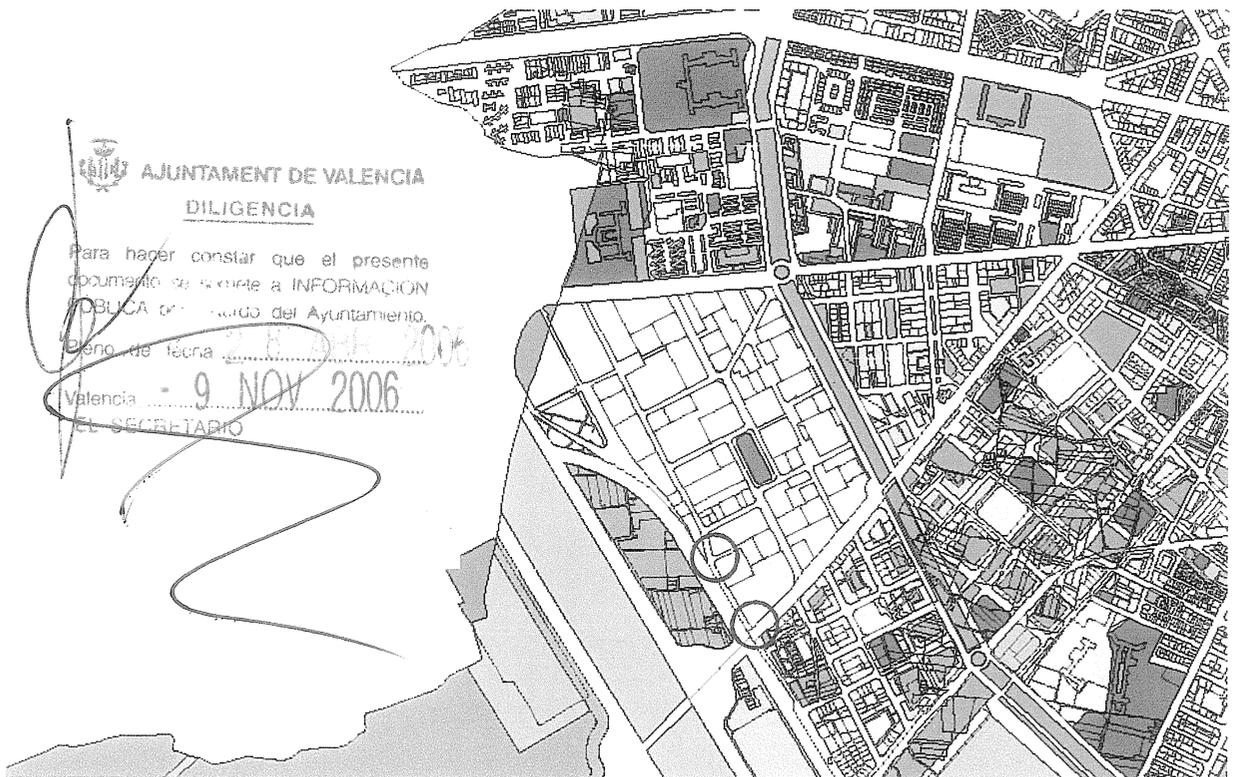


PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE UNA ACTUACIÓN INTEGRADA ALTERNATIVA TÉCNICA



 **AJUNTAMENT DE VALENCIA**
DILIGENCIA
Para hacer constar que el presente documento se inscribe a INFORMACION PÚBLICA del Pleno del Ayuntamiento.
Pleno de fecha 28 JUL 2006
Valencia - 9 NOV 2006
EL SECRETARI

 **AJUNTAMENT DE VALENCIA**
DILIGENCIA
Per a fer constar que el present document fou aprovat DEFINITIVAMENT per l'òrgan de l'Ajuntament Ple de data 28 JUL 2006
València - 9 NOV 2006
EL SECRETARI

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DEL SECTOR DE SUELO URBANO «VARA DE QUART»

Situación: POLÍGONO INDUSTRIAL VARA DE QUART
Promotor: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
Proyectó:
Fecha: Mayo de 2.004.

MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PLAN GENERAL
EN «VARA DE QUART»

ÍNDICE GENERAL:

| | |
|--|----------|
| MEMORIA INFORMATIVA..... | 1 |
| I. GENERALIDADES..... | 2 |
| I.1.1 USOS PRESENTES EN EL SUELO..... | 3 |
| I.1.2 APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO..... | 3 |
| I.2 CONDICIONES INSTITUCIONALES..... | 3 |
| I.2.1 CONDICIONES DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL EN ORDEN AL SECTOR..... | 3 |
| 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO..... | 3 |
| 2. CALIFICACIÓN DEL SUELO..... | 4 |
| 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO..... | 4 |
| I.2.2 OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS..... | 4 |
| I.3 DESARROLLO DEL SECTOR..... | 4 |
| I.3.1 CESIONES, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN..... | 4 |
| I.3.2 CONSOLIDACIÓN..... | 4 |
| MEMORIA JUSTIFICATIVA..... | 5 |
| II. FUNCIÓN..... | 6 |
| III. ÁMBITO..... | 6 |
| III.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL..... | 6 |
| IV. ORDENACIÓN..... | 6 |
| IV.1 CONSIDERACIONES GENERALES..... | 6 |
| IV.2 MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES..... | 6 |
| IV.3 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN..... | 7 |
| V. ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL..... | 7 |
| VI. GESTIÓN URBANÍSTICA..... | 7 |
| VII. PARCELAS AFECTADAS..... | 7 |
| VII.1 APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LOS SUELOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA..... | 7 |
| VIII. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 17 DEL ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO..... | 8 |
| ANEXO: SÍNTESIS ESTADÍSTICA..... | 9 |
| PLANOS..... | 11 |

MEMORIA INFORMATIVA.

I. GENERALIDADES.

El área objeto de desarrollo es la definida mediante esta modificación puntual del P.G. del Suelo Urbano correspondiente al ámbito del P.P. «Vara de Quart», sus límites son los definidos por el plano 0-1 del presente documento.

Se hallan situados al Sureste de la ciudad colindantes a una importante Infraestructura del Transporte, constituyendo un espacio de 98.929,87 m².

El área reúne condiciones semejantes a las del resto de la ciudad, y forman parte de la llanura aluvial de la misma, formada por materiales cuaternarios sedimentados.

Las condiciones geográficas que ha continuación se reseñan provienen de una parte de la observación sobre el terreno y de los trabajos preparatorios del presente documento (topografía, documentos públicos, estudios publicados, etc.), y de otra de la documentación existente en las publicaciones de la Conselleria de Obras Públicas y Urbanismo relativas a cartografía temática de la Comunidad Valenciana.

– Riesgo de inundación.

El riesgo de inundación no es considerado para un periodo de retorno de 500 años según el estudio realizado por la ETSIC de la UPV.

– Accesibilidad a recursos hídricos.

El Sector se sitúa en una zona con alta accesibilidad a recursos hídricos, con elevada disponibilidad de los mismos en cantidad y calidad (aguas excepcionables para el consumo humano), no representando traba alguna para el desarrollo urbanístico.

– Vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas.

La vulnerabilidad de los acuíferos en la zona es media, lo que supone su compatibilidad con usos residenciales intensivos y extensivos, presentando limitaciones para los usos industriales intensivos por el riesgo de contaminación que comportan, pero resultan compatibles con usos urbanos industriales que son los autorizados en el P.G.O.U.

La permeabilidad del terreno, con relación a la clase de sensibilidad a la contaminación de las aguas es alta, correspondiendo un espesor no saturado de valor medio y una calidad media de las aguas, teniendo estas la consideración de aguas excepcionables para el consumo humano presentando una protección eficaz frente a la contaminación microbiológica.

- Litología.
El Sector se localiza en una zona con localización de rocas sedimentarias, no consolidadas, pudiendo localizarse en esta cantos, gravas, arenas, arcillas y limos.
- Aprovechamiento de rocas industriales..
No resulta posible en el Sector, ni en su entorno, el aprovechamiento de rocas industriales, por su inexistencia.
- Riesgo de deslizamiento.
El riesgo de deslizamiento, tanto general como puntual es nula en la zona, por tratarse de capas horizontales de terreno.
- Capacidad de uso del suelo.
El Sector se halla enclavado en una unidad ambiental con erosión actual muy baja, y de erosionabilidad potencial baja. El terreno, según ya se ha comentado, es sensiblemente plano y se halla actualmente urbanizado y consolidado por la edificación.

I.1.1 USOS PRESENTES EN EL SUELO

- Vegetación
No existe, la totalidad de los suelos están ocupados por actividades industriales y terciarias.
- Edificaciones y actividades no agrarias.
La totalidad de los solares están ocupados por actividades industriales y terciarias.
- Infraestructuras existentes.
La totalidad del ámbito objeto de modificación se encuentra urbanizada.

I.1.2 APROVECHAMIENTOS POTENCIALES DEL TERRITORIO.

Totalmente desarrollado no caben otros usos que los urbanísticos, destinándose de "facto" a usos industriales y terciarios

I.2 CONDICIONES INSTITUCIONALES

I.2.1 CONDICIONES DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL EN ORDEN AL SECTOR.

1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El suelo se halla clasificado como Suelo Urbano.

2. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

La calificación del Suelo es la de Industrial, Subzona IND-2. Polígonos Industriales-Vara de Quart.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

De conformidad con la Disposición Transitoria 2ª del P.G.:

*El Plan Especial de Reforma Interior de la Pedanía de Carpe-
sa, el Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito del P.P.
4-bis, el Plan Parcial del Polígono Industrial Vara de Quart, el
Plan Especial de Reforma Interior de Mercavalencia, así
como los Estudios de Detalle y modificaciones puntuales de
Plan que se delimitan, gráficamente, en los planos de la
presente revisión, con la leyenda "Ambito de Planeamiento
Asumido", se seguirán ejecutando conforme a sus determi-
naciones; no obstante, su eventual modificación estará suje-
ta al mismo régimen previsto para los Ambitos de Planea-
miento de Desarrollo.*

1.2.2 OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS.

No existen obras programadas o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones Públicas ni política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Ámbito objeto de Modificación Puntual.

1.3 DESARROLLO DEL SECTOR.

1.3.1 CESIONES, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN.

El Sector ha sido totalmente desarrollado y urbanizado de conforme a las determinaciones del Plan Parcial «Vara de Quart», aprobado definitivamente en 1961 (Plan Parcial Vara de Quart), y ampliado por Orden Ministerial de 26 de julio de 1.977; el P.G. vigente asume el P.P. definitivamente aprobado (y su ampliación) según se establece en su Disposición Transitoria 2ª.

1.3.2 CONSOLIDACIÓN.

El Ámbito objeto de Modificación Puntual se halla consolidado por la edificación, al igual que la practica totalidad del Sector.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

II. FUNCIÓN

Es función de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial redefinir el viario de acceso al Polígono Vara de Quart desde la calle Archiduque Carlos y el acceso desde este al Sector de Suelo Urbanizable P.R.I.10 «VARA DE QUART», ajustando el planeamiento vigente a las condiciones de conexión impuestas al Sector P.R.I. 10 por la Homologación Modificativa del mismo.

La presente Modificación Puntual del P.G. se redacta de conformidad con lo establecido por la Disposición Transitoria Segunda del P.G. vigente, según la cual "su eventual modificación estará sujeta al mismo régimen previsto para los Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo", toda vez que el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbano «Vara de Quart» constituye uno de los "Ámbitos de Planeamiento Asumido" mencionados por dicha Disposición Transitoria.

Debe además señalarse que la ordenación pormenorizada viene establecida por el Plan Parcial del Sector, no estableciéndose directamente por el P.G.

III. ÁMBITO.

El ámbito de la presente Modificación Puntual queda reflejado en el Plano O-1 del presente documento.

III.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El ámbito se delimita comprendiendo manzanas completas y según ejes viarios y alineaciones de la Red Primaria.

La superficie así afectada tiene una superficie total de 98.929,87 m².

IV. ORDENACIÓN.

IV.1 CONSIDERACIONES GENERALES.

El objeto de la Modificación Puntual es, según ya se ha comentado, la mejora de accesos al ámbito del P.P. vigente y la modificación de alineaciones de las dos manzanas incluidas en el mismo, a fin de ajustarlas a las específicas de conexión exigidas por el Ayuntamiento de Valencia para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable P.R.I. 10 «Vara de Quart».

IV.2 MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES.

Se limita al ajuste de dos chaflanes establecidos por el planeamiento vigente, a fin de adecuarlos a las exigencias derivadas de dotar a ambos Sectores (el de Suelo Urbano y el de Suelo Urbanizable) de ra-

dio de giro adecuados al transporte con destino a una zona industrial en sus accesos desde las vías principales de comunicación.

Ello supone la afección de una superficie de 36,062 m² en la manzana colindante con la el Camino Nuevo de Picanya (de un total de 43.995,49 m² según medición topográfica, es decir un 0,082% de la superficie de la manzana), y de una superficie de 22,813 m² en la manzana colindante al paso inferior del ferrocarril (de un total de 31.052,79 m² según medición topográfica, es decir un 0,073% de la superficie de la manzana), reflejado en el plano 0-5 donde se han superpuesto las alineaciones vigentes y las propuestas en esta modificación puntual.

IV.3 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Mejorar la accesibilidad del Sector y la Sector de Suelo Urbanizable P.R.I. 10 «Vara de Quart» dando cumplimiento a las condiciones de conexión impuestas al desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable.

V. ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

La presente Modificación puntual se redacta en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Segunda del P.G. vigente, según la cual la eventual modificación del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbano «Vara de Quart» “estará sujeta al mismo régimen previsto para los Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo”.

La modificación afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada, redefiniendo dos chalanes de las manzanas vigentes.

VI. GESTIÓN URBANÍSTICA.

La presente Modificación Puntual afecta a los dos chaflanes mencionados, con unas superficies de suelo destinadas en su totalidad a dominio y uso público, con uso pormenorizado viales, y que constituyen los suelos de conexión externa al Sector P.R.I. 10 «Vara de Quart» con cargo al cual deberá ser gestionado su adquisición por el Agente Urbanizador y cedidos obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, después de su urbanización.

La superficie total de los suelos a compensar es de 58,875 m².

VII. PARCELAS AFECTADAS.

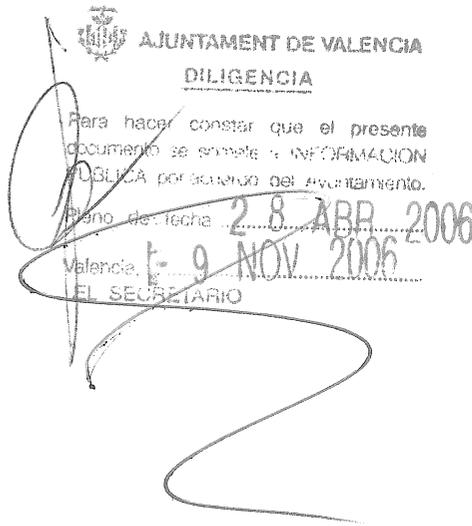
VII.1 APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LOS SUELOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA.

El aprovechamiento tipo correspondiente a los suelos de cesión obligatoria y gratuita es de 1 m²_t/m²_s, dado que se trata de suelo urbano consolidado por la urbanización el aprovechamiento susceptible de

apropiación por los propietarios del suelo es el 100% del aprovechamiento tipo, es decir 1 m²_t/m²_s.

VIII. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 17 DEL ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

Dado que la modificación planteada aumenta los suelos con destino dotacional (SD-RV) en un total de 58,875 m², y se produce una disminución idéntica de suelos con Aprovechamiento Privado, queda satisfecha la exigencia derivada del artículo 17 del R.P.C.V.



Por el equipo redactor

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ricardo Pastor Villalobos".

Ricardo Pastor Villalobos, arquitecto



ANEXO: SÍNTESIS ESTADÍSTICA.

SUPERFICIES GENERALES, SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE Y LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

| DATOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL | | |
|---|-----------------------|--------------------------|
| | Según P.P. vig | Según Mod. Puntua |
| | SUP | SUP |
| | m² | m² |
| APROVECHAMIENTOS PRIVADOS | | |
| | | |
| MANZANA A | 31.052,79 | 31.029,98 |
| MANZANA B | 43.995,49 | 43.959,43 |
| | | |
| | SUBTOTAL | 74.989,41 |
| DOTACIONES PÚBLICAS | | |
| | | |
| VIALES | 23.881,59 | 23.940,47 |
| | | |
| | SUBTOTAL | 23.940,47 |
| | | |
| TOTAL | 98.929,87 | 98.929,87 |

PLANOS

- I-1 USOS
- O-0 SITUACIÓN
- O-1 PLANEAMIENTO EXISTENTE
- O-2 PLANEAMIENTO PROPUESTO
ALINEACIONES
- O-3 PLANEAMIENTO PROPUESTO
SUPERPOSICIÓN DE ALINEACIONES VIGENTES Y PROPUESTAS
SOBRE CARTOGRAFÍA MUNICIPAL
COTAS Y RADIO DE GIRO
- O-4 PLANEAMIENTO PROPUESTO
SUPERPOSICIÓN DE ALINEACIONES VIGENTES Y PROPUESTAS SOBRE TOPOGRÁFICO
"AD.HOC"