

PLAN DE REFORMA INTERIOR AMBITO A.4-3

“PARQUE Y MAESTRANZA DE ARTILLERIA”



MARZO 2007

AJUNTAMENT DE VALENCIA
AREA DE URBANISMO, VIVIENDA Y CALIDAD URBANA
- SERVICIO DE PLANEAMIENTO -

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO A.4-3: “PARQUE Y MAESTRANZA DE ARTILLERIA”

Diligencia:

Para hacer constar que el presente documento de Texto Refundido, es el aprobado provisionalmente por Acuerdo Plenario de 26 de mayo de 2006 con la incorporación de las correcciones técnicas contenidas en el Fundamento Jurídico Séptimo de la Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda, de 6 de marzo de 2007, y que son los siguientes:

- a. Deberán suprimirse los coeficientes correctores que ponderan los valores relativos de la vivienda libre, protegida y terciario, por no estar suficientemente justificados. En su lugar, deberá incluirse en la ficha de gestión lo siguiente:

“El proyecto de reparcelación calculará y aplicará justificadamente coeficientes correctores de valor que ponderen y relacionen los diferentes usos y tipologías”

- b. Deben identificarse las parcelas donde se materializará la edificabilidad reservada a la construcción de viviendas de protección pública. /DA 6ª y DT 1ª-3 LUV).
- c. Deberán incorporarse las modificaciones derivadas del informe del Director General de Patrimonio cultural, conforme se contiene en el informe del Jefe de Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia de fecha 10 de enero del 2007, reseñado en el Fundamento Jurídico Tercero. Los muelles situados en la parte central de la playa de las vías se catalogarán para su traslado y reconstrucción como Bien de Relevancia Local.
- d. Se introducirá en la normativa la determinación procedente para garantizar la armonía en la composición formal de las cuatro torres que abren y cierran el Parque Público.
- e. Conforme a las observaciones contenidas en el informe de la Dirección General de Ferrocarriles, en las normas urbanísticas de los ámbitos A-4.1, A-5.1 y A-5.2 se incluirá un capítulo que refiera las limitaciones y protecciones derivadas de la legislación ferroviaria vigente.

Valencia, a 27 de marzo de 2007

EL SECRETARIO

INDICE GENERAL

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.- Objeto y alcance del documento.
- 2.- Antecedentes.
- 3.- Ámbito y características del territorio objeto de ordenación.
- 4.- Descripción de la propuesta.
- 5.- Ordenanzas de la edificación.
- 6.- Régimen de desarrollo y ejecución.
- 7.- Justificación urbanística.

ANEXO MEMORIA:

ANEXO 1: CONVENIO

ANEXO 2: PARCELAS AFECTADAS

PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN

- I -1. Emplazamiento en relación con el sector ámbito de la Homologación. E/1:10.000.
- I – 2. Fotografía aérea S/E.
- I – 3. Estado actual: Usos y edificaciones existentes E/1:1.000.
- I – 4. Parcelario catastral. E/1:1.000.
- O – 1. Estructura urbana: Alineaciones y alturas de la edificación. E/1:1.000.
- O – 2. Usos del suelo. E/1:1.000.
- O – 3. Gestión urbanística. E/1:1.000.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- Objeto y alcance del documento.

Constituye el objeto del presente documento establecer las determinaciones urbanísticas propias de la ordenación pormenorizada en el ámbito A.4-2: “Parque Central de Ingenieros, Almacén de Intendencia y Servicio Militar de Construcciones” objeto de planeamiento de desarrollo, de acuerdo con lo previsto en la Homologación Sectorial modificativa de Plan General de Valencia en el sector Centro y Sur de la ciudad de Valencia: ámbitos A.4 “Parque Central”; A.5 “Reserva viaria paso Bulevar Suroeste” y Barrios de Sant Marcel.lí y Camí Reial, que simultáneamente se tramita.

Ello, en cumplimiento del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de 18 de junio de 2004 (Ref. Expte. nº 428/2004, Servicio de Planeamiento) que, en relación con el Asunto: Homologación Sectorial Modificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y Plan de Reforma Interior -Sector Centro y Sur-, en su apartado SEGUNDO se acuerda que,

La citada Homologación Sectorial Modificativa del Plan General deberá satisfacer el cumplimiento de las determinaciones establecidas en los respectivos Convenios suscritos, el primero en 26 de Febrero de 2003 entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana, el Ajuntament de Valencia, RENFE y GIF y, el segundo, suscrito el 10 de febrero de 2004 entre la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de la Defensa y el Excmo. Ayuntamiento de Valencia; delimitando simultáneamente los diferentes subámbitos de planeamiento y gestión. Todo ello de conformidad con los acuerdos municipales adoptados en relación con los mismos.

Asimismo, el o los Planes de Reforma Interior que en virtud del anterior documento proceda su redacción, igualmente deberán satisfacer las determinaciones establecidas en los dos Convenios citados teniendo en cuenta las propuestas urbanísticas que a nivel de sus respectivos avances de planeamiento sirvieron de base para la formalización de los mismos.

En él se especifica que el documento a elaborar y redactar debe tener en cuenta el Acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación de 30 de abril de 2004 (Ref. Expte. 34/2003 Servicio de Patrimonio) que implícitamente queda recogido cuando dice:

Por ultimo, con fecha 10 de febrero de 2004 se ha producido la firma del Convenio entre la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de la Defensa y el Excmo. Ayuntamiento de Valencia en relación con las propiedades denominadas “Parque y Maestranza de Artillería”, “Parque Central de Ingenieros y Almacén de Intendencia”, y dependencias del “Servicio Militar de Construcciones” (Ref. Expte. 34/2003 Servicio de Patrimonio), en virtud del cual los terrenos afectados quedan desagregados del ámbito A-4 “Parque Central” previsto por el Plan General, constituyendo cada uno de ellos subámbitos independientes a los efectos de su gestión con el fin de que puedan desarrollarse de forma independiente en los términos que establezca el documento de planeamiento, de acuerdo con la legislación urbanística de la Comunidad Valenciana (sic).

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO A.4-3: “PARQUE Y MAESTRANZA DE ARTILLERÍA”

Finalmente, en el apartado SEGUNDO se acuerda asimismo que, *el o los Planes de Reforma Interior que en virtud del anterior documento proceda su redacción, igualmente deberán satisfacer las determinaciones establecidas en los dos Convenios citados teniendo en cuenta las propuestas urbanísticas que a nivel de sus respectivos avances de planeamiento sirvieron de base para la formalización de los mismos.*

Documento de planeamiento que, en virtud del acuerdo plenario del pasado 30 de abril, ya ha sido encargado al Servicio de Planeamiento manteniendo la edificabilidad y el uso del suelo dotacional del avance incluido en el anteriormente citado Convenio. (sic).

En su consecuencia se redacta el presente documento de **Plan de Reforma Interior Ámbito A.4-3: “Parque y Maestranza de Artillería”**. con el fin de establecer las determinaciones urbanísticas propias de la ordenación pormenorizada; resolviendo así, de una sola vez el conjunto de las actuaciones urbanísticas afectadas por una y otra causa y ello sin perjuicio de que la gestión de los diferentes subámbitos pueda resolverse de forma independiente en atención a los compromisos adquiridos.

Documento que, en cuanto su contenido y determinaciones concretas, ha quedado corregido parcialmente en virtud del dictamen adoptado por la Comisión Informativa de Urbanismo como resultado de la aceptación total o parcial de las alegaciones formuladas y de las rectificaciones consecuencia de los requerimientos efectuados en los escritos presentados durante el periodo de información pública efectuada en virtud del acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en 28 de Enero de 2005 (DOGV 19-4-2005 y 30-5-2005).

Y asimismo por la incorporación de la variación introducida en cuanto a la reserva del porcentaje destinado a la construcción de VPP como consecuencia de las conversaciones mantenidas con Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de la Defensa, a raíz del acuerdo pleno de 30 de abril de 2004 (obrante en el Expediente 00606 2004 000030), que finalmente ha quedado fijado en un 52,48% de la edificabilidad que corresponda a las propiedades militares, en virtud del nuevo Convenio suscrito el 23 de Mayo, que modifica el anterior.

2.- Antecedentes.

Como antecedentes directos que informan el presente documento cabe citar de una parte las determinaciones establecidas en el Convenio relativo a los cuarteles de la calle San Vicente Mártir y, de otra, las contenidas en documento de Homologación sectorial en el Sector Centro y Sur de la ciudad que simultáneamente se tramita.

2.1.- Determinaciones establecidas en el Convenio relativo a los cuarteles de la calle San Vicente Mártir.

El Convenio entre la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de la Defensa (GIED) y Excmo. Ayuntamiento de Valencia en relación con las propiedades denominadas “Parque y Maestranza de Artillería”, “Parque Central de Ingenieros y Almacén de Intendencia” y dependencias del “Servicio Militar de Construcciones”, en dicha ciudad, suscrito en presencia del Ministro de Defensa el 10 de febrero de 2004, establece entre sus principales determinaciones la consecución de los objetivos generales preestablecidos en el anterior “Protocolo de Intenciones” de 22 de mayo de 2003, cuales eran:

- Por parte del Ayuntamiento de Valencia, la obtención de suelo con destino a espacios libres de uso público e instalaciones educativas, en zonas urbanas deficitarias en relación con la densidad de población, contribuyendo de este modo a un desarrollo más equilibrado de la ciudad.
- Por parte del Ministerio de Defensa, la obtención de recursos económicos que permitan financiar los planes de inversión de las Fuerzas Armadas.

Igualmente, permitir que por el Ayuntamiento de Valencia se lleve a cabo el desarrollo urbanístico del Ámbito A.4 “Parque Central”, previsto por el PGOU, dentro del cual se delimitan los dos subámbitos en que se encuentran las propiedades militares, respectivamente denominados: A.4-2 “Parque Central de Ingenieros y Almacén de Intendencia y Servicio Militar de Construcciones” y A.4-3 “Parque y Maestranza de Artillería”, especificándose en el expositivo CUARTO que

..... en consecuencia con el Convenio suscrito, el 26 de febrero de 2003, con el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana, RENFE y GIF relativo a la Actuación urbanística “Parque Central” propiamente dicha, ha excluido de la gestión del mismo los subámbitos A.4/2 y A.4/3, donde están situadas las propiedades descritas en el expositivo TERCERO, con el fin de que puedan desarrollarse de forma independiente en los términos que establezca el documento de planeamiento, de acuerdo con la legislación urbanística de la Comunidad Valenciana.

Finalmente, en la estipulación TERCERA se establece que *el Ayuntamiento de Valencia, en el ejercicio de sus competencias llevará a cabo la tramitación de las figuras de planeamiento recogidas en al estipulación primera con arreglo a los parámetros y condiciones especificadas en la estipulación anterior, hasta su aprobación definitiva. A tal efecto, asume las gestiones oportunas con la Generalitat Valenciana en orden a conseguir tal objetivo.*

Figura de planeamiento a la que se refiere en términos de *Homologación Sectorial modificativa del vigente Plan General de Valencia y Plan de Reforma Interior*, con los parámetros y condiciones que concretan tanto la edificabilidad lucrativa

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO A.4-3: “PARQUE Y MAESTRANZA DE ARTILLERÍA”

materializable, la tipología de la edificación de uso residencial (de renta libre en un caso y con un 25% de VPP en el otro), las dotaciones públicas y los criterios de gestión. Todo ello conforme al documento de Avance que queda incorporado al mismo.

2.2.- Determinaciones derivadas del acuerdo pleno de 30 de abril de 2004.

Posteriormente, como consecuencia de las conversaciones mantenidas con Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de la Defensa, a raíz del acuerdo pleno de 30 de abril de 2004 (obrante en el Expediente 00606 2004 000030), el porcentaje reservado para la construcción de viviendas de promoción pública (VPP) ha quedado modificado concretándose en un 52,48% de la edificabilidad total residencial correspondiente a las propiedades militares en ambos ámbitos.

2.3 - Determinaciones establecidas por la Homologación sectorial.

Las determinaciones establecidas por la Homologación sectorial son consecuentemente las que se derivan de los Convenios suscritos, y así se dice que del ámbito A-4 “Parque Central”,

se excluye, a todos los efectos las dos áreas donde se sitúan los terrenos propiedad del Ministerio de Defensa (cuarteles de la C/ San Vicente Mártir), delimitada la primera por las calles San Vicente Mártir, Uruguay, Francisco Climent y Dolores Alcayde, y la segunda por las calle San Vicente Mártir, la Avenida Primero de Mayo y las calles Carteros y Mossen Febrer.

Conformando, tal y como se especifica más adelante, estas dos áreas como ámbitos independientes en los términos explicitados en el correspondiente Convenio, con el fin de que su desarrollo y ejecución no quede supeditado a la actuación propiamente dicha “Parque Central”. Ámbitos que pasan a denominarse, respectivamente: A.4-2 “Parque Central de Ingenieros” y A.4-3 “Parque de Artillería”.

Ello, a los efectos de permitir a través de los respectivos Planes de Reforma Interior que simultáneamente se tramitan y conforme al art. 33.5 de la LRAU, la delimitación de Unidades de Ejecución que conformarán, cada una de ellas, su respectiva área de reparto, concretando sus características y magnitudes principales.

Ámbito de planeamiento de desarrollo A.4-3 “Parque de Artillería”, objeto del presente documento que, a los efectos de su conformación urbanística, su delimitación, segregándose del ámbito A.4 previsto inicialmente por el Plan General, responde a los términos de los Convenios suscritos con la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de la Defensa, con el fin de que su desarrollo y ejecución no quede supeditado a la actuación propiamente dicha “Parque Central”, cuyos objetivos y magnitudes principales quedan de manifiesto en la correspondiente Ficha de Características que se inserta continuación:

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO A.4-3: “PARQUE Y MAESTRANZA DE ARTILLERIA”

HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO			CODIGO A.4-3
FICHA DE CARACTERISTICAS			
IDENTIFICACION	1.- NOMBRE DEL AREA: PARQUE DE ARTILLERIA		
	2.- JUNTA MUNICIPAL: ABASTOS	3.- DISTRITOS: JESÚS	
	4.- TIPO: PLAN DE REFORMA INTERIOR	5.- INICIATIVA: PUBLICA	
REGIMEN URBANISTICO	6.- SUPERFICIE 90.000 m2s	7.- EDIFICABILIDAD	Área total: -----
	8.- USO DOMINANTE: RESIDENCIAL		Área vacante: ver texto
	9.- .ZONA DE ORDENACIÓN:: EDA		10.- USOS PROHIBIDOS: SALVO MENCION EXPRESA, LOS DE LA ZONA DOMINANTE
GESTION	11.- TIPO DE GESTION: INDISTINTA	12.- CONVENIO URBANÍSTICO	
	13.- ACTUACIONES AISLADAS Y ACTUACIONES INTEGRADAS		
	14.- DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCION	15.- CESIONES RED PRIMARIA INTERNA	----- -----
OBJETIVOS DEL PLAN Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	<p>A los efectos de su conformación urbanística su delimitación, segregándose del ámbito A-4 previsto inicialmente por el Plan General, responde a los términos de los Convenios suscritos con la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de la Defensa, con el fin de que su desarrollo y ejecución no quede supeditado a la actuación propiamente dicha “Parque Central”.</p> <p>De acuerdo con el convenio suscrito se reconoce como mínimo una edificabilidad de 85.781 m2t con destino a edificios de nueva planta, ya que se parte del criterio excluyente de no contabilizar la correspondiente a las edificaciones residenciales actualmente existentes que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, sin perjuicio de su integración en la ordenación resultante.</p> <p>Del total de la edificabilidad de uso residencial anteriormente dicha, correspondiente a la propiedad militar se destinará un porcentaje de un 52,48 % para la construcción de viviendas de protección pública (VPP); y del resto, correspondiente a propietarios privados, un 25%.</p>		

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO A.4-3: "PARQUE Y MAESTRANZA DE ARTILLERIA"

Igualmente, en el documento de Homologación se delimita dentro de este ámbito de planeamiento un Área de reparto en la que se determina su correspondiente Aprovechamiento tipo, cuyas principales parámetros quedan resumidas en el cuadro que se reproduce a continuación:

AREA DE REPARTO A.4-3 "PARQUE DE ARTILLERIA"			
	LIBRE	VPP	TOTAL
SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO m ²			68.685,00
SUELO DOTACIONAL ADSCRITO m ²			1.988,00
SUPERFICIE COMPUTABLE AREA DE REPARTO m ²			66.717,00
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ERm ^{2t}	46.672,90	37.253,00	83.926,00
EDIFICABILIDAD TERCIARIA ETm ^{2t}	0,00	0,00	0,00
EDIFICABILIDAD TOTAL Em^{2t}	46.672,90	37.253,00	83.926,00
APROVECHAMIENTO TIPO/MEDIO (m^{2t}/m^{2s})	1,2580 (*)		

(*) Nota: El Proyecto de reparcelación calculará y aplicará justificadamente coeficientes correctores de valor que ponderen y relacionen los diferentes usos y tipologías.

3.- Ámbito y características del territorio objeto de ordenación.

El territorio afectado, que se configura a los efectos de este documento como subámbito A.4-3, es el delimitado en suelo urbano por la calle de San Vicente Mártir, la Avenida Primero de Mayo y por las calles Carteros y Mossen Febrer.



Esta ocupado en su mayor parte por espacios y construcciones pertenecientes al Parque y Maestranza de Artillería, cuyas características son las propias de este tipo de instalaciones militares pudiéndose destacar tan solo el edificio principal de entrada con fachada a la Calle de San Vicente Mártir que tienen un cierto interés patrimonial por sus referencias tipológicas y ambientales, lo que le hace merecedor de incluirse en el Catálogo.

Esta parcela, propiedad del Ministerio de Defensa/GIED, con una extensión superficial de 47.070,93 m²s, representa aproximadamente el 70,55 % de la superficie computable del Área de reparto delimitada.

En el resto de la manzana coexisten edificaciones de nueva planta destinadas a uso residencial de vivienda plurifamiliar, junto a construcciones e instalaciones destinadas a talleres y almacenaje, pudiéndose señalar respecto de las primeras que, aunque formando piezas inconexas, que presentan de manera acusada sus medianeras vistas, responden a la tipomorfología propia de la edificación abierta que caracteriza mayoritariamente el entorno urbano, no encontrándose en fuera de ordenación sustantivo. De ahí que se proponga su integración dentro de la ordenación reconociendo las determinaciones urbanísticas que le son propias.

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO A.4-3: “PARQUE Y MAESTRANZA DE ARTILLERIA”

No así respecto de las segundas que desde el punto de vista urbanístico deben considerarse fuera de ordenación por su uso y falta de adecuación a ese mismo entorno urbano donde se enclavan.

Asimismo, en el extremo sureste de la manzana, se ubica la “Iglesia del Cristo de la Providencia” que, presidiendo la plaza del Vicario Febrer, presenta ciertos valores ambientales propios de su preexistencia, lo que la hace susceptible de integrarse en la ordenación manteniendo las determinaciones que les son propias, así como su inclusión en el Catálogo.

Finalmente, se incluyen también en el ámbito terrenos propiedad del Ayuntamiento de Valencia destinados a viales, cedidos y urbanizados y consecuentemente ya afectos a su destino público, que se incluyen en la unidad de ejecución con el fin de garantizar la adecuada conexión e integración de las nuevas obras de urbanización con las existentes.

4.- Descripción de la propuesta.

La propuesta de ordenación parte de la consideración general de integrar la ordenación de esta manzana dentro del entorno ya urbanizado y consolidado por la edificación del Distrito de Jesús, liberando los terrenos de su actual uso militar e incorporándolos a la ordenación de la Ciudad dentro de la calificación urbanística de Edificación abierta, *con la apertura al uso público de los viales, espacios libres y dotaciones públicas que este área necesita*, y en concreto con las previsiones siguientes:

- Mantenimiento de la edificación existente destinada a uso residencial, integrándola en la ordenación mediante la fijación y determinación concreta de sus parámetros físicos principales que reflejan su estado actual.
- Mantenimiento asimismo de la Iglesia del Cristo de la Providencia, sita en la plaza Vicario Ferrer, asignándole la calificación de Equipamiento dotacional privado de uso religioso (EQ-R*), incluyéndola en el Catálogo, con nivel de protección parcial.
- Mantenimiento del actual edificio principal, sito en la calle San Vicente Mártir, de acceso a las instalaciones militares, incluyéndolo en el Catálogo con nivel de protección parcial, asignándole e uso Equipamiento dotacional administrativo-institucional (EQ-AD).
- Asignación de nuevas parcelas edificables que permitan obtener un aprovechamiento urbanístico suficiente capaz de viabilizar la operación urbanística pretendida, teniendo en cuenta el menor rendimiento económico que implica la exigencia de reservar un porcentaje para la construcción de VPP.
- Cubrir las exigencias dotacionales mínimas en proporción al aprovechamiento urbanístico resultante y, en particular, la obtención de una parcela de superficie suficiente que permita la implantación de un Instituto.
- Delimitar la Unidad de Ejecución coincidente con el Área de reparto establecida por el documento de Homologación Sectorial que simultáneamente se tramita, concretando sus características y magnitudes principales.

Consecuentemente, conforme se puede apreciar en la documentación gráfica adjunta a esta Memoria, la propuesta parte del reconocimiento del estado actual de la manzana atendiendo a completar, tapando las medianerías vistas, la estructura urbana incipientemente desarrollada, adosando a ellas las nuevas piezas edificables mediante la determinación de sus alineaciones y estableciendo el número de plantas máximas conforme a los parámetros propios de la zona de ordenación urbanística de Edificación abierta.

Se distribuye así el conjunto de la edificabilidad de forma perimetral con fachadas tanto a las calles que configuran la manzana como al espacio interior que queda liberado destinándolo a dotaciones públicas de la red secundaria: parcela escolar y espacios libres, que se completan con sendas parcelas destinadas

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO A.4-3: “PARQUE Y MAESTRANZA DE ARTILLERIA”

equipamientos públicos. Uno de ellos a ubicar en el edificio de entrada a las actuales instalaciones militares con fachada a la calle San Vicente Mártir que queda a su vez incluido en el Catálogo y el otro, de nueva construcción, cerrando la plaza del Vicario Ferrer.

Simultáneamente se delimita la Unidad de Ejecución que, coincidente su perímetro con el Área de reparto diferenciada por el documento de Homologación sectorial que simultáneamente se tramita, engloba tanto las propiedades militares como aquellos otros de propiedad pendientes de desarrollo y ejecución en los términos establecidos por el planeamiento; quedando el resto de los terrenos consolidados no incluidos en la misma sujetos al régimen de ejecución de Actuaciones Aisladas.

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO A.4-3: “PARQUE Y MAESTRANZA DE ARTILLERÍA”

5.- Ordenanzas de la Edificación

1.- En el ámbito del presente documento serán de aplicación con carácter general las Ordenanzas de la Edificación contenidas en el Título Quinto de las Normas Urbanísticas del Plan General vigentes y, en particular, las correspondientes a la Zona de Ordenación urbanística de Edificación abierta (EDA), contenidas en el Título Sexto, Capítulo Cuarto, para las parcelas de uso residencial; y las del Capítulo Decimoprimeros para los suelos dotacionales.

2.- De acuerdo con lo establecido en el documento de Homologación, bajo los espacios calificados como dotaciones públicas de la red secundaria de espacios libres o itinerarios peatonales (JL+IP), ubicados interbloques y/o colindantes con ellos se admitirá, conforme al artículo 60.3 de la LUV, el uso dotacional privado en el subsuelo con destino a la construcción de aparcamientos, siempre que la cara superior de su forjado de techos se sitúe a cota igual o superior a -1,20 metros respecto de la cota de referencia.

3.- Los principales parámetros urbanísticos de las parcelas previstas susceptibles de aprovechamiento privado, incluidas en el ámbito afectado, son las siguientes:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELAS EDIFICABLES					
PARCELA	SUPERFICIE *	PLANTAS	USO Terciario	USO RESIDENCIAL	E. TOTAL
P-1	4.011	5-8	---	20.105	20.105
P-2	569	6-8	---	4.169	4.169
P-3	1.392	8	---	11.136	11.136
P-4a	1.818	5	---	9.090	9.090
P-4b	371	5	---	1.855	1.855
P-5	760	8	---	4.560	4.560
P-6	1.046	8	---	8.368	8.368
P-7	1.634	8	---	13.072	13.072
P-8	1.400	8	---	11.200	11.200
P-9	858	8	---	6.395	6.395
SUMAN	13.859	---	---	89.950	89.950

(*) Nota: La superficie indicada, y consiguientemente la edificabilidad asignada al estar calculada geométricamente, de cada una de las parcelas edificables queda sujeta a la preceptiva fijación de líneas.

4.- De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional 6ª y la Disposición Transitoria 1ª, apartado 3, de la Ley Urbanística Valenciana (LUV) se identifican en el plano O.2 “Usos del suelo” del presente documento, las parcelas donde se materializará preferentemente la edificabilidad reservada a la construcción de viviendas de protección pública (VPP).

6.-Régimen de desarrollo y ejecución.

De acuerdo con lo establecido en el documento de Homologación Sectorial modificativa de las determinaciones del Plan General vigente, que simultáneamente se tramita, el régimen de desarrollo y ejecución aplicable al ámbito objeto de este Plan de Reforma Interior es el correspondiente al suelo urbano, toda vez que es ésta la clasificación establecida por él que no se altera.

Por otra parte, de conformidad con las determinaciones establecidas por la citada Homologación sectorial, en cuanto a la delimitación de las oportunas Areas de reparto determinando para cada una de ellas el correspondiente Aprovechamiento tipo *-para una mas justa y eficaz ejecución del planeamiento-* resulta además procedente, conforme a lo previsto en su artículo 23.2 y en los términos establecidos en artículo 33.5 de la LRAU, delimitar las unidades de ejecución *que conformarán, cada una de ellas, su respectiva área de reparto*, concretando sus características y magnitudes principales.

Consecuentemente, en el ámbito del presente Plan de Reforma Interior, en términos de una gestión eficaz que no implique alteración de los elementos urbanos ya consolidados por otras actuaciones administrativas que se han producido desde su aprobación, se diferencian los terrenos que quedan sujetos al régimen de Actuaciones Aisladas, de aquellos otros en los que resulta conveniente que su desarrollo y ejecución se lleve a cabo sujetos al régimen de Actuaciones Integradas, delimitando la correspondiente Unidad de Ejecución.

A tal efecto:

A) Quedan sujetas al régimen de Actuaciones Aisladas, las parcelas ya edificadas con anterioridad, identificadas en el plano de información I-3. “Estado actual: Usos y edificaciones existentes”, recayentes a las calles de Mossen Febrer, San Vicente Mártir y Avenida Primero de Mayo, integradas en la ordenación, pero no incluidas expresamente en ninguna área de reparto establecida.

Asimismo, se incluyen dentro de este régimen de Actuaciones aisladas, como consecuencia de las alegaciones aceptadas parcialmente, los ámbitos siguientes:

- Ámbito de Actuación Aislada (AA-1), expresamente delimitado que incluye las parcelas catastrales números 5000401, 5000402 y 5000408, sitas en la calle San Vicente Mártir 324 y 326 y Plaza Vicario Ferrer número 2, junto con los terrenos dotacionales que le confieren la condición jurídica de solar a la parcela susceptible de ser edificada (P-2).
- Ámbito Actuación Aislada (AA-2) expresamente delimitado. que incluye parcialmente, en una profundidad de 12 mts. medida desde la alineación exterior determinada, las parcelas catastrales números 4902112, 4902113 y 4902114, sitas en la calle Mossen Febrer 21,19 y 17, junto con los terrenos dotacionales que le confieren la condición jurídica de solar a la parcela susceptible de ser edificada (P-4b).

El desarrollo y ejecución de estos dos ámbitos de actuación aislada se efectuará directamente o, en su caso, mediante la formulación del

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO A.4-3: “PARQUE Y MAESTRANZA DE ARTILLERÍA”

correspondiente Programa de Actuación Aislada de acuerdo con la legislación urbanística de la Comunidad Valenciana, viniendo obligados los promotores, tanto en una como en otra, a adquirir el excedente de aprovechamiento respecto del tipo resultante del Área de Reparto/Unidad de Ejecución de la que formaban parte y de la que ahora se segregan.

B) Quedan sujetos al régimen de Actuaciones Integradas los terrenos susceptibles de soportar edificación de nueva planta, incluidos en la Unidad de Ejecución única coincidente su límite con el Área de Reparto establecida en el documento de Homologación sectorial modificativa del Plan General, que simultáneamente se tramita, cuyo desarrollo y ejecución se efectuará mediante la formulación del correspondiente Programa de Actuación Integrada (PAI), de acuerdo con la legislación urbanística de la Comunidad Valenciana.

Unidad de Ejecución que queda delimitada al Norte, por la calle Mossen Febrer; y traseras edificación existente; al Este, por la calle San Vicente Mártir y plaza del Vicario Ferrer; al Sur, por la Avenida Primero de Mayo y traseras edificación existente y al Oeste, por la calle Carteros y traseras edificación existente; cuyas características y magnitudes principales son las que se contienen en el cuadro que se inserta a continuación.

Ámbitos de Actuación Actuaciones Aisladas e Integrada, cuyas características y magnitudes principales son las que se contienen en los cuadros que se insertan a continuación.

Actuación Aislada 1 “San Vicente/ Vicario Ferrer”	
Superficie ámbito de la actuación (SAA)	938 m2s.
Superficie computable (SC)	938 m2s.
Superficie parcela edificable privadamente (P-2)	569 m2s.
Edificabilidad total	4.169 m2t.
Aprovechamiento objetivo	4,44 m2t/m2s
Aprovechamiento subjetivo	1,2579 m2t/m2s
Edificabilidad subjetiva atribuible propietarios	1.180 m2t
Excedente de aprovechamiento *	2.989 m2t
Superficie total Cesiones dotaciones públicas (S/RV+AV)	369 m2s

(*) Nota: Obligación de adquirir el excedente mediante transferencia de aprovechamiento urbanístico.

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO A.4-3: “PARQUE Y MAESTRANZA DE ARTILLERÍA”

Actuación Aislada 2 “Mossen Febrer”	
Superficie ámbito de la actuación (SAA)	535 m2s.
Superficie computable (SC)	535 m2s.
Superficie parcela edificable privadamente (P-4b)	371 m2s.
Edificabilidad total	1.855m2t.
Aprovechamiento objetivo	3,4672 m2t/m2s
Aprovechamiento subjetivo	1,2579 m2t/m2s
Edificabilidad subjetiva atribuible propietarios	673 m2t
Excedente de aprovechamiento *	1.182 m2t
Superficie total Cesiones dotaciones públicas (S/RV+AV)	164 m2s

(*) Nota: Obligación de adquirir el excedente mediante transferencia de aprovechamiento urbanístico.

Actuación integrada A.4-3 “Parque de Artillería”	
Superficie de la Unidad de Ejecución/Area de reparto (UE/AR).	68.685 m2s.
Superficie suelos dotacionales ya adscritos a su destino (SD/RV)	1.968 m2s
Superficie computable (SAR-SD)	66.717 m2s.
Superficie parcelas edificables privadamente	12.919 m2s.
Edificabilidad total	83.926 m2t.
Residencial renta libre 46.672,90 Residencial VPP 37.253,00	
Aprovechamiento objetivo (*)	1,2579 m2t/m2s
Cesiones dotacionales Red secundaria: Jardines e itinerarios peatonales (S/JL+IP) Equipamiento Educativo-cultural (S/EQ-ED) Equipamiento Administrativo Institucional (S/EQ-AD) Red viaria y aparcamientos (S/RV+AV)	16.956 m2s 16.720 m2s 3.672 m2s 16.450 m2s
Superficie total Cesiones dotaciones públicas	53.798 m2s

(*) Nota: El Proyecto de reparcelación calculará y aplicará justificadamente coeficientes correctores de valor que ponderen y relacionen los diferentes usos y tipologías.

(**) La edificabilidad lucrativa materializable sobre la propiedad será patrimonializada en su totalidad por los titulares del suelo.

Del total de la edificabilidad patrimonializable del sector correspondiente a las propiedades militares, el 52,48% será destinado a la construcción de viviendas de

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO A.4-3: “PARQUE Y MAESTRANZA DE ARTILLERIA”

protección pública y locales comerciales en planta baja de los bloques. Del resto, correspondiente a propietarios privados se destinará un 25%.

La superficie de este sector de propiedad del Ministerio de Defensa es de 47.070,93 m²; es decir, el 70,55 % del total, por lo tanto corresponderá al Ministerio de Defensa, los siguientes parámetros urbanísticos diferenciados:

- Edificabilidad total (70,55 % de 83.926 m².....59.209,79 m²*
- En uso residencial vivienda libre compatible con terciario comercial...31.073,30 m²*
 - En uso residencial VPP compatible con terciario comercial28.136,49 m²*

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO A.4-3: “PARQUE Y MAESTRANZA DE ARTILLERÍA”

7.- Justificación urbanística.

7.1. Resumen principales magnitudes

	PLAN DE REFORMA INTERIOR
Superficie Ámbito de planeamiento en suelo urbano	
- Superficie Actuación Integrada + Ámbitos A. Aisladas	70.158 m2s
- Superficie Actuaciones Aisladas	20.011 m2s
TOTAL AMBITO	90.169 m2s
Superficies dotaciones públicas red secundaria (S/D)	
- Jardines, Áreas juego, Itinerarios Peatonales (S/JL+AJ+IP)	17.826 m2s
- Equipamiento Educativo-Cultural (S/EQ-EC)	16.720 m2s
- Equipamiento Administrativo Institucional (S/EQ-AD)	3.672 m2s
- Red Viaria (S/RV+AV)	25.596 m2s
SUMAN TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	63.814 m2s
Superficie dotaciones privadas (EQ-R*)	971 m2s
Superficie Parcelas edificables	
- Residencial en Unidad de ejecución - Actuaciones Aisladas	13.859 m2s
- Residencial en Actuaciones Aisladas.	11.525 m2s
SUMAN PARCELAS EDIFICABLES	25.384 m2s
Edificabilidad	
- Nueva planta en Unidad de ejecución y Actuación Aislada	89.950 m2t
- Existente en Actuaciones Aisladas	83.905 m2t
TOTAL EDIFICABILIDAD	173.855 m2t

. * Nota: La superficie de actuaciones aisladas incluye la parcela y el ámbito vial de servicio correspondiente

7.2.- Medidas compensatorias artículo 55.3 de la LRAU.

El art. 55.3 de la LRAU exige que toda modificación de planeamiento que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno contemple las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento.

En desarrollo de esta previsión dispone el art. 17 del Anexo al RPCV que en suelo urbano, a fin de verificar que la relación entre el índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación sea mayor que la misma relación en la antigua ordenación ($ISD_n/IEB_n > ISD_a/IEB_a$), se medirá la superficie computable de referencia sobre un área virtual con las características indicadas en el artículo 17 de este Reglamento.

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO A.4-3: “PARQUE Y MAESTRANZA DE ARTILLERÍA”

Tomaremos como tal área virtual en suelo urbano el Barrio en que se encuentra ubicado el ámbito de referencia –es decir el “Barrio de la Creu Coberta”- verificando el cumplimiento de los estándares urbanísticos respecto de la superficie de suelo resultante del mismo, teniendo en cuenta que la propuesta provocará los siguientes cambios:

- edificabilidad de nueva planta que se crea: con un total de 89.950 m². de techo edificable.
- uso dotacional público (SD) que se crea: 55.764 m²s.

DISTRITO 9 “JESUS” – BARRIO 1 “LA CREU COBERTA”		
	SITUACIÓN ACTUAL	SITUACIÓN FUTURA
Superficie del Barrio (m ² s)	378.732,44	378.372,44
Edificabilidad total (m ² t)	644.909,88	644.909,88 + 89.950 = 734.859,88
Índice de edificabilidad bruta IEB (m ² t/m ² s)	1,702811	1,940314
Suelo dotacional (m ² s)	61.586,94	61.586,94 + 54.331 = 115.917,94
Índice de suelo dotacional ISD (m ² t/m ² s)	0,16266108	0,3063593
E. dotacional ISD/IEB (m²s/m²t)	0,0954955	0,1578916

Como puede apreciarse, comparando las dos columnas de la tabla anterior, en el conjunto del Barrio afectado, el estándar dotacional no sólo se mantiene, sino que incluso resulta notablemente mejorado, incrementándose desde los 0,0954955 m²sd/m²t hasta los 0,1578916 m²sd/m²t, por lo que se cumplen las exigencias del art. 55.3 de la LRAU y art. 17 del Anexo al RPCV.

Por tanto, la reforma interior que se propone supone una evidente mejora para el interés público respecto de la situación anterior, pues, a pesar de que conlleve un incremento de la edificabilidad, el mismo se encuentra sobradamente compensado con un paralelo incremento de suelo dotacional público de nueva creación; todo lo cual se traduce en una mejora del estándar dotacional en el conjunto del sector Centro y Sur de la ciudad objeto de la Homologación sectorial modificativa de las determinaciones del Plan General vigente.

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO A.4-3: “PARQUE Y MAESTRANZA DE ARTILLERIA”

7.3.- Cumplimiento exigencia artículo 17 “in fine” Anexo Reglamento de Planeamiento”.

El artículo 17, último párrafo del Anexo al RPCV, en relación con arts. 17.2.A) de la LRAU y 36 del propio RPCV, exige que las modificaciones de planeamiento que conlleven un incremento de más de 1.000 habitantes en el potencial de población municipal se acompañen de la correspondiente reserva suplementaria de 5.000 m² de Parque Público de la Red Primaria (P/QL), que podrá satisfacerse con jardines (P/JL) siempre que el citado incremento poblacional no supere los 5.000 habitantes.

Para su verificación, calcularemos el potencial incremento de población que se produciría como consecuencia de la modificación propuesta, tomando como base de cálculo la edificabilidad destinada a uso residencial propiamente dicha; aceptando una media por vivienda de 120 metros construidos con elementos comunes y un índice de 2,15 habitantes por vivienda.

	PGOU VIGENTE	PLAN DE REFORMA INTERIOR	DIFERENCIA
<i>Edificabilidad total residencial</i>	(1,20 x 90.169) – 72.380 = 35.822 m2tR	76.091 m2t	40.269 m2t
<i>Número de viviendas</i>	299	634	335
<i>Habitantes</i>	642	1.363	721

Con lo que resulta un incremento potencial de población de aproximadamente 721 habitantes, inferior a los 1.000 previstos por la citada norma, por lo que no resulta necesario ninguna reserva suplementaria de red primaria.

En cualquier caso, la suma total de zonas verdes es de 17.826 m2s., lo cual representa un estándar, en relación con el ámbito objeto de ordenación de un 19,76% y respecto del incremento de población resultante 24,72 m2sZV//hab.

Valencia, 27 de Marzo de 2007

El Arquitecto Jefe de Servicio de Planeamiento

Fdo. Juan Antonio Altés

**ANEXO MEMORIA
CONVENIO
Y
PROPIEDADES CATASTRALES**

ANEXO MEMORIA 1

CONVENIO

Como Anexo a esta Memoria Informativa y Justificativa se adjunta copia respectivamente de:

- Convenio entre la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de la Defensa y el Excmo. Ayuntamiento de Valencia en relación con las propiedades denominadas “Parque y Maestranza de Artillería”, “Parque Central de Ingenieros y Almacén de Intendencia”, y dependencias del “Servicio Militar de Construcciones”, suscrito el 10 de febrero de 2004.

- Convenio entre la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de la Defensa y el Excmo. Ayuntamiento de Valencia en relación con las propiedades denominadas “Parque y Maestranza de Artillería”, “Parque Central de Ingenieros Y Almacén de Intendencia”, y dependencias del “Servicio Militar de Construcciones”, suscrito el 23 de Mayo de 2006, que revoca el anterior.

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO A.4-3: “PARQUE Y MAESTRANZA DE ARTILLERIA”

**ANEXO MEMORIA 2
PARCELAS AFECTADAS**

AREA DE REPARTO A.4-3 “PARQUE DE ARTILLERIA”			
REF. CATASTRAL	CALLE	Nº	TITULAR
4902105YJ2740B	SAN VICENTE MARTIR	316	ESTADO Mº DEFENSA
4902106YJ2740D	MOSEN FEBRER	33	BAYONA CHORNET LUIS
4902107YJ2740D	MOSEN FEBRER	31	RIPOLL FERRER AMPARO Y OTRO
4902108YJ2740D	MOSEN FEBRER	29	RIPOLL FERRER AMPARO Y OTRO
4902109YJ2740D	MOSEN FEBRER	27	SALAS FERRER CONSUELO
4902110YJ2740D	MOSEN FEBRER	25	PEREZ PEREZ JUAN Y OTRO
4902111YJ2740D	MOSEN FEBRER	23	SANCHIS PASTOR MIGUEL Y CIA
4902112YJ2740D	MOSEN FEBRER	21	PASCUAL ROCA FRANCISCO
4902113YJ2750C	MOSEN FEBRER	19	PASCUAL ROCA FRANCISCO
4902114YJ2750C	MOSEN FEBRER	17	PASCUAL ROCA FRANCISCO
4902115YJ2750C	MOSEN FEBRER	15	TORTOSA BIOSCA VICENTE Y OTRO
4902116YJ2750C	MOSEN FEBRER	13	CARRASCOSA LECHUGA PILAR
4902119YJ2750A	SAN VICENTE MARTIR	320	TAMARIT OLMOS FRANCISCO Y OTRO
4902120YJ2750A	SAN VICENTE MARTIR	322	ROCA ORTEGA VICENTE Y OTRO
4902123YJ2750A	VICARIO FERRER	7	ANDREU ASENSI VICENTE
4902124YJ2750A	CAPITULAR DE GANDIA	6	NAVARRO ALBERT Mª DOLORES Y OTRO
4902125YJ2750A	PRIMERO DE MAYO	6	NAVARRO ALBERT Mª DOLORES Y OTRO
4902126YJ2750A	PRIMERO DE MAYO	8	NAVARRO ALBERT Mª DOLORES Y OTRO
4902127YJ2740B	PRIMERO DE MAYO	10	NAVARRO ALBERT Mª DOLORES Y OTRO
4902128YJ2740B	PRIMERO DE MAYO	12	NAVARRO ALBERT Mª DOLORES Y OTRO
4902129YJ2740B	PRIMERO DE MAYO	14	NAVARRO ALBERT Mª DOLORES Y OTRO
4902130YJ2740D	CARTEROS	51	DOMINGUEZ ANTON JULIANA
4902131YJ2750C	MOSEN FEBRER	11	CRESPO MOCHOLI AMPARO
5000401YJ2750A	SAN VICENTE MARTIR	324	PARDO FECED LUIS FELIX
5000402YJ2750A	SAN VICENTE MARTIR	328	SEGURA MARTINEZ JOSE - SUEDI S A
5000407YJ2750A	CAPITULAR DE GANDIA	3	ARZOBISPADO DE VALENCIA
5000408YJ2750A	VICARIO FERRER	2	ORTEGA MORENO JESUS - BALLESTER BALLESTER FCO
4902121YJ2750A	VICARIO FERRER	10	ORTEGA SALVADOR ANTONIO
4902122YJ2750A	VICARIO FERRER	9	ORTEGA SALVADOR CONSUELO

PLANOS