

FASE

SOLICITUD DE INICIO DE PROCEDIMIENTO DE PROGRAMACIÓN

DOCUMENTO

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO A-5.1 "SANT MARCEL·LÍ"

FECHA

DICIEMBRE 2023

MUNICIPIO

Valencia

**MODIFICACION
DEL PLAN DE
REFORMA
INTERIOR ÁMBITO
A.5-1 "SANT
MARCEL·LÍ**

INDICE

1.- INTRODUCCIÓN Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	4
2.- TRAMITACIÓN EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.	4
3.- ESTADO Y SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.	4
3.1.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. PLANEAMIENTO VIGENTE	4
3.2.- UBICACIÓN Y ESTADO ACTUAL	6
4.- CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN	6
5.- NORMATIVA APLICABLE Y MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO	8
5.1.- MARCO LEGAL	8
5.2.- PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA POR SOLUCIONAR.	8
5.3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE APLICACIÓN A LA MODIFICACIÓN.	12
5.3.1.- PLAN ESPECIAL DE DIRECTRICES DE CALIDAD URBANA	14
5.3.2.- EL PLAN DE ACCIÓN PARA EL CLIMA Y LA ENERGÍA SOSTENIBLE. PLANES PARA LA MEJORA DE LA CALIDAD DEL AIRE. PLAN DE AGRICULTURAS URBANAS.....	16
5.3.3.- ACORD MARC PER A LA RECUPERACIÓ I LA RECONSTRUCCIÓ DE LA CIUTAT DE VALÈNCIA EN EL CONTEXT DEL POST COVID-19.	17
5.3.4.- CONCURSO DE IDEAS PARA LA ELABORACIÓN DEL MÁSTER PLAN DEL CORREDOR VERDE VALÈNCIA SUR	18
5.3.5.- INCIDENCIA DE LAS OBRAS DEL NUEVO CANAL DE ACCESO.....	18
6.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PRI DEL ÁMBITO A.5-1	19
7.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.	20
7.1.- REDELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN Y ACTUACIONES AISLADAS.....	21
8.- MODIFICACIÓN PROPUESTA.	21
8.1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	21
8.2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA	21
8.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	23
8.4.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA MODIFICACIÓN.....	29
8.4.1.- ORDENACIÓN VIGENTE	29
8.4.2.- ORDENACIÓN PROPUESTA.....	31
8.4.3.- VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.	34
8.4.4.- DATOS CUANTITATIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN A-5.1 DEL PRI.....	34
8.4.5.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS ÁREA REPARTO/UNIDAD DE EJECUCIÓN A-5.1. APROVECHAMIENTO TIPO.....	35
8.4.6.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS ACTUACIONES AISLADAS DEL PRI.....	38
8.4.7.- TABLA COMPARATIVA DE LA ORDENACIÓN VIGENTE Y PROPUESTA EN EL PRI A.5-1.....	39
8.4.8.- CALIFICACIÓN Y NORMAS URBANÍSTICAS.....	40

9.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.	44
9.1.- JUSTIFICACIÓN MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS.....	44
9.2.- INCREMENTO POBLACIONAL Y ZONAS VERDES DE RED PRIMARIA	45
9.3.- JUSTIFICACIÓN CALIFICACIÓN ZONAS VERDES Y RED VIARIA DE USO RESTRINGIDO.	45
9.4.- EQUIPAMIENTOS.	46
9.5.- JUSTIFICACIÓN CRITERIOS DE ORDENACIÓN	47
9.5.1.- ADECUACIÓN AL CORREDOR VERDE.	47
9.5.2.- PERSPECTIVA DE GÉNERO	48
9.5.3.- CIUDAD 15 MINUTOS.....	49
9.5.4.- ADECUACIÓN AL PLAN ESPECIAL DE DIRECTRICES DE CALIDAD URBANA	50
9.5.5.- CIUDAD COMPLEJA. MEZCLA DE USOS.	51
9.5.6.- MOVILIDAD SOSTENIBLE.....	52
9.5.7.- PAISAJISMO E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.	52
10.- PLANOS	53

1.- INTRODUCCIÓN Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento constituye el Borrador de la MODIFICACIÓN del PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO A-5.1 "SANT MARCEL·LÍ", (en adelante PRI) para su evaluación ambiental estratégica de acuerdo con el artículo 52.1 del DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TR_LOTUP)

El objeto de la modificación del PRI es proponer una nueva ordenación pormenorizada que cumpla con las nuevas tendencias del urbanismo actual, garantizando la adecuada integración urbana del ámbito espacial en el que se inserta la Unidad de Ejecución con los elementos que conforman sus condicionantes de contorno: la ordenada trama urbana del barrio de San Marcel·lí y la ejecución de las obras del nuevo Canal de Acceso para la integración de la Alta Velocidad en la Ciudad de València.

Es objeto también de la modificación del PRI integrar en la ordenación el trazado del colector de pluviales que cruza en dirección norte-sur la parte este del ámbito A.5-1.

Igualmente se ajusta la delimitación de las actuaciones integradas y aisladas al objeto de adaptarlas a la nueva ordenación y a los suelos ya cedidos/obtenidos. Esta modificación y la propuesta de programación a la cual da cobertura prevén redelimitar la Unidad de Ejecución UE A-5.1 incluida en el PRI.

Teniendo en cuenta lo anterior, así como lo dispuesto en el apartado primero del artículo 52 del TRLOTUP, se redacta el presente Borrador de Plan que, en este caso, se corresponde con una MODIFICACIÓN del PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO A-5.1 "SANT MARCEL·LÍ".

2.- TRAMITACIÓN EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

De acuerdo con lo indicado en el DIE se considera que en la presente Modificación del PRI no concurren los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 46 del TRLOTUP para acometer la tramitación ordinaria de EATE, puesto que la modificación de planeamiento que se propone afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada.

En cualquier caso, será el órgano ambiental quien resuelva si el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica debe tramitarse en régimen simplificado u ordinario.

3.- ESTADO Y SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.

3.1.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente en el ámbito de la parcela que determina su ordenación urbanística es la "Homologación Sectorial Modificativa del Plan General de Valencia. Sector Centro y Sur" y el Plan de Reforma Interior ÁMBITO A-5.1 "SANT MARCEL·LÍ", aprobados por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 6 de marzo de 2.007.

Esta resolución se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia de fecha 26 de marzo de 2.007, publicándose en el BOP de fecha 28 de junio de 2.007 una nueva

Resolución del Conseller de fecha 18 de junio de 2.007 sobre corrección de errores de la publicación en el BOP de marzo de 2.007.

De la "Homologación y Plan de Reforma Interior Parque Central" forma parte el "**PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO A.5-1 SANT MARCEL-LÍ**", documento urbanístico que establece la ordenación pormenorizada del Ámbito A.5-1 Sant Marcel lí y la delimitación de actuaciones integradas y aisladas.

Subsidiariamente es vigente el Plan General de Ordenación Urbana de València, aprobado por resolución del Conseller de la COPUT el 28 de diciembre de 1.998 (BOP 14.01.89) y en su Texto Refundido y Corrección de errores. (AD 22-12-92 en DOCV 3-5-93).

A todo ello hay que añadir lo señalado en el informe de admisión a trámite del PAI UE-A.5-1 "Sant Marcelí" suscrito por el Servicio de Programación y Asesoramiento Urbanístico de Ayuntamiento de Valencia el 28 de junio de 2023, del que extraemos los siguientes párrafos que se tendrán en consideración en esta propuesta:

"La ordenación del planeamiento vigente PRI ámbito A.5-1 "Sant Marcel-lí", aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 6 de marzo de 2007, incorporaba la generación de una fachada edificatoria hacia el futuro Boulevard a realizar tras el soterramiento de las vías férreas.

Este planteamiento ha sido superado por la idea de Corredor Verde planteada en el Concurso de Ideas del Corredor Verde València Sur que busca renaturalizar dicho boulevard sin generar en él una trama viaria rodada de importancia.

De esta forma se pretende que el verde sea el elemento de mayor significación en dicho boulevard de manera que las edificaciones que recaigan sobre él no generen pantallas que cierren espacios, sino que sea el espacio libre el elemento definidor de la estructura urbana...

Como cuestiones a tener en consideración a efectos de tramitar la presente propuesta están las siguientes:

- Criterios generales de diseño de la ordenación que deberán ser definidos en el Master Plan del Corredor Verde Valencia Sur.

- Cumplimiento de las distancias de servidumbres al Tramo II del Colector Sur Ramal Exterior que discurre por el interior del ámbito delimitado.

- Cumplimiento de servidumbres respecto de las líneas ferroviarias que en la actualidad discurren por superficie pero que serán soterradas en el denominado Canal de Acceso del AVE a Valencia."

- Zonas de acopio establecidas en el proyecto constructivo del nuevo Canal de Acceso para la integración de la Alta Velocidad en la ciudad de Valencia, las cuales ocupan parcialmente el ámbito delimitado.

- Actuación arqueológica necesaria al incluirse en el ámbito la traza de la antigua Vía Augusta romana, cuya Área de Vigilancia Arqueológica está en tramitación."

Destacando entre ellas, la necesidad de replantear la ordenación de manera que se pueda garantizar la compatibilidad del desarrollo de la unidad de ejecución con la ocupación temporal para el acopio de ferralla, establecida en el "Proyecto Básico del nuevo

Canal de Acceso para la integración de la Alta Velocidad en la Ciudad de València" sobre los terrenos situados en el borde este de la unidad de ejecución.

3.2.- UBICACIÓN Y ESTADO ACTUAL

El ámbito A.5-1 se sitúa en el extremo sur del espacio ordenado por la Homologación del Parque Central, entre los barrios de Sant Marcel·lí al oeste y Camí Real al sur. Se trata de un área fuertemente condicionada por la infraestructura de las vías de ferrocarril de las estaciones del Norte y Sorolla y delimitada por infraestructuras viarias y suelo urbano edificado. Sus límites actuales son:

- Al norte, una fuerte infraestructura viaria de conexión de la zona sur de València: RONDA SUR: Avenidas Doctor Tomás Sala y Fernando Abril Martorell.
- Al este y al sur, el Bulevar de la Avenida Poeta Federico García Lorca, avenida y sección definida en la Homologación del Parque Central. Al otro lado de esta Avenida se encuentra el barrio Camí Real.
- Y al oeste, el histórico barrio de Sant Marcel·lí, siendo el límite concreto del ámbito A.5-1 la calle Soria.

Como elemento fundamental del ámbito encontramos la Calle San Vicente Mártir que lo cruza en dirección norte-sur. En el ámbito se sitúan tres tipos de edificaciones:

Bloques plurifamiliares en altura con frente a la calle San Vicente integradas en la malla urbana que establece el eje del antiguo Camí Real de Madrid, hoy calle San Vicente, y la calle Ing. José Sirera.

Edificaciones preexistentes inconexas de carácter agrícola o semi-industrial sin uso situadas al sur del ámbito, que en algún caso impiden completar la trama del barrio de Sant Marcel·lí y la obtención de los suelos públicos previstos.

Restos del barrio de la Cruz Cubierta que han quedado descontextualizados con la ejecución de la Ronda Sur, a una cota de implantación por debajo de la red viaria, sin valores aparentes.

Al encontrarse en ejecución de obras, el nuevo Canal de Acceso para la integración de la Alta Velocidad en la Ciudad de València, se está en proceso de reconfiguración de las líneas de ferrocarril que discurren por el límite este del ámbito del PRI, al otro lado de la mota artificial ejecutada en las anteriores obras ferroviarias, por lo que se tendrá en cuenta este nuevo trazado ferroviario a los efectos de establecer las servidumbres correspondientes.

4.- CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación del Plan de Reforma Interior tiene las siguientes características generales en orden a determinar su alcance, ordenación estructural /pormenorizada y administraciones actuantes:

- En base a la realidad topográfica existente, se realiza un ajuste topográfico del ámbito A.5-1 incluyendo suelos dotacionales no cedidos imprescindibles para

asegurar la integración y conexión de la trama viaria con la malla urbana del barrio de Sant Marcel·lí, al objeto de que queden incorporados al ámbito de gestión del PRI. La nueva superficie del ámbito se sitúa en 87.093 m², incrementándose en 441 m² respecto los 86.652 m² anteriores. Este incremento es del 0,51%, inferior al 3 % que determina el artículo 0.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General para considerarlo Modificación de Plan.

- Se mantiene el IEB del ámbito A-5.1 considerado en el PRI vigente: IEB= 1,3285 m²/m²s y consecuentemente al punto anterior, se incrementa la edificabilidad total del ámbito que pasa de 115.114 m²t a 115.700 m²t, lo que supone un incremento de 586 m²t. Dicho incremento supone un 0,51% de la edificabilidad vigente, inferior al 3 % que determina el artículo 0.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General para considerar las variaciones de magnitudes Modificación de Plan.
- En el interior del ámbito A-5.1, definido en la Homologación y PRI vigentes se redelimitan la Unidad de Ejecución y los ámbitos de Actuaciones Aisladas.
- No se modifican los criterios de delimitación y cálculo de las áreas de reparto y aprovechamientos tipo.
- No se introducen elementos de ordenación estructural

Con estas condiciones, la Modificación del PRI afectará única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en el TRLOTUP en cuanto a:

- La delimitación de la Unidad de Ejecución y los Actuaciones Aisladas.
- La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana pormenorizada.
- La red secundaria de dotaciones públicas.
- Las ordenanzas particulares y la regulación detallada de los usos del suelo.
- La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.
- La fijación de alineaciones y rasantes.
- Normas Urbanísticas de usos y definición volumétrica.

Por tanto, y a expensas de mejor criterio, la aprobación definitiva del documento corresponderá al Ayuntamiento de València (artículo 44 TRLOTUP) y la evaluación ambiental y territorial estratégica será igualmente de tramitación y formulación municipal por tratarse de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en el artículo 48 TRLOTUP.

En consecuencia, las administraciones y órganos que han de intervenir en la tramitación y aprobación de los documentos son:

ÓRGANO PROMOTOR:	Ayuntamiento de Valencia
ÓRGANO SUSTANTIVO:	Ayuntamiento de Valencia. Pleno.
ÓRGANO AMBIENTAL Y TERRITORIAL:	Ayuntamiento de Valencia. Junta de Gobierno Local

5.- NORMATIVA APLICABLE Y MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

5.1.- MARCO LEGAL

La normativa más relevante que resulta de aplicación en la elaboración y tramitación del presente documento es la siguiente:

- o Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental
- o Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- o DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje
- o "Homologación Sectorial Modificativa del Plan General de Valencia. Sector Centro y Sur" y "Plan de Reforma Interior ÁMBITO A-5.1 "SANT MARCEL·LÍ".

5.2.- PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA POR SOLUCIONAR.

El ámbito de la UE A-5.1 Sant Marcel·lí de Valencia se encuentra entre los barrios de Sant Marcel·lí y Camí Real. Se trata de un área fuertemente condicionada por la infraestructura de las vías de ferrocarril de las estaciones del Norte y Sorolla, y delimitada por infraestructuras viarias y suelo urbano edificado y amplias zonas de suelo urbano sin una urbanización completa.

El Plan de reforma interior para el ámbito A-5.1 no se ha desarrollado. Este documento no ha sido sometido a evaluación ambiental.

Debido a la inclusión del ámbito dentro de la delimitación del Corredor Verde València Sur y tras analizar la ordenación vigente, se produce una reflexión sobre la ordenación vigente, la cual no responde a la idea de renaturalización de la ciudad, replanteando la relación de las edificaciones que recaigan sobre el boulevard, de manera que se evite generar pantallas que cierren espacios sino que sea el espacio libre el verdadero protagonista de la ordenación, convirtiéndose en el elemento definidor de la estructura urbana. Por tanto, existen varios factores esenciales por los que se hace necesario modificar la ordenación:

La movilidad:

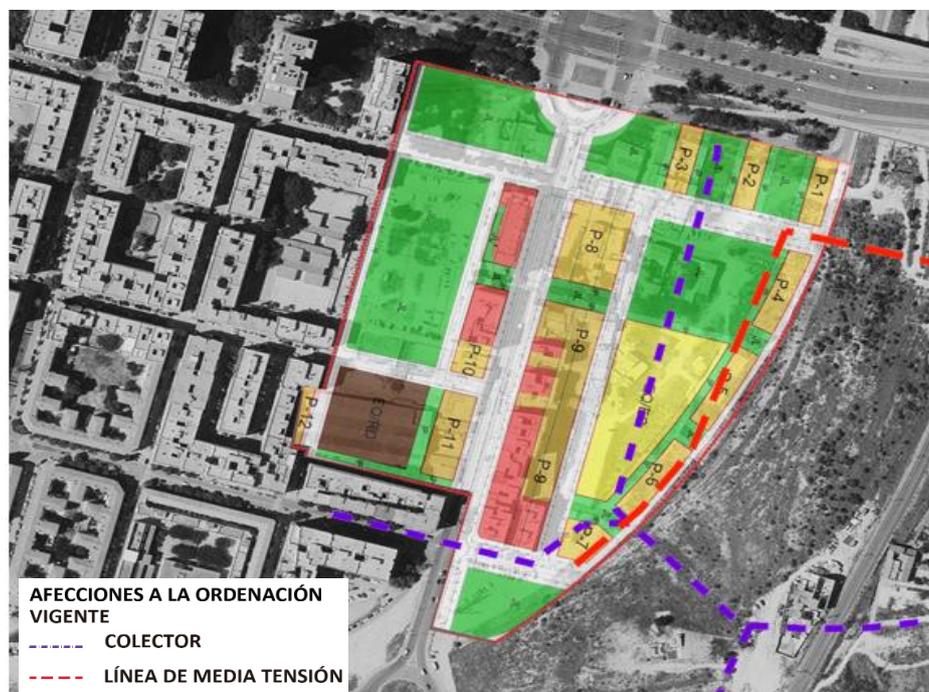
En el planeamiento vigente el modelo de estructura viaria responde a un modelo de movilidad donde se da prioridad al tráfico motorizado y por tanto a la mejora de los accesos a las vías principales y la extensión de estas. Lo que supondría un aumento de las emisiones de CO₂.

La diversidad de usos (ciudad 15 minutos):

El PRI vigente solamente contempla la implantación de usos residenciales y dotacionales. La mixticidad de usos, así como la distribución de las dotaciones y espacios libre de manera próxima a los usos residenciales son varios de los pilares fundamentales para la proyección de la ciudad de 15 minutos.

El tratamiento de la edificación recayente a la futura Avenida Poeta Federico García Lorca, ahora Corredor Verde:

En la ordenación vigente el acceso a los bloques que vuelcan a este sistema general se prevé mediante un vial de servicio. En el diseño del PRI vigente se preveía que la avenida fuera un gran acceso rodado a la ciudad, por lo que esta disposición tenía sentido, sin embargo, en la actualidad, la Avenida Poeta Federico García Lorca se ha incluido en el Corredor Verde València Sur, cambiando por completo las condiciones de contorno en el borde este de la U.E. Por ello, mientras se concreta el diseño detallado de este elemento, se propone una solución de borde que permita desarrollar la unidad de ejecución de manera independiente al devenir del Corredor: un jardín, que pase a incrementar las zonas verdes del Corredor o como elemento de transición entre un posible viario.



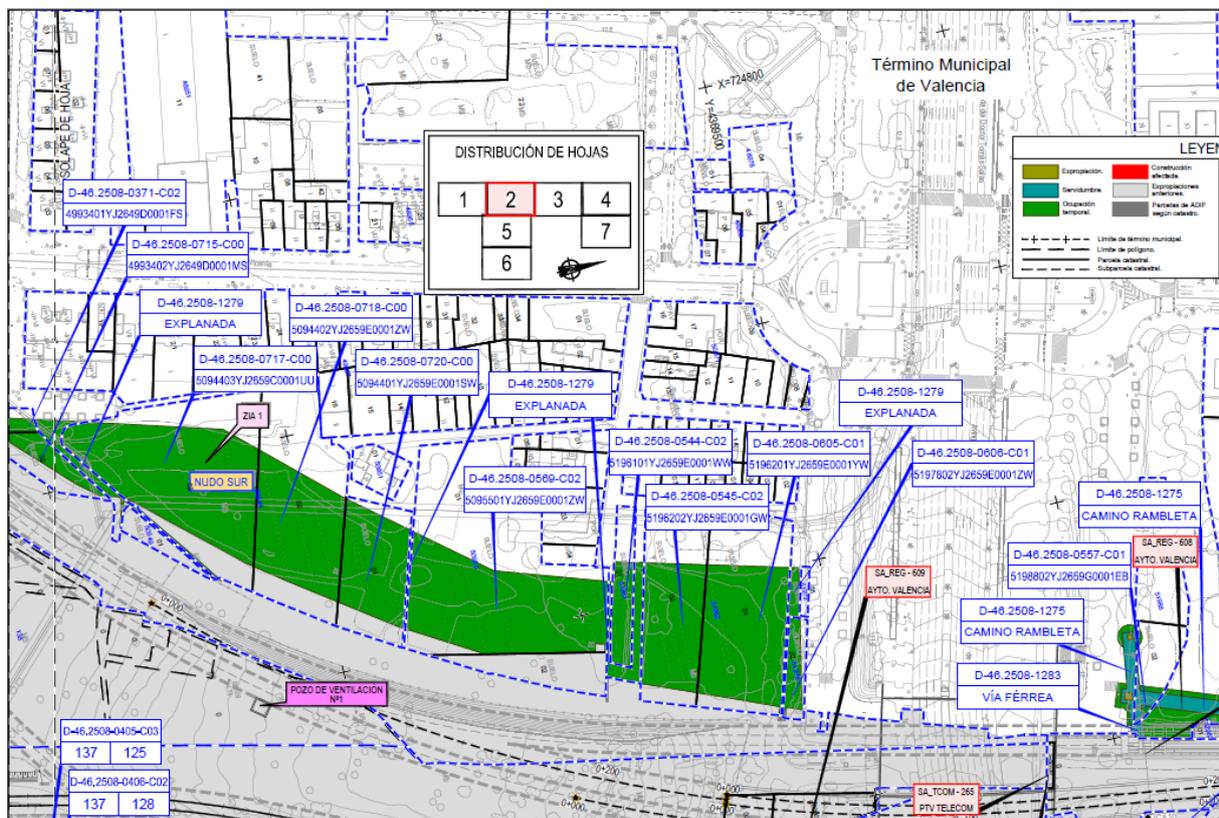
Afecciones:

Dentro del ámbito del PRI discurre el *Colector Sur* que atraviesa de norte a sur el sector por la mitad este y que pasa por debajo de la parcela de reserva educativa. La Conselleria competente en materia de educación requiere para la obtención de sus dotaciones que estas se encuentren libres de cargas y afecciones, por lo que habría que desviar el colector, lo que implicaría un aumento considerable de los costes de urbanización que podrían llegar a hacer la actuación urbanística, económicamente inviable. Por lo que es necesario reubicar el equipamiento.

Además, otra afección por infraestructuras es el paso de una línea de Media Tensión, que sí será necesario desviar o soterrar a su paso por el ámbito de la unidad de ejecución y cuyo coste habrá que sumar a las cargas de urbanización.

Otra de las afecciones que condicionan la ordenación propuesta son las de naturaleza ferroviaria, y que distinguimos en:

Temporales: Que es el caso de la ocupación temporal establecida por la ocupación temporal para el acopio de ferralla, establecida en el "Proyecto Básico del nuevo Canal de Acceso para la integración de la Alta Velocidad en la Ciudad de València" sobre los terrenos situados en el borde este de la unidad de ejecución.



Plano 01.22.5 de expropiaciones del Proyecto Constructivo del nuevo canal de acceso

Definitivas: Se regulan de acuerdo con la ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, y en el caso de la U.E. se producen en el borde este de la unidad debido al nuevo canal de acceso.

De acuerdo, al capítulo III, limitaciones a la propiedad, de la citada ley se establecen las siguientes zonas:

- Zona de dominio público.
- Zona de protección.
- Límite de edificación.

En cuanto al **zona de dominio público**, corresponde con los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de esta, desde la arista exterior de la explanación.

En suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable delimitado, sectorizado, programado o categoría equivalente, la distancia establecida en el apartado anterior para la zona de dominio público será de cinco metros.

En el caso de túneles, se considerará como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo zona de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas. En aquellos supuestos en que la montera de los túneles sea suficiente o en que se arbitre un sistema constructivo que permita, conforme a la oportuna y previa autorización de obra por parte del Administrador de Infraestructura Ferroviaria, la utilización del subsuelo o vuelo sobre el mismo, con plena seguridad para el servicio ferroviario, podrá delimitarse como zona de dominio público exclusivamente la zona necesaria para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra y, en todo caso, el contorno de las boquillas y una franja perimetral suficiente alrededor de estos elementos.

La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable delimitado, sectorizado, programado o categoría equivalente, la distancia establecida en el apartado anterior para la protección de la infraestructura ferroviaria será de veinte metros, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.

En el caso de túneles, la zona de protección comprenderá el área delimitada por dos líneas imaginarias situadas a una distancia de **veinte metros desde la proyección vertical de la cara externa de cada uno de los hastiales.**

Límite de edificación. La línea límite de edificación no será de aplicación en los siguientes casos: a) En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas.

En caso de líneas que discurren en superficie la línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de dicha zona de dominio público. En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurren por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma. A estos efectos se consideran zonas urbanas los suelos clasificados como urbanos o los suelos urbanizables delimitados, programados o sectorizados, o categorías equivalentes.

5.3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE APLICACIÓN A LA MODIFICACIÓN.

Los motivos o condicionantes que determinan la necesidad de modificar la ordenación urbanística han quedado expuestos en el apartado anterior, problemática urbanística a solucionar.

Considerando inicialmente esos condicionantes, la Modificación tiene por objeto solucionar esta problemática y adaptar la ordenación urbanística a los criterios y objetivos que dimanen de la política urbanística del Ayuntamiento de Valencia y que se concretan en diversos documentos.

- En primer lugar, el **PLAN ESPECIAL DE DIRECTRICES DE CALIDAD URBANA** (en adelante PED), documento urbanístico y de planificación que constituye el marco para revisar la ordenación pormenorizada del Plan General de 1988 (en adelante, PG88).

El PED Identifica 23 Áreas Funcionales configurando un sistema de indicadores con el objetivo de analizarlas y llegar a alcanzar en ellas niveles similares de calidad urbana.

- **PLAN DE ACCIÓN PARA EL CLIMA Y LA ENERGÍA SOSTENIBLE. PLANES PARA LA MEJORA DE LA CALIDAD DEL AIRE. PLAN DE AGRICULTURAS URBANAS.**

Estos 3 planes establecen líneas de actuación relacionados con el cambio climático, la mejora de la calidad ambiental y el avance hacia una València más sostenible, con diversas acciones previstas en estos documentos que se desarrollarán en los espacios libres de la ordenación.

- **ACORD MARC PER A LA RECUPERACIÓ I LA RECONSTRUCCIÓ DE LA CIUTAT DE VALÈNCIA EN EL CONTEXT DEL POST COVID-19.**

Supone un marco general de actuaciones orientadas a una mejora de la ciudad saludable y sostenible, algunas de aplicación a la ordenación del ámbito.

- **CORREDOR VERDE SUR VALÈNCIA.**

Igualmente, y debido a la incidencia en el ámbito a ordenar, el Ayuntamiento de València ha manifestado en diversas ocasiones su interés por configurar un Gran Corredor Verde al sur de la ciudad que integre y conecte el bulevar y espacios libres previstos en el Parque Central hasta el nuevo cauce y hacia el oeste de este.

Tras convocar y adjudicar propuesta ganadora del CONCURSO DE IDEAS para la elaboración del Máster Plan del Corredor Verde València Sur, que contiene criterios y objetivos relacionados con el ámbito A-5.1 y su entorno inmediato.

Por lo que la presente modificación del PRI de Sant Marcel·lí tendrá en consideración los criterios generales de diseño de la ordenación que deberán ser definidos en el Master Plan del Corredor Verde Valencia Sur.

Mientras se concreta este diseño se plantea una ordenación que pueda ser funcionalmente independiente del devenir de este, teniendo en cuenta los siguientes factores:

- Adopción de un modelo de urbanismo de proximidad "ciudad 15 minutos", que contemple la mixticidad de usos en los nuevos tejidos urbanos y la aproximación trabajo-residencia-ocio, para fomentar pautas de movilidad más sostenibles y eficientes y una mayor calidad de vida de los vecinos y vecinas.
- Incluir criterios de sostenibilidad urbana en el diseño de la ciudad, que deberá regirse por los criterios de densidad, compacidad y complejidad.
- Consideración de criterios de diversidad y flexibilidad en el diseño de la vivienda, así como la arquitectura bioclimática.
- Previsión de una urbanización de bajo impacto, minimizando el sellado de suelo.
- Mantener los parámetros urbanísticos previstos en el planeamiento vigente, así como no minorar la superficie de zonas verdes y equipamientos públicos.

- **COLECTOR SUR DE PLUVIALES**

Adecuar la ordenación al trazado del colector de pluviales que cruza en dirección norte-sur la parte este del ámbito A.5-1.

- **REMATE DEL BARRIO DE SANT MARCEL·LÍ.**

Configurar en el oeste del ámbito el remate del barrio de Sant Marcel·lí y dotando de una reserva para uso educativo, entre la calle Soria y San Vicente, siguiendo la estructura urbana actual con una serie de zonas verdes que cosen la nueva actuación e introduciendo la infraestructura verde en el barrio existente prolongando las visuales de las calles perpendiculares a la calle Soria hasta la zona este del sector, por el que discurre el Corredor Verde.

- **INCIDENCIA DE LAS OBRAS DEL NUEVO CANAL DE ACCESO.**

La aprobación del proyecto constructivo del nuevo Canal de Acceso para la integración de la Alta Velocidad en la Ciudad de València, produce dos efectos inmediatos sobre el ámbito de PRI, que la ordenación propuesta debe tratar de asumir y solucionar:

1. La compatibilidad temporal del desarrollo y ejecución de las obras de la ordenación propuesta con la ocupación temporal de parte de esos mismos terrenos de la unidad de ejecución definida en la Modificación del PRI, para el acopio de materiales necesarios para la ejecución del canal de acceso.

Para ello, se propone calificar como zona verde, el borde este de la unidad de ejecución, de manera que, al este del trazado del colector sur, quede libre de suelos privativos, destinando toda esta bolsa a red viaria y espacios libres, de manera que el resto de la unidad puede funcionar de forma independiente de la finalización de las obras del canal, que condiciona la ocupación y ejecución efectiva de las obras de urbanización de la unidad de ejecución en esta parte al este del colector sur.

Esto tendrá que hacer posible que en la planificación de las obras de urbanización de la unidad de ejecución se puedan establecer dos fases de obra, una funcionalmente independiente, al oeste del colector sur y otra dependiente de la finalización de la ocupación temporal de las obras de ADIF.

2. La afección de las nuevas servidumbres ferroviarias, fruto de la reconfiguración del trazado de las vías existentes en el borde del ámbito del PRI, que se recogen en los planos de ordenación.

5.3.1.- PLAN ESPECIAL DE DIRECTRICES DE CALIDAD URBANA

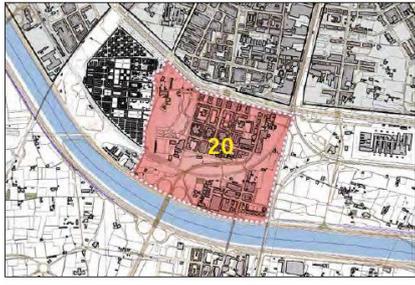
El Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana (en adelante PED) identifica en la Ciudad Central 23 Áreas Funcionales configurando un sistema de indicadores con el objetivo de analizarlas y llegar a alcanzar en ellas niveles similares de calidad urbana. Así mismo constituye el marco para revisar la ordenación pormenorizada del Plan General de 1988 (en adelante, PG88).

El PED realiza un diagnóstico sobre cada una de las Áreas Funcionales que delimita concluyendo con una Ficha de Área que contine un DIAGNÓSTICO y unas **DIRECTRICES PARTICULARES**, para la redacción del Plan Especial que modifique y adapte la ordenación pormenorizada del Área Funcional a los objetivos, criterios e indicadores del PED.

- Además de la implantación de aparcamiento sería necesario revisar la escasez de carriles bici en el área para alcanzar los valores del umbral y conectarse con esta infraestructura en las áreas de su entorno, además de los puntos de acceso a las Redes de Movilidad sostenibles para la integración del área.
- La implantación de las directrices generales establecidas en todas las áreas permitirá la tendencia a alcanzar la calidad urbana que se pretende, de forma equilibrada, en toda la ciudad.

FICHAS DE ÁREA FUNCIONAL

ÁREA FUNCIONAL	20		
DELIMITACIÓN	Avda Dr. Tomás Sala Límite suelo urbano Autovía V-30 Tanatorio/Cementerio General		
USO GLOBAL	RESIDENCIAL		
INDICADORES GENERALES			
CAMPO	INDICADOR	MÍNIMO	DESEABLE
SUELO	S.01 Edificabilidad	> 1,50 m ² /hab	
	S.02 Eficiencia de la trama	> 5 m ² /m ²	
	S.03 Densidad Vivienda	> 100 viv/ha	140 viv/ha
	S.04 Equilibrio entre Actividad y Residencia	> 10 % sup. Comerc.	20 % sup. Comerc.
PATRIMONIO	Pe.01 Viviendas vacías	< 20 % total viv.	35 % total viv.
	Id.01 Integración de Servicios	> 80 % de hab. barrio	100 % de hab. barrio
	Id.02 Patrimonio Cultural	> 50 % de hab. AF	100 % de hab. AF
IDENTIDAD	Id.03 Nivel Asociacionista	> 0,80 soci/1000hab	
	Id.04 Nivel Equipamiento Equiparado	> 2,00 m ² /hab	2,30 m ² /hab
EQUIPAMIENTOS	Eq.01 Accesibilidad Centros Infantil y Juvenia	75 % hab. < 300 m	100 % hab. < 300 m
	Eq.02 Accesibilidad Centros Secundaria	75 % hab. < 600 m	100 % hab. < 600 m
	Eq.04 Accesibilidad Centros Sanitarios	75 % hab. < 600 m	100 % hab. < 600 m
	Eq.05 Accesibilidad Centros Servicios Sociales	75 % hab. < 900 m	100 % hab. < 900 m
	Eq.06 Accesibilidad Centros Personas Mayores	75 % hab. < 600 m	100 % hab. < 600 m
	Eq.07 Accesibilidad Centros Día y Especialidades	75 % hab. < 900 m	100 % hab. < 900 m
	Eq.08 Accesibilidad Centros Municipales Juvenia	75 % hab. < 900 m	100 % hab. < 900 m
	Eq.09 Accesibilidad Eq. Universidad Regular	75 % hab. < 900 m	100 % hab. < 900 m
	Eq.10 Accesibilidad Eq. Culturales Biblioteca	75 % hab. < 900 m	100 % hab. < 900 m
	Eq.11 Accesibilidad Eq. Deportes Proximidad	75 % hab. < 100/1000 m	100 % hab. < 100/1000 m
ESPACIO PÚBLICO	Eq.12 Accesibilidad Eq. Deportes Ciudad	75 % hab. < 2000 m	100 % hab. < 2000 m
	Eq.13 Reteo Eq. Públicos Proximidad	> 1,74 m ² /hab	> 2,71 m ² /hab
	Eq.14 Reteo Eq. Públicos Ciudad	> 0,84 m ² /hab	> 1,71 m ² /hab
	Eq.01 Reteo Espacios Libres Públicos Proximidad	2,5 m ² /hab	4 m ² /hab
	Eq.02 Reteo Espacios Libres Públicos Ciudad	5,5 m ² /hab	8 m ² /hab
	Eq.03 Accesibilidad Simultánea Espacios Libres	7 m ² /ha	9 m ² /ha
	Eq.04 Conexión con la Huerta	40 % de m ² Af	60 % de m ² Af
VIVIENDA	V.01 Oferta Vivienda Protegida	> 0,11 am ² /20m ²	
	V.02 Oferta Vivienda Protegida	20 %	
MOVILIDAD	M.01 Reteo Calle Red	12 % de la sup. Vial	16 % de la sup. Vial
	M.02 Accesibilidad a la Red Ciclistas	90 % de hab.	100 % de hab.
	M.03 Accesibilidad Simultánea Redes Movilidad	60 % de hab.	100 % de hab.
	M.04 Aparcamiento en Vial	0 %	



DIRECTRICES PARTICULARES

La baja compactad del área permite el incremento de edificabilidad y aprovechamiento, e incluso densidad de viviendas, siempre que suponga la equilibrada implantación de los dotacionales necesarios en el área dentro de los valores de umbral establecido, que en este momento resultan insuficientes tales como Centros de Día y Especialidades y Centros Municipales de Juventud, y/o aquellos que deriven de las necesidades consecuencia de la participación pública.

El incremento de edificabilidad, tendría sin llegar a terciarización y de vivienda protegida preferentemente, podrá servir para gestionar la cesión y ejecución de dotaciones mediante Unidades de Ejecución, Complejos Inmobiliarios, Unidades de Actuación, u otros mecanismos que se puedan materializar, equilibrando las dotaciones para el posible incremento de población, en su caso.

La existencia del Parque "Ramblota" y del Parque de la calle "Salvador Perles" genera superavit de espacios libres globales con parcelas de equipamiento homogéneamente distribuidas en el área por lo que la revisión de las parcelas dotacionales puede establecer usos múltiples o cambios de uso dotacional en aquellas parcelas que puedan suponer superavit, una vez recalculados los valores del umbral con los posibles incrementos de población.

El aparcamiento como uso provisional y definitivo en cualquiera de sus formas es uno de los equipamientos necesarios por lo que habrá que implementarlo.

La jerarquización del tráfico, generando espacios libres peatonalizados y arbolados dará respuesta a la carencia del tipo de proximidad actual, y a la falta de densidad de arbolado, mejorando la accesibilidad a los equipamientos, y potenciando la conexión con la huerta.

Además de la implantación de aparcamiento sería necesario revisar la escasez de carriles bici en el área para alcanzar los valores del umbral y conectarse con esta infraestructura en las áreas de su entorno, además de los puntos de acceso a las Redes de Movilidad sostenibles para la integración del área.

La implantación de las directrices generales establecidas en todas las áreas permitirá la tendencia a alcanzar la calidad urbana que se pretende, de forma equilibrada, en toda la ciudad.



El ámbito de la Modificación del PRI abarca solamente un parte de la totalidad del Área Funcional 20: se redacta sobre el ámbito A.5-1 de la Homologación del Parque Central superficie de 86.652 m², que supone el 21,82 % del AF20.

No obstante, en el marco de la ordenación urbanística y delimitación del ámbito A-5.1., la Modificación del PRI deberá adaptar la ordenación pormenorizada al diagnóstico y las DIRECTRICES PARTICULARES en relación con los indicadores para el AF20 en el escenario E1 del PED.

5.3.2.- EL PLAN DE ACCIÓN PARA EL CLIMA Y LA ENERGÍA SOSTENIBLE. PLANES PARA LA MEJORA DE LA CALIDAD DEL AIRE. PLAN DE AGRICULTURAS URBANAS.

Establecen líneas de actuación relacionados con el cambio climático, la mejora de la calidad ambiental y el avance hacia una València más sostenible.

Diversas acciones previstas en estos documentos se desarrollarán en los espacios libres de la ordenación.

5.3.3.- ACORD MARC PER A LA RECUPERACIÓ I LA RECONSTRUCCIÓ DE LA CIUTAT DE VALÈNCIA EN EL CONTEXT DEL POST COVID-19.

Supone un marco general de actuaciones orientadas a una mejora de la ciudad saludable y sostenible de las que son de aplicación a la ordenación del ámbito, organizadas en Ejes y Líneas de actuación.

Las siguientes se encuentran en el EJE1 – CIUDAD SALUDABLE Y SOSTENIBLE, en las LÍNEAS "2 ESPAI PÚBLIC I URBANISME" y "3 MOBILITAT".

LÍNIA 2: ESPAI PÚBLIC I URBANISME

9. Ciutat dels 15 minuts

Continuar amb l'aplicació del model denominat «Ciutat dels 15 minuts», que ja s'aplica en la revisió detallada del PGOU en totes les àrees funcionals. Concepció de la ciutat compacta amb múltiples centralitats i equilibri dotacional i de servicis, per a prendre totes les mesures per a afavorir i prioritzar la mobilitat dels vianants. Cal dissenyar les dotacions públiques i els servicis per a minimitzar els trajectes amb accés de proximitat des dels barris.

10. Adaptació de l'espai públic i les infraestructures urbanes

Impulsar un pla d'adaptació de l'espai públic i infraestructures urbanes (carrers, parcs, places, jardins, voreres...) a la nova distància social. Accelerar de forma consensuada i coordinada la conversió en espais i itineraris de vianants mitjançant actuacions tàctiques i toves a la nostra ciutat, com ara a les avingudes de Pérez Galdós o del Port, i l'adaptació definitiva d'estos espais mitjançant un nou repartiment de l'espai públic en favor de les persones, que permeta els desplaçaments, l'esplai i la socialització segurs en l'escenari post-COVID-19. Incrementar les voreres i espais per als vianants, especialment allà on estes presenten unes menors dimensions. Fer complir la normativa per a respectar els espais públics per als vianants. Considerar la qualitat urbana des de la perspectiva de les persones majors i dels xiquets i xiquetes. Pla de rehabilitació tàctica d'espais i entorns educatius de la ciutat de València, especialment aquells situats en zones vulnerables, amb la participació d'usuaris i amb una perspectiva de renaturalització i de prioritat per a vianants.

LÍNIA 3: MOBILITAT

15. Millorar la infraestructura ciclista

Millorar la infraestructura ciclista en l'àmbit urbà per a facilitar el desplaçament modal del vehicle privat motoritzat a la bicicleta o els VMP, tot incorporant la perspectiva de l'urbanisme tàctic. Incrementar els estacionaments per a ús indistint de bicicletes i VMP. Adoptar normes d'ús per a la higiene en Valenbisi. Es treballarà conjuntament amb la Generalitat en les ajudes per a l'adquisició de bicicletes i VMP.

16. Adaptar aparcaments

Estudiar la creació de noves places per a l'ús exclusiu de la logística (zones de càrrega i descàrrega) i desenvolupar una aplicació mòbil per a la autogestió de les zones de càrrega i descàrrega. S'estudiaran mesures per a flexibilitzar les operacions de càrrega i descàrrega amb especial atenció a la descàrrega nocturna silenciosa. Implementar les zones d'estacionament de residents per a garantir l'estacionament de residents i reconduir els desplaçaments motoritzats privats en àmbit urbà als necessaris. Limitar l'ús de solars per a l'estacionament no residencial de vehicles motoritzats mitjançant l'adequació per a convertir-los en aparcaments de gestió i ús públic i autofinançat. Incrementar la xarxa de punts de recàrrega elèctrica per a bicicletes i cotxes. Possibilitar la reserva de plaça en parquings públics.

5.3.4.- CONCURSO DE IDEAS PARA LA ELABORACIÓN DEL MÁSTER PLAN DEL CORREDOR VERDE VALÈNCIA SUR

A la vista del informe del servicio de planeamiento y asesoramiento urbanístico del Ayuntamiento de València se ha de tener en cuenta en la propuesta de reordenación del ámbito:

- Eliminar el concepto de Boulevard cuyo espacio quede configurado y confinado por una fachada edificatoria línea, siguiendo la traza ferroviaria.
- Incorporar a la solución de borde este la idea de Corredor Verde planteada en el Concurso de Ideas del Corredor Verde València Sur que busca renaturalizar dicho boulevard sin generar en él una trama viaria rodada de importancia.
- Este corredor, que forma parte de la infraestructura verde urbana, se integre en la trama urbana mediante espacios libres, de manera que las edificaciones que recaigan sobre él no generen pantallas.
- El resto de los criterios generales de diseño de la ordenación que deberán ser definidos en el Master Plan del Corredor Verde Valencia Sur.

Para ello se propone una ordenación que, cumpliendo con lo señalado anteriormente, permita ser lo suficientemente flexible para incorporar en el desarrollo del programa las determinaciones que puedan surgir del desarrollo del concurso.

5.3.5.- INCIDENCIA DE LAS OBRAS DEL NUEVO CANAL DE ACCESO.

Frente a los efectos inmediatos que sobre el ámbito de PRI, ha producido la aprobación del proyecto constructivo del nuevo Canal de Acceso para la integración de la Alta Velocidad en la Ciudad de València, se propone:

- Que la ordenación disponga las parcelas de uso lucrativo al este del colector sur, de esa forma, se evita que estas parcelas recaigan sobre los terrenos ocupados por las zonas de acopio de ferrada de las obras del canal, actualmente en ejecución.

De esta manera, se evita limitar el derecho de propiedad de los futuros adjudicatarios de las mismas, en caso de que en el momento de la aprobación de la reparcelación, los terrenos ocupados temporalmente por ADIF no estuvieran desocupados.

Además, esto tiene la ventaja de no situar parcela lucrativa alguna, y por ende los sótanos anexos a estas futuras edificaciones, en el área comprendida entre el colector

sur y el canal de acceso, evitando posibles interferencias durante la ejecución de estos sótanos (y su posterior mantenimiento).

- Trasladar esta circunstancia temporal al calendario de ejecución de las obras de urbanización del programa, establecido dos fases de obras diferenciadas y autónomas,
- Que la ordenación propuesta, no establezca parcelas edificables privadas dentro del límite de la zona de protección de las nuevas servidumbres ferroviarias, y únicamente se ve afectada una parcela dotacional, SQM-3, pero dado que el límite de edificación queda fuera del ámbito de la UE, no limita las posibilidades de edificación del citado equipamiento.

6.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PRI DEL ÁMBITO A.5-1

Teniendo en consideración lo expuesto en apartados anteriores el objeto de la modificación del PRI es proponer una nueva ordenación pormenorizada que cumpla con los criterios urbanístico-municipales, garantizando la adecuada integración urbana del ámbito espacial del PRI y su unidad de ejecución con el Colector Sur y fundamentalmente con la implantación del nuevo Corredor Verde al este del ámbito A.5-1. Para ello, se propone una modificación del planeamiento cuyos criterios y objetivos y diseño urbano se exponen a continuación:

- a) **ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LA IDEA DE CORREDOR VERDE VALENCIA SUR.**
Urbanismo de proximidad (ciudad 15 minutos).
Mezcla de usos en la nueva ordenación.
Incorporación de edificabilidad terciaria que facilite la proximidad residencia-trabajos-servicios-ocio, fomentando una movilidad más sostenible.
Incluir criterios de sostenibilidad en el diseño urbano
Flexibilidad en la vivienda y arquitectura bioclimática
Urbanización de bajo impacto, minimizando el sellado de suelo.
- b) **PERSPECTIVA DE GÉNERO.**
Se integra la perspectiva de género en el diseño urbano.
- c) **ADECUACIÓN A LAS DIRECTRICES PARTICULARES DEL PED PARA EL AF-20.**
Según la justificación contenida en el apartado referido al PED.
- d) **CIUDAD 15 MINUTOS.**
Adoptar un modelo de urbanismo de proximidad (ciudad 15 minutos), que contemple la mixticidad de usos y fomenta una movilidad más sostenible.
- e) **CIUDAD COMPLEJA. MEZCLA DE USOS.**
Se destinarán las plantas bajas de las edificaciones residenciales a uso terciarios y dotacionales compatibles con la zona de ordenación EDA, así como al uso residencial comunitario.

f) MOVILIDAD SOSTENIBLE

Priorizar una movilidad peatonal con recorridos peatonales que aseguren una fácil accesibilidad a espacios libres y equipamientos.

Consolidar una red ciclista que facilite su uso conectando residencia con zonas verdes y equipamientos.

Fomentar la movilidad no motorizada definiendo una jerarquía viaria que permita una mejor ordenación de los flujos de tráfico.

Aparcamientos. De acuerdo a las DP del PED para el AF 20 ubicar zona de aparcamientos por el déficit existente de aparcamientos, el aparcamiento como uso provisional y definitivo en cualquiera de sus formas es uno de los equipamientos necesarios.

g) PAISAJISMO e INFRAESTRUCTURAS SOSTENIBLES

Mejora del paisaje urbano de las traseras de los edificios preexistentes de la C/ San Vicente proyectando un equipamiento que envuelva las medianeras de las plantas bajas.

La nueva ordenación, deberá tener en cuenta el paso del colector existente, Colecto Sur.

Incluir criterios de sostenibilidad en el diseño urbano, con una urbanización de bajo impacto, minimizando el sellado de suelo y reduciendo la huella edificada.

h) MANTENIMIENTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL PRI VIGENTE

Se mantienen los parámetros urbanísticos globales previstos en el planeamiento vigente en cuanto a IEB, incrementándose el suelo dotacional público en la superficie de zona verde y equipamientos.

i) REDELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Ajustar la delimitación de las actuaciones integradas y aisladas al objeto de adaptarlas a la nueva ordenación y a los suelos ya cedidos/obtenidos.

j) COMPATIBILIDAD CON LAS OBRAS DEL CANAL DE ACCESO FERROVIARIO.

Adaptar la ordenación del ámbito del PRI, de manera que sea compatible en el tiempo el desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución con los terrenos ocupados temporalmente por las obras del canal ferroviario.

Por tanto, la modificación del PRI tiene como objetivo prioritario la ordenación de esta bolsa de suelo urbano, fruto de la desactualización de la ordenación prevista en el planeamiento motivada por la reconversión de los acceso ferroviarios por el sur a la ciudad de València y el cambio de modelo urbanístico de acuerdo con la idea del nuevo Corredor Verde València Sur, integrando la estructura urbana del Barrio de San Marcel.li con la infraestructura verde que se produce con el soterramiento de las redes ferroviarias.

7.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de la modificación abarca la totalidad de la delimitación del PRI A.5-1, sobre el que se realiza un ajuste topográfico. Este ámbito incluye tanto la actuación integrada como las actuaciones aisladas que se delimitan en el PRI.

La Modificación del PRI modifica la ordenación pormenorizada tanto en la actuación integrada como en las actuaciones aisladas.

En base a la realidad topográfica existente, se realiza un ajuste topográfico del ámbito A.5-1 incluyendo suelos dotacionales no cedidos imprescindibles para asegurar la integración y conexión de la trama viaria con la malla urbana del barrio de Sant Marcel·lí, al objeto de que queden incorporados al ámbito de gestión del PRI. La nueva superficie del ámbito se sitúa en 87.093 m², incrementándose en 441 m² respecto los 86.652 m² anteriores. Este incremento es del 0,51%, inferior al 3 % que determina el artículo 0.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General para considerarlo Modificación de Plan.

7.1.- REDELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN Y ACTUACIONES AISLADAS.

La modificación redelimita y ajusta la delimitación de la actuación integrada y de las actuaciones aisladas y la ordenación pormenorizada de acuerdo con un análisis detallado del estado de gestión de los suelos colindantes a las edificaciones consolidadas en el ámbito y a la estructura de la propiedad de dichas edificaciones no incluyendo así elementos en régimen de división horizontal -comunidad de vecinos.

Así, las plantas bajas de las edificaciones consolidadas en la calle San Vicente que en el PRI vigente eran objeto de equidistribución, demolición y edificación en altura se incluyen en las actuaciones aisladas.

Igualmente se incluyen en actuaciones aisladas los suelos ya cedidos y urbanizados.

De esta forma las superficies de la actuación integrada y las actuaciones aisladas se modifican:

ORDENACIÓN VIGENTE A.5-1 SANT MARCEL LÍ	
ACTUACIÓN INTEGRADA	70.601 m ²
ACTUACIONES AISLADAS	16.051 m ²
TOAL ÁMBITO	86.652 m ²

ORDENACIÓN PROPUESTA A.5-1 SANT MARCEL LÍ	
ACTUACIÓN INTEGRADA	77.334 m ²
ACTUACIONES AISLADAS	9.759 m ²
TOAL ÁMBITO	87.093 m ²

8.- MODIFICACIÓN PROPUESTA.

8.1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El ámbito A-5.1 no contenía y no se introducen con la modificación ningún elemento de ordenación estructural.

8.2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La modificación de la ordenación pormenorizada se adecúa al conjunto de criterios y condicionantes expresados anteriormente, buscando y consiguiendo fundamentalmente.

- Incorporar la perspectiva de género en el diseño urbano, junto con los criterios del urbanismo de proximidad, ciudad 15 minutos.

- Incrementar las zonas verdes de proximidad y generar, integrada con el nuevo Corredor Verde, un gran espacio libre en el límite este del ámbito, conectándolos mediante una serie de ejes transversales (este-oeste) de espacios libres ajardinados de acuerdo con el diseño de la propuesta ganadora del Concurso de Ideas.
- Posibilitar la reducción del tráfico y tránsito rodado, incrementando los recorridos peatonales y ciclistas, de forma que sean accesibles directamente por estos medios a viviendas y zonas verdes-equipamientos. Posibilitando que este tráfico ciclopeatonal pueda convertirse en el prioritario en el ámbito de la unidad de ejecución.
- Generar una edificabilidad mínima terciaria de forma que se compatibilice residencia-trabajo-servicios y se consiga la mezcla de usos de la ciudad compleja y mediterránea. Llegando a destinar el 13,17% del total de la edificabilidad de la U.E. a usos terciarios obligatorios, proponiendo a su vez, la posibilidad de incrementar dicho porcentaje, mediante su compatibilidad normativa, sin superar el porcentaje legal que implique el cambio de uso residencial del ámbito del PRI.
- Conectar con la trama urbana del barrio de Sant Marcel·lí planificando una serie de ejes verdes, que dan continuidad a la trama (este-oeste) de la red viaria del barrio.
- Adecuar la ordenación al trazado del colector sur de pluviales que atraviesa la unidad.
- Redelimitación de la Unidad de Ejecución y programación y de las Actuaciones Aisladas. El desarrollo de la unidad objeto de programación permitirá obtener y ejecutar todas las zonas verdes y equipamientos previstos en el ámbito.
- Definición y caracterización de la infraestructura verde urbana pormenorizada integrada en la idea de Corredor Verde València Sur
- Clarificar de la regulación normativa aplicable y del régimen de alturas, así como la fijación de alineaciones y rasantes y los usos del suelo
- Delimitar las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo, de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural, y a la información disponible sobre la naturaleza de los suelos públicos incluidos en el ámbito.
- Protección de los elementos patrimoniales y paisajísticos existentes en la zona, reduciendo el posible impacto de las futuras edificaciones. Para ello, se integrará la "Cebera" existente dentro de un espacio público de uso zona verde.
- Reconocer las preexistencias edificatorias del ámbito, haciéndolas compatibles con el desarrollo urbanístico del mismo.
- Posicionar los equipamientos públicos de la manera más eficiente para los usuarios del ámbito y del barrio de San Marcelino, apoyados en el eje viario de la C/ San Vicente, al que se realiza una operación de cosido de la edificación que la configura.

8.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La nueva ordenación pormenorizada del ámbito A-5.1 se ordena en 3 manzanas, de menor a mayor, superficie, M-1, M-3 y M-2, y una manzana M-4 en la que se encuentra una única unidad urbana, R-14, que completa una edificación existente en el límite oeste del ámbito.

Tanto la M-2, como la M-3, pueden funcionar como unidades donde el tráfico motorizado se reduce considerablemente, pudiendo quedar restringido a los residentes de los edificios incluidos en estas manzanas, así como a los vehículos de emergencias, carga y descarga y servicios urbanos. De manera que el tráfico rodado se conduce por la C/ San Vicente y dos ejes transversales de conexión con el actual Barrio de Sant Marcel·lí. (calle Ingeniero José Sirera y C/ Arzobispo Olaechea) con el objetivo de cerrar el circuito del tráfico rodado desde el actual barrio hasta la C/ San Vicente, que continúa siendo un eje natural de acceso con el casco urbano de València.

Esta manzana M-2, funciona a su vez como final de la trama urbana del barrio de San Marcelino, así como de elemento de conexión entre la infraestructura verde del Tramo II del Corredor Verde València Sur, y los espacios libres de la ordenación propuesta. De este modo se permite extender la red de movilidad no motorizada y se garantiza la accesibilidad a todos los espacios públicos proyectados en esta zona en términos de accesibilidad y de inclusión.

Esta gran unidad urbana, de ámbito prioritario peatonal, permite articular con la trama del Barrio de San Marcelino, con el resto de la ciudad y con el área metropolitana la red de vías ciclistas compuesta por vías de tráfico ciclista ordinario, y vías de alta capacidad que aspiran a llevar este tráfico no motorizado de una manera más efectiva en la larga distancia.

La disposición de los espacios libres entre los edificios residenciales permite poder ubicar zonas verdes de proximidad, incluso para las edificaciones preexistentes y, en la mayoría de los casos, en ambos frentes de sus fachadas.



Borde oeste del ámbito

Del mismo modo, la disposición de los usos dotacionales no concentrados permite crear una red de espacios comunes, próximos, accesibles e inclusivos, cumpliendo así con la legislación vigente en materia de género, accesibilidad e inclusión.

En cuanto al acceso a los equipamientos, la mayoría disponen de acceso rodado desde el eje de la C/ San Vicente, a la vez que comunicación no motorizada desde la red de vías ciclistas propuestas y espacios peatonales, ya sea el escolar dispuesto junto a la trama urbana del barrio de San Marcelino, como los dos múltiples volcados a la infraestructura verde del Corredor.



Vista desde el SQM-1

Con el objeto de minorar el estacionamiento en vía pública, dado que se ha reducido la superficie para tráfico motorizado, y de acuerdo con las Directrices Particulares del PED para el AF20, se propone utilizar el subsuelo de los equipamientos para ampliar la reserva de la zona para aparcamiento público. No obstante, dada la importante red de vías ciclistas propuesta, se entiende que dicha dotación de aparcamiento tenderá a reducirse a favor de desplazamiento en vehículos no motorizado, reduciendo por tanto el parque de coches y consiguientemente sus necesidades de aparcamiento.

Por otra parte, el aumento de alturas en las edificaciones disminuye el suelo sellado puesto que se reduce la huella de los edificios y aumenta la superficie destinada a zonas verdes, que permiten albergar Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible, lo que permitirá una minoración del consumo de recursos energéticos y un mejor comportamiento ambiental de la urbanización.

Se consigue con la actuación integrada propuesta, coser el tejido urbano que configura la Calle San Vicente, completando bloques existentes y enmarcando la vía mediante los dos hitos de mayor altura y la simetría de los bloques.



Borde este del ámbito.

La nueva ordenación pretende ser versátil en su relación con el diseño futuro del Corredor Verde, ya que permite mediante el jardín de borde (SVJ-2) o bien una integración dentro del Corredor Verde mediante la fusión de los espacios verdes abiertos de la unidad con los espacios verdes del Corredor, o bien funcionar como un elemento de transición entre el espacio libre del ámbito del PRI y un posible boulevard. De cualquier modo, la ordenación propuesta potencia la biodiversidad dentro del entorno urbano, creando una ciudad más sostenible desde el punto de vista medioambiental, incorporando la naturaleza al ámbito urbano.

La solución planteada garantiza la integración paisajística en la nueva infraestructura verde del municipio. Las conexiones peatonales seguras quedan garantizadas con la nueva ordenación a través de la continuidad de los espacios verdes previstos.

De igual manera, la clara jerarquización de los viarios con destino a tránsito motorizado separados del resto, aseguran unas conexiones ciclistas seguras y eficaces en su uso, priorizando este tipo de movilidad interna frente a la motorizada.

Así se reconfigura un borde urbano que resuelve la conexión con el barrio existente, fomenta la movilidad sostenible, la seguridad y mejora la relación entre los equipamientos y entre el "mix" de usos residenciales y terciarios y las zonas verdes y equipamientos.



Zona verde límite este

En cuanto a las edificaciones propuestas, podemos distinguir dos planteamientos en base a la función urbanística que se pretende conseguir:

- Los bloques de cosido y cierre de trama urbana del barrio de San Marcelino, con una configuración volumétrica establecida mediante la ordenación de las alineaciones, de acuerdo con la altura del propio bloque.
- Los bloques, R-1, R-2, R-4 y R-5, cuya función, permitir una mayor permeabilidad espacial a la vez que posibilitar la mezcla de usos terciarios y residenciales propuestos, de manera efectiva. Para ello, se establecerá normativamente una planta baja que albergue a modo de zócalo, los usos terciarios previstos, dejando flexibilidad para que el resto de la edificabilidad residencial se disponga, en función de las necesidades futuras y condiciones bioclimáticas óptimas, con alineación y composición más flexibles, ocupando a partir de la planta baja, menos del 50% de la superficie total de cada una de las parcelas.
La R-1 y R-2, aspiran a configurar una imagen de puerta urbana enmarcando la C/ San Vicente, y finalizar la serie de torres que se disponen en ese margen de la Ronda Sur.



Vista desde el sur de C/ San Vicente



Zonas verdes prolongación del espacio libre del Corredor



Ordenación Volumétrica propuesta.

8.4.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA MODIFICACIÓN.

8.4.1.- ORDENACIÓN VIGENTE

La Modificación afecta al conjunto del ámbito A-5.1 cuyos datos y parámetros urbanísticos, tomados de la memoria del PRI son:

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO A.5-1 "SANT MARCEL·LÍ"

7.- Justificación urbanística de la reforma.

7.1- Resumen estadístico comparativo

	PGOU VIGENTE	PLAN DE REFORMA INTERIOR
Superficie Ámbito de planeamiento en suelo urbano		
- Superficie Unidad de Ejecución	---	70.601 m2s
- Superficie Actuaciones aisladas (*)	86.652 m2s	16.051 m2s
TOTAL ÁMBITO	86.652 m2s	86.652 m2s
Superficie Parcelas edificables		
- En Unidad de Ejecución	---	13.907 m2s
- En Actuaciones aisladas.	16.051 m2s	5.478 m2s
- En ámbito resto A.5 "Reserva viaria Bulevar Suroeste" (**)	11.500 m2s	---
SUMAN PARCELAS EDIFICABLES	27.551 m2s	19.385 m2s
Edificabilidad		
- Nueva planta en unidad de ejecución	---	86.564 m2t
- En actuaciones aisladas	91.633 m2t	28.550 m2t
- En ámbito resto A.5 "Reserva viaria Bulevar Suroeste" (***)	13.800 m2t	
TOTAL EDIFICABILIDAD	105.433m2t	115.114 m2t
Superficies dotaciones red secundaria (S/D)		
-Jardines y Áreas de juego (P/JL+AJ)	18.550 m2s	26.497 m2s
- Equipamiento Educativo-Cultural (S/EQ-EC)	4.958 m2s	6.300 m2s
- Equipamiento Administrativo (S/EQ-AD)	2.232 m2s	3.643 m2s
- Red Viaria (S/RV)	33.361 m2s	30.827 m2s
SUMAN DOTACIONES PÚBLICAS	59.101 m2s	67.267 m2s

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

(**) Nota: Dada la ausencia de planeamiento anterior se ha estimado como tal la superficie actualmente existente..

(***) Nota: La edificabilidad se ha calculado aplicando el coeficiente de 1,20 previsto para dicho ámbito por el PGOU vigente, sobre la superficie existente..

PLAN DE REFORMA INTERIOR AMBITO A.5-1 "SANT MARCEL-LÍ"

Actuación Integrada A.5-1 "Sant Marcel.li Este"	
Superficie de la Unidad/ de ejecución/Área de reparto (SUE/SAR).	70.601 m2s
Superficie suelos dotacionales ya adscritos a su destino (SD/RV)	5.889 m2s
Superficie computable (SAR-SD)	64.712 m2s
Superficie parcelas edificables privadamente	13.907 m2s
Edificabilidad total	86.564 m2t
- Residencial renta libre	64.923 m2t
- Residencial VPP	21.641 (25% s/ET)
Aprovechamiento objetivo	1,33 m2t/m2s
Aprovechamiento tipo homogeneizado	1,1158 UEH/m2s
Cesiones dotacionales Red secundaria	
- Jardines e itinerarios peatonales (S/JL+IP)	22.984 m2s
- Equipamiento Educativo-cultural (S/EQ-ED)	6.300 m2s
- Equipamiento Administrativo-institucional (S/EQ-AD)	3.643 m2s
- Red viaria y aparcamientos (S/RV+AV)	17.878m2s
Superficie total Cesiones dotaciones públicas Red secundaria	50.805 m2s

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

	PGOU VIGENTE	PLAN DE REFORMA INTERIOR
Superficie ámbito	86.652 m2s	86.652 m2s
Edificabilidad total	105.433 m2t	115.114 m2t
Índice Edificabilidad Bruta IEB	1,2167405 m2t/m2s	1.3284632 m2t/m2s
Suelo Dotacional Secundaria	59.101 m2s	67.267 m2s
Índice Suelo Dotacional ISD	0,6820500 m2s/m2s	0,7762890 m2s/m2t
Estandar ISD/IEB	0.5605550 m2s/m2t	0.5843511 m2s/m2t

Estos datos incluyen el conjunto del PRI del ámbito A.5-1., incluyendo la unidad de ejecución y las actuaciones aisladas.

8.4.2.- ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación propuesta modifica la ordenación pormenorizada del ámbito, de acuerdo con y los criterios de ordenación los parámetros básicos del ámbito del PRI vigente, sin minorar zonas verdes y equipamientos:

Superficie del ámbito: En base a la realidad topográfica existente, se realiza un ajuste topográfico del ámbito A.5-1 incluyendo suelos dotacionales no cedidos imprescindibles para asegurar la integración y conexión de la trama viaria con la malla urbana del barrio de Sant Marcel·lí, al objeto de que queden incorporados al ámbito de gestión del PRI. La nueva superficie del ámbito se sitúa en 87.093 m², incrementándose en 441 m² respecto los 86.652 m² anteriores. Este incremento es del 0,51%, inferior al 3 % que determina el artículo 0.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General para considerarlo Modificación de Plan.

Edificabilidad total: Se mantiene el IEB del ámbito A-5.1 considerado en el PRI vigente: IEB = 1,3285 m²t/m²s y consecuentemente se incrementa la edificabilidad total del ámbito de 115.114 m²t a 115.700 m²t, lo que supone un insignificante incremento de 586 m²t. Este incremento es del 0,51%, respecto a la edificabilidad vigente, claramente inferior al 3 % que determina el artículo 0.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General para considerar las variaciones de magnitudes Modificación de Plan.

Zonas Verdes: Se incrementan

Equipamientos: Se mantienen

8.4.2.1.- MODIFICACIONES NUMÉRICAS EN LA ORDENACIÓN:

ÁMBITO DEL PRI

Se amplía la delimitación del ámbito a 87.093 m² del PRI por ajuste topográfico para incluir suelos dotacionales no cedidos, en el borde oeste del ámbito, imprescindibles para asegurar la integración y conexión de la trama viaria con la malla urbana del barrio de Sant Marcel·lí, con el objetivo de que sean incorporados al ámbito de gestión del PRI.

EDIFICABILIDAD

La propuesta mantiene el IEB del ámbito A-5.1 considerado en el PRI vigente: IEB= 1,3285 m²t/m²s por lo que consecuentemente a la variación del ámbito, se incrementa la edificabilidad total de 115.114 m²t a 115.700 m²t, de acuerdo con la siguiente tabla:

MODIFICACIÓN PRI A.5-1 SANT MARCEL·LÍ		
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
	ORDENACIÓN VIGENTE	ORDENACIÓN PROPUESTA
Superficie Ámbito	86.652 m ²	87.093 m ²
Edificabilidad Total	115.114 m ² t	115.700 m ² t
I. E. B.	1,3285 m ² t/m ² s	1,3285 m ² t/m ² s

Se mantiene la edificabilidad prevista en las actuaciones aisladas, por lo que el incremento de edificabilidad se sitúa en la nueva ordenación en la unidad de ejecución dado que es esta la que tiene que soportar la gestión de estos suelos.

En las manzanas de la nueva ordenación pormenorizada de la unidad de ejecución, las plantas bajas de las edificaciones de uso residencial se destinarán a usos terciarios, estando prohibido el uso residencial, salvo el residencial comunitario, por lo que la edificabilidad se distribuye así:

MODIFICACIÓN PRI A.5-1 SANT MARCEL·LÍ				
REPARTO EDIFICABILIDAD				
	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD TERCIARIA	EDIFICABILIDAD TOTAL
Actuaciones Aisladas	9.759 m ²	28.550 m ² t		28.550 m ² t
Unidad de Ejecución	77.334 m ²	75.670 m ² t	11.480 m ² t	87.150 m ² t
TOTAL	87.093 m²	104.220 m²	11.480 m²	115.700 m²

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

La nueva ordenación propuesta- tal como se ha explicado- distribuye de forma diferente el espacio público de acuerdo con los criterios y objetivos de la nueva ordenación.

Equipamientos. Se reduce la superficie destinada a equipamientos públicos, al adaptarse la ordenación a las servidumbres temporales ferroviarias. Además se modifican los usos anteriores a usos múltiples, con una ordenanza particular en el caso del equipamiento anteriormente de uso educativo, calificado como SQM-1.

SQM-1, se sitúa en la manzana M-3. La normativa determinará que en el equipamiento SQM-1 se mantiene como uso preferente el uso educativo de forma que no podrá destinarse a ningún otro uso hasta el momento en que la Conselleria de Educación informe que no es necesario mantenerlo vinculado a usos educativos relacionados con la enseñanza obligatoria.

SQM-2 y SQM 3, en estos equipamientos, de usos múltiples se incrementa la superficie respecto al equipamiento anterior de uso deportivo. Ambos se sitúan en la manzana M-2, en la zona verde SVJ-2, aspirando a formar parte del ecosistema dotacional del propio Corredor verde, pero se alinean con las edificaciones consolidadas de la calle San Vicente para consolidar la manzana existente a mitad de calle, y contar con acceso rodado desde este mismo eje viario.

En concreto en el SQM-2 se propone una volumetría indicativa, que permite integrar el futuro equipamiento con las tipologías de ensanche de las actuaciones aisladas de la C/ San Vicente, generar un frente nuevo hacia el Corredor verde, y prolongar el espacio no edificado de los "patios de manzana" proyectados sobre los espacios libres de las zonas verdes.

La normativa determinará también que, mientras no se destinen al uso previsto en la ordenación, se podrán utilizar los equipamientos de manera provisional como espacios libres de zona verde, espacios deportivos o aparcamientos hasta el momento del desarrollo e implantación del equipamiento definitivo.

Zonas Verdes. Las zonas verdes y espacios libres se incrementan significativamente, incorporando recorridos peatonales y zonas de estancia y relación anexas a los equipamientos y las edificaciones residenciales. Las 3 manzanas de la ordenación disponen de zonas verdes

- M-1. SVJ-1 y SVA-1
- M-2. Una única zona SVJ-2 que incluye partes calificadas área de juego.
- M-3. SVJ-3.

La superficie de zonas verdes de la ordenación incluye zonas que no cumplen con la condiciones superficiales y dimensionales para ser consideradas zonas verdes. No obstante, a efectos de comparación de superficies de la ordenación vigente y la propuesta, se mantiene la superficie de zona verde que figura en la memoria del PRI vigente.

Red Viaria. Se disminuye el viario rodado incrementándose los viarios y recorridos peatonales y de prioridad peatonal que se integran en las grandes superficies de espacios libres y zonas verdes que se ordenan.

Aparcamientos: El diseño de las zonas de aparcamiento en viario, tenderán a reducir la superficie asfaltada al mínimo posible para su función, incorporando alcorques con árboles entre las plazas de aparcamiento que permitan además de mejorar la imagen de este espacio dotacional, funcionar como SUDs para el drenaje de la zona. La dimensión y geometría de las huellas edificables han tenido en cuenta la necesidad de que bajo rasante se sitúen las plazas de aparcamiento necesarias para dotar a los distintos usos del estándar exigido por el Plan General.

En cuanto al estándar de aparcamiento en vía pública, es posible minorarlo, de acuerdo con el apartado 5.4 del Anexo IV del TRLOTUP, dada la reserva de suelo que se propone en el ámbito de la unidad de ejecución para las infraestructuras de movilidad

ciclopeatonal propuestas, así como el marcado carácter peatonal de la ordenación propuesta.

8.4.3.- VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Se mantiene el porcentaje del 25 % de la edificabilidad residencial de la unidad de ejecución para su destino a vivienda de protección pública.

Su ubicación concreta se determinará en la propuesta de Plan, concluida la evaluación ambiental y territorial estratégica.

8.4.4.- DATOS CUANTITATIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN A-5.1 DEL PRI.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELAS EDIFICABLES							
BLOQUE	SUPERFICIE	EDIF RESIDENCIAL	EDIF TERCIARIA	EDIF TOTAL	IER	OCUP. RES. MINIMA	ALTURA MAXIMA
R-1	1.330 m ²	11.930,50 m ² t	1.330,00 m ² t	13.260,50 m ² t	8,97	49,84%	20
R-2	1.330 m ²	11.930,50 m ² t	1.330,00 m ² t	13.260,50 m ² t	8,97	49,84%	20
R-3	1.292 m ²	6.665,97 m ² t	1.291,65 m ² t	7.957,62 m ² t	ALINEACIONES PLANO ORDENACIÓN		
R-4	1.645 m ²	13.152,75 m ² t	1.645,25 m ² t	14.798,00 m ² t	7,99	49,96%	16
R-5	1.458 m ²	11.655,00 m ² t	1.458,00 m ² t	13.113,00 m ² t	7,99	49,96%	16
R-6	587 m ²	3.087,73 m ² t	587,07 m ² t	3.674,80 m ² t	ALINEACIONES PLANO ORDENACIÓN		
R-7	269 m ²	1.005,90 m ² t	201,18 m ² t	1.207,08 m ² t	ALINEACIONES PLANO ORDENACIÓN		
R-8	329 m ²	997,50 m ² t	199,50 m ² t	1.197,00 m ² t	ALINEACIONES PLANO ORDENACIÓN		
R-9	1.287 m ²	5.237,35 m ² t	1.292,21 m ² t	6.529,56 m ² t	ALINEACIONES PLANO ORDENACIÓN		
R-10	548 m ²	2.739,10 m ² t	547,82 m ² t	3.286,92 m ² t	ALINEACIONES PLANO ORDENACIÓN		
R-11	1.287 m ²	5.204,84 m ² t	1.184,40 m ² t	6.389,24 m ² t	ALINEACIONES PLANO ORDENACIÓN		
R-12	413 m ²	2.063,15 m ² t	412,63 m ² t	2.475,78 m ² t	ALINEACIONES PLANO ORDENACIÓN		
TOTAL	11.774,85 m²	75.670,29 m²	11.479,71 m²	87.150,00 m²			

DOTACIONES						
MANZANA	ZONA VERDE		EQUIPAMIENTO		RED VIARIA	
	DOTACIÓN	SUPERFICIE	DOTACIÓN	SUPERFICIE	DOTACIÓN	SUPERFICIE
M1	SVJ-1	1.775 m ²				
	SVA-1	1.208 m ²				
	Total	2.983 m²				
M2	SVJ-2	23.795 m ²	SQM-2	2.299 m ²	SRV-2	9.667 m ²
			SQM-3	942 m ²		
	Total	23.795 m²		3.241 m²		9.667 m²
M3	SVJ-3	5.298 m ²	SQM-1	5.562 m ²	SRV-3.1	3.738 m ²
					SRV-3.2	564 m ²
	Total	5.298 m²		5.562 m²		4.302 m²
ÁMBITO					CV	13.418 m ²
	Total					13.418 m²
TOTAL		32.076 m²		8.803 m²		27.387 m²

10814

8.4.5.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS ÁREA REPARTO/UNIDAD DE EJECUCIÓN A-5.1. APROVECHAMIENTO TIPO.

Los parámetros urbanísticos del área de reparto y unidad de ejecución de la actuación integrada A-5.1 Sant Marcel·lí se establecen en las siguientes tablas.

En ellas se han incorporado los datos de la nueva ordenación: superficies, edificabilidades, aprovechamiento y suelos dotacionales.

Se ha mantenido la superficie del PRI vigente en "SUELO DOTACIONAL ADSCRITO", terminología del PRI vigente que se corresponde con "suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración", suelo a excluir del área de reparto según el artículo 78.1 del TR_LOTUP.

ÁREA DE REPARTO A.5-1 SANT MARCEL·LÍ	
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO	77.334 m ²
SUELO DOTACIONAL ADSCRITO	5.889 m ²
SUPERFICIE COMPUTABLE ÁREA DE REPARTO.	71.445 m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL LIBRE	56.753 m ^{2†}
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	18.918 m ^{2†}
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	11.480 m ^{2†}
EDIFICABILIDAD TOTAL	87.150 m ^{2†}
APROVECHAMIENTO TIPO/MEDIO	1,2198

(*) Aprovechamiento provisional, m^{2†}/m²s, sin homogeneizar.

No obstante, el suelo público preexistente que ya se encuentre destinadas al uso asignado por el plan y que hay excluir del área de reparto también ha de modificarse conforme a las siguientes consideraciones:

Con motivo de la constitución e inscripción de la AIU Sant Marcel·lí, el Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de València ha emitido informe sobre las propiedades municipales de las que actualmente tiene constancia en el ámbito A-5.1, determinando inicialmente estas.

Por otro lado, la propia AIU ha realizado una investigación sobre la titularidad de las parcelas incluidas en la unidad de ejecución y contrastándolas con la información del citado Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de València, queda a expensas de nuevo informe patrimonial.

De las propiedades que contiene el informe del servicio de patrimonio algunas propiedades fueron obtenidas por expropiación, por lo que, a priori, no habría que descontarlas del área de reparto. En total, en el ámbito de la unidad de ejecución las propiedades municipales a excluir del área de reparto son 10.692,82 m².

De la investigación realizada por la AIU se concluye que hay que excluir también del área de reparto, suelos públicos de la calle San Vicente que en el PRI vigente figuraban en las actuaciones aisladas y en la modificación del PRI figuran en la unidad de ejecución. Igualmente se excluyen el camino "Escorredor dels Lladres", al sureste y terrenos de la acequia de Favara. Todos ellos con una superficie de 1.388,12 m².

En total se excluyen del área de reparto 12.080,94 m², lo que nos lleva al siguiente resultado: recalcular resultando un Aprovechamiento Tipo de 1,3356.

Este aprovechamiento tipo del área de reparto que constituye la unidad de ejecución propuesta, se debe entender en estos momentos como **dato provisional**, puesto, que de acuerdo con el art.78 del TRLOTUP, para quedar garantizado el justo reparto de beneficios y cargas, se justificará en el correspondiente estudio de viabilidad económica, que acompañará a la Propuesta de Modificación del PRI, el establecimiento de los coeficientes correctores por uso y tipología que permite obtener el cálculo del aprovechamiento tipo en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.

ÁREA DE REPARTO A.5-1 SANT MARCEL-LÍ	
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO	77.334 m ²
SUELO DOTACIONAL ADSCRITO (suelo público preexistente art. 78.1 TR_LOTUP)	12.081 m ²
SUPERFICIE COMPUTABLE ÁREA DE REPARTO.	65.253 m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL LIBRE	56.753 m ²
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA	18.918 m ²
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	11.480 m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL	87.150 m ²
APROVEHAMIENTO TIPO	1,3356

(*) Aprovechamiento provisional, m²t/m²s, sin homogeneizar.

ACTUACIÓN INTEGRADA A-5-1 SANT MARCEL·LÍ		
Superficie Unidad Ejecución /Área de Reparto		77.334 m ²
Superficie Suelos dotacionales adscritos a su destino (RV)		12.081 m ²
Superficie Computable AR		65.253 m ²
Superficie parcelas privada edificables		11.775 m ²
Edificabilidad total		87.150 m ² †
Residencial RENTA LIBRE	56.753 m ² †	
Residencial VPP	18.918 m ² †	
Terciaria	11.480 m ² †	
A. T.		1,3356
Suelo dotacional público red secundaria.		68.266 m ²
Zonas verdes y espacios libres	30.929 m ²	
Equipamiento SQM-1	5.562 m ²	
Equipamiento SQM-2	2.299 m ²	
Equipamiento SQM-3	942 m ²	
Red Viaria y Aparcamientos	28.534 m ²	

(*) en caso de que el informe de la Conselleria de educación determine su necesidad, este equipamiento constituirá la reserva escolar.

8.4.6.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS ACTUACIONES AISLADAS DEL PRI

No se modifica la edificabilidad prevista en el PRI para las actuaciones aisladas. Por efecto de la Modificación no queda fuera de ordenación ninguna edificación existente que no esté ya fuera de ordenación con el PRI vigente.

Se incluye en las actuaciones aisladas las plantas bajas de las edificaciones existentes recayentes a la alineación este de la calle San Vicente, con una previsión de 0 alturas al objeto de recuperar el patio en la transformación de las plantas bajas.

Se opta así por un cambio del modelo de implantación en las plantas bajas de los edificios en altura. Se abandona el esquema "local+nave interior" con función de

almacenaje, por el de "local+patio interior no edificado" para mejorar la calidad espacial y de ventilación/iluminación de los locales resultantes, con un producto y usos terciarios más compatibles y adecuados a los usos residenciales

8.4.7.- TABLA COMPARATIVA DE LA ORDENACIÓN VIGENTE Y PROPUESTA EN EL PRI A.5-1.

La tabla siguiente compara superficies de las diferentes calificaciones de suelos dotacionales y privados entre la ordenación vigente y la ordenación propuesta.

TABLA COMPARATIVA DATOS ORDENACIÓN VIGENTE - ORDENACIÓN PROPUESTA			
	ORDENACIÓN VIGENTE		ORDENACIÓN PROPUESTA
Superficie Ámbito	86.652 m ²		87.093 m ²
Superficie U. E.	70.601 m ²		77.334 m ²
Edificabilidad U. E.	86.564 m ² t		87.150 m ² t
Superficie Act. Aisladas	16.051 m ²		9.759 m ²
Edificabilidad Act. Aisladas	28.550 m ² t		28.550 m ² t
Edificabilidad total	115.114 m ² t		115.700 m ² t
Suelo privado	19.385 m ²		18.827 m ²
Suelo dotacional público total	67.267 m ²		68.266 m ²
ZV (JL+AL)	26.497 m ²	ZV (SVJ+SVA)	30.929 m ²
EQ-ED	6.300 m ²	SQM-1	5.562 m ²
EQ-AD	3.643 m ²	SQM-2-3	3.241 m ²
TOTAL EQ	9.943 m ²	TOTAL EQ	8.803 m ²
TOTAL DOT (ZV +EQ)	36.440 m ²	TOTAL DOT(ZV +EQ)	39.732 m ²
RV+AV	30.827 m ²	SCT+SCA	28.534 m ²
IEB	1,3285		1,3285

EDG	0,5844		0,5900
------------	---------------	--	---------------

EDG sin Red Viaria	0,3166		0,3434
---------------------------	---------------	--	---------------

8.4.8.- CALIFICACIÓN Y NORMAS URBANÍSTICAS.

En relación con las Normas Urbanísticas, la Modificación del PRI, formula una propuesta normativa acorde a lo establecido en la MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA de la HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA - SECTOR CENTRO Y SUR –.

El objeto de esta homologación consistía en modificar las determinaciones urbanísticas básicas así como las características principales de la ordenación estructural establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Generalitat Valenciana de 28 de Diciembre de 1988 (B.O.E. 14-1- 1989 y D.O.G.V. 16-1-1989), 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.

En dicha homologación se establecía que entre las determinaciones de carácter estructural previstas por el Plan General de 1988 vigente respecto al suelo urbano del ámbito que nos ocupa se encuentra en la zona de calificación urbanística de Edificación Abierta:

"Zona de Calificación urbanística de Edificación abierta (EDA) en una franja, ocupando todo el frente del Parque, recayente a la calle San Vicente; la manzana delimitada por las calles San Vicente Mártir, Millares, Avenida Giorgeta y Pianista Amparo Iturbi; así como los terrenos afectos a los barrios de la Creu Coberta. Sant Marcel·lí y Camí Reial."

Respecto a dichas determinaciones, extraemos de la ficha de planeamiento del ámbito 5.1 las relativas a la zona de ordenación, determinaciones de carácter estructural que la presente modificación no alteran:

REGIMEN URBANÍSTICO	8. USO DOMINANTE: RESIDENCIAL	9. ZONA DE ORDENACIÓN: EDA
	10. USOS PROHIBIDOS: SALVO MENCIÓN EXPRESA LOS DE LA ZONA DOMINANTE	

Y en concreto, en el punto 9, Normas urbanísticas, de la MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA de la HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA - SECTOR CENTRO Y SUR – se establece que regirán, con carácter general las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, con algunas especificidades que se mantendrán en la Propuesta de Modificación del PRI, y de las que cabe destacar:

"b) Para las parcelas calificadas como Equipamiento Educativo Cultural

(EQ/EC), de acuerdo con lo indicado por la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura Educación y Ciencia, se establecen las siguientes condiciones de edificación:

- Coeficiente de Ocupación: mayor/igual 50%.
- Coeficiente de edificabilidad neta: mayor/igual 1 m²t/m²s
- Número máximo de plantas: 5."

Determinaciones que se acomodarán a los requerimientos que establezca la Conselleria de Educación en el preceptivo informe respecto a la reserva de suelo educativo en el ámbito durante la tramitación de la Propuesta de la Modificación del PRI.

"d) Bajo los espacios calificados como dotaciones públicas de la red secundaria de espacios libres o itinerarios peatonales (S/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."

Precepto que sigue vigente en la nueva ordenación propuesta, habida cuenta que la tipología edificatoria se mantiene, siendo esta la de edificación abierta, y cabe la posibilidad que sea necesario implementar este uso de aparcamiento con un ancho superior al de la huella de los bloques sobre rasante. No obstante, esta determinación **se desarrollará estableciendo las condiciones concretas de urbanización de la cubierta de estos subsuelos** de manera que esté integrada en el espacio libre ajardinado en que se sitúan las distintas unidades urbanas.

Por otro lado, y respecto a las determinaciones de carácter pormenorizado que establecía el PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO A.5-1 "SANT MARCEL.LI", cabe señalar lo establecido en el punto 5, Ordenanzas de la Edificación de la memoria, donde en resumen se hace una remisión a las ordenanzas generales de edificación del Plan General de Ordenación Urbana vigente y en concreto a las ordenanzas de la Zona de Ordenación Urbanística EDA, en relación a las parcelas residenciales y a lo establecido en el capítulo decimoprimeros respecto a los suelos dotacionales. Recogiendo, dichas ordenanzas, lo establecido como determinaciones normativas de ordenación estructural la Homologación.

A la vista de todo lo expuesto con anterioridad, y puesto que el art. 40 del TRLOTUP, determina la documentación que deben contener los planes de desarrollo, entre ellos los planes de reforma interior, entre los que se encuentran los documentos con eficacia normativa:

"...2.º Ordenanza particular de edificación y usos del suelo, en los casos en que se justifique su procedencia por necesidades específicas del ámbito ordenado, incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.

3.º En todo caso, respecto a la edificación existente: ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de su situación transitoria."

Y, de acuerdo el art. 35, procede en esta Modificación del PRI, establecer **dos subzonas de ordenación** respecto a las parcelas de uso residencial, que obedecen a las diferentes condiciones de integración de la ordenación en el entorno:

- EDA Sant Marcel.li-UNO, que salvo algún detalle remitirá a la Zona de Ordenación de Edificación Abierta EDA, comprendida por las parcelas de uso residencial situadas al oeste de la C/ San Vicente, en la totalidad de las manzanas M-3 y M-4, así como en la unidad denominada R-3, que son el remate de la trama urbana del barrio de Sant Marcel.li y la consolidación del eje de la Calle San Vicente, y cuyo objetivo es el de completar la trama de edificación abierta, siguiendo las alineaciones existentes, sin producir una variación tipológica, vuelos, etc respecto al entorno del extremo del Barrio.

En esta subzona, quedan encuadradas las unidades urbanas R-6, R-7 y R-8, que completa los espacios entre las edificaciones plurifamiliares existentes en la calle San Vicente y cierran por el norte este conjunto, se ajustan en su edificación a la alineación geométrica definida y al número de alturas.

- EDA Sant Marcel.li-DOS, desarrollo de la misma Zona de Ordenación EDA, pero esta vez comprendida por las parcelas de uso residencial que generan el borde urbano al norte y este de la C/ San Vicente, unidades urbanas de mayor altura al estar situadas junto a los ejes viarios estructurales de la ciudad, pero a su vez elementos permeables que permiten introducir el espacio generador de estos elementos estructurantes: Ronda Sur y Corredor Verde como elementos generadores del espacio público de la ciudad.

Para ello, la ordenación volumétrica de las unidades urbanas R-1, R-2, R-4 y R-5, se definirá mediante un volumen contenedor que permita una flexibilidad volumétrica suficiente para que estas piezas se desarrollen en altura incorporando el mayor número de usos posibles en el mismo edificio, a partir de un zócalo determinado de una planta que permita controlar la escala de los mismos respecto al peatón, que recupera el protagonismo del espacio urbano propuesto.

PROPUESTA NOVIEMBRE 2023

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELAS EDIFICABLES

BLOQUE	SUPERFICIE	EDIF RESIDENCIAL	EDIF TERCIARIA	EDIF TOTAL	ZONA DE ORDENACIÓN
R-1	1.330 m ²	11.930,50 m ² t	1.330,00 m ² t	13.260,50 m ² t	EDA SAN MARCEL.LI DOS
R-2	1.330 m ²	11.930,50 m ² t	1.330,00 m ² t	13.260,50 m ² t	EDA SAN MARCEL.LI DOS
R-3	1.292 m ²	6.665,97 m ² t	1.291,65 m ² t	7.957,62 m ² t	EDA SAN MARCEL.LI UNO
R-4	1.645 m ²	13.152,75 m ² t	1.645,25 m ² t	14.798,00 m ² t	EDA SAN MARCEL.LI DOS
R-5	1.458 m ²	11.655,00 m ² t	1.458,00 m ² t	13.113,00 m ² t	EDA SAN MARCEL.LI DOS
R-6	587 m ²	3.087,73 m ² t	587,07 m ² t	3.674,80 m ² t	EDA SAN MARCEL.LI UNO
R-7	269 m ²	1.005,90 m ² t	201,18 m ² t	1.207,08 m ² t	EDA SAN MARCEL.LI UNO
R-8	329 m ²	997,50 m ² t	199,50 m ² t	1.197,00 m ² t	EDA SAN MARCEL.LI UNO
R-9	1.287 m ²	5.237,35 m ² t	1.292,21 m ² t	6.529,56 m ² t	EDA SAN MARCEL.LI UNO
R-10	548 m ²	2.739,10 m ² t	547,82 m ² t	3.286,92 m ² t	EDA SAN MARCEL.LI UNO
R-11	1.287 m ²	5.204,84 m ² t	1.184,40 m ² t	6.389,24 m ² t	EDA SAN MARCEL.LI UNO
R-12	413 m ²	2.063,15 m ² t	412,63 m ² t	2.475,78 m ² t	EDA SAN MARCEL.LI UNO
TOTAL	11.774,85 m²	75.670,29 m²t	11.479,71 m²t	87.150,00 m²t	

Nota: La superficie, y consiguientemente la edificabilidad de las unidades urbanas comprendidas en la Subzona EDA Sant Marcel-lí Oeste, al estar asignada geoméricamente en el plano de ordenación, queda sujeta a la preceptiva fijación de líneas.

La Modificación del PRI, de manera coherente a la nueva ordenación propuesta, modifica algunos de los parámetros urbanísticos de las parcelas edificables, introduciendo como mayor novedad la propuesta de ordenación mediante volumen contenedor, de las parcelas incluidas en la subzona EDA Sant Marcel·lí-DOS, a partir de la planta baja.

A la vista del resultado del documento de integración paisajística, la normativa de la Modificación del PRI, establecerá las determinaciones normativas que tendrán ambas subzonas, así como las parcelas dotacionales reservadas para equipamiento de uso múltiple, en especial la SQM-2, cuya configuración es clave para la integración paisajística de las traseras de los locales de los edificios situados en la C/ San Vicente hasta el momento de su reedificación.

En la normativa urbanística se propone incorporar igualmente los siguientes apartados.

- Respecto a los usos en parcela privada se mantendrán los previstos para la Zona EDA, incorporando el uso terciario de vivienda turística y modificando el régimen del uso residencial para permitir en las plantas bajas el uso Rcm.- Uso Residencial comunitario, de manera que se puedan incorporar nuevos locales destinados a "coliving", "coworking".
- Respecto a los usos en los equipamientos se propone el uso múltiple, con una ordenanza particular en el caso del SQM-1 sea requerido para reserva dotacional escolar:

El uso preferente será el uso educativo con destino a la reserva para enseñanza obligatoria. No se podrá implantar ninguna edificación con destino a otro uso ni desarrollar un uso definitivo hasta que no se emita informe/resolución por la conselleria competente en educación que determine que no es necesario el equipamiento para la reserva educativa vinculada a la enseñanza obligatoria. Emitido el informe el equipamiento quedará como equipamiento de usos múltiples.

En ambos equipamientos la normativa determinará que, mientras no se destinen al uso previsto en la ordenación, se podrán utilizar los equipamientos de manera provisional como espacios libres de zona verde, espacios deportivos o aparcamientos, hasta el momento del desarrollo e implantación del equipamiento definitivo.

- En la Subzona EDA Sant Marcel·lí Este se regulará la normativa correspondiente a "Cuerpos y elementos salientes en la Zona EDA", permitiendo que los recayentes con fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho superior a 20 m se autoricen terrazas y cuerpos volados con una longitud de vuelo de 2 m. Con un doble objetivo, flexibilizar la composición arquitectónica de edificios que respondan a un proyecto unitario y/o que abarquen un bloque exento completo y permitir terrazas de mayores dimensiones sin comprometer la edificabilidad prevista en la manzana.
- Se incorporará la posibilidad de que todas las viviendas dispongan de terrazas abiertas y cubiertas en parte de una superficie, relacionada con el número de habitaciones o la superficie útil, adecuada para la estancia de personas.
- Se propone modificar la regulación actual de las alturas libre mínimas del uso residencial/terciario y el cálculo de la altura de cornisa (pensada para un uso exclusivo residencial), para evitar que si se destina alguna planta del edificio a usos terciarios sea posible alcanzar el número de plantas y completar la edificabilidad de la parcela.

- De hecho, la norma incluye una excepción "en los casos de edificios de uso dominante no residencial que respondan a un proyecto unitario en bloque exento y completo", en los que el cálculo de la altura de cornisa se adapta a la altura libre mínima del uso terciario. Se propone permitir también en edificios que respondan a un proyecto unitario en bloque exento y completo con uso dominante no residencial (edificio mixto con mayoría de edificabilidad residencial).

9.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

9.1.- JUSTIFICACIÓN MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS.

El mantenimiento del equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, se debe cumplir en el ámbito de la Modificación según lo dispuesto en el apartado 8 del punto III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas del Anexo IV del TR_LOTUP:

8.2. Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación.

En resumen, al objeto de la justificación del mantenimiento del equilibrio dotacional, los parámetros urbanísticos de la ordenación vigente son:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PRI ORDENACIÓN VIGENTE	
SUPERFICIE ÁMBITO	86.652 m ²
EDIFICABILIDAD PRIVADA:	115.114 m ^{2t}
SUELO ZONAS VERDES +EQUIPAMIENTOS	36.440 m ²
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO TOTAL	67.267 m ²

Por tanto el EDG de la ordenación vigente es: $67.267 \text{ m}^2 / 115.114 \text{ m}^{2t} = 0,5844$.

Y el EDG sin computar la red viaria: $36.440 \text{ m}^2 / 115.114 \text{ m}^{2t} = 0,3166$.

Y los parámetros urbanísticos de la ordenación propuesta son:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PRI ORDENACIÓN PROPUESTA	
SUPERFICIE ÁMBITO	87.093 m ²
EDIFICABILIDAD PRIVADA:	115.700 m ² t
SUELO ZONAS VERDES +EQUIPAMIENTOS	39.732 m ²
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO TOTAL	68.266 m ²

Por tanto el EDG de la ordenación propuesta es: $68.266 \text{ m}^2 / 115.700 \text{ m}^2\text{t} = 0,5900$.

Y el EDG sin computar la red viaria: $39.732 \text{ m}^2 / 115.700 \text{ m}^2\text{t} = 0,3434$.

Además, la ordenación vigente cumple con los criterios para la aplicación de la excepción del mantenimiento del EDG definida en el artículo 36 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje:

Artículo 36. Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana

6. No obstante, en los ámbitos de referencia utilizados tanto para el uso residencial como el terciario o el industrial, cuando el estándar dotacional global en su situación de origen ya fuera superior a 15 metros cuadrados de suelo dotacional público por cada 100 metros cuadrados de techo, no será necesario el incremento de suelo dotacional público, siempre que se mantenga como mínimo el indicado estándar dotacional global.

Así en la ordenación del actual PRI, este estándar es de 31,66 m² de suelo destinado a zonas verdes y equipamientos públicos por cada 100 m² de techo. Y con la modificación propuesta se aumenta dicha ratio hasta 34,34 m² por cada 100 m² de techo.

9.2.- INCREMENTO POBLACIONAL Y ZONAS VERDES DE RED PRIMARIA

No se produce incremento de la población potencial en el ámbito sino disminución, debido a la disminución de la edificabilidad residencial, por lo que no es necesario incrementar ni suplementar las zonas verdes de red primaria.

9.3.- JUSTIFICACIÓN CALIFICACIÓN ZONAS VERDES Y RED VIARIA DE USO RESTRINGIDO.

Las zonas verdes en la ordenación propuesta se incrementan respecto su superficie en la ordenación vigente, aun cuando se disminuye la edificabilidad residencial.

Todas las zonas verdes delimitadas cumplen con las condiciones para ser calificadas como jardín, la gran mayoría de la superficie de zona verde, o como área de juego, pequeñas zonas, incluyendo recorridos viarios de prioridad peatonal y ciclista, algunos de ellos de acceso rodado a edificaciones y equipamientos de acceso restringido a residentes, vehículos

de emergencia y servicios. El diseño de este tipo de viario tendrá como objetivo la prioridad de la movilidad no motorizada, de manera que posibilite también el incremento de las actividades de relación ciudadana y el intercambio social.

Estos viales integrados en los espacios libre ajardinados, tendrán:

- Un diseño integrado paisajísticamente en el entorno ajardinado por el que discurren. Deberán permitir el paso de los vehículos de emergencia, hasta las parcelas a las que accedan, para lo cual dispondrán de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 m., permitiendo el giro de este tipo de vehículos.
- El pavimento permitirá diferenciar en su tratamiento de materiales la banda de posible circulación de vehículos, dejando, en todo caso, una franja de circulación exclusiva de viandantes, reuniendo las necesarias condiciones de seguridad frente al resto de medios de transporte motorizados autorizados.
- A través de ellas acceso a aparcamientos privados y parcelas que no dispongan de otro acceso alternativo.
- Su diseño, que responde al de una red viaria de prioridad peatonal, se realizará mediante a una plataforma única, sin que exista diferencia de nivel para la segregación de personas usuarias y tratará de evitar velocidades superiores a 10 km/h, evitando las formaciones lineales que los asemeje a las calles tradicionales con calzadas de circulación rodada y animen a los vehículos a una circulación convencional.

El incremento de superficie de zonas verdes y su configuración y dimensiones permite asegurar que las zonas verdes con la calificación SVJ, descontados los recorridos necesarios de acceso a viviendas y equipamientos, superan la superficie de las zonas verdes de la ordenación vigente.

9.4.- EQUIPAMIENTOS.

La superficie destinada a equipamientos públicos disminuye ligeramente respecto a lo previsto en la ordenación vigente, de 9.943 m² a 8.803 m², al situar el de mayor tamaño, el SQM-1 entre la prolongación de la C/ del Músico Cabanilles, y conectando la C/ Soria con la C/ San Vicente.

De acuerdo con lo señalado en la incorporación de la perspectiva de género y en las Directrices Particulares del PED para el AF 20 se proponen usos múltiples para ambos equipamientos, para permitir la compatibilidad de usos en un mismo enclave dotacional., con particularidad respecto al equipamiento actualmente calificado como uso educativo y que en la ordenación se identifica como SQM-1

En el equipamiento SQM-1 se mantiene como uso preferente el uso educativo, de forma que no podrá destinarse a ningún otro uso hasta el momento en que la Conselleria de educación informe que no es necesario mantenerlo vinculado a usos educativos relacionados con la enseñanza obligatoria.

Las Normas Urbanísticas regularán que, mientras no se destinen al uso urbanístico previsto en la Modificación del PRI, se podrán utilizar de manera provisional como espacios

libres de zona verde, espacios deportivos o aparcamientos hasta el momento del desarrollo e implantación del equipamiento definitivo.

9.5.- JUSTIFICACIÓN CRITERIOS DE ORDENACIÓN

9.5.1.- ADECUACIÓN AL CORREDOR VERDE.

El Corredor Verde propuesto por el Ayuntamiento limita al ámbito A-5.1 por el este y el sur hasta la rotonda en la que concluye la calle San Vicente.

Al este del ámbito A-5.1, desde la Ronda Sur hasta la calle San Vicente, nos encontramos con el tramo de menor ancho del trazado del concurso del Corredor Verde.



PRI vigente

Al objeto de integrar la idea de Corredor Verde con la ordenación del ámbito del A-5.1, se propone una gran zona verde continua como límite de la unidad de ejecución. De esta forma se genera un espacio libre continuo que nos proporciona la suficiente flexibilidad para que la ordenación del ámbito sea compatible con el diseño concreto de Corredor, ya sea por su integración al aumentar su ancho y permitir configurar un único espacio libre futuro, o como elemento de transición entre una posible vía y la unidad urbana de prioridad peatonal proyectada al este de la C/ San Vicente.

Este espacio verde, se introduce entre los bloques de esta unidad urbana, fragmentándose entre las piezas edificadas y permitiendo con su configuración volumétrica una permeabilidad espacial de esta zona verde hasta la edificación situada en la C/ San Vicente.

9.5.2.- PERSPECTIVA DE GÉNERO

La incorporación de la perspectiva de género se ha efectuado desde el inicio de la planificación del diseño urbano en relación con el concepto ciudad 15 minutos, mediante un urbanismo de proximidad, distancias cortas a la escala de las personas en recorridos peatonales, desarrollando los siguientes conceptos en el ámbito concreto A-5.1:

- Accesibilidad y cercanía a espacios públicos y equipamientos.
- Recuperación de espacio viario para los peatones, creando recorridos peatonales y espacios de convivencia que formarán la base de la red de espacios comunes que determina el Anexo XII TRLOTUP
- Mezcla de usos que permita la integración de actividades comerciales, asistenciales de cuidado y de ocio en el conjunto ordenado con accesibilidad peatonal.
- Red equilibrada de dotaciones.
- Posibilidad de diversidad de usos en los equipamientos.
- Mejora de los entornos de los equipamientos mediante la disposición de zonas de espera seguras, que incrementen su seguridad, accesibilidad y habitabilidad y capacidad de relación.

Muchos de estos conceptos responden igualmente a otros objetivos considerados en la ordenación propuesta, como "Ciudad compleja. Mezcla de usos", "Ciudad 15 minutos", "Movilidad sostenible".

La ordenación propuesta se adecua a estos criterios:

- Se incrementa la accesibilidad y cercanía a los espacios públicos libres y equipamientos, mediante la recuperación de espacio viario para los peatones, que formarán la Red de Espacios Comunes del Anexo XII TR_LOTUP.
 - Se trata como viario de prioridad peatonal la calle SORIA ESTE y Prof. Antonio Ubieto y sus conexiones con la calle San Vicente, generando una manzana formada por las calles, de norte a oeste, Ing. José Sirera, San Vicente, arzobispo Olaechea y Soria, en cuyo interior los viarios son de prioridad peatonal, con acceso peatonal al equipamiento, la zona verde y viviendas.
 - Al este de la calle San Vicente los edificios privados y el equipamiento previsto cuentan con recorridos peatonales y espacios libres de proximidad, generando entre ellos una malla de viarios peatonales y zonas verdes de estancia y relación, en la mayoría de los casos, en ambos frentes de fachada.
- En la propuesta se establece que la edificabilidad en plantas bajas se destinará a uso terciarios, al objeto de asegurar la mezcla de usos residenciales-terciarios-comerciales..., para permitir la compatibilidad de trabajo, residencia, acceso a servicios y ocio en el mismo barrio.
- Se mantiene la distribución en dos parcelas los equipamientos, incrementando su superficie en cumplimiento del criterio de mantener los parámetros urbanísticos globales previstos en el planeamiento vigente y no minorar la superficie de zona verde y equipamientos.

Al respecto del equipamiento educativo, en el PED se señala que el AF presenta superávit de equipamiento educativo de enseñanza obligatoria y los pliegos de Concurso del Corredor Verde se contiene también esta apreciación.

En ese sentido, de acuerdo a lo señalado en la incorporación de la perspectiva de género y en las Directrices Particulares del PED para el AF 20, se proponen usos múltiples para ambos equipamientos, anteriormente de uso educativo y deportivo, para permitir la intra-compatibilidad de usos en un mismo enclave dotacional, con ordenanza particular respecto al equipamiento actualmente calificado como uso educativo y que en la ordenación se identifica como SQM-1.

La normativa determinará que en el equipamiento SQM-1 se mantiene como uso preferente el uso educativo, de forma que no podrá destinarse a ningún otro uso hasta el momento en que la Conselleria de educación informe que no es necesario mantenerlo vinculado a usos educativos relacionados con la enseñanza obligatoria.

La normativa determinará también que, mientras no se destinen al uso previsto en la ordenación, se podrán utilizar los equipamientos de manera provisional como espacios libres de zona verde, espacios deportivos o aparcamientos, hasta el momento del desarrollo e implantación del equipamiento definitivo.

- Los accesos a los equipamientos están configurados con espacios seguros y que permite la relación personal.
 - o El SQM-1 dispone de un viario de prioridad peatonal de 12 m de ancho.
 - o El SQM-2 dispone de zonas verdes de más de 25 m de ancho en sus 3 frentes de fachada, con acceso por el sur y el norte a través de un recorrido de prioridad peatonal.

9.5.3.- CIUDAD 15 MINUTOS.

Como se ha explicado y justificado en otros apartados de esta memoria, de esta memoria la distribución de equipamientos y zonas verdes permiten acceder a ellos desde las viviendas cumpliendo con el concepto ciudad 15 minutos.

La disposición de los espacios libres entre los edificios residenciales permite poder ubicar zonas verdes de proximidad, incluidas las edificaciones preexistentes y, en la mayoría de los casos, en ambos frentes de fachada.

La distancia más larga entre bloques residenciales y zonas verdes, medida en tiempo en un recorrido peatonal es de 3 minutos.

La distancia más larga entre bloques residenciales y un equipamiento es, medida en tiempo en un recorrido peatonal es de 5 minutos.

9.5.4.- ADECUACIÓN AL PLAN ESPECIAL DE DIRECTRICES DE CALIDAD URBANA

El PED realiza un diagnóstico sobre cada una de las Áreas Funcionales que delimita concluyendo con una Ficha de Área que contine un DIAGNÓSTICO y unas **DIRECTRICES PARTICULARES**, para la redacción del Plan Especial que modifique y adapte la ordenación pormenorizada del Área Funcional a los objetivos, criterios e indicadores del PED.

Las DIRECTRICES PARTICULARES del AF20, en la que se incluye el ámbito A.5-1, numeradas para facilitar la referencia a ellas establecen:

1. La baja compacidad del área permite el incremento de edificabilidad y aprovechamiento, e incluso densidad de viviendas, siempre que suponga la equilibrada implantación de los dotacionales necesarios en el área dentro de los valores de umbral establecido, que en este momento resultan insuficientes tales como Centros de Día y Especialidades y Centros Municipales de Juventud, y/o aquellos que deriven de las necesidades consecuencia de la participación pública.
2. El incremento de edificabilidad, terciaria sin llegar a terciarización y de vivienda protegida preferentemente, podrá servir para gestionar la cesión y ejecución de dotaciones mediante Unidades de Ejecución, Complejos inmobiliarios, Unidades de Actuación, u otros mecanismos que se puedan materializar, equilibrando las dotaciones para el posible incremento de población, en su caso.
3. La existencia del Parque "Rambleta" y del Parque de la calle "Salvador Perles" genera superávit de Espacios Libres globales con parcelas de equipamiento homogéneamente distribuidas en el área por lo que la revisión de las parcelas dotacionales puede establecer usos múltiples o cambios de uso dotacional en aquellas parcelas que puedan suponer superávit, una vez recalculados los valores del umbral con los posibles incrementos de población.
4. El aparcamiento como uso provisional y definitivo en cualquiera de sus formas es uno de los equipamientos necesarios por lo que habrá que implementarlo.
5. La jerarquización del tráfico, generando Espacios Libres peatonalizados y arbolados daría respuesta a la carencia del tipo de proximidad actual, y a la falta de densidad de arbolado, mejorando la accesibilidad a los equipamientos, y potenciando la conexión con la Huerta.
6. Además de la implantación de aparcamiento sería necesario revisar la escasez de carriles bici en el área para alcanzar los valores del umbral y conectarse con esta infraestructura en las áreas de su entorno, además de los puntos de acceso a las Redes de Movilidad sostenibles para la integración del área.
7. La implantación de las directrices generales establecidas en todas las áreas permitirá la tendencia a alcanzar la calidad urbana que se pretende, de forma equilibrada, en toda la ciudad.

El ámbito de la Modificación del PRI abarca solamente un parte de la totalidad del Área Funcional 20: Se redacta sobre el ámbito A.5-1 de la Homologación del Parque Central superficie de 86.652 m², que supone el 21,82 % del AF20.

No obstante, en el marco de la ordenación urbanística y delimitación del ámbito A-5.1. la Modificación del PRI se adapta, en lo que corresponde, a lo indicado en el diagnóstico de las DIRECTRICES PARTICULARES para el AF20 según se indica a continuación:

DP 1ª y 2ª. Relacionadas con los indicadores S-01, S-02 y S-03. Aun cuando estas directrices permiten el incremento de edificabilidad y aprovechamiento vinculado a nuevos equipamientos, la propuesta no plantea un incremento de edificabilidad en el ámbito A-5.1 más allá del ajuste debido a aplicar el IEB a la nueva superficie del ámbito. Esta DP está orientada a modificaciones en ese sentido en otras zonas del AF20.

Indicador S-04 Este indicador indica que el porcentaje de terciario respecto a la edificabilidad global se equilibra en el escenario E1 del AF, por lo que no sería necesario en las modificaciones de las ordenaciones vigentes incrementar la edificabilidad terciaria respecto a la residencial. No obstante, el concepto de CIUDAD 15 minutos y el objetivo de compatibilizar trabajo-residencia en un mismo ámbito con recorridos peatonales, hace necesario que en el propio ámbito del PRI se prevea un porcentaje de edificabilidad obligatoriamente destinada a usos terciarios, que permita posibilidades de trabajo y cercanía a servicios en el mismo ámbito y así aseguren el cumplimiento de estos objetivos. Dado que en el AF20, con la ordenación vigente-escenario E1, la relación edificabilidad terciaria/residencial es adecuada, para no generar un incremento excesivo se propone situar el umbral de edificabilidad terciaria en el ámbito A-5.1 en el entorno del 15 % de la edificabilidad total.

DP 3ª. Indica que hay superávit de EL y equipamientos homogéneamente repartidos, y que se podrían establecer en las revisiones usos múltiples o cambios de uso dotacional.

La modificación propuesta limitada al ámbito A.5-1, mantiene o incrementa las superficies de espacios libres y equipamientos, proponiendo en los equipamientos el uso múltiple de acuerdo con esta DP.

DP 4ª. Relacionada con el indicador M-04. El indicador supone que hay un déficit de aparcamientos, por lo que la DP señala que es necesario implementar aparcamientos en el AF20.

DP 5ª y 6ª. Establecen la jerarquización del tráfico con el objetivo de generar espacios libres peatonalizados y arbolados y mejorar el viario de proximidad y de acceso a equipamiento; e incrementar la red de carriles bici y su conexión con el entorno.

Estas DPs se implementan en la modificación propuesta limitando por una parte el viario rodado de tránsito y por otra incorporando una red de viarios peatonales-ciclistas, que conectan viviendas con espacios libres y equipamientos.

9.5.5.- CIUDAD COMPLEJA. MEZCLA DE USOS.

De acuerdo con los criterios de la perspectiva de género se incluye en la ordenación el destino obligatorio a edificabilidad terciaria de las plantas bajas de las unidades urbanas de uso dominante residencial.

Las unidades urbanas residenciales tienen la calificación EDA, en sus dos variantes: San Marcel.li UNO y San Marcel.li DOS, en ambas se propone que en las plantas bajas se permitirán los usos terciarios y dotacionales permitidos por las normas urbanísticas del PGOU València en zona EDA, así como el de uso Residencial Comunitario.

Quedarán prohibidos en las plantas bajas los ya prohibidos en la Zona EDA y el resto de uso residenciales.

9.5.6.- MOVILIDAD SOSTENIBLE

Se fomenta la movilidad sostenible, no motorizada, proyectando dos unidades residenciales de preferencia peatonal y ciclista, en los que se propone que el acceso motorizado se limite solo a residentes, vehículos de emergencias y servicios urbanos.

Jerarquizando el tráfico motorizado en una especie de peine, donde el eje principal norte-sur, es el eje de la calle San Vicente, al que conectan los dos ejes principales, este-oeste, del actual barrio de Sant Marcel·lí: C/ del Arzobispo Olaechea y C/ Ingeniero de este modo se garantiza la accesibilidad a todos los espacios públicos proyectados así como se mejoran los existentes en términos de accesibilidad y de inclusión.

9.5.7.- PAISAJISMO E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Se mejora el paisaje urbano de las traseras de los edificios preexistentes de la C/ San Vicente proyectando un equipamiento que envuelva las medianeras de las plantas bajas. Por efecto de la modificación de la ordenación no se generan nuevas medianeras vistas. Las fachadas traseras de las edificaciones en altura en calle San Vicente tiene un tratamiento arquitectónico no residual sino adecuado en el rango edificatorio y temporal en el que se encuentran.

Se incluirán criterios de sostenibilidad en el diseño urbano y se prevé una urbanización de bajo impacto, minimizando el sellado de suelo y reduciendo la huella edificada.

La nueva ordenación tiene en cuenta el trazado del colector existente, evitando con la nueva disposición de las edificaciones y espacios dotacionales, posibles problemas o interferencias con la infraestructura existente y facilitando la materialización de la edificabilidad y dotaciones.

Se incorpora el sistema de drenaje sostenible SUDS en jardines y zonas de aparcamientos de forma que se reduzca el agua de pluviales que accede a los colectores de pluviales limitándose a las lluvias más copiosas.

10.- PLANOS

Los planos del presente borrador del instrumento de planeamiento se han grafiado sobre las líneas oficiales emitidas por la Sección de Cartografía Informática Municipal, publicadas en la sede electrónica de Urbanismo. Todos los planos se encuentran georreferenciados en coordenadas ETRS89 UTM Huso 30.

Se adjuntan los siguientes planos:

Planos de Información:

1. Situación y emplazamiento
2. Estado actual
3. Estructura de la propiedad
4. Ordenación del PRI vigente
5. Servidumbres

Planos de Ordenación

1. Ordenación de la Modificación propuesta
2. Simulación ordenación sobre ortofoto
3. Simulación de vistas

Valencia, diciembre de 2.023

Fdo. Francisco J. Ávila Fernández
Arquitecto col COACV 6322