

PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION INTEGRADA
“ MORERAS II”

PLAN PARCIAL – TEXTO REFUNDIDO

ENERO 2.003

INDICE GENERAL

MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

ORDENANZAS

TITULO PRIMERO: GENERALIDADES
TITULO SEGUNDO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO
TITULO TERCERO: NORMAS DE EDIFICACION
TITULO CUARTO: REGIMEN DE USOS

PLANOS

1. DE INFORMACION:

- 1.1.- SITUACION EN LA CIUDAD
- 1.2.- INFORMACION URBANISTICA
 - 1.2.1.- Calificación del suelo prevista en el PGOU
 - 1.2.2.- Estructura urbana prevista en el PGAU
- 1.3.- ESTADO ACTUAL – TOPOGRAFICO
- 1.4.- ESTADO ACTUAL – CATASTRAL
- 1.5.- ESTADO ACTUAL – USOS

2. DE ORDENACION:

- 2.1.- DELIMITACION
 - 2.1.1.- Delimitación con el Plan General
 - 2.1.2.- Delimitación en relación con el entorno
- 2.2.- RED PRIMARIA
- 2.3.- ORDENACION PORMENORIZADA
 - 2.3.1.- Zonificación y estructura urbana
 - 2.3.2.- Alineaciones y espacios libres
 - 2.3.3.- Superficies Edificables

PLAN PARCIAL – TEXTO REFUNDIDO

“ MORERAS II”

MEMORIA

INDICE DE LA MEMORIA

0. INTRODUCCION

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Información del territorio

1.1.1. Características naturales del territorio

1.1.2. Usos del Suelo

1.1.3. Estructura de la propiedad del Suelo

1.2. Determinaciones del Plan General

1.2.1. Determinaciones Gráficas

1.2.2. Determinaciones en la Memoria

1.3. Infraestructuras y servicios

1.4. Objetivos y criterios de ordenación: Los condicionantes del Entorno

1.5. La configuración urbanística del Plan Parcial

1.5.1. Criterios de ordenación

1.5.2. Descripción de la ordenación

1.5.3. La edificabilidad residencial

1.5.4. La edificabilidad terciaria

1.5.5. Las dotaciones

1.5.5.1. La Red Primaria de Dotaciones Públicas

1.5.5.2. La Red Secundaria de Dotaciones Públicas

1.6. Cuantificación de la Ordenación

1.7. Superficie del Sector, Aprovechamiento Tipo y Area de Reparto

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. Cumplimiento y justificación de las modificaciones del Plan General.
 - 2.1.1. Determinaciones Gráficas
 - 2.1.2. Determinaciones en la Memoria: Ficha de Características

- 2.2. Justificación del cumplimiento de estándares mínimos
 - 2.2.1. Densidad y edificabilidad residencial máxima
 - 2.2.2. Mínimo de Suelo Dotacional
 - 2.2.3. Mínimo proporcional de zonas verdes
 - 2.2.4. Mínimo porcentual de zona verde
 - 2.2.5. Mínimo proporcional de equipamientos
 - 2.2.6. Dotacional Educativo (EP y ESO)
 - 2.2.7. Red Viaria
 - 2.2.8. Reserva de aparcamiento

- 2.3. Condiciones de ejecución del Plan

- 2.4. Justificación de la coherencia y adecuación de la ordenación propuesta

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del texto Refundido del Plan Parcial del Sector NPR-5 Moreras II, aprobado por acuerdo plenario de 25 de julio de 2003.

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D

PLAN PARCIAL – TEXTO REFUNDIDO
DEL SECTOR "MORERAS II"

MEMORIA

0. INTRODUCCION

0.1. Antecedentes

El pleno del Ayuntamiento de Valencia en su sesión de 28 de julio de 2000, acordó:

- a) Programar la Actuación integrada de la Unidad de Ejecución Unica del área del Suelo Urbanizable No Programado NPR-5 Moreras II.
- b) Seleccionar como urbanizador a la mercantil “Nazaret y Desarrollo, S.A.”
- c) Condicionar la aprobación de la Alternativa Técnica a, entre otros, los siguientes condicionamientos:
 1. Modificar la ordenación de acuerdo con los informes del Jefe de Servicio de Planeamiento, que supone una modificación sustancial de la trama viaria, además de impedir computar el servicio público previsto en el área de desarrollo diferido junto al ferrocarril de 11.963 m². A los efectos de cumplimiento de estándares.
 2. Las ordenanzas de edificación habrán de ajustarse a lo dispuesto en el Plan General para la zona EDA.
 3. Se impone como condición la reserva de un 20 por 100 de la edificabilidad total del uso residencial con destino a la construcción de viviendas de protección pública.
 4. La aportación económica al soterramiento de la línea del ferrocarril se actualiza, quedando en 343.951.872.- pts.
 5. Se impone como condición la reserva de un 20 por 100 de la edificabilidad total del uso residencial con destino a la construcción de viviendas de protección pública.
- d) Tras imponer condicionamientos a la proposición Jurídico-Económica, se aprueba provisionalmente el Programa de Actuación Integrada, adjudicando al proponente la condición de urbanizador a la aceptación y cumplimiento de las modificaciones impuestas y a la aprobación definitiva de la Homologación del Sector y del Plan Parcial.

Es, por lo tanto, objeto del presente documento recoger estas condiciones en un nuevo Plan Parcial del Area 5 del Suelo Urbanizable No Programado del Plan General de Valencia NPR-5, “Moreras II”. Para ello refundiremos dichos condicionantes con el Plan

Parcial que se incluía en la alternativa técnica y que, junto con el documento de homologación, fue sometido a la consideración de la Comisión Territorial de Urbanismo, sobre el que emitió informe el 22 de junio y, tras la presentación de las oportunas alegaciones, el 24 de noviembre de 1999. En este último informe, que resultaba favorable a la homologación aunque con las siguientes puntualizaciones:

- a) El cálculo de los estándares de volumen y de dotacionales están en función de la definición que se otorgue a la red estructural del sector.
- b) La distribución de la calificación entre los distintos suelos dotacionales se deberá realizar cumpliendo lo establecido en el Anexo al reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

0.2. Objeto

El presente Plan Parcial se redacta con el fin de desarrollar el Area nº 5 del Suelo Urbanizable No Programado Residencial del Plan General de Valencia, aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 1988. De acuerdo con lo previsto en el Título Primero, Secciones 6ª y 7ª de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), dicho desarrollo se realiza mediante la redacción de un Programa para el Desarrollo de una Actuación Integrada, de cuya alternativa técnica el presente Plan Parcial forma parte. Por otra parte, dado que se modifican determinaciones del planeamiento general, y de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria Primera de la LRAU, desarrollada en la Instrucción de Planeamiento 1/1996 (Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 29 de marzo), simultáneamente se tramita el preceptivo documento de homologación modificativa que, entre otras determinaciones, denomina el sector ámbito del presente Plan Parcial como SECTOR MORERAS II.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Información del territorio

1.1.1. Características naturales del territorio

El área objeto de planeamiento tiene una superficie total de 259.129 m²., a los que hay que añadir los 58.300 m². del correspondiente tramo del Jardín del Turia, con lo que la superficie del sector, entendido como ámbito del Plan Parcial, es de 317.429 m².

Los límites del área vienen definidos en el Plan General -serie B- que, excepto en el borde colindante con Nazaret, son coincidentes con los del Plan Parcial. Al norte el área limita con el Jardín del Turia, al sur con el límite del Suelo Urbanizable, al este con el suelo urbano de Nazaret y al oeste con el suelo Urbanizable desarrollado mediante el Plan Parcial de la Ciudad de las Ciencias. Como ya se ha indicado, sólo el límite con Nazaret se ha modificado, con el fin de incluir en el ámbito del Plan Parcial bordes no urbanizados, asegurando, de esta manera, la urbanización homogénea del límite.

Los terrenos se sitúan al Este del centro de la ciudad, en la zona de conexión de esta con los poblados marítimos por la margen derecha del antiguo cauce del Turia. Actualmente, con desarrollo de la Ciudad de las Ciencias, queda como un sector de conexión del continuo urbano entre esta y el suelo urbano de Nazaret.

La topografía del área es sensiblemente plana, con una ligera escorrentía hacia el río, en el que se produce un desnivel que oscila entre 3 y 2 metros. Los terrenos forman parte de la llanura aluvial de Valencia, formada por materiales cuaternarios sedimentados, siendo sus condiciones semejantes a las del resto de la ciudad de Valencia. Los aspectos diferenciadores serían una mayor afección de los desbordamientos del Turia y, dada su cercanía al mar, un nivel freático alto.

En definitiva, son características aceptables para el desarrollo urbano y por tanto la implantación de servicios y edificios es viable.

1.1.2. Usos del Suelo

Se recogen en el correspondiente Plano de Información y en el mismo se evidencia la degradación funcional de la zona.

Históricamente, el puerto de Valencia se desarrolló hacia el norte del río Túria y sólo cuando se construyó el puente de Astilleros, a principios del presente siglo, el antiguo camino de las Moreras se convirtió en una alternativa al camino del Grao como conexión con la ciudad. Consecuente se le dotó de una calzada pavimentada de adoquín y en sus laterales sendas "vías" metálicas para el tráfico de los grandes carromatos de transporte.

La construcción de la Solución Sur, la infraestructura ferroviaria y el consecuente desvío de la carretera del Saler, "compartimento" el área sur del margen del Túria en

dos zonas, que son las dos áreas que recoge el Plan General, cuyo linde de separación son las vías del ferrocarril Valencia-Tarragona.

El incremento de la actividad portuaria ha inducido que en la zona que nos ocupa, de manera caótica, se hayan implantado una serie de "almacenes" al aire libre de contenedores que, apilados y herrumbrosos, componen un "paisaje" de pesadilla.

Junto con este "uso", perviven los de carácter urbano y relacionados con el transporte, deudores del antiguo camino, y, como pervivencias residuales, retazos de huerta.

1.1.3. Estructura de la propiedad del Suelo

Se recoge en el plano de información catastral, viniendo el listado de parcelas y propietarios en el Anexo nº 1 del presente documento. La parcelación responde al típico minifundio huertano, con parcelas que no superan la hanegada. A esta compartimentación, se han superpuesto las infraestructuras viarias y los usos industriales antes descritos.

1.2. Determinaciones del Plan General

Como ya se ha indicado, el presente Plan Parcial es modificativo del Plan General, por lo que viene acompañado en la tramitación por el correspondiente documento de homologación en el que se recogen y justifican los cambios.

Sin embargo, dado que en dicho documento se hace especial hincapié en la definición de los elementos de la Red Primaria, estimamos conveniente reflejar en el Plan Parcial la totalidad de las modificaciones introducidas que, recogiénolas en el correspondiente apartado de la Memoria Justificativa.

En cuanto al Plan General, este ordenaba la zona gráficamente en los planos correspondientes de las series B y C y en la ficha de características para el Suelo Urbanizable No Programado, Area 5.

1.2.1. Determinaciones Gráficas

SERIE B. CALIFICACION DEL SUELO (6G)

En este plano se delimita el área, recogiénose el sector correspondiente del Jardín del Turia y su límite. El Suelo se calificaba como NPR, Urbanizable No Programado Residencial. De acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y de la propia LRAU, que prevé que la gestión del planeamiento se realice de acuerdo con la misma, dicha calificación pasaría a ser la de Urbanizable Residencial.

SERIE C. ESTRUCTURA URBANA (49)

Se recogen las alineaciones vinculantes, en línea continua, y las recomendadas, con línea de puntos, de la zona de calificación NPR.

1.2.2. Determinaciones en la Memoria

Las previsiones escritas se expresan en la Ficha de Características del Area del Anexo III de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia:

IDENTIFICACION

1. Nombre del Area	CAMINO DE LAS MORERAS II
2. N° del Area	5
3. Junta Municipal	Maritim
4. Superficie	217.800.- m2s
REGIMEN URBANISTICO	
5. Zona de calificación Urbanística	NPR
6. Densidad máxima	65 viv/Ha
7. N° máximo de viviendas	1.416 viv.
8. Uso preferente	Residencial (R)
9. Usos compatibles	R. y Ter. no incompatibles
10. Usos prohibidos	Alm.3, Ind.3, Tco.3, Din (excepto Din.6)
11. Reserva de Dotaciones	Las del Reglamento de Planeamiento
12. Conexiones viarias obligatorias	Las contenida en el plano "B" Superficie: 31.400.- m2s.

CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION - Edificación Residencial.- La tipología preferente será la de edificación abierta en parcela privada ajardinada con ocupación máxima de parcela del 50 %. Para esta zona, el Plan parcial no ordenará volúmenes en detalle. La ordenación del frente urbano del Jardín del Turia deberá, en cambio, ser ordenada en detalle en el Plan Parcial y deberá sujetarse a las condiciones estéticas, de altura de cornisa y tipológicas del área 8 ("Grao") adoptando asimismo el tipo dominante de ensanche clásico.

- Edificación Terciaria.- Se ubicará en parcelas aisladas o de modo integrado con la edificación residencial, pero el Plan parcial definirá con precisión los usos a fin de no alterar la densidad residencial fija. Una superficie mínima del 10% de las parcelas de dominio y uso privado resultantes de la ordenación del Plan Parcial se reservará para usos terciarios que respondan a una ordenación idéntica a la regulada en la zona TER-4 "Terciario de Baja Densidad" del Suelo urbano.

- El PAU deberá contener la obligación para el adjudicatario de realizar la ejecución completa de los tramos del Jardín del Turia comprendidos en el límite del Plan Parcial (58.300.- m2s calificados como GEL-1), así como la totalidad de la red viaria interna al ámbito del Plan Parcial (31.400 m2 calificados como GRV) de acuerdo con las condiciones que, en su caso, señalen las Bases o Programas de Actuación Urbanística.

- Infraestructuras externas vinculadas (Art. 71.2. del Reglamento de Planeamiento).- Las bases para el desarrollo de esta área o, en su caso, el Programa de Actuación Urbanística, establecerán la aportación proporcional que corresponda realizar a esta área a la ejecución de la prolongación del soterramiento, bajo el Jardín del Turia, de la línea de FF.CC. Valencia-Tarragona, hasta el límite sur contemplado por el presente Plan General. Esta aportación se establecerá de modo proporcional a la edificabilidad de las áreas números 7, 8, 9 y 10 del Suelo Urbanizable No Programado. Se considerará a esta infraestructura como necesaria para garantizar la inserción del área en la ordenación general.

Tipo de formulación o iniciativa.- El Programa de Actuación Urbanística para desarrollar este suelo será, preferentemente, de formulación pública a redactar por el Ayuntamiento de Valencia o entidad urbanística en la que se delegue dicha responsabilidad, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística de aplicación (art. 216 Reglamento de Gestión Urbanística)

1.3. Infraestructuras y servicios

Se describen detalladamente en el Proyecto de Urbanización

1.4. Objetivos y Criterios de Ordenación: Los condicionantes de entorno

Con respecto a la ordenación, parece claro que los condicionantes más relevantes se producen al este y al oeste.

El Jardín del Turia, situado al norte, presenta un límite claro de la ordenación, condicionándolo sólo en base a su potencial atractivo como zona de ocio y expansión. En cuanto a la ordenación, tanto el Plan General como el desarrollo urbanístico de la margen izquierda que configurará la continuación de la Alameda, se asume el condicionante que la misma ha de estar arquitectónicamente definida.

El límite sur lo es del Suelo No Urbanizable, por lo que no condiciona la ordenación del sector.

Sin embargo, el límite oeste lo constituye, actualmente, una infraestructura ferroviaria cuyo soterramiento, aunque financiado parcialmente por el sector, está temporalmente indefinido. La ordenación responde a la posibilidad que estimamos más plausible, para resolver la conexión viaria con el oeste, dado que no se tiene la seguridad que las vías del ferrocarril sean enterradas antes de la ejecución del sector, y partiendo del hecho que el paso de dicha conexión se realizará por el actual puente elevado del camino de las Moreras.

La ordenación, en lo referente a la conexión viaria, propone una solución simétrica a la adoptada en el Plan parcial de la Ciudad de las Artes y las Ciencias. A tal fin se dispone en la zona de las conexiones viarias, que se remodelan para que todo el tráfico se desvíe por los viales central y sur, una zona destinada a espacio libre público a ejecutar en el momento que las vías queden enterradas. esto es, la infraestructura viaria que permitiría la conexión con el núcleo de Valencia y que resolvería el nudo con la carretera del Saler, tendría carácter provisional y se demolería una vez soterradas la vías, construyéndose el viario perpendicular al río, la rotonda de conexión y el Equipamiento Público proyectado en el Plan Parcial.

En cuanto al borde con Nazaret, su modificación con respecto al Plan General responde a la voluntad de dejar completamente urbanizado dicho borde, sin elementos residuales de zona urbana sin urbanizar. Dado el déficit de equipamientos de Nazaret, las dos manzanas que materializan la transición se destinan a usos dotacionales.

1.5. La configuración urbanística del Plan Parcial

1.5.1. Criterios de ordenación

De acuerdo con los condicionantes expuestos, la ordenación proyectada responde a los siguientes criterios generales:

Primero.- El sector se considera eminentemente residencial y dada la gran concentración de edificación de uso terciario que supone la Ciudad de las Artes y las Ciencias, este uso se desarrolla casi exclusivamente en las plantas bajas de los edificios residenciales.

Segundo.- La edificación residencial mostraría un conjunto ordenado desde el Plan, a base de bloques lineales, frente a las vistas desde el cauce. Tras esta “pantalla”, la ordenación se define también con bloques lineales pero configurando manzanas que generen espacios libres privados vinculados a las viviendas.

Tercero.- En cuanto al suelo dotacional público, los espacios libres configuran un bulevar peatonal en el margen del antiguo cauce. Las dotaciones se establecen junto al Suelo Urbano, de tal manera que indirectamente se dote de nuevos equipamientos al barrio de Nazaret.

Cuarto.- La ordenación ha de poder “funcionar” incluso con el mantenimiento del actual sistema viario (camino de las Moreras/carretera de Pinedo), derivado del no enterramiento de las vías antes de la ejecución del Sector.

1.5.2. Descripción de la ordenación

La configuración general se estructura en base a dos ejes: uno paralelo al cauce y otro perpendicular al vial sur. El eje Este-Oeste se materializa con tres sistemas viarios no estrictamente paralelos:

- a) Un bulevar de 50 m. de ancho, completamente peatonal, que ordena el frente uniforme hacia el cauce.
- b) Un vial central que conecta directamente la rotonda de conexión entre el vial perimetral sur del Plan Parcial de la Ciudad de las Ciencias y la prolongación de la calle Ibiza, con la rotonda de intersección con el Camino del Canal y la calle del Puente de Astilleros.
- c) El vial perimetral sur, que es continuación de su homólogo del Plan Parcial de la Ciudad de las Ciencias.

Esto es, dos viales son perimetrales, el norte y el sur, y el central atraviesa de manera sesgada el sector.

El eje Norte-Sur repite el esquema anterior:

- a) Al oeste, un vial vienen a ser continuidad estricta del eje Serrería/Ibiza, viniendo a sustituir al actual trazado ferroviario.

- b) Centrado en la ordenación, un eje central conecta el borde norte con el sur, enfatizado con sendas exedras.
- c) Al este, como vial perimetral y de linde con Nazaret, se prepara la conexión con un futuro puente, no previsto en el Plan General, pero propuesto en una de las ofertas presentada para el desarrollo del sector “Grao”

1.5.3. La edificabilidad residencial

Comprende tres tipologías, con una variación en la disposición de las mismas, que constitutivas, cada una de ellas, de una zona de ordenanza:

EDIFICACION EN BLOQUE (EBM):

- EDIFICACION EN BLOQUE DE USO MIXTO AISLADO: Está constituida por bloques lineales de 15 m. de profundidad con las alturas que se recogen en los planos de ordenación. Con el fin de asegurar el correcto funcionamiento de los garajes en sótano de los bloques recayentes al bulevar norte, se crean unas áreas de dominio privado en subsuelo de 11,50 m. Sin embargo, en superficie, el uso sería público, salvo los inevitables accesos de vehículos. Se sitúan en las manzanas I y II

- EDIFICACION EN BLOQUE DE USO MIXTO CONFIGURANDO MANZANAS: Está constituida por bloques de 15 m. de profundidad configurando manzanas. Manzanas III, IV, V, VII, VIII, XI, XII y XVIII.

EDIFICACION EN TORRE (ETM):

Está constituido por un único edificio que mezcla un bloque lineal en arco de circunferencia y una torre de envolvente cilíndrica. Se sitúa en la manzana VI.

EDIFICACION ABIERTA A DEFINIR EN ESTUDIO DE DETALLE (EAM)

Está constituida por una única manzana, a la que se asigna un coeficiente de edificabilidad neto y unos usos (residencial/comercial) y cuya configuración arquitectónica vendrá obligatoriamente definida mediante Estudio de Detalle. Se sitúa en la manzana X.

1.5.4. La edificabilidad terciaria

Queda asociada a la residencial, ubicándose en las plantas bajas de los edificios residenciales, excepto una manzana triangular situada en la rotonda de conexión con Nazaret-Astilleros. Ocupa la manzana XIV.

1.5.5. Las dotaciones

1.5.5.1. La Red Primaria de Dotaciones Públicas

a) Parque público (PQL – GEL-1)

Lo forma el Jardín del Túria, con 58.300 m².

b) Red Primaria Viaria (PRV – GRV)

Integrada por la avenida que sustituirá a las vías del ferrocarril, una vez enterrado, y el vial central, conexión entre el vial perimetral sur del Plan Parcial de la Ciudad de las Artes y las Ciencias y la calle del Puente de Astilleros.

La primera tiene un ancho total de 50 m., de los que 25 corresponden al Plan que nos ocupa. El vial central se diseña con 40 m. de ancho, coincidiendo su sección con el proyectado en la Ciudad de las Ciencias.

1.5.5.2. La Red Secundaria de Dotaciones Públicas

a) Los Espacios Libres Públicos

Están formados por las zonas verdes y los bulevares arbolados. Cumplen la función de servir de expansión a los habitantes.

Cabe distinguir dos tipos: Los Jardines y las Areas Peatonales. Los primeros tienen un tratamiento básicamente arbolado. Los segundos, en particular el bulevar norte, tienen un carácter más urbano, con un uso y tratamiento arquitectónico de paseo peatonal.

Con respecto a estos últimos, proyectados de manera concreta en el Proyecto de urbanización, es evidente que su carácter peatonal los hacen adecuados para servir de acceso peatonal a las viviendas. Tanto el bulevar proyectado al norte de la ordenación como su continuación hacia el mar se diseñan de manera que el acceso con vehículos se realiza por las vías destinadas a tal fin. Es por ello que, en estos dos casos, no se produce el retranqueo de 5 metros previsto en los criterios aprobados por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 27 de julio de 1997.

b) La red viaria

Constituida por los viales interiores al sector y los perimetrales sur, que constituye el linde con el Suelo No Urbanizables, y este, que es continuación del camino del Canal.

c) Las Dotaciones Educativas

Se concentran en una gran manzana situada al este de la ordenación, con el número XVI. Para su dimensionamiento se ha tenido en cuenta la normativa que al respecto ha dictado la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, aunque, en caso que dicha Consellería exonerase o redujese dicha obligación, la reserva docente podría ser destinada a cualquier otro dotacional, excepto viario.

d) Los Equipamientos Públicos

Se sitúan en tres manzanas:

- La manzana nº IX situada al oeste, lindando con el vial perimetral, y sin especificar su uso concreto. Este equipamiento, de ejecución diferida, no

contabiliza a efectos del cumplimiento de estándares, en aplicación del cauerdo del Ayuntamiento Pleno de 28 de julio de 2000.

- Una manzana central, con el número XV, lindante con el equipamiento educativo, destinada a un uso recreativo-deportivo.
- Con igual uso, se configura la submanzana III.1.
- Asociado al JL-7, en la manzana XIII, un equipamiento Socio-Cultural, que viene a consolidar el cuadrante de la rotonda de Nazaret, consolidando el ámbito de ordenación previsto.

1.6. Cuantificación de la ordenación

Viene recogida en el CUADRO DE CARACTERISTICAS del Plan.

1.7. Superficie del Sector, Aprovechamiento Tipo y Area de Reparto

El sector se desarrollará en una sola Unidad de Ejecución y el mismo se constituye en una sola Area de Reparto.

Tal y como se justifica en el documento de homologación, las magnitudes básicas son:

- SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS), está compuesta por el área de ordenanza NPR y la antigua GRV, con una superficie de 259.129 m².
- SUPERFICIE DEL SECTOR, es el ámbito del Plan parcial, integrada por la SCS más la Red Primaria de Espacios Libres (PQL), antigua GEL-1:

$$S. SECTOR = SCS + GEL-1 = 259.129 + 58.300 = 317.429 \text{ m}^2.$$

- AREA DE REPARTO, constituida por un único sector, de superficie 317.429 m²s.
- APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR, es el resultado de dividir la edificabilidad total por la superficie del Area de Reparto:

$$AT = E / AR = 243.581 / 317.429 = 0,7674 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Cumplimiento y justificación de las modificaciones del Plan General.

2.1.1. Determinaciones Gráficas

A) PLANOS SERIE B. CALIFICACION DEL SUELO (6G)

En este plano se delimita el área, recogiendo el sector correspondiente del Jardín del Turia y su límite El Suelo se calificada como NPR, Urbanizable No Programado Residencial. De acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y de la propia LRAU, que prevé que la gestión del planeamiento se realice de acuerdo con la misma, dicha calificación pasaría a ser la de Urbanizable Residencial. En cuanto a la delimitación, se varía el límite Este, recayente a Nazaret, con respecto al previsto por el Plan General ampliándolo. Esta ampliación tiene por fundamento el asegurar la urbanización completa del borde, integrando en la ordenación y, por lo tanto, en la ejecución de las obras de urbanización, todos los elementos viarios actualmente inexistentes o deficientemente urbanizados.

B) PLANOS SERIE C. ESTRUCTURA URBANA (49)

Se recogen las alineaciones vinculantes, en línea continua, y las recomendadas, con línea de puntos, de la zona de calificación NPR No existe variación con respecto a las alineaciones vinculantes.

2.1.2. Determinaciones en la Memoria: Ficha de características

A) SUPERFICIE

La superficie computable del sector pasa de 217.800 m². a 259.129 m², siendo la Superficie del Sector de 317.429 m².

Como ya se ha indicado, el ámbito de la actuación incluye una parte del Jardín del Turia (GEL-1) por lo que, de acuerdo con los "Criterios básicos para la formulación de alternativas técnicas de planeamiento vinculadas a los Programas de Actuación Integrada" del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia, será necesario definir la Superficie Computable de Sector de acuerdo con lo establecido en el artículo 22.1. de la LRAU.

De acuerdo con dichos criterios y los recogidos en el Art. 2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, de los dos "Sistemas Generales", el GEL-1 y el GRV, equivalentes a todos los efectos a la Red Primaria definida en la LRAU, no puede computarse a ningún efecto, ni de cómputo de edificabilidad ni de cumplimiento de estándares, el Jardín del Turia (GEL-1).

Sin embargo, también de acuerdo con dicho criterio, ratificado por el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 28 de julio de 2.000, es posible computar, a todos los efectos, los elementos de la red primaria viaria, configurantes del Sector, de uso cotidiano para

sus habitantes y cuya obtención del suelo y ejecución de los mismos corresponde al urbanizador.

Respecto a la superficie del resto del área se producen dos tipos de cambios.

El primero se refiere, como ya hemos indicado y recoge el citado documento municipal, a la variación en el concepto de sector que existe entre el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, que era la legislación vigente a la redacción del Plan General de Valencia, y la L.R.A.U.

El segundo se produce por la variación en los límites del Sector en el borde con Nazaret.

Respecto al primero, la Superficie del Sector, tal y como viene recogida en la ficha de características urbanísticas del Plan General está formada por las parcelas de aprovechamiento privado y los sistemas locales:

$$S. \text{ SECTOR} = 217.800 \text{ m}^2$$

En el Plan General, los Sistemas Generales son de dos tipos: Red Viaria y Espacios Libres:

$$\begin{aligned} \text{GRV} &= 31.400 \text{ m}^2 \text{ (viales)} \\ \text{GEL} &= 58.300 \text{ m}^2 \text{ (Jardín del Túria)} \end{aligned}$$

De acuerdo con lo expuesto, dado que todo el viario pasa a tener consideración de red secundaria, la SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR sería:

$$\text{SCS} = \text{NPR} + \text{GRV} = 217.800 + 31.400 = 249.200 \text{ m}^2.$$

Con las ampliaciones en el borde este, recayente a Nazaret, esta superficie se incrementaría en 9.929 m², lo que supondría una superficie computable de 259.129 m².

Ahora bien, de acuerdo con la actual legislación urbanística, la LRAU, el Sector es el ámbito del Plan Parcial, formando parte del mismo tanto el área de ordenanza como la red primaria. Por ello:

$$S. \text{ SECTOR} = 259.129 + 58.300 = 317.429 \text{ m}^2.$$

En definitiva, la superficie del "área" recogida en el Plan General pasa de 217.800 m². a 259.129 m², que será la SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (SCS), mientras que la SUPERFICIE DEL SECTOR, entendido como ámbito del Plan Parcial, será de 317.429 m²., resultado de adicionar a la SCS los 58.300 m². del Jardín del Turia (GEL-1)

B) ZONA DE CALIFICACION URBANISTICA

De acuerdo con lo ya indicado en la justificación a la modificación de la Calificación del Suelo en los planos de la serie B, los cambios legislativos han dejado

obsoleta la calificación de Suelo Urbanizable No Programado. La calificación sería de Suelo Urbanizable Residencial.

C) DENSIDAD Y NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS

El Plan General establece una densidad de 65 viv/Ha y un número máximo de viviendas de 1.416 viviendas. Estas magnitudes son modificadas en el presente Plan Parcial, incrementando la densidad hasta 72 viv/Ha y el número de viviendas hasta 1.857 viv. Este incremento propuesto no rebasa las 75 viv/Ha y, como justificaremos, se limita a realizar un trasvase entre la edificabilidad terciaria que el Plan General permitiría y la residencial, dado el carácter eminentemente residencial que se le quiere dar al sector y el exceso de dicho uso que se produce en la zona por el desarrollo de la Ciudad de las Artes y las Ciencias. En otras palabras, **el incremento de densidad de viviendas no nace de un incremento en la edificabilidad, sino en un trasvase de edificabilidades terciarias a residenciales.**

Así, dado que la ficha no recoge índices o edificabilidades absolutas, procederemos a su cálculo en base a la densidad unitaria máxima de viviendas. Dado que el módulo de cálculo del Plan General es de 120 m²t/viv, tendríamos que la Edificabilidad Residencial del Sector (ER) sería:

$$ER = 1.416 \text{ viv} \times 120 \text{ m}^2\text{t/viv} = 169.920 \text{ m}^2\text{t}$$

Por lo que el Índice Unitario, tomando como Superficie del Sector el que figura en la ficha -esto es, estrictamente la zona calificada como NPR- , sería:

$$IUR = 169.920 / 217.800 = 0,78 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$$

Este IUR es acorde con las previsiones del Plan. Así, si lo comparamos con los sectores residenciales previstos para el 2º cuatrienio, tendríamos:

SECTORES	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
3	382.600 m ² s.	296.428 m ² t
6	244.700 m ² s	190.866 m ² t
12	102.200 m ² s	79.716 m ² t
13	183.400 m ² s	143.052 m ² t
	912.900 m ² s	710.062 m ² t
	<u>IUR = 710.062/912.900 = 0,78 m²t/m²s .</u>	

En cuanto a la edificabilidad terciaria y operando de manera análoga, tendremos que la edificabilidad terciaria de los Sectores del Suelo Urbanizable Programado del segundo cuatrienio sería:

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del texto Refundido del Plan Parcial del Sector NPR-5 Moreras II, aprobado por acuerdo plenario de 25 de julio de 2003.

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D

SECTORES	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
3	382.600 m2s.	84.172 m2t
6	244.700 m2s	29.366 m2t
12	102.200 m2s	12.284 m2t
13	183.400 m2s	22.008 m2t
	912.900 m2s	147.830 m2t
	$IUR = 147.830/912.900 = \mathbf{0,16\ m2t/m2s}$	

De acuerdo con lo calculado, los índices unitario serán:

$$IUR = 0,78\ m2t/m2s$$

$$IUT = 0,16\ m2t/m2s$$

Lo que supone un Índice de Edificabilidad total (IU) de **0,94 m2t/m2s**

Habiéndose adoptado como Índice Unitario 0,94 m2t/m2s., y habida cuenta que el Plan General no establece coeficientes correctores entre los usos, se propone una distribución entre los dos tipos de edificabilidades asimétrica, primando la de uso residencial. Esto es, el incremento de viviendas se produce por un trasvase de edificabilidad reconocida por el Plan General **no por un incremento de la misma, que permanece constante.**

La vecindad de un Sector eminentemente terciario como es la Ciudad de las Artes y las Ciencias, nos lleva a considerar que el uso terciario tan sólo tendría sentido como **asociado a las viviendas.** En este caso, el IUT quedaría en 0,08 m2t/m2s., con lo que el IUR sería 0,86 m2s/m2t:

	INDICES UNITARIOS (m2t/m2s)	EDIFICABILIDADES (m2t)
RESIDENCIAL	0,86	222.851
TERCIARIO	0,08	20.730
TOTAL	0,94	243.581

Nótese como el coeficiente de edificabilidad no supera el **1 m2t/m2s** con lo que estaríamos dentro del máximo establecido en la LRAU.

De acuerdo con las cifras recogidas en el Cuadro de Características de este Plan Parcial, las edificabilidades proyectadas en el Plan Parcial en comparación con las previstas en la homologación del Plan General, son las siguientes:

	INDICES UNITARIOS (m2t/m2s)		EDIFICABILIDADES (m2t)	
	P.G.homolg	P. Parcial	P.G.homolg	P. Parcial
RESIDENCIAL	0,86	0,86	222.851	222.851
TERCIARIO	0,08	0,08	20.730	20.730
TOTAL	0,94	0,94	243.581	243.581

Tomando la misma ratio que el Plan General de 120 m²t por vivienda:

$$\text{N}^\circ \text{ VIVIENDAS} = 222.851 / 120 = \mathbf{1.857 \text{ viviendas}}$$

Siendo la densidad:

$$\text{DENSIDAD} = 1.857 / 25,91 = \mathbf{72 \text{ viv/Ha}}$$

Esto es, menor que 75 viv./Ha.

D) USO PREFERENTE

Se mantiene el Uso residencial, potenciándolo

E) USOS COMPATIBLES

Se mantiene lo establecido en el Plan General, considerando como usos compatibles los Residenciales (R) y los Terciarios Compatibles (Ter)

F) USOS PROHIBIDOS

Con el fin de reforzar el carácter residencial del sector, además de los usos incompatibles recogidos en el Plan general (Alm.3, Ind.3, Tco.3, Din -excepto Din.6), se consideran también como prohibidos Alm.2. (Almacén enclavado en zonas no residenciales) e Ind.2. (Industria enclavada en zonas no residenciales)

G) RESERVA DE DOTACIONES

Las legalmente establecidas, tal y como recoge la Ficha de Características, con los incrementos que se recogen en la justificación de cumplimiento de estándares de la presente Memoria.

H) CONEXIONES VIARIAS OBLIGATORIAS

Tal y como ya se ha justificado con respecto a los planos de la serie B del Plan General, Estructura Urbana. Las conexiones viarias recogidas en el Plan se mantienen en cuanto a los viales de los bordes Sur, Este y Oeste pero, dada la eliminación del Camino de las Moreras en el Plan Parcial de la Ciudad de las Ciencias, la conexión viaria norte se elimina, siendo sustituida por un bulevar peatonal que mantiene las alineaciones previstas en el Plan General.

I) CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

I.1) Con respecto a la edificación residencial, la Ficha establece:

La tipología preferente será la de edificación abierta en parcela privada ajardinada con ocupación máxima de parcela del 50 %. Para esta zona, el Plan parcial no ordenará volúmenes en detalle. La ordenación del frente urbano del Jardín del Turia deberá, en cambio, ser ordenada en detalle en el Plan Parcial y deberá sujetarse a las

condiciones estéticas, de altura de cornisa y tipológicas del área 8 ("Grao") adoptando asimismo el tipo dominante de ensanche clásico.

El Plan Parcial opta por una ordenación íntegra y pormenorizada del Sector, manteniendo tan sólo características formales de "Ensanche", pero sin que se lleguen a formalizar manzanas cerradas. Sin embargo, sí se mantiene el principio de un frente ordenado sin parcelas libres vinculadas privadas y una segunda línea de bloques lineales definiendo grandes manzanas con espacios privados interiores, con la posibilidad, en este segundo ámbito, de variaciones tipológicas mediante Estudios de Detalle.

I.2) En cuanto a la edificación terciaria:

Se ubicará en parcelas aisladas o de modo integrado con la edificación residencial, pero el Plan Parcial definirá con precisión los usos a fin de no alterar la densidad residencial fija. Una superficie mínima del 10% de las parcelas de dominio y uso privado resultantes de la ordenación del Plan Parcial se reservará para usos terciarios que respondan a una ordenación idéntica a la regulada en la zona TER-4 "Terciario de Baja Densidad" del Suelo urbano.

El Plan Parcial establece que la edificabilidad terciaria no puede alterar la densidad residencial fija, pero se considerará como asociada a la vivienda, no preveyéndose la obligatoriedad de disponer de edificios de uso exclusivo terciario, tal y como se recoge en la Homologación del Sector. Este cambio es coherente con el Plan General, en tanto no caben trasvases de edificabilidad del terciario al residencial, y con el refuerzo del carácter residencial que se le quiere dar al sector.

I.3) En lo referente a las obligaciones del adjudicatario con respecto a la urbanización del correspondiente tramo del Jardín del Turia y la Red Primaria Viaria, estas son plenamente asumidas, al integrar la delimitación del sector ambos elementos de la Red Primaria. Corresponde, por lo tanto, al promotor del presente Plan parcial la urbanización del correspondiente tramo del Jardín del Túria.

I.4) También se asume la aportación proporcional del soterramiento de la línea del ferrocarril Valencia-Tarragona, como infraestructura externa vinculada. De acuerdo con el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Valencia de 28 de julio de 2000, dicha aportación se fija en 343.951.764, 872.- pts.

I.5) El Plan Parcial establece las manzanas y bloques concretos en los que se sitúa el 20 por 100 de la edificabilidad residencial que ha de destinarse a la construcción de viviendas de protección pública, en aplicación del acuerdo municipal antes citado.

2.2. Justificación del cumplimiento de estándares mínimos

El artículo 22 de la LRAU, establece en su apartado primero las exigencias mínimas de calidad urbanística. El Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana vienen a completar y desarrollar dicho artículo.

2.2.1. Densidad y edificabilidad residencial máxima

El Art. 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV) establece una densidad máxima de viviendas de 75 viv/Ha. En nuestro caso, dicha densidad es de 72 viv/Ha:

<u>RPCV</u>	<u>PLAN PARCIAL</u>
75 viv /Ha	> 72 viv/Ha

En cuanto a la edificabilidad residencial máxima, el mismo artículo 7 establece en 10.000 m² de edificación residencial por hectárea, lo que supone un índice unitario de edificabilidad de 1 m²t/m²s. En nuestro caso, ya se tome el índice unitario estrictamente residencial o el global, no se alcanza dicho índice:

<u>RPCV</u>	<u>PLAN PARCIAL</u>
1 m ² tR/m ² s	> 0,86 m ² tR/m ² s > 0,94 m ² t/m ² s

2.2.2. Mínimo de Suelo Dotacional

En aplicación del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Valencia de 28 de julio de 2000, el suelo dotacional supone el siguiente desglose:

RED VIARIA	100.178 m ² .
EQUIPAMIENTOS	47.216 m ² .
ZONAS VERDES	47.594 m ² .
<u>DOTACIONAL</u>	<u>194.988 m².</u>

De acuerdo con el artículo 3 del Anexo del RPCV, el suelo con destino dotacional público se calcula en función del índice de edificabilidad bruta del sector. Dado que en nuestro caso este es de 0,94 m²t/m²s por lo que, de acuerdo con la tabla 1. Del citado anexo, tendremos:

<u>RPCV</u>	<u>PLAN PARCIAL</u>
61,5 % = 159.364 m ²	< 194.988 m ² .

En aplicación del apartado IV.1. del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 28 de julio de 2000, no computa para el cumplimiento de estándares el Servicio Público E-1, de 11.963 m². Deduciendo dicha superficie, el Plan Parcial sigue cumpliendo dicho estándar:

<u>RPCV</u>	<u>PLAN PARCIAL</u>
61,5 % = 159.364 m ²	< 194.988 – 11.963 = 183.025 m ²

2.2.3. Mínimo proporcional de zonas verdes

En aplicación del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Valencia de 28 de julio de 2000, el suelo destinado a zonas verdes supone el siguiente desglose:

AREAS PEATONALES:

SJL.1. Bulevar del Jardín del Turia.1*	26.680 m2
SJL.2. Bulevar del Jardín del Turia.2*	2.723 m2
SJL.3. Plaza – Exedra Norte	1.787 m2

JARDINES

SJL.4	1.766 m2
SJL.5	1.665 m2
SJL.6	1.662 m2
SJL.7	11.111 m2

AREA DE JUEGO

SAL.1	200 m2
-------	--------

<u>TOTAL</u>	<u>47.594 m2</u>
--------------	------------------

De acuerdo con el artículo 3 del Anexo del RPCV, el suelo con destinado a zonas verdes se calcula en función del índice de eficacia residencial del sector. Dado que en nuestro caso este es de 0,86 m2t/m2s por lo que, de acuerdo con la tabla 1. Del citado anexo, tendremos:

<u>RPCV</u>	<u>PLAN PARCIAL</u>
13,5 % = 34.982 m2	< 47.594 m2.

En dicha superficie no se han contabilizado los suelos de dominio privado y uso público en superficie.

(*) De la superficie total del bulevar no se han descontado un retiro de 5 m. con respecto a la edificación prevista, dado el diseño del mismo, que es peatonal. La nomenclatura utilizada es la del RPCV, aunque no se tratan de jardines propiamente dichos.

2.2.4. Mínimo porcentual de zona verde

El artículo 6 del RPCV establece que la superficie destinada a espacios libres ha de ser mayor que el 10 por 100 de la Superficie del Sector. Dado que en la presente justificación en ningún momento hemos incluido el Jardín del Turia, la Superficie del Sector será la computable:

<u>LRAU</u>	<u>PLAN PARCIAL</u>
<u>10% de la Superficie del Sector</u>	
25.913 m2s	< 47.594 m2s

2.2.5. Mínimo proporcional de Equipamientos

En aplicación del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Valencia de 28 de julio de

2000, el suelo destinado a equipamientos es el siguiente :

E.1. EQUIPAMIENTO PUBLICO	11.963 m2.
E.2. (SRD) RECREATIVO DEPORTIVO	3.446 m2
E.3. (SED) EDUCATIVO-CULTURAL	22.650 m2
E.4. (SRD) RECREATIVO-DEPORTIVO	6.468 m2
E.5. (SED) SOCIO-CULTURAL	2.689 m2
<u>TOTAL</u>	<u>47.216 m2</u>

De acuerdo con el artículo 3 del Anexo del RPCV, el suelo con destinado a equipamientos se calcula en función del índice de edificabilidad residencial del sector. Dado que en nuestro caso este es de 0,86 m²/m²s por lo que, de acuerdo con la tabla 1. Del citado anexo, tendremos:

<u>RPCV</u>	<u>PLAN PARCIAL</u>
18 % = 46.643 m2	< 47.216 m2.

Si, de acuerdo con lo estipulado en el apartado IV.1. del citado acuerdo municipal se deduce de dicha cantidad los 11.963 m². situados en E.1., quedarían 35.253 m²s.

Se ha de tener en cuenta que dicha circunstancia nace exclusivamente del acuerdo municipal de adjudicación de la condición de Urbanizador que, además de establecer la incomputabilidad del equipamiento E.1., también establece el uso dominante de la manzana XIII como de zona verde.

Pero, ha de quedar claro, que esta es una opción de la administración actuante pues, si hipotéticamente y a los meros efectos demostrativos, se destinase dicha manzana XIII en su totalidad a Equipamiento Público, veríamos como el Plan cumpliría estrictamente con todos los estándares.

Efectivamente, destinando SJL-7 a equipamiento, siendo toda la manzana del mismo uso y, eliminándose, por tanto, el retranqueo de 5,00 m. proyectado entre E-5 y SJL-7, tendríamos:

$$35.253 + (11.111 + 462) = 49.826 > 46.643 \text{ m}^2.$$

Esto es, cumpliríamos con el estándar de equipamiento, pero también cumpliríamos con el de zonas verdes:

$$47.594 - 11.111 = 36.483 > 34.982 \text{ m}^2.$$

2.2.5. Dotacional Educativo (EP y ESO)

De acuerdo con el Art. 32 del RPCV, el equipamiento Deportivo-Cultural puede ser destinado a centros docentes. En aplicación de dicha posibilidad el cálculo de la Dotación Educativa se ha realizado de acuerdo con los “PARAMETROS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LAS RESERVAS DOTACIONALES ESCOLARES” establecidos como Anexo de la Recomendación del Director general de Régimen Económico de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia de 22 de octubre de 1997.

Dicho documento establece un número de habitantes por vivienda y un porcentaje estadístico de niños de 3 a 12 años del 10%, y de jóvenes de 12 a 18 años del 9%, todo ello referido a la provincia de Valencia. Dado que el número de viviendas contempladas en el Plan Parcial es de 1.857, tendríamos:

	RATIO	APLICACIÓN
NUMERO DE HABITANTES	3,2 h/viv	1.857x3,2 = 5.942
PUESTOS ESC. INFANTIL Y PRIMARIA	10%	594 Puestos
PUESTOS ESCOLARES SECUNDARIA	9%	533 Puestos

En función del número de puestos, se establecen las superficies convenientes de las parcelas docentes más comunes, que serían:

CENTRO DE EDUCACION INFANTIL (I) y PRIMARIA (P):

PUESTOS	625>594
PERFIL DEL CENTRO	9 I + 18 P
SUPERFICIE PARCELA	10.500 - 11.000

CENTRO DE EDUCACION SECUNDARIA (SECUNDARIA OBLIGATORIA, SO; BACHILLERATO, B; y CICLOS FORMATIVOS DE FORMACION PROFESIONAL, CF)

PUESTOS	560>533
PERFIL DEL CENTRO	12 SO + 4 B + 2 CF
SUPERFICIE PARCELA	10.500 - 11.000

Esto es, para atender a la educación de niños de 3 a 12 años, sería necesaria la implantación de un centro compuesto de nueve unidades de enseñanza infantil y ocho de enseñanza primaria, con una superficie entre 10.500 y 11.000 m².

Para jóvenes de 12 a 18 años el centro estaría compuesto de doce unidades de enseñanza secundaria obligatoria, cuatro de bachillerato y dos ciclos formativos de formación profesional, con una superficie entre 10.500 y 11.000 m².

En resumen, la dotación mínima de Suelo Dotacional Educativo no puede ser menor de 21.000 - 22.000 m² de parcela.

Dado que la superficie proyectada a este fin es de 22.650 m²., es evidente que se cumple con las recomendaciones de la Consellería de Educación.

Todo ello con independencia que, previo informe favorable de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, pueda exonerarse o minorarse el cumplimiento de la dotación escolar, sustituyéndola por otra dotación, tal y como prevé el Art. 9 del RPCV y la Disposición Transitoria Octava LRAU.

2.2.6. Red Viaria

De acuerdo con el artículo 5 del Anexo del RPCV, el suelo con destino dotacional público viario se calcula en función del índice de eficacia bruta del sector. Dado que

en nuestro caso este es de 0,94 m²/m²s por lo que, de acuerdo con la tabla 1. Del citado anexo, tendremos:

<u>RPCV</u>	<u>PLAN PARCIAL</u>
28 % = 72.556 m ²	< 100.178 m ² .

2.2.7. Reserva de aparcamiento

De acuerdo con el artículo 10 del Anexo del RPCV, la reserva obligatoria de aparcamiento en suelo dotacional público es, como mínimo, el 50 por 100 de las plazas a reservar en parcela privada. En nuestro caso, en aplicación de dicho artículo y del 13 del mismo anexo, tendremos:

- a) La reserva de plazas para el uso residencial responderá a la fórmula:

$$\begin{aligned} \text{N}^\circ \text{Plz.} &= \text{N}^\circ \text{Viv} + (\text{N}^\circ \text{Viv} / 10) \\ \text{N}^\circ \text{Plz} &= 1.857 + (1.857 / 10) = 2.043 \text{ Plz.} \end{aligned}$$

El número de plazas en la vía pública sería el 50 por 100, esto es, 1.022 plazas.

- b) Como reserva de plazas para uso terciario se toma la máxima, esto es, 1 plaza cada 25 m², con lo que tendríamos:

$$\text{N}^\circ \text{Plz} = 1.554 / 25 = 62 \text{ plazas.}$$

Esto supone 31 plazas en la vía pública.

En total, el número mínimo de plazas de aparcamiento en suelo dotacional sería de 1.053 plazas. Teniendo en cuenta que se han previsto 1.220 plazas, tal y como se recoge en el plano de ordenación 2.3.2., que especifica su número en cada dársena, tendremos:

<u>RPCV</u>	<u>PLAN PARCIAL</u>
1.053 plazas	< 1.220 plazas

2.3. Condiciones de ejecución del Plan

En el presente Plan Parcial se ha delimitado una única Unidad de Ejecución, coincidente con el ámbito del Plan, con un aprovechamiento tipo de 0,7674 m²t/m²s. Sus límites, por lo tanto, son los del Sector.

La ejecución íntegra del Plan vendrá condicionada por el soterramiento del ferrocarril Valencia-Tarragona por lo que, en tanto el mismo no se realice, se mantendrá la obra provisional diseñada en los planos de ordenación. Una vez se ejecute el soterramiento, se procedería al desmantelamiento de los viales provisionales y a la ejecución de la ordenación proyectada.

NAZARET Y DESARROLLO, S.A., promueve el presente Plan Parcial y opta a la adjudicación de la urbanización de la Unidad de Ejecución a través de un Programa para el Desarrollo de Actuación Integrada, de cuya alternativa técnica forma parte el presente Plan Parcial.

En cuanto a tal, el urbanizador será el agente público responsable de ejecutar la Actuación Integrada consistente en la urbanización de lo planificado en el presente Plan Parcial, con las cesiones al Ayuntamiento que en el mismo se determinan, asumiendo las obligaciones y prerrogativas que le confieren la LRAU.

En cuanto a las determinaciones del Plan General de Valencia, es obligación del agente urbanizador:

a) La urbanización del correspondiente tramo del Jardín del Turia incluido en el ámbito del Sector.

b) Aportar la parte proporcional que le corresponda -tal y como se establece en la Proposición Jurídico Económica del PDAI- en la ejecución de la prolongación del soterramiento de la línea de FF.CC. Valencia-Tarragona hasta el límite sur del Sector. Dicha parte proporcional ha sido fijada por el Ayuntamiento de Valencia, en su acuerdo del pleno municipal de 28 de julio de 2000, en 343.951.746,872.- pts.. En el supuesto que dicho soterramiento no se pudiese coordinar temporalmente con la ejecución del Plan Parcial, el urbanizador construiría la obra provisional prevista en dicho plan y procedería a su desmantelamiento una vez soterrado el ferrocarril, culminando la urbanización del Plan Parcial.

2.4. Justificación de la coherencia y adecuación de la ordenación propuesta.

La ordenación propuesta persigue la creación de un sector residencial que venga a completar el continuo urbano de la ciudad con el mar y que materialice las conexiones viarias entre el núcleo de la ciudad y el puerto por la margen derecha del río.

Como ya se ha indicado, las determinaciones de orden superior -Jardín del Turia y Red Viaria- han definido el ámbito en el que se desarrolla la implantación residencial. El primero, convirtiéndose en foco polarizador de actividades de ocio y lúdicas. La segunda, estructurando los bordes de la actuación y configurando su límite externo. La eliminación, mediante modificación del Plan General, del antiguo camino de las

Moreras en el Plan Parcial de la Ciudad de las Ciencias, supone la eliminación de dicho tramo de la red estructurante, quedando libre de tráfico rodado el linde norte. Recayente al Jardín del Turia se configura al modo de los tradicionales malecones, los paseos arbolados que bordeaban los ríos.

Y es desde el rio-jardín desde el que se ordena visualmente la zona. El frente estrictamente organizado es como el reflejo especular del paseo de la Alameda pero, dado que el sector no continua ninguna ordenación estricta, se focaliza y simetriza mediante la apertura de una plaza semicircular en cuyo eje se proyecta la construcción de la única torre del sector.

Dicha plaza, abierta en tridente, viene a armonizar los dos ejes de la ordenación: el perpendicular al río y el perpendicular al viario sur. El primero lo materializa un hito: la torre central. El segundo, toda la trama viaria que vienen a desembocar a la éxedra. El sector, delimitado por viarios y "acolchado" con manzanas dotacionales al este y al oeste, se desarrolla en base a una geometría simple de damero deformado en base a los dos ejes citados, con un tamaño de manzana creciente de norte a sur. La "idea" del ensanche preside la ordenación: tras una pantalla de bloques lineales agrupados, las manzanas quedan ciertamente abiertas, pero los bloques las delimitan con fuerza reforzando siempre las esquinas.

El vial central, que recorre la ordenación de este a oeste, viene a abrir el sector al barrio de Nazaret, haciéndolo más permeable. Este eje divide el sector en dos partes, siendo una de las más importantes modificaciones establecidas por el Ayuntamiento en su acuerdo de 28 de julio de 2000. La pertinencia de dicho trazado se recoge en el informe del Jefe de Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia de 26 de junio de 2000.

La justificación última de cualquier diseño urbanístico descansa en la adecuación a la función que se pretende. En este caso, la función es la de implantar un uso residencial, lo que nos lleva a la creación de un entorno humano habitable, cómodo. Estimamos que este aspecto ha sido particularmente atendido:

a) Tal y como ya se ha expuesto, los estándares de espacios libres han sido ampliamente rebasados: el conjunto de suelos dotacionales es un 122 por 100 del establecido legalmente, y el de los jardines del 198 por 100.

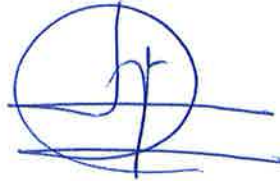
b) Los bloques lineales de 15 m. de profundidad permiten viviendas sin patios interiores, con todas la piezas habitables recayendo a fachadas exteriores.

c) Los espacios libres interiores a las manzanas sólo pueden ocuparse con jardines y zonas deportivas.

d) Se ha endurecido el régimen de usos incompatibles con respecto a los permitidos en el Plan General.

En definitiva, la necesidad de integrar el sector en la ciudad, de dotarle de un carácter arquitectónicamente definido y de potenciar su naturaleza residencial, son los principios básicos y fundamentales que han conformado el diseño urbanístico del Plan Parcial.

Valencia, Enero 2.003



Salvador España Tamayo
Ingeniero de C.C. y P.
Colegiado nº 7.435

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del texto Refundido del Plan Parcial del Sector NPR-5 Moreras II, aprobado por acuerdo plenario de 25 de julio de 2003.

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D



CUADRO 1- SUPERFICIES DE SUELO

SUELOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	
RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS	
RED VIARIA (PRV, GRV en el Plan General)	41.123 m2s
PARQUE (PQL, GEL-1 en el Plan General)	58.300 m2s
RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS	
RED VIARIA (SRV)	59.055 m2s
ESPACIOS LIBRES	
ÁREAS PEATONALES (SJL)	31.190 m2s
JARDINES (SJL)	16.204 m2s
ÁREAS DE JUEGO (SAL)	200 m2s
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	
EQUIPAMIENTO DOCENTE (SED)	22.650 m2s
EQUIPAMIENTO RECREATIVO-DEPORTIVO (SRD)	9.914 m2s
EQUIPAMIENTO PÚBLICO (SEP)	11.963 m2s
EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (SED)	2.689 m2s
Total suelo de dominio y uso público	253.288 m2s
SUELOS DE DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO	
ESPACIOS LIBRES (EL*)	5.245 m2s
Total suelo de dominio privado y uso público	5.245 m2s
SUELOS DE DOMINIO Y USO PRIVADO	
EDIFICACIÓN EN BLOQUE MIXTO (EBM)	20.670 m2s
EDIFICACIÓN EN TORRE DE USO MIXTO (ETM)	1.046 m2s
EDIFICACIÓN ABIERTA DE USO MIXTO (EAM)	3.917 m2s
EDIFICACIÓN TERCIARIA EXCLUSIVA (ETE)	1.319 m2s
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (ELP*)	31.944 m2s
Total suelo de dominio y uso privado	58.896 m2s
Total superficie del sector	317.429 m2s

2

CUADRO 2- EDIFICABILIDAD**EDIFICACIÓN EN BLOQUE MIXTO (EBM)**

N° DE MANZANA	SUPERFICIE TOTAL DOMINIO PRIVADO	N° DE BLOQUE	SUPERFICIE EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	
				m2tR	m2tT
I	4.638	1	675	7.202	574
		2	675	7.202	574
		3	675	7.202	574
II	4.623	4	675	7.202	574
		5	675	7.202	574
		6	641	6.835	545
III.2	390	7.1	390	1.619	332
III.3	1.882	7.2	256	1.062	218
		7.3	1.042	8.214	886
IV	5.257	8	675	7.321	473
		9	741	8.042	519
V	10.742	10	675	7.321	473
		11	560	6.056	392
		12	525	5.683	446
		13	595	6.634	506
		14	945	10.277	803
VII	2.998	16	600	6.690	510
		17	701	7.643	548
VIII	4.440	18	1.664	18.149	1.414
XI	11.727	19	683	7.406	581
		20	919	9.974	781
		21	844	5.191	717
		22	1.845	10.754	1.384
XII	3.873	23	554	5.999	471
		24	595	6.423	506
XVII	4.348	25	1.845	10.754	1.384
TOTAL	54.918		20.670	194.057	16.755

EDIFICACIÓN EN TORRE MIXTA (ETM)

N° DE MANZANA	SUPERFICIE TOTAL DOMINIO PRIVADO	N° DE BLOQUE	SUPERFICIE EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	
				m2tR	m2tT
VI	3.052	15	1.046	16.573	889

EDIFICACIÓN ABIERTA DE USO MIXTO (EAM)

N° DE MANZANA	SUPERFICIE TOTAL DOMINIO PRIVADO	N° DE BLOQUE	SUPERFICIE EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	
				m2tR	m2tT
X	3.917	-	3.917	12.221	1.532

EDIFICACIÓN TERCIARIA EXCLUSIVA (ETE)

N° DE MANZANA	SUPERFICIE TOTAL DOMINIO PRIVADO	N° DE BLOQUE	SUPERFICIE EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	
				m2tT	
XIV	1.319	-	1.319	1.554	

RESUMEN

N° MAX. VIV.		EDIFICABILIDAD	
		RESIDENCIAL	TERCIARIO
1.857		222.851	20.730
EDIFICABILIDAD TOTAL		243.581	

CUADRO 3- DOTACIONES PÚBLICAS

RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

RED VIARIA (PRV, GRV EN EL P.G.)	41.123 m2s
PARQUE (PQL, GEL-1 EN EL P.G.)	58.300 m2s
TOTAL RED PRIMARIA	99.423 m2s

RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

RED SECUNDARIA VIARIA (SRV)	59.055 m2s	
RED SECUNDARIA DE ESPACIOS LIBRES (SEL)		
AREAS PEATONALES	SJL-1	26.680 m2s
	SJL-2	2.723 m2s
	SJL-3	1.787 m2s
PARQUES	SJL-4	1.766 m2s
	SJL-5	1.665 m2s
	SJL-6	1.662 m2s
	SJL-7	11.111 m2s
AREAS DE JUEGO	200 m2s	
DOTACIONAL PÚBLICO		
EQUIPAMIENTO PÚBLICO E-1	11.963 m2s	
RECREATIVO-DEPORTIVO E-2 (SRD)	3.446 m2s	
EDUCATIVO-CULTURAL E-3 (SED)	22.650 m2s	
RECREATIVO-DEPORTIVO E-4 (SRD)	6.468 m2s	
SOCIO-CULTURAL E-5 (SED)	2.689 m2s	
TOTAL RED SECUNDARIA	153.865 m2s	

253.288 m2s