



AJUNTAMENT DE VALENCIA

MODIFICACION DEL P.G.O.U.V. EN EL AMBITO
DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE
NAZARET (AMBITO M6-C NAZARET)

ORDENANCIA.—El presente Documento fue aprobado *de puntualmente*

por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, en sesión de *18 de Septiembre*

de 24-7-98

Valencia, *18-9-98*

El Secretario General,

1.- OBJETO.

Es objeto del Presente Proyecto la Modificación puntual del Plan General de ordenación Urbana de Valencia (P.G.O.U.V.) en el ámbito que el mismo define como Area de Remodelación Integral de Nazaret Planeamiento diferido (M-6)

Esta modificación se realiza en cumplimiento del Artículo 54 y Arto 28 de la LRAU, y afecta unicamente a la calificación Urbanística y a los límites de la actuación que se ajustan a las últimas determinaciones establecidas, y por tanto afecta a la edificabilidad posibilitando una adecuada propuesta de ordenación que se formula a través del Plan de Reforma Interior (PRI) que simultáneamente se tramita.

2.- AMBITO.

El Area objeto de la modificación tiene como límites inmediatos:

Por el Norte la C/ Fontilles que separa al área de la zona calificada como CHP-3, el CP. Auxias March, el Parque Deportivo Nazaret y los terrenos calificados como uso Dotacional Docente.

Por el Este la C/ Santa Pola y C/ Jesus Nazareno que separa al área, de la zona de "Chalets" y Benimar, el límite Portuario con Aceprosa y el Parque de Nazaret.

Por el Oeste la C/ del Parque (parte), la C/ Francisco Falcons y C/ Manuel Andres que separa al área de la zona de expansión del Barrio calificado con ENS y EDA por el P.G.O.U.V.

Por el Sur la C/ Carretera de la Punta al Mar que separa el área objeto de la Planificación con la subzona M6-a (antigua casitas de papel) y el CP Vte. Hervás.

El área a ordenar tiene un extensión de aproximadamente 83'50 Ha y esta clasificada por le vigente P.G.O.U.V. como suelo urbano.

3.- JUSTIFICACION DE LA PRESENTE MODIFICACION Y LA PROPUESTA PLANTEADA.

Tres de los aspectos son los aspectos fundamentales que justifican la necesidad de la modificación puntual del P.G.O.U.V. en el Ambito M6-c de Nazaret.

3.1.- El cumplimiento de la ficha del P.G.D.U.V. que para un área denominada "AREA DE REMODELACION INTEGRAL NAZARET (M-6)" área de planteamiento diferido plantea como objetivo "sintematizar la ordenación del área rediseñado las tramas y tipologías; y se plantea como una operación pública que contempla la expropiación así como la promoción de nuevas viviendas destinadas al realojo de la población afectada del sector".

(Anexo 1 al presente documento).

3.2.- El convenio entre la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valencia y el Excmo. Ayuntamiento de Valencia para el desarrollo y Gestión en Ambito del sector M-6, AREA DE REMODELACION INTEGRAL DE NAZARET que en su Cláusula Segunda.- Actuaciones define...."redactará"..... los instrumentos de ordenación necesarios para que se puedan desarrollar 3 áreas de planeamiento en el Area de Remodelación Integral de Nazaret que comprendan.

1.- M6-a; que corresponde a las denominadas "Casitas de Papel".

2.- M6-b, Antiguo cine de verano.

3.- M6-c, correspondiente al resto del ámbito de la determinación del M6-c, propuesto en el Plan General de Valencia.

Este convenio se define posteriormente en el sentido de que sería la COPUT la encargada de realizar el desarrollo de los Subámbitos M6-c y M6-b, siendo el Ayuntamiento el encargo de redactar el Planeamiento M6-c.

En cumplimiento del compromiso adoptado el Excmo. Ayuntamiento de Valencia por acuerdo del Pleno de 29 de Noviembre de 1996, encarga a AUMSA la redacción del "Plan Especial" (Plan de Reforma Interior según la denominación de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana de 1994) del subámbito M6-c de Nazaret.

Dicho PRI acompaña al presente documento.

3.3.- El cumplimiento de la vigente Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994 de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana) que en el Artc. 54. b referido al Artc. 17 l apartado B, define la posibilidad de modificación mediante un PRI la calificación del suelo (como es el presente caso) previsto en el P.G.D.U.V. siempre que se plantee una modificación puntual del mismo y se tenga aprobación autonómica.

Como antecedentes importantes a tener en cuenta para la planificación cabe destacar:

- El avance de planeamiento denominado "PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN EL AMBITO M-6 DE NAZARET" realizado en 1992 por el servicio de Planeamiento del Excmo. Ayuntamiento de Valencia.
- El Plan de Actividades Urbanísticas en el Marítimo (PAUM) de la Generalitat Valenciana, en el marco de las medidas presentadas contra la droga que deviene en el convenio descrito en el Pto. 3.2.-
- La Ampliación del Puerto que acota físicamente al Barrio de Nazaret por el Este, y pretende acotarlo por el Sur con la realización en la huerta de la zona de Apoyo Logístico (ZAL).
- La realización de la Ciudad de las Artes y las Ciencias, que acelerarán la conexión de Nazaret como la Ciudad de las Ciencias.
- La realización de las obras de Urbanización Interior del barrio, de red de saneamiento general y la creación de un parque tangente a Benimar en terrenos cedidos por el puerto.
- La posibilidad de declaración por parte de la COPUT del barrio como área de rehabilitación en zonas degradadas: Bordes Urbanos (Decreto 113/96 de 5 de Junio).

Todo esto se complementará por la definitiva regeneración del barrio con el PRI del subámbito M6-c que junto a las otras dos subámbitos (M6-a y M6-b) en el proyecto aclaran definitivamente el ordenamiento Urbanístico del barrio de Nazaret.

Para todo ello y por lo antes dicho es necesaria la presente modificación puntual del P.G.O.U.V. de Valencia que consiste en:

- A) Reajuste de las subáreas de ensanche (ENS9) edificación abierta (EDA) y unifamiliar UFA con el fin de ordenar dentro del criterio de minifamilización y mantenimiento de los existentes, las manzanas construidas antes de la realización del Planeamiento P.G.O.U.V. de manera que se completen y configuren espacios y volúmenes definidos.

Por ello:

- A1) Se mantiene la alineación prevista por el P.G.O.U.V. en los Planos Serie B.- Hoja 6 y su calificación de ENS respecto a la zona comprendida entre las calles Francisco Falcons, Castell del Pop, Plaza de Aras de Alpuente, del Parque, Fontilles, Cura Monzó, Rio Odiel, Virgen de los Reyes, Nueva Tabarca, San Francisco de Paula, Manuel Andres y perpendicular a Francisco Falcons.
- A2) Se descalifica una zona calificada ENS en el anterior Plano de calificaciones de (Serie B-Hoja nº 6) como una isla dentro de la calificación UFA, entre las calles Manuel Andres e Ifach, a la altura de la Calle Estivella, y que se recalifica como UFA y a su vez en proporción similar se descalifica una zona UFA de dicho Plano y se califica ENS.
- A3) Se amplía ligeramente la zona de calificación EDA hacia el norte de manera que recoja 2 fincas existentes y coherentes con dicha calificación.
- B) Reconversión de la calificación y en las zonas calificada originalmente como ENS-1, EDA Y UFA 2 que en todo el ámbito del plan M6-c quedaria como:
 - B1) ENSANCHE-NAZARET similar excepto en pequeños detalles específicos en las nuevas ordenanzas definidas en el PRI a la calificación original ENS-1.
 - B2) EDA-NAZARET similar excepto en pequeños detalles especificados en las maneras ordenanzas definidos en el PRI a la calificación original EDA.
 - B3) UFA-NAZARET que pasa a semejarse excepto en algunos detalles que se especifican en las nuevas ordenanzas definidos en el PRI a la calificación UFA-1 (Casas de Poble).

En el resto del área del barrio de Nazaret fuera del ámbito del PLAN DE REFORMA INTERIOR EN EL SUBAMBITO M6-c que acompaña a la presente modificación se mantendrá los criterios de calificación preexistente en el P.G.O.U.V. es decir ENS-1, EDA Y UFA-2.

La presente modificación también pretende dar la edificabilidad suficiente que permita alcanzar el nº de viviendas necesario para conseguir el objetivo preconizado por el P.G.O.U.V. así como defendido por la comisión de la vivienda del Barrio de Nazaret que es la regeneración de la zona, con la construcción de nuevas viviendas que sirvan para el reolajo de los habitantes de la zona combinandola con las ayudas a la rehabilitación derivadas de los programas de bordes urbanos, todo ello ordenando la zona con criterios de mantenimiento máximo de la estructura actual.

Valencia Junio de 1997

El Arquitecto

Fdo. Jaime Cort Aznarez Arquitecto

Fdo. Antonio Martínez Morales Arquitecto colaborador

PLANOS:

- 1.- CALIFICACION DEL SUELO SEGUN EL P.G.O.U.V. DE 1988. ZONAS DE CALIFICACION URBANISTICA. PLANO SERIE B.
- 2.- CALIFICACION DEL SUELO DE LA MODIFICACION DEL P.G.O.U.V. EN EL AMBITO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE NAZARET (AMBITO M6-c NAZARET)
- 3.- ESTRUCTURA URBANA DEL AMBITO M6-c INCLUIDA EN EL PLANO C HOJAS 49 Y 50 DEL P.G.O.U.V.
- 4.- CALIFICACION DEL SUELO EN EL AMBITO M6-c