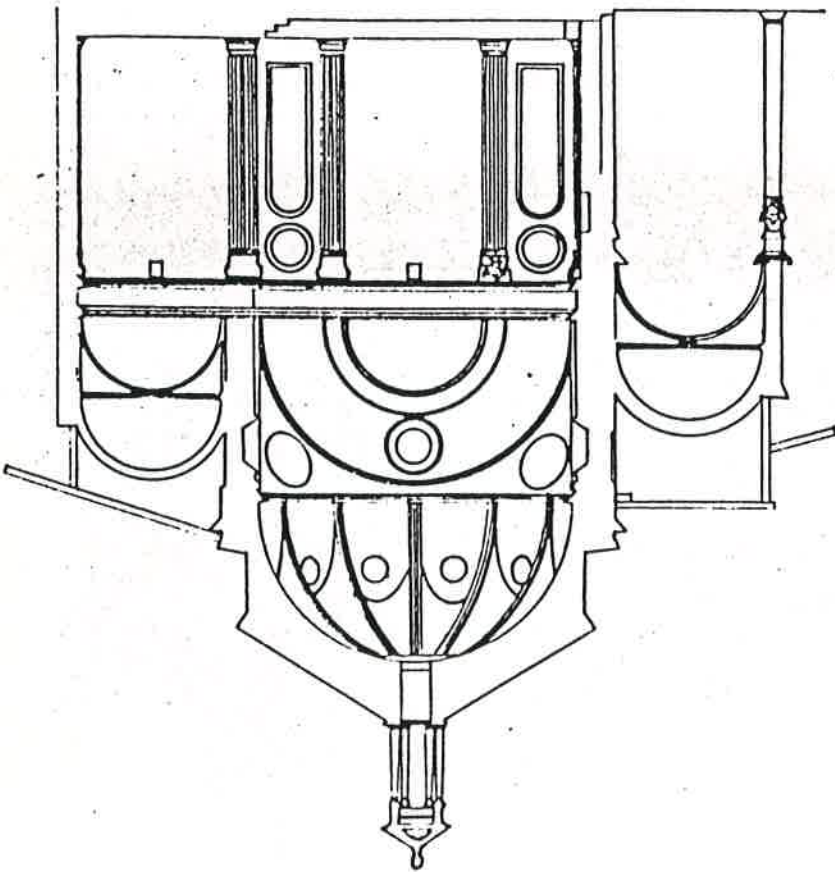
CONSSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS

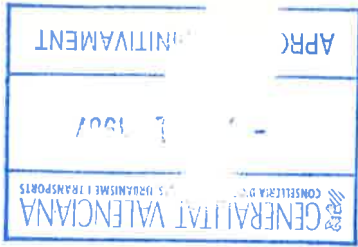
GENERALITAT VALENCIANA

ALZADO



SECCION





zas Especiales

B) Se tendrán en cuenta las siguientes Ordenan

Y su correspondiente P.E.R.I.

vigentes tanto en el Plan General como en el Plan Parcial 12

A) La UNIDAD AB se registrá por las Ordenanzas -

### 2.4. ORDENANZAS

nexiones que compartan el presente irrisoluto.

Incluir en el proceso proyectual una heterogénea trama de co-

Preocuparse por los valores absolutos supone -

#### IMAGENES.

dad, y la experiencia adelantarán siempre a la cultura. -

bien que dejaba asombrado a su mismo maestro". La sensibilidad--

bre ilustrado, debido a su práctica y experiencia argüía tan

Vasari cuenta que "si bien Filippino no era hom-

mundo.

Imágenes, "compartes" sistemas constructivos, "compartes" el -

gel en la Laurenziana. Toda la gran arquitectura "compartes" -

Palladio en su Palazzo Chiericati, Miguel An--

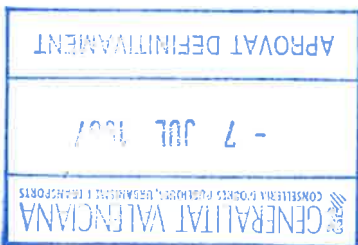
nes son una consecuencia no necesaria.

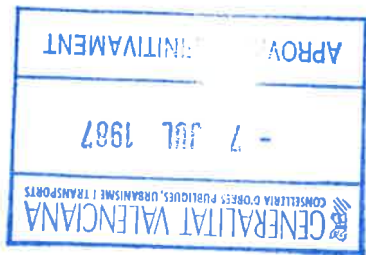
(revestir una iglesia gótica). En ambos casos las proporcio--

una imagen (el arco de Constantino en Roma) a una necesidad -

El templo Malatestiano es otra adaptación de -

planta del frente del templo.





minación del subsuelo.

6.- El pavimento del mencionado pórtico podrá ser transnido de modo que permita la l-

podrá realizar construcción alguna.

5.- El pórtico no se podrá cerrar y en él no se

miento que las fachadas.

trucciones se realizarán con el mismo tratá

ficie de la última planta. Todas estas cons

laciones que no excedan del 20% de la super

cajas de escalera así como cuartos de insta

sobresaliendo los cuartos de ascensores, las

4.- Sobre la planta de cubierta, se admitirán -

3.- No se permitirán vuelos ni miradores.

la concepción de los pórticos.

modo que exista una unidad de criterios en

de fachadas que se indican en los planos de

2.- Deberá respetarse el estudio de volúmenes y

servidumbre.

rá mediante la constitución de la oportuna -

siendo su uso público, uso que se establece-

altura permanecerá de propiedad privada --

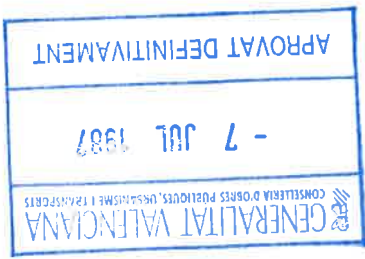
ficie sobre ellos que no está edificada en

reserva de propiedad, de modo que toda super

los límites grafados en plano como zona de

1.- Todo el posible uso del subsuelo se sitúa en





mer cuatrienio.

Se desarrollará y gestionará la UNIDAD AB dentro del pr.

### 3.- PLAN DE ETAPAS

con uso público correrán a cargo del Ayuntamiento.

La conservación de estas zonas de Reserva de Propiedad

de los terrenos de viales y jardín.

Dicha constitución, se efectuará a la vez que la cesión

Uso, mediante la constitución de la oportuna servidumbre.

pasos en viales, no a zonas verdes, serán zonas de Cesión de --

Los espacios públicos de Reserva de Propiedad, afectan a

mente sin necesidad de expropiación.

Se prevé que todas las cesiones se realizarán gratuita--

El coeficiente de aprovechamiento se fija en 3'23.

cada.

única la distribución de beneficios y cargas queda muy simplifi

Como se trata de una unidad de actuación con propretaria

miento.

propretarios, de los beneficios y cargas derivadas del Planaa--

des de actuación que permitan, la distribución justa entre los

realizará a través de actuaciones aisladas o delimitando unida-

117, señala que la ejecución de los planes, en suelo urbano, se

El texto refundido de la Ley del Suelo, en su artículo -

### 2.5. CRITERIOS PARA LA GESTION

4.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

4.1. CRITERIOS GENERALES

El estudio económico-financiero, tiene por objeto la evaluación de los costes que originará la ejecución del Plan, así como determinación de los recursos, tanto privados como públicos, que deberán movilizarse para su financiación.

Lógicamente, dado el nivel de agregación con el

que se trabaja, los resultados constituyen siempre una estimación global de los costes y de la participación de los diferentes agentes que intervienen en la ejecución. No obstante,

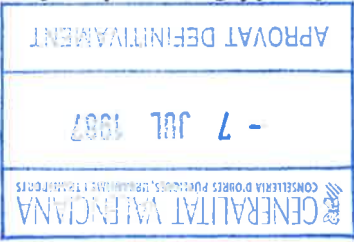
ello permite el establecimiento de los criterios de financiación, programación y gestión de las actuaciones, en función

de la capacidad económica disponible por parte de la Administración y del particular, comparada con el montante previsible

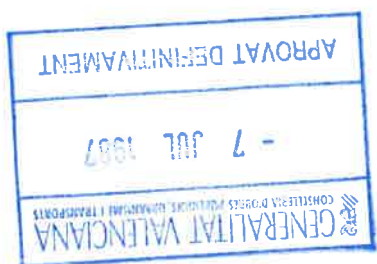
y aproximado de la inversión que será necesario efectuar. Al mismo tiempo que, por su carácter legal, se comprometen y se completan las obligaciones económicas que se derivan de la aprobación del Plan, con la clara intención de asegurar, en todo caso, su viabilidad y eficacia.

De acuerdo con lo anterior, el estudio económico financiero, se lleva a cabo mediante procedimiento que a continuación se enuncia:

4.2. METODOLOGIA DE LA VALORACION



La valoración se ha realizado diferenciando aquellos elementos que integran los costes de ejecución y que re-



glamento de Gestión Urbánstica).

el procedimiento para la ejecución del Plan (art. 158 del Re-  
puesto si en los plazos establecidos no se hubiese iniciado  
una vez aprobado el Plan, sustituir el sistema de gestión pro-  
tad reglamentaria que el Ayuntamiento tiene para, en su caso,  
Ello, sin perjuicio de la aplicación de la potes-

rerá a cargo de la propiedad privada.

La financiación de las obras de urbanización co-

verde, saneamiento, pavimentado, alumbrado, etc.

- crear la infraestructura de los servicios tales como: zona  
a tanto, de valoración las obras de urbanización tendentes  
Se consideren generadores de coste y objeto, por

pletaría única, no se requiere reparcelación.

Como se trata de una unidad de actuación con pro-

#### 4.2.1. Valoración del suelo

cisará con mayor exactitud.

En todo caso, hay que advertir, que el resultado será una es-  
timación global que el posterior proyecto de urbanización pro-  
quieran las valoraciones mediante procedimientos no homogéneos.



UNIDAD DE ACTUACION EN SUELO URBANO (PROPUESTA).

Plan Parcial nº 12. Barrio de Aïora. Unidad AB. 0,622484 Ha. 1. SUPERFICIE

2. CESIONES

2.1 Zona Verde 1.932  
 2.2 Vialio y Aparca. 1.168,45  
 2.3 TOTAL 3.100,45

3. USOS RESIDENCIALES Y COMERCIALES

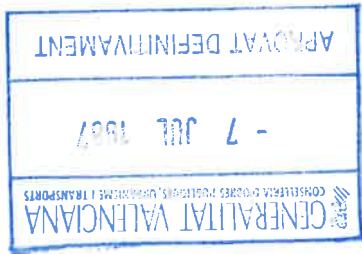
3.1 Ocupación en planta 3.124,39  
 3.2 Comercial 2.256,14  
 3.3 Residencial 17.884,76  
 3.4 TOTAL 20.140,90  
 3.5 Comer.+Reserv. de propiedad 3.124,39

4. CESIONES USO O RESERVA DE PROPIEDAD

868,25

5. INDICES

5.1 Nº Viviendas 3.3/120 149,04  
 5.2 Densidad 5.1/1 239,43  
 5.3 Aprovechamiento 3.4/1 3,23  
 5.4 Cesiones+Cesiones Uso/Techo 2.3+4/3.4 0,20  
 5.5 Cesiones+Cesiones Uso/Vivie. 2.3+4/5.1 26,63



APROBAT DEFINITIVAMENT  
 - 7 JUL 1997  
 GENERALITAT VALENCIANA  
 CONSSELLERIA D'OPRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS

5.1. Compensación.

5. SISTEMA DE ACOGIDA

4.1. 1.ª y 2.ª viviendas 3.3/120 ..... 131  
 4.2. Densidad viv/ha 4.1/1 ..... 234  
 4.3. Aprovechamiento 3.5/1 ..... 3125  
 4.4. Céspedes/techo 2.5/3.5 ..... 0118  
 4.5. Céspedes/vivienda 5.4/1 ..... 24134

4. INDICES

3.1. Ocupación en planta ..... 2400  
 3.2. Comercial ..... 2400  
 3.3. Residencial ..... 15750  
 3.4. Subtotal ..... 18130  
 3.5. TOTAL ..... 18130

3. USOS RESIDENCIALES Y COMERCIALES

2.1. Verde ..... 1852  
 2.2. Escolar .....  
 2.3. Servicios .....  
 2.4. Vialidad y aparcamiento ..... 1336  
 2.5. TOTAL ..... 3188

2. CESTIONES

015588

1. SUPERFICIES

UNIDAD DE COLOCACION EN SUELO ORIENTADO.  
 P.P. 12 / BARRIO A TORRE 12.1  
 AB / Hª

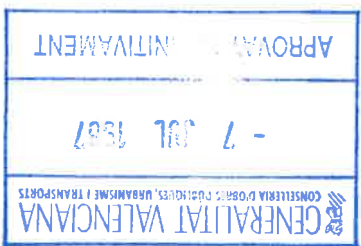
P.E.R.I. APROBADO DEFINITIVAMENTE.

*W*

FINANCIACION

CARGAS DE PLANEAMIENTO

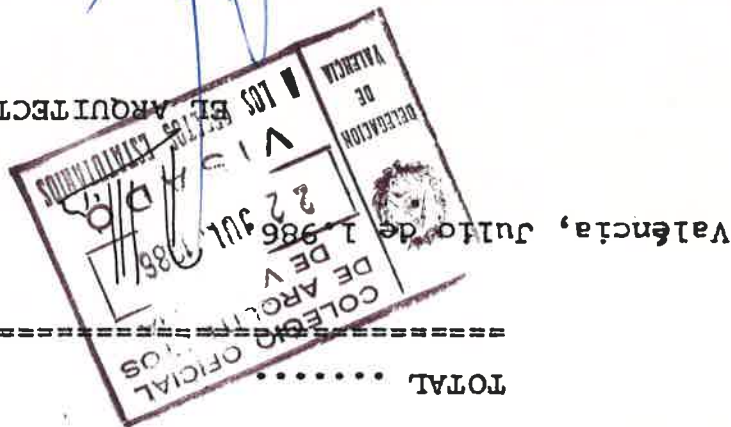
SUJETO O ENTIDAD	PESETAS	%	CONCEPTO	PESETAS	%
<b>1. INVERSION PRIVADA</b>					
-Junta Compensación	10.810.994	100	OBRA URBANIZADORA		
			Vialdo y Aparcamto.	5.093.858	
			Reserva de prop.	3.785.136	100
			Jardinería	<u>1.932.000</u>	
TOTAL .....	10.810.994	100		10.810.994	





**PRESUPUESTO OBRAS DE URBANIZACION**

Desbroce, explanación, pavimentación señalización, aparcamiento, encltā do de aceras y red peatonal .....	1.546.874'--
Redes de abastecimiento de agua, rīe go e hidrantes contra incendio ...	2.240.370'--
Red de alcantarillado .....	1.833.030'--
Redes de distribución de energía e- léctrica y alumbrado público .....	3.258.720'--
Jardinería .....	1.932.000'--
<b>TOTAL .....</b>	<b>10.810.994'--</b>



DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 26 de Septiembre de 1986. *Integument*

Valencia, 26 SEP. 1986

Secretario General,

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 22 de Octubre de 1986. *Provisional Integument*

Valencia, 22 OCT. 1986

Secretario General,

APROVAT DEFINITIVAMENT

7 JUL 1987

CONSSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I HABITATGE

GENERALITAT VALENCIANA