



**AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PRI
DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR
"ACTUACION URBANISTICA PARQUE CENTRAL"
EN EL AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCION A.4-1**

- **PLANOS DE ORDENACION REFUNDIDOS.**
- **MODIFICACION EN NORMAS URBANISTICAS.**
- **TABLA NUMERICA DE RESUMEN REFUNDIDA.**

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento con aprobación definitiva condicionada por el Ayuntamiento Pleno el 26 de enero de 2017, incorpora las subsanaciones requeridas en el mismo, con el visto bueno de su cumplimiento por Resolución de fecha 16 de febrero de 2017.

EL SECRETARIO,

Septiembre, 2016

RE ARCHIVO 1947

INDICE

1. ANTECEDENTES

2. OBJETO.-

- 2.1.- PLANOS DE ORDENACION DEL PRI.
- 2.2.- MODIFICACION DE NORMAS URBANISTICAS.
- 2.3.- TABLA RESUMEN NUMERICA.

3. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

- 3.1.- JUSTIFICACION GENERAL
- 3.2.- CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.
- 3.3.- AFECCION AL PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO.

4. CONTENIDO DE LA MODIFICACION PUNTUAL

ANEXO I- PLANOS DE ORDENACION DEL PRI "ACTUACION URBANISTICA PARQUE CENTRAL" EN LA UNIDAD DE EJECUCION A.4-1.

ANEXO II: TABLA RESUMEN DE DATOS NUMERICOS DE LA ACTUACION INTEGRADA.

1.- ANTECEDENTES:

El planeamiento que figura como antecedente a este documento es tanto la Homologación Sectorial Modificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en el Sector Centro y Sur de la ciudad, ámbitos A.4 "Parque Central", A.5 "Reserva viaria paso Bulevar Suroeste" y Barrios de Sant Marcel.li y Camí Real como el Plan de Reforma Interior del Ámbito A.4-1 "Actuación Urbanística Parque Central", fueron aprobados por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 6 de marzo de 2007.

Con posterioridad, en fecha 24 de abril de 2009, el Ayuntamiento Pleno aprobó un Texto Refundido del Plan de Reforma Interior sobre el Ámbito de la Unidad de Ejecución A.4-1 "Actuación Urbanística Parque Central" incorporando las correcciones técnicas contenidas en la Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 6 de marzo de 2007 que eran las siguientes:

- Supresión de los coeficientes correctores de ponderación de los valores relativos de la vivienda libre, protegida y uso terciario, indicando que será el Proyecto de Reparcelación donde se calcularán y aplicarán justificadamente dichos coeficientes, que ponderarán y relacionarán los diferentes usos y tipologías.
- Identificación de las parcelas donde se materializará la edificabilidad reservada a la construcción de viviendas de protección pública.
- Catalogación de los muelles situados en la parte central de la playa de vías como Bienes de Relevancia Local, para su posterior traslado y reconstrucción.
- Introducción en la normativa de la determinación procedente para garantizar la armonía en la composición formal de las cuatro torres que abren y cierran el Parque Público.
- Inclusión en las normas urbanísticas de un capítulo que refiera las limitaciones y protecciones derivadas de la legislación ferroviaria vigente.
- Asimismo se incorpora una corrección en el apartado 8 "Régimen de desarrollo y ejecución" de la Memoria Informativa y Justificativa y una corrección gráfica en el plano de "Gestión Urbanística: Desarrollo y Ejecución", de conformidad con el acuerdo de Pleno Municipal de fecha 27 de febrero de 2009 relativo a la estimación de un recurso interpuesto por la mercantil Manet de Inversiones, S.A.

Este acuerdo fue publicado en el BOP de fecha 18 de mayo de 2009.

Por último en fecha 27 de junio de 2014, el Pleno Municipal acordó la aprobación del Programa de Actuación Integrada relativo a la Unidad de Ejecución A.4-1, incluyendo el conjunto de documentos de la Alternativa Técnica y el Proyecto de Urbanización y concediendo la condición de agente urbanizador a la Sociedad Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A.

2.- OBJETO:

El objeto de este documento es triple:

- Incorporar el conjunto de los planos de ordenación del PRI, que vendrán a sustituir a los originales de dicho Plan y que refunden éstos incorporando los ajustes de alineaciones que se aprobaron como Anexo del PAI de la Unidad de Ejecución A.4-1.
- Realizar una serie de modificaciones en las Normas Urbanísticas del PRI de esta Unidad de Ejecución A-4.1, relativas a condiciones de parcelación y de estética en las Zonas de Ordenación residenciales, necesarias para una correcta gestión de la zona.
- Incorporar la tabla resumen de datos numéricos del ámbito, en base a los condicionantes impuestos en el acuerdo de aprobación del PAI de la Unidad de Ejecución.

2.1.- REFUNDICION DE PLANOS DE ORDENACION DEL PRI:

Supone la refundición de los planos originales del PRI a los que se incorporan los ajustes de alineaciones que se aprobaron en la documentación del Programa de Actuación Integrada presentado sobre la Unidad de Ejecución A-4.1.

En concreto se incluyen los Planos siguientes:

- Plano O-1: Estructura Urbana. Alineaciones y Alturas de la Edificación.
- Plano O-2: Usos del Suelo.
- Plano O-3: Gestión Urbanística. Desarrollo y Ejecución.

2.2.- MODIFICACIONES EN NORMAS URBANISTICAS:

Las Normas Urbanísticas del PRI desarrollan el régimen urbanístico específico para cada una de las zonas incluidas en la Unidad de Ejecución A.4-1, diferenciándolas por tipologías de la edificación y por usos.

Así, se establecen las siguientes Zonas:

A) USO RESIDENCIAL:

- A.1.- Zona de Ordenación Urbanística de Ensanche Protegido (ENS-2).
- A.2.- Zona de Ordenación Urbanística de Ensanche (ENS-1).

B) USO RESIDENCIAL Y TERCIARIO EXCLUSIVO:

Zona de Ordenación Urbanística de Edificación Abierta (EDA)

- B.1.- Compuesta por las 4 parcelas recayentes al Parque Central.
- B.2.- Compuesta por 4 parcelas delimitadas geométricamente en el sector recayente a la Plaza Sanchis Guarner, Avenida de Peris y Valero y Avda César Giorgeta.
- B.3.- Compuesta por el conjunto de parcelas delimitadas geométricamente en el sector entre la futura Avda de Federico García Lorca y la Calle San Vicente Martir con un total de 29 parcelas.
- B.4.- Compuesta por 2 parcelas terciarias de uso exclusivo ubicadas una de ellas en el sector Malilla y otra entre la futura Avda. Federico García Lorca y la Calle San Vicente.
- C) USO ESTACION DE SERVICIO: Donde se incluye exclusivamente la parcela destinada a este uso dotacional privado de servicio y suministro de carburantes.
- D) USO ESTACION CENTRAL: Constituida por la parcela calificada como uso dotacional público Red Primaria de Infraestructura de Transporte Ferroviario (P/ID-F), con compatibilidad terciaria que incluye el edificio de la estación actual más su ampliación.
- E) USO DOTACIONAL: Constituida por el conjunto de parcelas destinadas al uso dotacional público tanto de Red Primaria como Secundaria.

La Resolución de la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior, del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 6 de marzo de 2007, indicaba que *"se incluyera en la normativa alguna determinación que garantizara la armonía en la composición formal de las cuatro torres que abrían y cerraban el Parque Público"*.

Las Normas Urbanísticas del PRI ya incluían, en ese sentido, los siguientes párrafos:

"La parcela mínima edificable, sus dimensiones y edificación se ajustará a las alineaciones y régimen de alturas establecidas por el presente documento.

No se admitirán segregaciones ni, consiguientemente, podrán adjudicarse porciones de parcela inferiores a las grafiadas.

La edificación de cada parcela responderá necesariamente a un único proyecto unitario, no admitiéndose cuerpos volados ni siquiera en los términos regulados en el artículo 6.25.9a "in fine" de las NNUU del Plan General vigente."

Estos párrafos que, referidos a las cuatro parcelas edificables que recaen al Parque Público, es decir referidos a la Zona de Ordenación Urbanística B.1, tienen todo el sentido para obtener la finalidad indicada en la citada Resolución, aparecen también incluidas en el resto de Zonas de Ordenación Urbanística B.2, B.3 y B.4,

que corresponden con parcelas edificables privadas de uso residencial o terciario privado de uso exclusivo.

Este hecho supone en la practica la prohibición de segregaciones de parcelas y por tanto de adjudicaciones inferiores a las parcelas grafiadas, lo que supondría añadir al Proyecto de Reparcelación una importante complejidad ya que en las parcelas residenciales no recayentes al Parque, llevaría aparejado obligatoriamente su adjudicación de forma unitaria a un conjunto de propietarios individuales en situación de proindiviso.

Si esto no fuera así, se les podría adjudicar individualmente parcelas que cumplieran con la superficie mínima establecida en el documento de planeamiento, evitando así la complejidad jurídica de este tipo de adjudicaciones "conjuntas".

Además, en estas zonas residenciales, la prohibición de cuerpos volados en cualquier circunstancia, vendría a introducir una rigidez compositiva que tendría como consecuencia una estética muy condicionada que unida al ámbito superficial tan grande al que se aplica esta normativa, podría dar resultados no deseados respecto de la concepción actual de composición arquitectónica que es cada vez más flexible y abierta a nuevas ideas y propuestas.

Así pues, dada la referencia genérica de las Normas Urbanísticas del PRI a las Ordenanzas generales de la edificación contenidas en el Título Quinto de las NNUU del PGOU y a las Zonas de Ordenación Urbanística de Ensache (ENS-1 y ENS-2) y de Edificación Abierta (EDA) de esas mismas NNUU, este documento pretende **eliminar estos párrafos en las Zonas B.2, B.3 y B.4**, manteniéndose así la regulación genérica respecto de la parcela mínima edificable y suprimiendo así la prohibición de segregar y de adjudicar parcelas inferiores a las grafiadas en ellas, así como la prohibición de los cuerpos volados.

2.3.- TABLA DE RESUMEN DE DATOS NUMERICOS:

Se propone el refundir la Tabla de Resumen de Datos Numéricos dada la incorporación de los condicionantes del acuerdo de aprobación del PAI de fecha 27 de junio de 2014 que suponen modificaciones superficiales que deben recogerse en un documento final o refundido de planeamiento como es esta Modificación Puntual.

De esta manera quedarán fijados estos datos para los posteriores documentos de gestión y ejecución.

3.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL:

3.1.- JUSTIFICACION GENERAL.-

La MODIFICACIÓN de las Normas Urbanísticas del PRI tiene su causa en la innecesaria generalización al conjunto de Zonas de Ordenación incluidas en el PRI (B.1 a B.4), de unas normas cuya utilización sólo es coherente para las 4 parcelas recayentes al Parque Central que corresponden con la Zona de Ordenación B.1.

Habiéndose detectado esta cuestión y sus indeseables consecuencias tanto en el Proyecto de Reparcelación como en las futuras licencias de edificación del conjunto de edificios residenciales, y en vista del actual proceso de redacción del citado instrumento de equidistribución, se procede a rectificar este aspecto concreto de la regulación, de manera que la adjudicación de estas parcelas en el proyecto de Reparcelación se pueda realizar sin estos condicionantes que generarían un grado de complejidad jurídica innecesario y unas condiciones estéticas indeseadas.

Los otros dos aspectos de la Modificación suponen la refundición tanto de los planos de ordenación como de la Tabla Resumen de Datos Numéricos, en base a los condicionantes incluidos en el acuerdo de aprobación municipal del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución A.4-1 de fecha 27 de junio de 2014.

3.2.- CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.-

La presente Modificación Puntual no altera el régimen de edificios catalogados incluidos en el texto refundido del PRI aprobado en fecha 24 de abril de 2009 y luego mantenidos en el Programa de Actuación Integrada aprobado por Pleno Municipal en fecha 27 de junio de 2014.

Se adjunta a continuación listado incluido en el PRI relativo a bienes y edificios catalogados.

HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA EN
EL SECTOR CENTRO Y SUR: ÁMBITOS A.4 – A.5 Y ZONAS DE SANT MARCEL·LI Y
CAMÍ REIAL

CATÁLOGO

De conformidad con lo indicado en la Memoria, se incluye el presente documento complementario relativo a Catálogo en el ámbito de la Homologación Sectorial modificativa del Plan General de Valencia, Sector Centro y Sur, en el que se incluyen, acompañadas de sus correspondientes Fichas de Características, los elementos siguientes:

-Bienes de Interés Cultural (BIC)

- Estación del Norte C/ Xàtiva, 22
- Monumento Cruz Cubierta en Camino Real de Madrid.

- Bienes de Relevancia Local (BRL)

- Naves-Taller junto calle Filipinas.
- Muelles cubiertos en zona central playa de vías.

- Protección Parcial. (P.P)

- Iglesia del Cristo de la Providencia, Plaza Vicario Ferrer.

- Protección Ambiental. (P.AMB)

- Alquería Cno. Viejo Malilla, junto calle Filipinas.
- Edificio de viviendas calle Dr. Gil y Morte nº 11.
- Chimenea frente nº 332 de la calle San Vicente Mártir.
- Edificio admtivo. "Casa Feliu", Parque Artillería C/ San Vicente Mártir, 316- 318
- Alquería del Torrenti, "Casas de Barón". C/ Salvador Perles 1 a 5.
- Alquería de Nicolau (de la Trinidad). C/ República de Rumania, 4 a 10

-Área de Vigilancia Arqueológica.



Valencia, 27 de marzo de 2007
El Arquitecto Jefe del Servicio de Planeamiento

REFUNDIDO

El presente documento es el resultado de la reunión celebrada el día 27 de marzo de 2007, en la que se han reunido los señores arquitectos que forman parte del Comité de Seguimiento de la Redacción del Plan General de Valencia, Sector Centro y Sur, para acordar el presente documento.

Fdo. Juan Antonio Altés

24 ABR 2007

Además de estos elementos se vienen estudiando en la zona para su posible protección los siguientes:

- El Pozo de San Miguel.
- Los refugios subterráneos situados junto al edificio de Macosa.
- El horno de cal próximo a la Cruz Cubierta.

En los planos de ordenación incluidos como anexo en la Modificación presentada aparecen los bienes y espacios protegidos así como sus entornos de protección.

3.3.- AFECCION AL PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO.-

La presente Modificación tiene que ver con condiciones de parcelación, segregación y vuelos de la edificación de nueva planta propuesta en la ordenación vigente, no afectando en ningún caso a los edificios que disponen de algún tipo de protección y por tanto **no afecta negativamente al patrimonio cultural valenciano.**

4.- CONTENIDO DE LA MODIFICACION:

4.1.- MODIFICACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS.-

Pasamos a detallar los distintos apartados que se verán modificados:

En concreto dentro del Apartado 7 "Ordenanzas de la edificación" incluido en la Memoria Informativa y Justificativa del PRI, cuando se habla de la Subzona B.2 se indica:

Subzona B.2

En esta subzona, constituida por el conjunto de parcelas designadas en el plano de ordenación O-2 "Usos del Suelo" como P-7, P-8, P-9 y P-12, delimitadas geométricamente en el sector recayente a la Plaza Sanchis Guarner, las Avenidas de Peris y Valero y Cesar Giorgeta, regirán además las siguientes normas adicionales:

- a) *La parcela mínima edificable, sus dimensiones y edificación se ajustará a las alineaciones y régimen de alturas establecidas por el presente documento.*
- b) *No se admitirán segregaciones ni, consiguientemente, podrán adjudicarse porciones de parcela inferiores a las grafiadas.*
- c) *No se admitirá tolerancia alguna respecto del número de plantas autorizado.*
- d) *La edificación de cada parcela responderá necesariamente a un único proyecto unitario, no admitiéndose cuerpos volados ni siquiera en los términos regulados en artículo. 6.25.9a "in fine" de las NNUU del Plan General vigente.*

Este párrafo quedará redactado de la siguiente manera:

Subzona B.2

En esta subzona, constituida por el conjunto de parcelas designadas en el plano de ordenación O-2 "Usos del Suelo" como P-7, P-8, P-9 y P-12, delimitadas geoméricamente en el sector recayente a la Plaza Sanchis Guarner, las Avenidas de Peris y Valero y Cesar Giorgeta, regirán además las siguientes normas adicionales:

- a) No se admitirá tolerancia alguna respecto del número de plantas autorizado.
- b) Se admitirán cuerpos volados en las edificaciones, en los términos regulados en el art. 6.25.9.a "in fine" a partir de 5 mts de altura para garantizar el acceso de vehículos de emergencia.

En concreto dentro del Apartado 7 "Ordenanzas de la edificación" incluido en la Memoria Informativa y Justificativa del PRI, cuando se habla de la Subzona B.3 se indica:

Subzona B.3

En esta subzona, constituida por el conjunto de parcelas designadas en el plano de ordenación O-2 "Usos del Suelo" como P-13 a P18; P-20 a P-38; y P-40 a P-43, delimitadas geoméricamente en el sector entre la futura Avenida de Federico García Lorca y la calle San Vicente Mártir, regirán además las siguientes normas adicionales:

- a) *La parcela mínima edificable, sus dimensiones y edificación se ajustará a las alineaciones y régimen de alturas establecidas por el presente documento.*
- b) *No se admitirán segregaciones ni, consiguientemente, podrán adjudicarse porciones de parcela inferiores a las grafiadas.*
- c) *No se admitirá tolerancia alguna respecto del número de plantas autorizado.*
- d) *La edificación de cada parcela responderá necesariamente a un único proyecto unitario, no admitiéndose cuerpos volados ni siquiera en los términos regulados en artículo 6.25.9a "in fine" de las NNUU del Plan General vigente.*
- e) *Solo se admitirá la formulación de Estudios de detalle, con arreglo a lo establecido en el art. 6.25.10 de las NNUU del Plan General vigente, en las parcelas P-24 a P-27, siempre y cuando:*
 - a. *El ámbito del mismo abarque como mínimo los cuatro bloques unitarios.*

b. No se altere la forma y superficie del gran espacio libre de titularidad y uso público previstos por la ordenación en la manzana donde se ubican, con el fin de garantizar tanto la permeabilidad transversal como la longitudinal.

Este párrafo quedará redactado de la siguiente manera:

Subzona B.3

En esta subzona, constituida por el conjunto de parcelas designadas en el plano de ordenación O-2 "Usos del Suelo" como P-13 a P18; P-20 a P-38; y P-40 a P-43, delimitadas geoméricamente en el sector entre la futura Avenida de Federico García Lorca y la calle San Vicente Mártir, regirán además las siguientes normas adicionales:

- a) No se admitirá tolerancia alguna respecto del número de plantas autorizado.
- b) Solo se admitirá la formulación de Estudios de detalle, con arreglo a lo establecido en el art. 6.25.10 de las NNUU del Plan General vigente, en las parcelas P-24 a P-27, siempre y cuando:
 - a. El ámbito del mismo abarque como mínimo los cuatro bloques unitarios.
 - b. No se altere la forma y superficie del gran espacio libre de titularidad y uso público previstos por la ordenación en la manzana donde se ubican, con el fin de garantizar tanto la permeabilidad transversal como la longitudinal.
- c) Se admitirán cuerpos volados en las edificaciones, en los términos regulados en el art. 6.25.9.a "in fine" a partir de 5 mts de altura para garantizar el acceso de vehículos de emergencia.

En concreto dentro del Apartado 7 "Ordenanzas de la edificación" incluido en la Memoria Informativa y Justificativa del PRI, cuando se habla de la Subzona B.4 se indica:

Subzona B.4

En esta subzona, constituida por las parcelas designadas en el plano de ordenación O-2 "Usos del Suelo" como P-19 y P-39, delimitadas, la primera en el sector de Malilla y la segunda entre la futura Avenida de Federico García Lorca y la calle San Vicente Mártir, destinadas a uso exclusivo terciario, regirán además las siguientes normas adicionales:

- a) *La parcela mínima edificable, sus dimensiones y edificación se ajustará a las alineaciones y régimen de alturas establecidas por el presente documento, sin exceder de la edificabilidad total asignada.*

- b) *No se admitirán segregaciones ni, consiguientemente, podrán adjudicarse porciones de parcela inferiores a las grafiadas.*
- c) *La ocupación de parcela por la edificación que podrá ser del 100%, su altura, volumen y forma se establecerán mediante proyecto unitario de carácter singular, sin necesidad de formular Estudio de detalle previo, siempre que no se alteren los usos previstos, se rebasen las alineaciones exteriores, ni se exceda de la edificabilidad máxima autorizada. Consiguientemente, sobre las alineaciones exteriores no se admitirán cuerpos o elementos salientes.*

Este párrafo **quedará redactado** de la siguiente manera:

Subzona B.4

En esta subzona, constituida por las parcelas designadas en el plano de ordenación O-2 "Usos del Suelo" como P-19 y P-39, delimitadas, la primera en el sector de Malilla y la segunda entre la futura Avenida de Federico Garcia Lorca y la calle San Vicente Mártir, destinadas a uso exclusivo terciario, regirán además las siguientes normas adicionales:

- a) Las condiciones de usos, ocupación, volumen y forma serán las establecidas por el PGOU para la zona Terciaria Ter-2, no pudiéndose superar en ningún caso la edificabilidad máxima autorizada en cada parcela (P-19 y P-39).
- b) Se admitirán cuerpos volados en las edificaciones, en los términos regulados en el art. 6.25.9.a "in fine" a partir de 5 mts de altura para garantizar el acceso de vehículos de emergencia.

4.2.- PLANOS DE ORDENACION.-

Se incluye en el Anexo I de este documento, el conjunto de planos de ordenación del citado PRI a los que se incorporan los ajustes de alineaciones que se aprobaron en la documentación del Programa de Actuación Integrada presentado sobre la Unidad de Ejecución A-4.1.

En concreto se incluyen los Planos siguientes:

Plano O-1: Estructura Urbana. Alineaciones y Alturas de la Edificación.

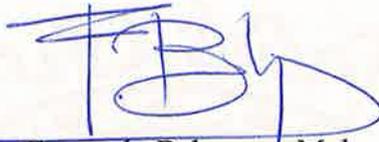
Plano O-2: Usos del Suelo.

Plano O-3: Gestión Urbanística. Desarrollo y Ejecución.

4.3.- TABLA RESUMEN DE DATOS NUMERICOS DE LA ACTUACION INTEGRADA.-

Se incluye en el Anexo II de este documento, la Tabla Resumen de Datos Numéricos de la Actuación Integrada, incorporando los cambios que sobrevienen de los condicionantes impuestos por el acuerdo municipal de aprobación del Programa de Actuación Integrada y los documentos pertenecientes a la Alternativa Técnica del mismo.

Valencia, Septiembre de 2016



Fdo: Fernando Belenguer Mula
Jefe Servicio Planeamiento