

REVISION SIMPLIFICADA PLAN GENERAL DE VALENCIA

DICIEMBRE 2014

LIBRO III

- I. ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS EN LA FRONTERA CON BURJASOT
- II. MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS
- III. MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DEL CATÁLOGO
- IV. OTRAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN



AJUNTAMENT DE VALENCIA
AREA DE URBANISMO, VIVIENDA Y CALIDAD URBANA
DIRECCION GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

EQUIPO REDACTOR

Florentina Pedrero Gil
Arquitecto
Directora General de Ordenación Urbanística

Fernando Belenguer Mula
Arquitecto
Jefe del Servicio de Planeamiento

Cristina Tomás Mallén
Arquitecto
Jefa de la Oficina Técnica de Ordenación Urbanística

Raul Martínez Pérez
Arquitecto

María Luisa Sierra Hernández
Arquitecto

Marta García Pastor
Dra. Licenciada en Derecho
Jefa de la Sección Administrativa de Planeamiento e Información

Carmen Jiménez Arias
Licenciada en Derecho

Ricardo Martínez Alzamora
Arquitecto Técnico
Jefe de la Oficina Técnica de Información Urbanística

Mónica Banacloy Andani
Economista

Francisco Pomares Sempere
Ingeniero Técnico de Obras Públicas
Jefe de Sección de Obras de Urbanización

Samuel Sáez Castan
Ingeniero Técnico de Obras Públicas
Jefe de la Oficina Técnica de Infraestructuras y Datos Básicos

María José Gasull Martínez
Arquitecto Técnico

Manuel Campos Varela
Arquitecto Técnico

David Doñate Díaz
Arquitecto

Cartografía

Ernesto Faubel Cubells
Ingeniero en Informática
Jefe de Sección de Cartografía Informatizada

Jesús de la Calle Sanz
Ingeniero en Cartografía y Geodesia

Francisco Javier López Mondéjar
Ingeniero Técnico Topógrafo

Lucía Grau Mestre
Arquitecto Técnico

Andrés Hamerlinck Grau
Ingeniero en Informática

José Hoyos Valero
Delineante

Eduardo Estellés Ibáñez
Delineante

Maquetación

María Teresa Gil García
Diplomada en Gestión y Administración Pública

Amparo Fornés Máñez
Auxiliar Administrativa

Eva Ramón Pérez
Diplomada en Graduado Social

ASISTENCIAS TÉCNICAS

EVREN, S.A. Evaluación de Recursos Naturales
AT Medioambiental y Paisajística

Inés Esteve Sebastián, arquitecto
José Ignacio Casar Pinazo, arquitecto
AT Catálogo Estructural Suelo Urbano

Luis Alonso de Armiño, arquitecto
Luis Perdigón Fernández, arquitecto
Grupo de Análisis Urbano de la UPV
AT Catálogo Estructural Suelo Urbano

Miguel del Rey Aynat, arquitecto
AT Catálogo Estructural Suelo Rural, UPV

ESTUDIOS E INFORMES COMPLEMENTARIOS

GFK Emer AD Hoc Research
Estudio de necesidades de vivienda

Servicio de Circulación y Transportes y sus Infraestructuras
Estudio de tráfico y transporte

Audiotec
Estudio acústico

Juan B. Marco Segure, Dr. Ing. de Caminos
Estudio de delimitación del riesgo de inundación, UPV.

Servicio del Ciclo Integral del Agua
Informe de necesidades hídricas

Mur&Clusa Associats, S.L.
Informe de sostenibilidad económica.

COLABORACIONES

Servicio de Planeamiento

Servicio Asesoramiento Urbanístico y Programación

Servicio de Circulación y Transportes y sus Infraestructuras

Servicio del Ciclo Integral del Agua

Servicio de Patrimonio Histórico y Cultural

Servicio de Gestión Urbanística

Servicio de Licencias urbanísticas. Obras de Urbanización

Servicio de Actividades

APOYO JURÍDICO

Manuel Latorre Hernández, Lcdo. Derecho
Secretario del Área de Urbanismo

Begoña Pla Tormo, Lcda. Derecho
Jefe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación

MIEMBROS DEL EQUIPO REDACTOR DE ETAPAS ANTERIORES

Juan Antonio Altés Martí, arquitecto
Director General de Planeamiento
(hasta octubre de 2012)

Emilio Ordeig Fos y Equipo, arquitecto
Asistencia Técnica externa
(hasta julio de 2012)



LIBRO III

- I. ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS EN LA FRONTERA CON BURJASOT
- II. MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS
- III. MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DEL CATÁLOGO
- IV. OTRAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN

LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

ÍNDICE GENERAL

LIBRO I

- I. MEMORIA JUSTIFICATIVA
- II. ANEXOS A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

LIBRO II

- I. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATÉGIA DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO
- II. NORMAS URBANÍSTICAS
- III. FICHAS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANO
- IV. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

LIBRO III

- I. **ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS EN LA FRONTERA CON BURJASOT**
- II. **MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS**
- III. **MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DEL CATÁLOGO**
- IV. **OTRAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN**

LIBRO IV

- I. PLANOS DE ORDENACIÓN



I. ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS EN LA FRONTERA CON BURJASOT

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA
2. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
 - 2.1 SECTOR TER-3 BURJASOT
 - 2.2 SECTOR TER-2 BURJASOT
 - 2.3 UNIDAD DE EJECUCIÓN TER BE BURJASOT
3. PLANO GENERAL DE ORDENACIÓN



1. MEMORIA JUSTIFICATIVA



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS EN LA FRONTERA CON BURJASOT

ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS EN LA FRONTERA CON BURJASOT

1. Antecedentes y Objeto de este documento

El término de Valencia linda al noroeste con el de Burjassot mediante una línea quebrada que recorría antiguos caminos de huerta al norte de las autovías V-30 Norte y CV-30 y que superando la línea de FGV a Ribarroja, adquiere dirección sureste-noroeste para independizar Benimámet de ese municipio.

La ejecución de la V-30 Norte a principios de los 90 del siglo pasado y de la CV-30 en los primeros años del siglo XXI, ha generado una barrera física de gran impacto territorial y paisajístico en el territorio, que ha modificado sustancialmente la topografía de la zona y ha segmentado el territorio, dejando ámbitos territoriales de los dos términos municipales aislados y desconectados del conjunto de cada uno de ellos.

Mientras que en el caso de la frontera de Benimámet, las tramas residenciales de ambos municipios se han fundido con aparente normalidad, los terrenos fronterizos localizados al norte de la infraestructura viaria que pertenecen a Valencia, están integrados por suelos rústicos de pequeña entidad superficial, algunos ya incultos, ubicados en los intersticios existentes entre el viario metropolitano y los desarrollos urbanos y urbanizables de uso terciario que prevé el planeamiento del municipio vecino.

Del mismo modo, el término municipal de Burjassot salta al sur la CV-30 y configura un área triangular de poco más de 4.000 m² de superficie, dentro de los terrenos previstos en el planeamiento de Valencia para la ampliación del Parque de Benicalap.

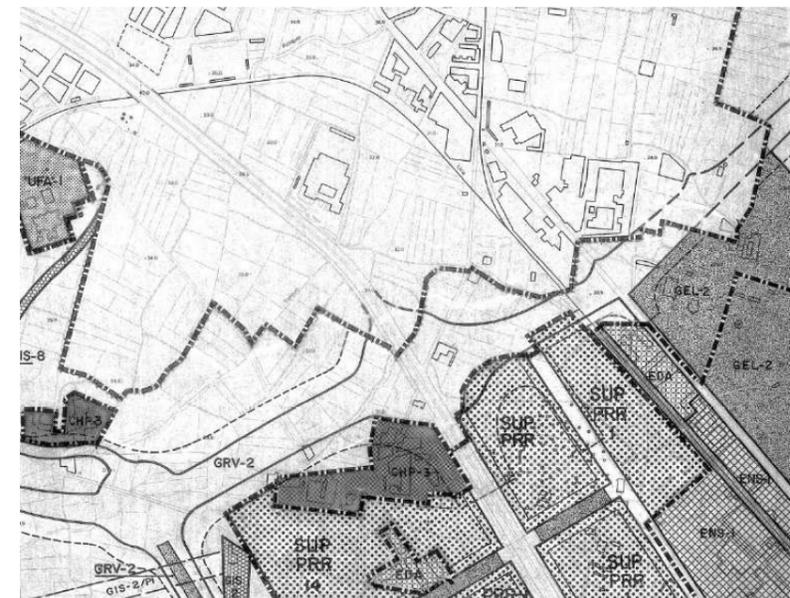
La línea administrativa que delimita los términos, no guarda por tanto, relación física con las tramas urbanas de Benimámet y con las de Burjassot que se encuentra al oeste de la autovía CV-35, al discurrir atravesando las manzanas de uso residencial, ni es coherente con el trazado de las grandes infraestructuras viarias existentes, al dejar espacios desconectados de cada término a uno y otro lado de ellas. La lógica territorial y la coordinación entre municipios colindantes que exige la legislación urbanística, obliga a establecer una ordenación consensuada, de modo que se dote de coherencia a los terrenos que quedan a caballo entre ambos términos.

Esta coordinación de los planeamientos urbanísticos, debería acompañarse de una revisión de la delimitación administrativa de ambos términos que considere la realidad existente. Aunque Burjassot con motivo del inicio de la revisión de su Plan General planteó una propuesta para la redelimitación de ambos términos, ésta no ha llegado a prosperar hasta la fecha. En cualquier caso, la modificación de la línea de término municipal exige un procedimiento específico e independiente del planeamiento, aunque ello no obsta para que se obtenga el consenso en la ordenación de los terrenos fronterizo, y para ello, los servicios técnicos de ambos municipios han celebrado diversas reuniones, aprovechando que las dos poblaciones se hayan inmersas en los procesos administrativos para revisar su planeamiento general.

El objeto, por tanto, de este documento es establecer una propuesta de ordenación de los suelos de Valencia ubicados al norte de la V-30 y la CV-30, con el objeto de obtener el consenso con el municipio de Burjassot, que permita garantizar la coherencia de la ordenación urbanística en los terrenos fronterizos en el entorno de esta infraestructura viaria de carácter metropolitano.

2. Planeamiento vigente en ambos municipios

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de 1988 establecía en esta zona la reserva de suelo dotacional GRV-2 para la futura infraestructura viaria y clasificaba el resto de los terrenos hasta el límite de Burjassot como suelo no urbanizable.

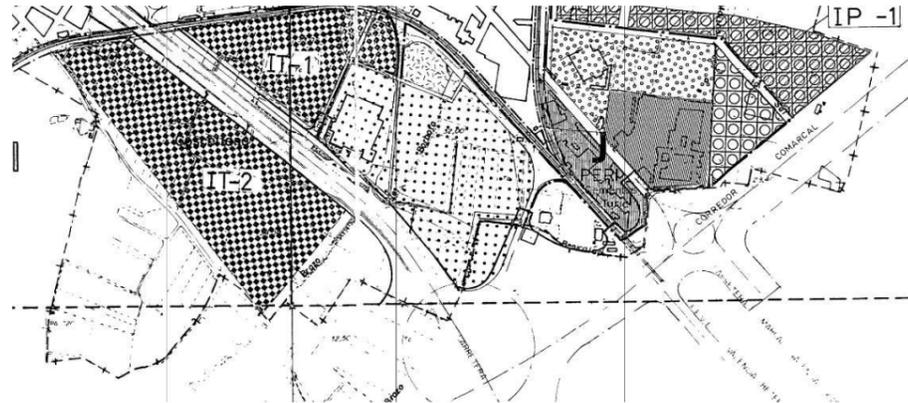


Clasificación del suelo en el Plan General de Valencia de 1988



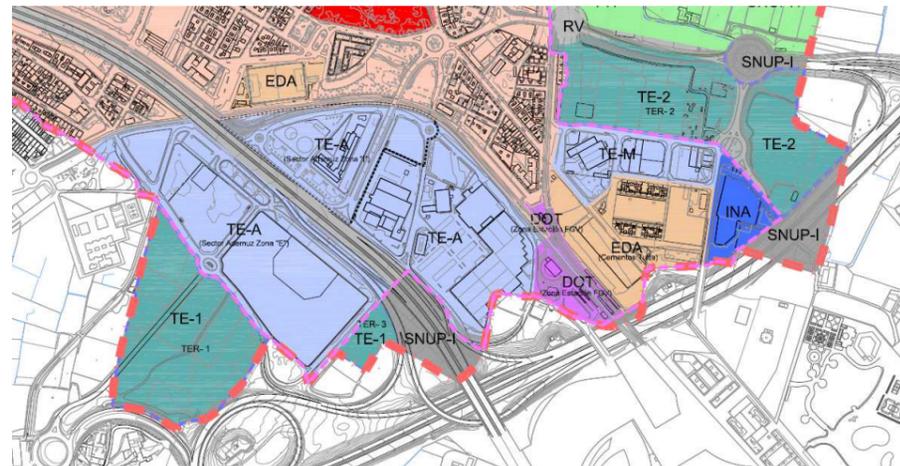
LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS EN LA FRONTERA CON BURJASOT

Burjassot cuenta con un Plan General aprobado definitivamente en septiembre de 1990 que clasifica los terrenos ubicados al oeste de la CV-35 y más próximos a la V-30 Norte, como suelo no urbanizable. En el caso de los ubicados al oeste de la CV-35, se trata de suelos urbanos o urbanizables de uso industrial y terciario, y los localizados junto al Parque de Benicalap, suelo no urbanizable.



Clasificación de suelo en el Plan General de Burjassot de 1990

Este municipio está tramitando la revisión de este planeamiento y ha aprobado provisionalmente un nuevo Plan General en sesión del Pleno municipal de 16 de abril de 2013, estando pendiente en estas fechas, su aprobación definitiva por la Administración Autonómica.



Terciario:
TE-A: Terciario Alzado
TE-M: Terciario en Manzana
TE-2 (Compatible residencial)
Industrial Alzado



Zonas de ordenación previstas por el PG de Burjassot

Fuente: Plan General de Burjassot

El planeamiento que Burjassot está tramitando establece en los terrenos fronterizos con Valencia dos nuevos sectores de suelo urbanizable de uso terciario, al oeste de la CV-35 (sectores TER-1 y TER-3) y junto al enlace de la V-30 Norte a la Avda. Maestro Rodrigo de Valencia, y otro nuevo sector de suelo urbanizable para uso terciario (sector TER-2), en la parte sureste del término, junto al enlace de acceso a ese municipio desde la CV-30.

3. Ordenación propuesta

La presente Revisión plantea de forma conjunta una ordenación de los terrenos colindantes con Burjassot desde un punto de vista global y funcional, que parte de la necesidad de que la ordenación de los espacios intersticiales que han quedado tanto al norte, como al sur de la CV-30 y la V-30 Norte, guarde coherencia con la ordenación prevista en los planeamientos de ambos municipios.

Se hace una primera distinción entre los terrenos al sur de la Ronda Norte de la ciudad y los terrenos al norte de la misma, dado que los primeros pertenecen al término de Burjassot y los segundos, al término municipal de Valencia.

Terrenos al sur de la CV-30 pertenecientes a Burjassot

La propuesta es clasificarlos como suelo urbanizable e incluirlos como Parque Público PQL-2, para su integración en la ampliación del Parque de Benicalap prevista en Valencia.

Terrenos situados al norte de la CV-30 y la V-30 norte pertenecientes a Valencia

1. Terrenos colindantes al sector TER-2 de Burjassot

La lógica urbanística indica que la ordenación de esos terrenos debe ser coherente con los incluidos en el sector TER-2 de Burjassot. Se prevé así un pequeño sector de suelo urbanizable de uso terciario, que en coherencia con la ordenación del municipio vecino, continúa la zona verde de protección de 25 ms de anchura de la CV-30 y de su enlace viario. Dentro del sector se propone ubicar el ecoparque de 4.000 m² de superficie, que ha requerido la administración gestora de residuos para la zona norte de Valencia, dada la dificultad de su ubicación en otras zonas de esta parte del término, por tratarse de áreas de huerta de especial protección o de suelos de uso residencial, y por las buenas condiciones de acceso que guarda este enclave, para la población que habita en la zona norte de la ciudad. La amplia zona verde perimetral prevista posibilitará resolver la necesaria integración visual y paisajística de esta dotación.

Los parámetros urbanísticos previstos en el sector resultarán coherentes con los otros sectores de suelo urbanizable de uso terciario contemplados en la RSPG.

Las determinaciones fundamentales de este sector son las siguientes:



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS EN LA FRONTERA CON BURJASOT

- Denominaciónsector "Ter-2 Burjassot"
- Superficie14.020 m2s
- Índice de edificabilidad bruta.....0,70 m2t/m2s
- Edificabilidad total.....9.814 m2t

2. Terrenos colindantes al Parque Comercial Ademuz de Burjassot.

El Plan propone un pequeño sector urbanizable que complete la manzana terciaria del sector TER-3 "Parque Comercial Ademuz" e incluya el suelo circunvalado por el enlace de la V-30 Norte. Las determinaciones fundamentales de este ámbito son las siguientes:

- Denominaciónsector "Ter-3 Burjassot"
- Superficie.....11.678 m2s
- Índice de edificabilidad bruta.....0,70 m2t/m2s
- Edificabilidad total.....8.175 m2t

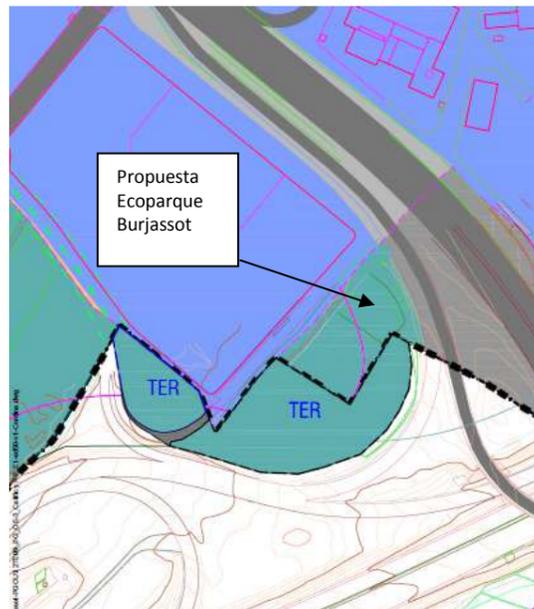
Burjassot ha propuesto en el sector colindante la ubicación de su ecoparque. Sin embargo, Valencia ha manifestado su disconformidad con esta previsión, habida cuenta de su situación junto a uno de los accesos fundamentales de la ciudad y la imposibilidad de su integración visual y paisajística.

Además, se considera que no cuenta con buenas condiciones de accesibilidad para la población de ese municipio, sobre todo para la que habita al este de la CV-35

Dado que ambos municipios necesitan prever suelo para la selección y gestión de sus residuos, lo lógico sería resolver de manera conjunta una problemática común y consensuar una reserva de suelo para un ecoparque de carácter metropolitano. El establecimiento de esta reserva en la ubicación propuesta por Burjassot, además de las dificultades para su integración paisajística, no gozaría de las condiciones de accesibilidad deseable para la población de la zona este de Burjassot, ni para la población del norte de Valencia. Sin embargo, el establecimiento de una reserva de suelo que satisfaga las necesidades de ambos municipios en la ubicación propuesta por Valencia, gozaría de buena accesibilidad desde ambas poblaciones y, como se ha indicado, permitiría resolver en mejores condiciones, su integración visual y paisajística en el entorno metropolitano.

3. Terrenos colindantes con el Parque Alban y la estación de FGV del "Empalme"

En este caso, la RSPG propone la delimitación de una Unidad de Ejecución en suelo urbano, que completa la manzana terciaria del municipio de Burjassot e incluye suelo dotacional que permitirá la ampliación del aparcamiento disuasorio existente junto a la estación de FGV del Empalme.



Sector "Ter-3 Burjassot"



Sector "Ter-2 Burjassot"



Unidad de Ejecución "TER Burjassot"



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS EN LA FRONTERA CON BURJASOT

Las determinaciones más relevantes de la Unidad de Ejecución "Ter-BE Burjassot" son los que se relacionan a continuación:

- Superficie total.....7.756 m²s
- Índice de edificabilidad:.....0,70 m²t/m²s
- Edificabilidad total.....5.429 m²t
- Superficie parcelas privadas3.877 m²s
- Superficie parcela dotacional múltiple:.....2.738 m²s
- Superficie Red Viaria.....1.141 m²s

4. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo

Cada sector de suelo urbanizable constituirá un área de reparto independiente con las determinaciones que se concretan en la tabla que se inserta a continuación. Ambos sectores deberán ceder a la Administración el porcentaje de aprovechamiento a que se refiere el artículo 77.1b, por remisión de la Disposición Transitoria Tercera, apartado 3, de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.

AREA DE REPARTO 8 TERCIARIO			
SECTORES	SUPERFICIE RP ADSCRITA m ²	SUPERFICIE TOTAL AR m ²	AT ua/m ² s
TER -2 BURJASSOT	0,00	14.020,00	0,91
AREA DE REPARTO 9 TERCIARIO			
SECTORES	SUPERFICIE RP ADSCRITA m ²	SUPERFICIE TOTAL AR m ²	AT ua/m ² s
TER -3 BURJASSOT	0,00	11.678,00	0,91



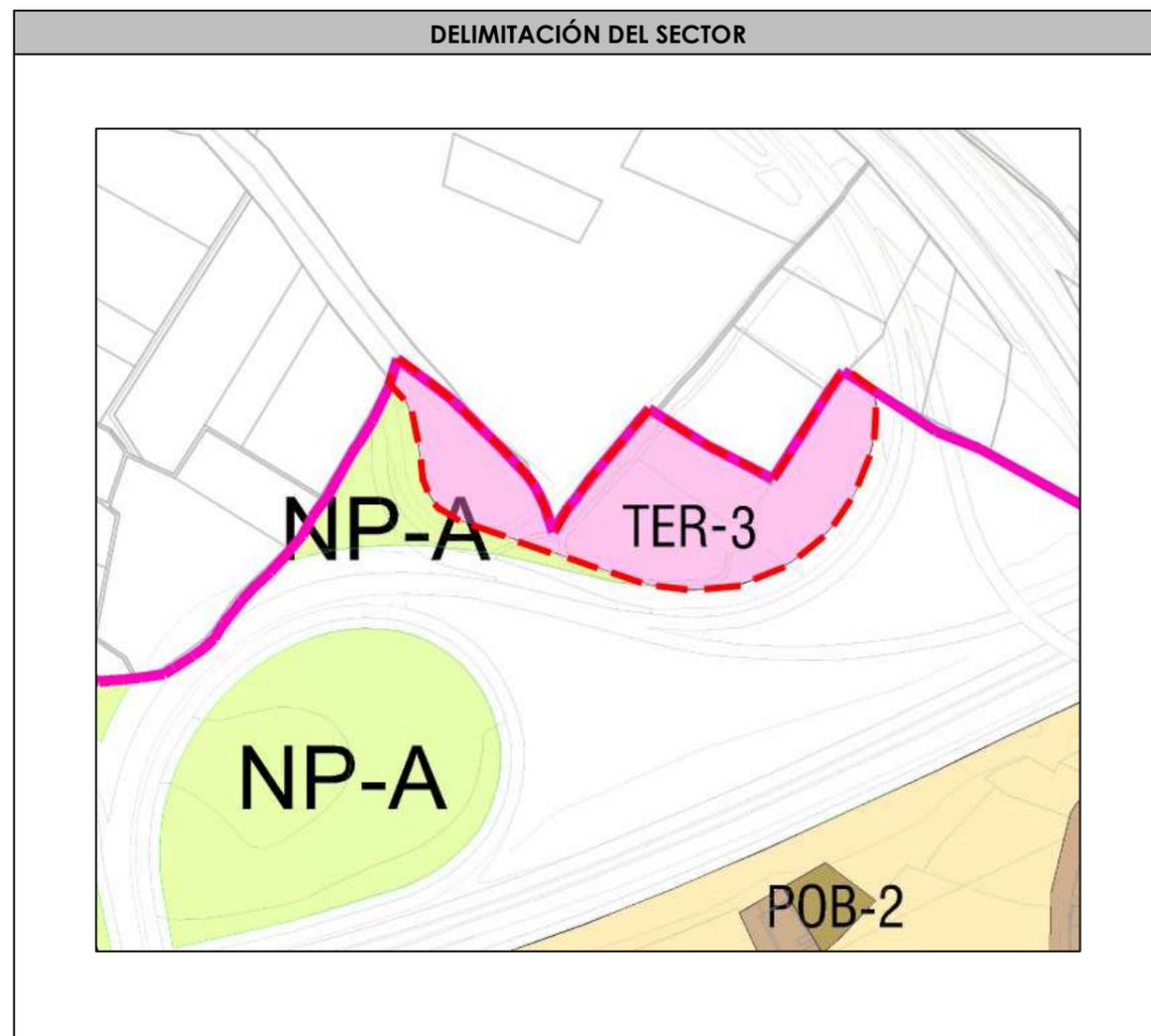
2. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS EN LA FRONTERA CON BURJASOT

2.1-FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	
SECTOR "TER-3 BURJASOT"	

RÉGIMEN URBANÍSTICO			
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE	SUPERFICIE DEL SECTOR	11.678 m ² s
USO GLOBAL	TERCIARIO	TIPOLOGÍA DOMINANTE	Bloque exento (Be) y Bloque adosado (Ba)
IEB	0,70	IER	0,00
		IET	0,70
		IEI	0,00



PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
SUPERFICIE DEL SECTOR	11.678 m ² s
Suelo dotacional existente	
Red primaria que no ejecuta la U.E.	
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	11.678 m ² s
SUPERFICIE DE PQL INCLUIDO	
EDIFICABILIDAD TOTAL	8.175 m ² t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	0,00 m ² t
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	8.175 m ² t
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	0,00 m ² t

CRITERIOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> Los límites del sector se ajustarán al dominio público de los enlaces de la autovía, así como a los límites del suelo urbano y/o urbanizable de Burjasot. Este ajuste no se considerará modificación del plan. 	

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN	
AREA DE REPARTO	AR-9
APROVECHAMIENTO TIPO HOMOGENEIZADO	0,91 ua/m ² s
<ul style="list-style-type: none"> El sector deberá ceder a la administración en porcentaje de aprovechamiento a que se refiere el artículo 77,1 b, por remisión de la Disposición Transitoria Tercera, apartado 3 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana. 	

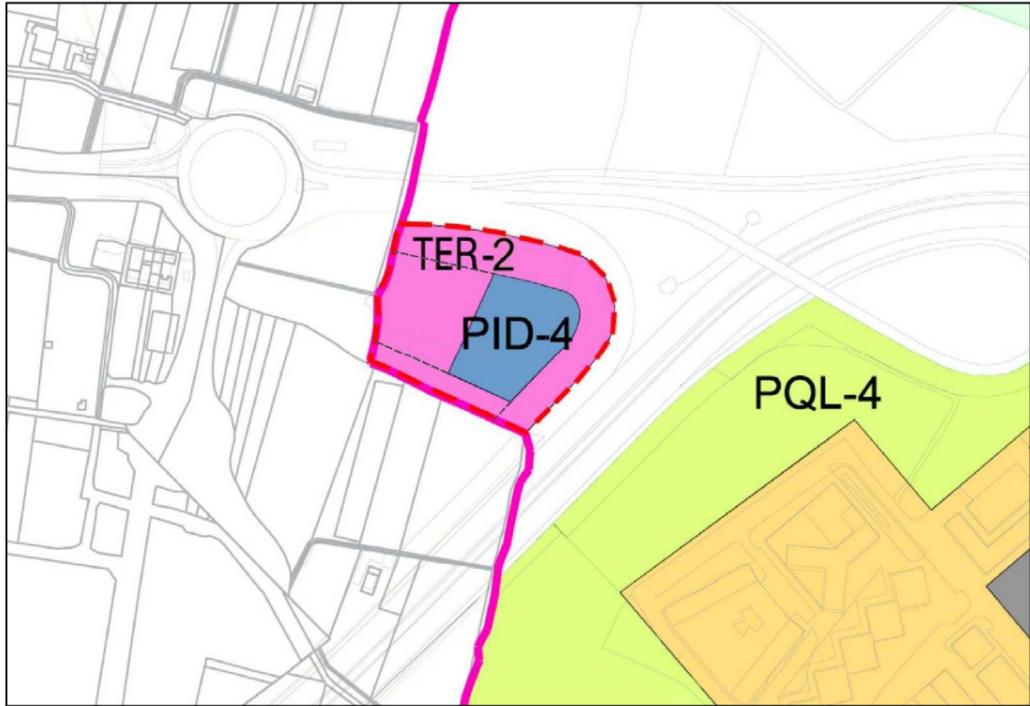
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> Las conexiones viarias, así como los servicios e infraestructuras urbanas de servicio a las parcelas resultantes se resolverán desde las redes existentes o previstas de Burjasot. La red viaria se resolverá de común acuerdo con el municipio de Burjasot. 	



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS EN LA FRONTERA CON BURJASOT

2.2-FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	
SECTOR "TER-2 BURJASOT"	

RÉGIMEN URBANÍSTICO			
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE	SUPERFICIE DEL SECTOR	14.020 m ² s
USO GLOBAL	TERCIARIO	TIPOLOGÍA DOMINANTE	Bloque exento (Be) y Bloque adosado (Ba)
IEB	0,70	IER	0,00
		IET	0,70
		IEI	0,00

DELIMITACIÓN DEL SECTOR	
	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
SUPERFICIE DEL SECTOR	14.020 m ² s
Suelo dotacional existente	
Red primaria que no ejecuta la U.E.	
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR	14.020 m ² s
SUPERFICIE DE PQL INCLUIDO	
EDIFICABILIDAD TOTAL	9.814 m ² t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	0,00 m ² t
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	9.814 m ² t
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	0,00 m ² t

CRITERIOS DE ORDENACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> Los límites del sector se ajustarán al dominio público de la carretera CV-30 y sus enlaces. En todo caso, los ajustes en la delimitación del sector no se considerarán modificación del Plan. 	

CONDICIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN	
AREA DE REPARTO	AR-8
APROVECHAMIENTO TIPO HOMOGENEIZADO	0,91 ua/m ² s
<ul style="list-style-type: none"> El sector deberá ceder a la administración en porcentaje de aprovechamiento a que se refiere el artículo 77,1 b, por remisión de la Disposición Transitoria Tercera, apartado 3 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana. 	

CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> La ejecución del sector incluirá las obras de ajardinamiento y acondicionamiento y demás medidas de integración paisajística, en la franja de servidumbre de carreteras. Los accesos y dotación de los servicios urbanísticos para servicio de las parcelas resultantes deberán resolverse desde el término de Burjasot, de común acuerdo con el Ayuntamiento de este municipio. 	



**LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS EN LA FRONTERA CON BURJASOT**

2.3-FICHA DE DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN "TER BE BURJASOT"

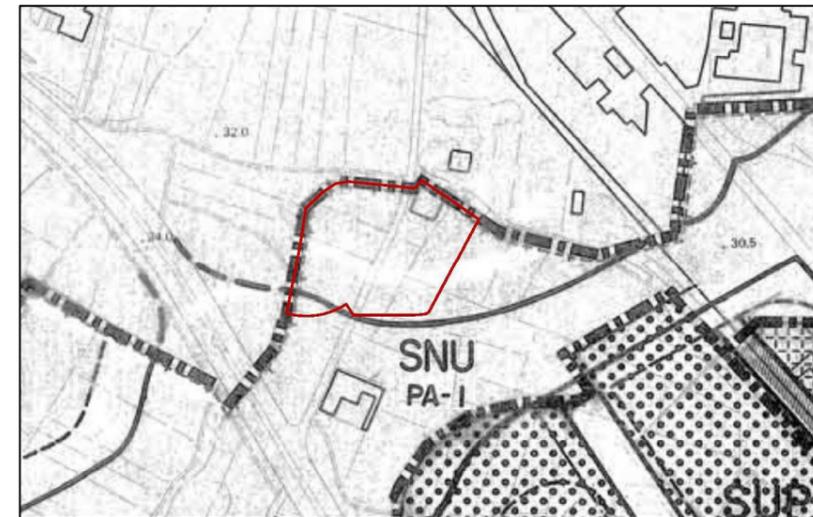
EMPLAZAMIENTO: Partida del Cuadrat

JUSTIFICACIÓN: Se pretende ordenar un resto de suelo rústico localizado entre la CV-30 y el límite de término de Burjasot, de forma coordinada con el planeamiento del municipio colindante, con el fin de obtener una reserva dotacional de la red secundaria para construcción de un "Park & Ride" de apoyo al intercambiador modal de FGV "Empalme"

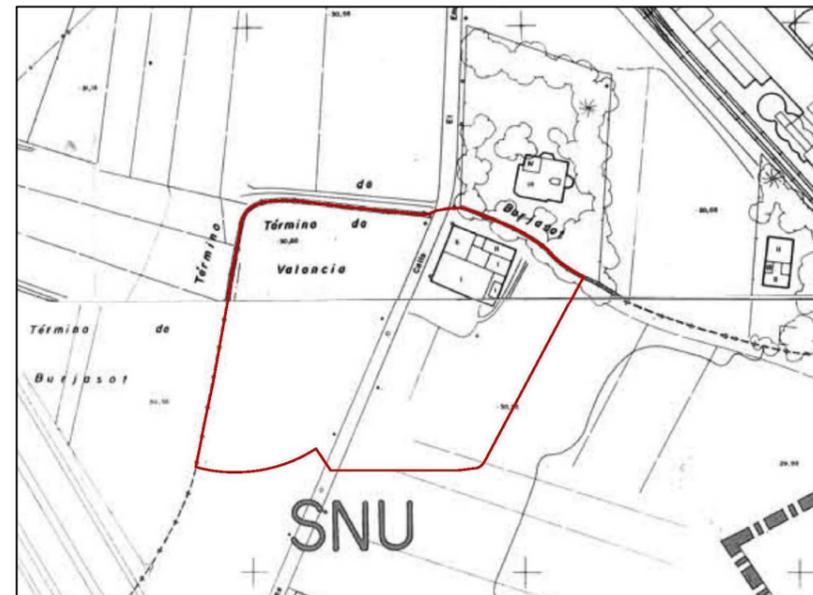
ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SOBRE FOTO AÉREA



PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 1988



SERIE B: CALIFICACIÓN DEL SUELO

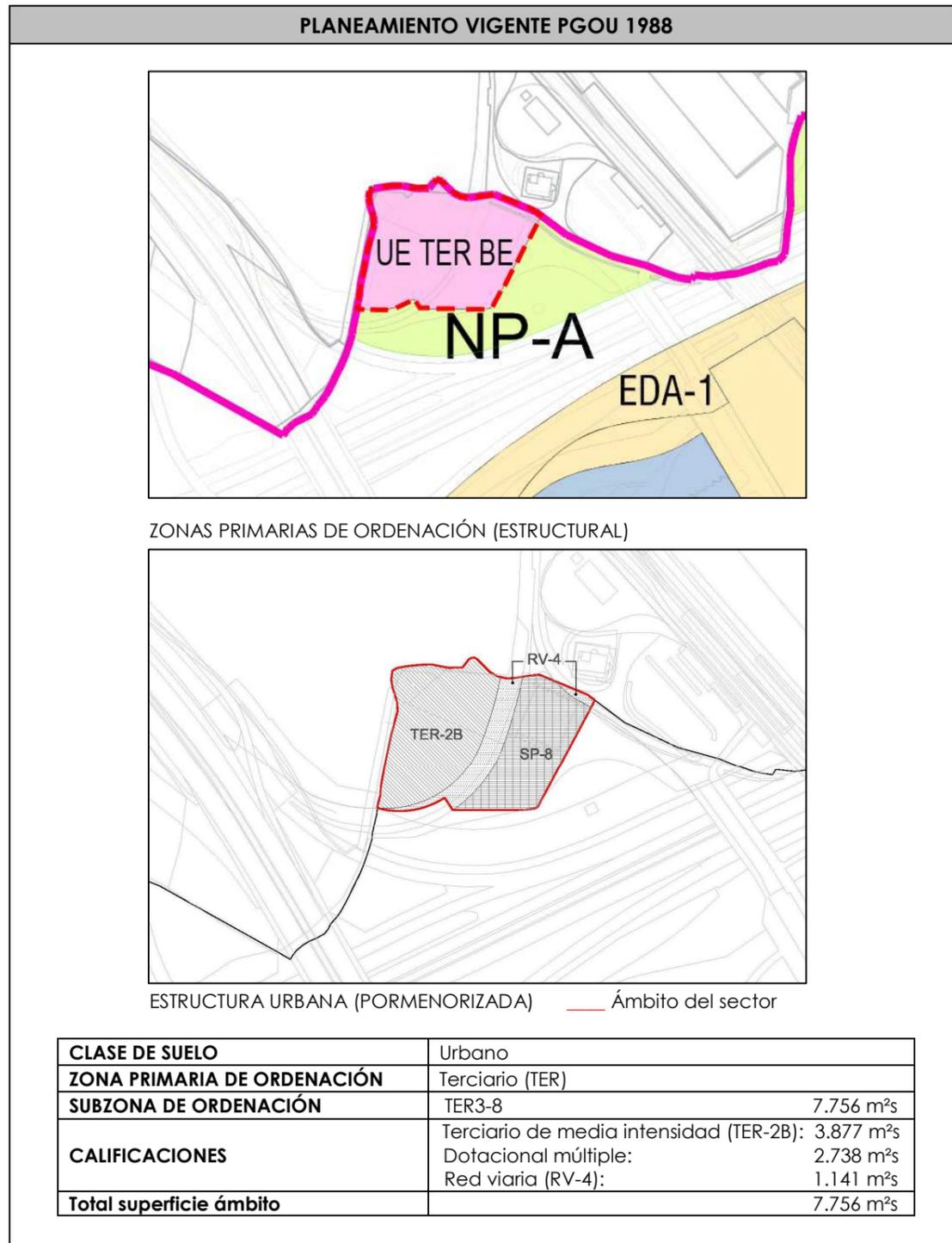


SERIE C: ESTRUCTURA URBANA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	No urbanizable (SNU)
ZONAS DE CALIFICACIÓN	Protección agrícola grado 1 PA-1: 7.756 m ² s
USO PORMENORIZADO	Protección agrícola grado 1 PA-1: 7.756 m ² s
Total superficie ámbito	7.756 m ² s



**LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS EN LA FRONTERA CON BURJASOT**



CRITERIOS DE ORDENACIÓN			
SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		7.756 m ² s	
SUELO DOTACIONAL EXISTENTE			
RED PRIMARIA QUE NO EJECUTA LA U.E.			
SUPERFICIE PQL INCLUIDO			
IEB m ² t/m ² s	0,70	IER m ² t/m ² s	0,00
EDIFICABILIDAD TOTAL		5.429 m ² t	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		0,00 m ² t	
EDIFICABILIDAD TERCIARIA		5.429 m ² t	
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL		0,00 m ² t	

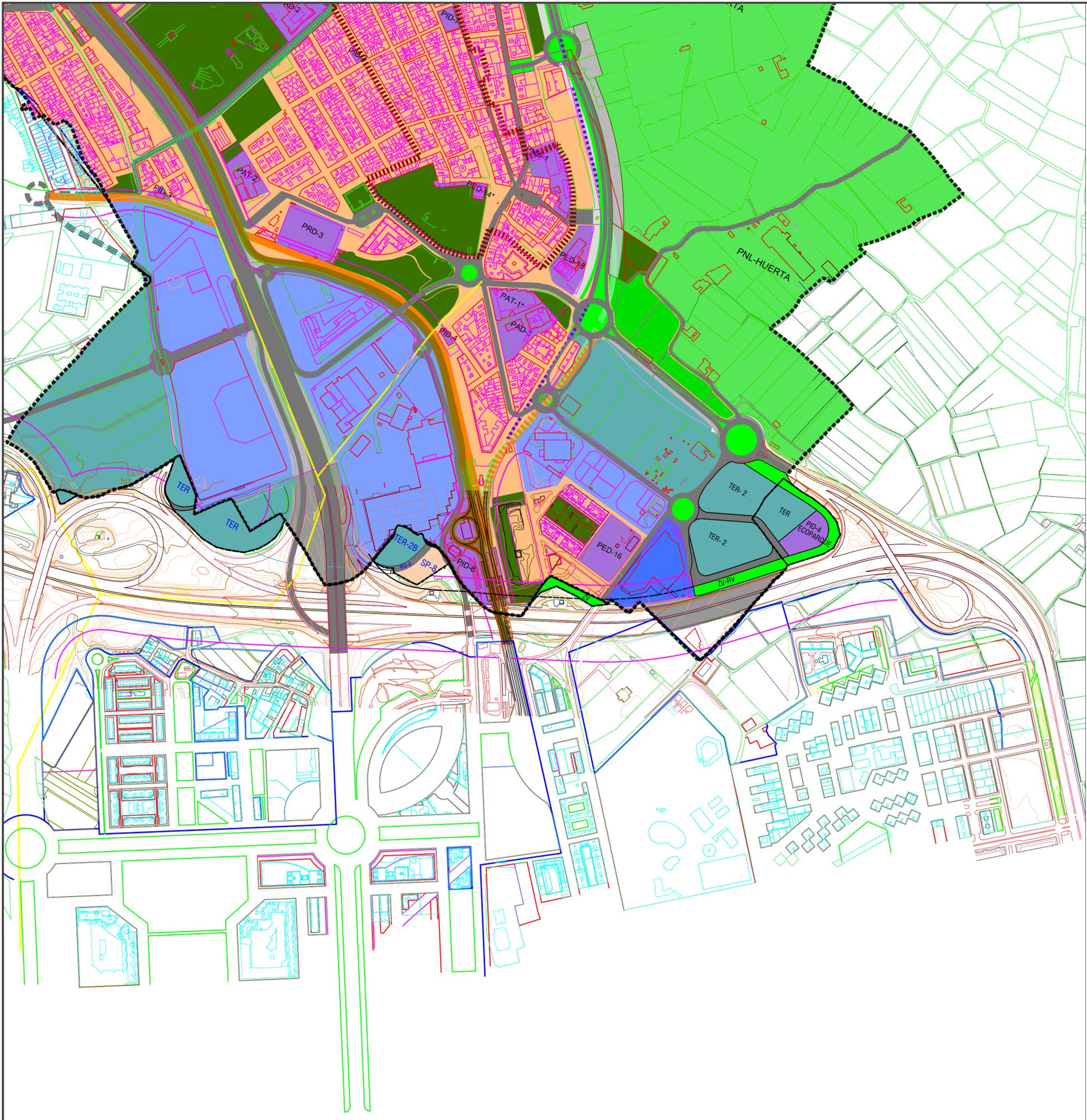
CRITERIOS DE ORDENACIÓN
<ul style="list-style-type: none"> Los límites de la UE se ajustarán al dominio público de la CV-30 y sus enlaces. Estos ajustes no se considerarán modificación del Plan.

CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN
<ul style="list-style-type: none"> Las conexiones viarias, los servicios y las infraestructuras urbanas de servicio a las parcelas resultantes se resolverán desde las redes existentes o previstas de Burjasot. La red viaria se resolverá de común acuerdo con el municipio de Burjasot.



3. PLANO GENERAL DE ORDENACIÓN





LÍMITE MUNICIPAL ACTUAL	-----
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
SU - SUELO URBANO	
Delimitación NUH	-----
Residencial	■
Terciario	■
Industrial	■
Dotacional	■
SUble - SUELO URBANIZABLE	
Terciario	■
Dotacional: Infraestructuras	■
Dotacional: Zona Verde Huerta	■
SNU - SUELO NO URBANIZABLE	
Suelo no urbanizable protección de la huerta	■
Suelo no urbanizable protección de infraestructuras	■
Suelo no urbanizable protección vías pecuarias	---
Vereda de San Antonio de Benageber	Ancho legal 20 m
Colada Azagador de Burjassot a Moncada	Ancho legal 8 m
Colada Azagador del Camino de Godella	Ancho legal 4,5 m
RED PRIMARIA SUELO DOTACIONAL	
ZONAS VERDES (* Privado)	■
EQUIPAMIENTOS (* Privado)	■
RED VIARIA	■
RED METRO EN SUPERFICIE	■
RED METRO ACTUAL A SOTERRAR	---
RED TRANVIA	■
LIMITE DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS	---
ZONA DE PROTECCIÓN FERROVIARIA	---
ÁMBITO PLAN ESPECIAL CAMPUS UNIVERSITARIO	---
ÁMBITO CORREDOR INFRAESTRUCTURAS	---
RED DE COLECTORES GENERALES A LA EDAR DE PINEDO	---
CLASIFICACIÓN DEL SUELO - VALENCIA	
SUble - SUELO URBANIZABLE	
Terciario	■
Infraestructura:-Servicio Urbano	■
Dotacional: Zona Verde y ZV Reserva Viaria	■
Dotacional: Zona Verde y ZV Reserva Viaria	■

—	Arista exterior de Calzada
—	Arista exterior de Explanación
—	Línea de afección 50 m.
-----	Línea de Término Municipal

Escala: 1/5 000
Dic. 2014

C:\Users\del_2000\2000-2001\Financiamiento\Bujassot\PGOU\17\TE09_PG_DE_3_Califexy RP_Er_red09v1_Corredor_1.mxd



II. MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

1. - CONVENIO COLEGIO AVE MARÍA DE PEÑARROCHA
- FICHA MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN
2. - CONVENIO ASILO DEL NIÑO JESÚS
- FICHA MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN
3. - CONVENIO COLEGIO PADRE BARRANCO
- FICHA MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN
4. - CONVENIO LA ALMOINA
- FICHA MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN
 - 4.1 PLAZA DE LA ALMOINA
 - 4.2 BLASCO IBAÑEZ
 - 4.3 RAMÓN DE CAMPOAMOR
 - 4.4 LUÍS GARCÍA BERLANGA MARTÍ
 - 4.5 SAN CLEMENTE
 - 4.6 JOSÉ ANDREU ALABARTA



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS



Firmado por: MANUEL LATORRE HERNANDEZ - NIF:24041131R
Motivo: Revisión Simplificada del Plan General de Valencia
Localización: Secretario del Área de Urbanismo, Vivienda y
Calidad Urbana del Ayuntamiento de Valencia
Fecha y hora: 30.09.2010 08:46:43

AJUNTAMENT DE VALENCIA

CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE
VALENCIA Y LA FUNDACIÓN ESCUELAS AVE
MARÍA PEÑARROCHA



AJUNTAMENT DE VALENCIA

CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
Y LA FUNDACIÓN ESCUELAS AVE MARÍA
PEÑARROCHA

REUNIDOS

De una parte **Dña. Rita Barberá Nollá**, que actúa en nombre y representación del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, asistida por **D. Vicent Miquel i Diego**, Secretario General de esta Corporación que da fe del presente.

Y de otra, **D. Julio Badenes Flors** en nombre y representación de la Fundación Escuelas Ave María Peñarrocha con el mismo domicilio, con CIF, G-46262044.

MANIFIESTAN

L- Que el Excmo. Ayuntamiento de Valencia es titular de una superficie de suelo urbano, calificado como dotacional educativo, procedente de la cesión obligatoria y gratuita efectuada con motivo de la aprobación de la Escritura Pública de cesión de suelo dotacional en el ámbito del Convenio Urbanístico "M-7" del P.G.O.U. de Valencia. Dicha finca resultante de la Reparcelación es colindante con los terrenos de propiedad de la Fundación "Escuelas Ave María de Peñarrocha". Dicha finca es la identificada en el Plano Anexo como A3, siendo su superficie de 1.450,49 m², estando inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia N° 14, Tomo 2494, libro 317, Folio 117, Finca N° 22.953, Inscripción 1ª. Así como de un camino con una superficie de 631,81 m² que divide en dos la propiedad de la Fundación escuelas del Ave María de Peñarrocha.



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS


AJUNTAMENT DE VALENCIA

Igualmente el Ayuntamiento tiene previsto obtener la parcela A4, con una superficie de 1.540 m2, por los medios legalmente previstos.

II.- Que la Fundación ESCUELAS AVE MARIA DE PEÑARROCHA, es titular de la parcela que se describe, con una superficie catastral de 9.913 m2 y de la que se hallan inscritos 5.661,2 m² en el Registro de la Propiedad de Valencia, Tomo 785, libro 47 de la Sección 2ª de afueras, folios 73 y 75, finca 3411, inscripciones 1ª y 2ª.

Sur, PAU Avenida de Francia.
Norte, Acequia de Mestalla, (en proceso de compra por parte de esta Fundación, con lo que el límite Norte de la misma sería el de la parcela calificada como educativa pública, e identificada en el Plano como A4.
Este, Cl. Padre Tomás Montañana
Oeste, Parcela calificada como educativa pública, e identificada en el Plano como E2

Se corresponde con la finca A2 del Plano Anexo.

Con el fin de obtener mediante acuerdo el suelo destinado al vial prolongación de la Avenida de Francia, ocupado por instalaciones del Colegio Ave Mª de Peñarrocha, ambas partes suscriben el presente Convenio, con sujeción a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El Ayuntamiento modificará el Plan General de Ordenación Urbana con el fin de calificar como uso Educativo Cultural (EC) privado la totalidad de la parcela escolar calificada actualmente como de uso público, y redactará y tramitará la reparcelación voluntaria con el objeto de regularizar la propiedad de la parcela, conforme a lo previsto en este Convenio.


AJUNTAMENT DE VALENCIA

SEGUNDA.- El Ayuntamiento de Valencia se compromete a reponer las instalaciones escolares y deportivas cuyo uso resulta incompatible con la apertura de la Avenida de Francia, conforme al Proyecto Técnico que ha elaborado el Servicio de Proyectos de Infraestructura, incorporando las observaciones que esta Fundación ha realizado, salvo la referente al traslado del jardín.

TERCERA.- A efectos de determinar la equivalencia económica de la contraprestación, el valor de los terrenos, calculado conforme al valor unitario según la Ponencia Catastral, es el siguiente:

A) Valor terrenos de la Fundación :

PARCELA	M2	PTAS/M2	TOTAL PTAS.
A1	3.108,74	27.690	86.081.010,60

B) Valor terrenos del Ayuntamiento :

PARCELA	M2	PTAS/M2	TOTAL PTAS.
A3	1.450,49	27.690	40.164.068,10
A4	1.540,00	27.690	42.642.600,00
CAMINO	631,81	27.690	17.494.818,90
TOTAL	3.622,30		100.301.487,00

C) Diferencia a favor del Ayuntamiento..... **14.220.476,40.-Ptas.**

La diferencia a favor del Ayuntamiento se abonará por la Fundación al aprobarse la Reparcelación voluntaria prevista en este Convenio. No obstante, ambas partes acordarán la compensación que corresponda por las edificaciones ya demolidas por el Ayuntamiento, minorando la diferencia en contra de la Fundación.



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS



AJUNTAMENT DE VALENCIA

CUARTA.- Dado que la reparcelación y recalificación que se pretende, comprensiva de una solución definitiva e integrada de los problemas urbanísticos del entorno a la propiedad de la Fundación, no es posible realizarla de manera inmediata, por el presente Convenio, la Fundación Escuelas Ave María de Peñarrocha autoriza al Ayuntamiento de Valencia a proceder, una vez repuestas las instalaciones mencionadas en la cláusula segunda, a la inmediata ocupación de 3.108,74 m2 de la finca anteriormente descrita en el Expositivo II, con el objeto de completar, anticipadamente, la urbanización y apertura de la Avenida de Francia. No obstante el Ayuntamiento de Valencia se compromete a realizar dicha reparcelación voluntaria antes del 31 de diciembre de 2002.

QUINTA.- Con el fin de no perjudicar el normal desarrollo de las actividades docentes del Colegio Ave M^a de Peñarrocha, las obras de reposición de instalaciones, se realizarán empleándose cuantas medidas fueren necesarias con el fin de garantizar seguridad de los 750 alumnos, así como de los padres y trabajadores del centro.

Valencia, a 11 de enero de 2001

Excmo. Alcaldesa Ayuntamiento de Valencia

Rita Barberá Nolla

Fdo. Dña. Rita Barberá Nolla

Secretario General del Ayuntamiento de Valencia

Vicent Miquel i Diego

Fdo. D. Vicent Miquel i Diego

La Fundación
Julio Badenes Flors

Fdo. D. Julio Badenes Flors



1-FICHA MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PGOU EN SUELO URBANO

COLEGIO AVE MARÍA DE PEÑARROCHA

BARRIO: 5-PENYA-ROJA

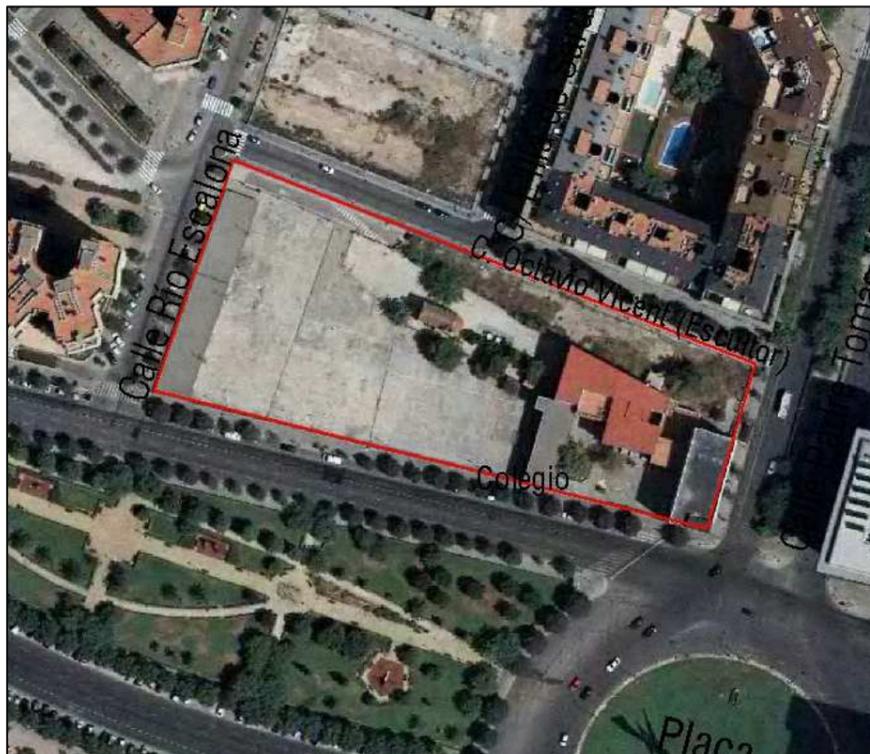
DISTRITO: 12-CAMINS AL GRAU

EMPLAZAMIENTO: Av. de Francia, 3

JUSTIFICACIÓN: La modificación propuesta tiene su origen en el Convenio firmado por el Ayuntamiento de Valencia y la Fundación Escuelas Ave María de Peñarrocha en fecha 11 de enero de 2001.

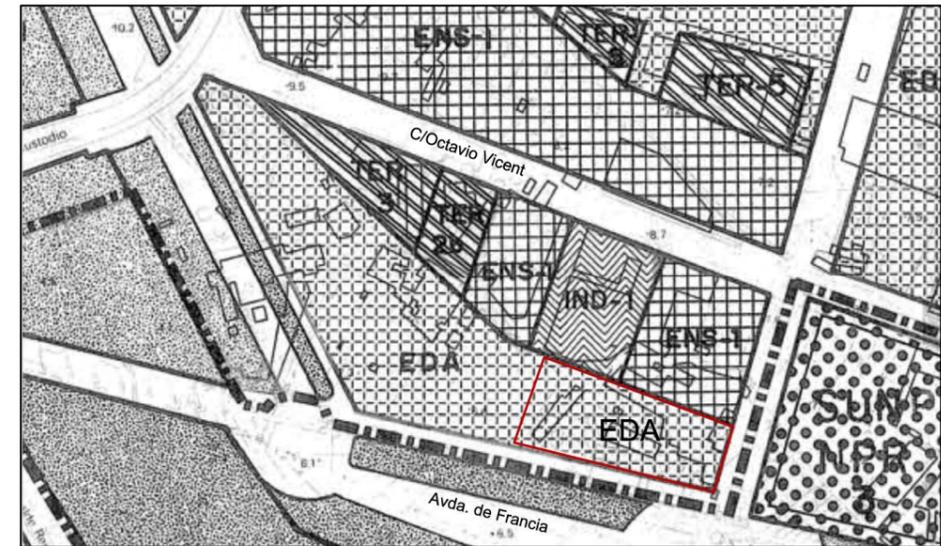
En ejecución de las previsiones del citado Convenio se propone modificar la ordenación pormenorizada del P.G.O.U con el fin de pasar a uso Educativo Cultural Privado la totalidad de la parcela escolar que en la actualidad es de uso público.

FOTOGRAFÍA ÁREA Y ÁMBITO

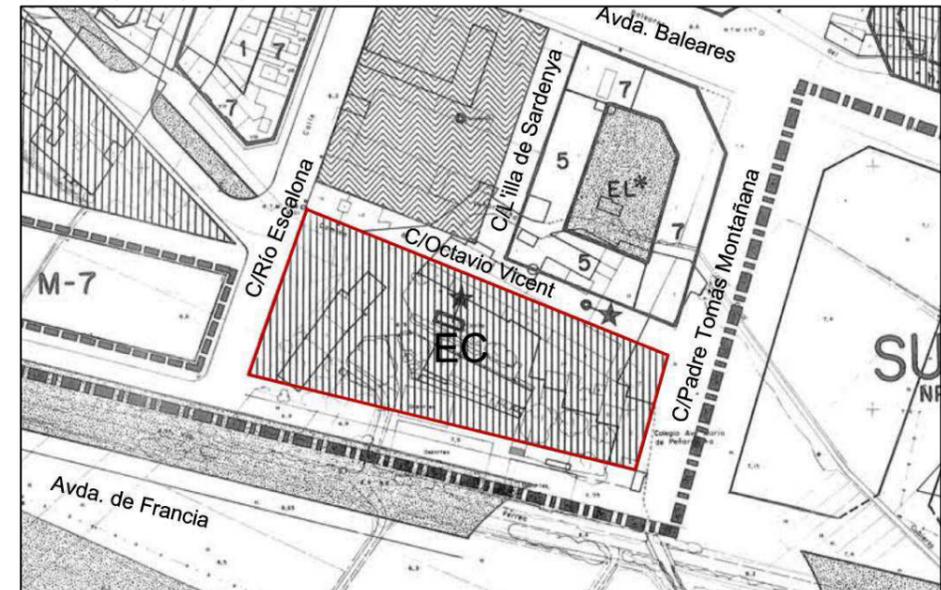


SIGESPA (VUELO 2.010)
 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN:

PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 1988



SERIE B: CALIFICACIÓN DEL SUELO

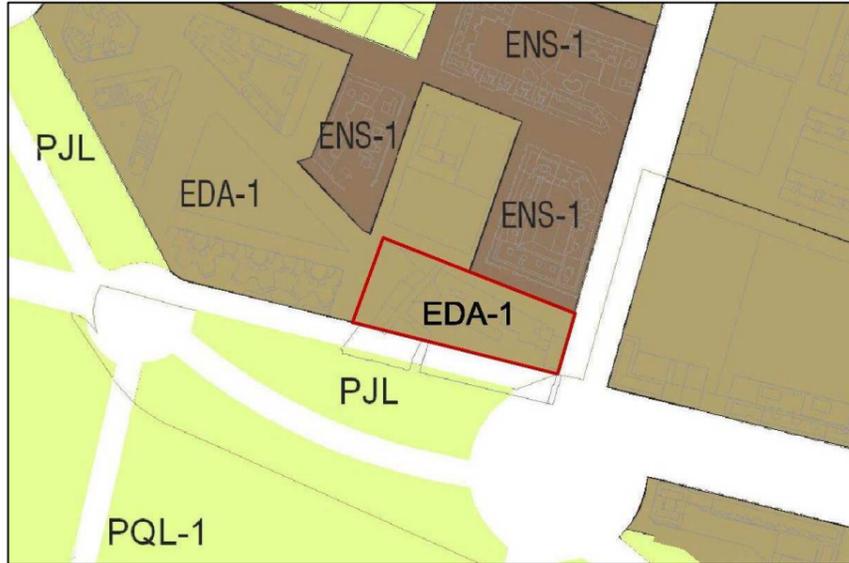


SERIE C: ESTRUCTURA URBANA

ZONAS DE CALIFICACIÓN	Edificación Abierta (EDA) (PGOU 1988)
USO PORMENORIZADO	Educativo (EC) 9.703,60 m ² s.
Total superficie ámbito modificación	9.703,60 m ² s.



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACIÓN (ESTRUCTURAL)



ESTRUCTURA URBANA (PORMENORIZADA)

ZONA PRIMARIA DE ORDENACIÓN	Edificación abierta (EDA)
SUBZONA DE ORDENACIÓN	Edificación abierta (EDA-1)
CALIFICACIONES	Educativo privado (SEC*) 9.703,60 m ² s.  Elemento protegido dot.nivel 2.★
Total superficie ámbito modificación	9.703,60 m ² s.



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS



CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA Y LA ASOCIACIÓN PROTECTORA DE LOS NIÑOS "ASILO DEL NIÑO JESÚS", PARA LA APERTURA DE LA CALLE LA SAFOR Y VIABILIDAD DE LA INSTITUCIÓN EN SU EMPLAZAMIENTO ACTUAL.

En la ciudad de Valencia, a 19 de septiembre de 2008.

REUNIDOS

De una parte, la **Excelentísima Sra. Doña RITA BARBERÁ NOLLA**, en su calidad de Alcaldesa, en nombre y representación del **EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**, con CIF P-4625200-C y sede en Valencia, Plaza del Ayuntamiento número 1, en ejercicio de la competencia que tiene atribuida en virtud de lo dispuesto en el art. 124.4.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, introducido por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, asistida por **Don FRANCISCO JAVIER VILA BIOSCA**, Secretario General de la Administración Municipal.

De otra parte, **DON CAYETANO BORSO DI CARMINATI MARTÍNEZ**, en su calidad de Presidente de la Junta de Patronos, en nombre y representación de la Asociación Protectora de los Niños "Asilo Del Niño Jesús", según acredita mediante la aportación de Estatutos de la Fundación y acta del Secretario de la misma con el nombramiento de cargos, legitimada ante el Notario del Ilustre colegio Notarial de Valencia, Don Federico Ortells Pérez.

Todas las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente **CONVENIO**, aprobado por la Junta de Gobierno Local y por el Ayuntamiento Pleno en sus respectivas sesiones de fecha 25 de julio de 2008; a cuyo efecto, de mutuo acuerdo

EXPONEN

I.- La Asociación Protectora de los Niños "Asilo Del Niño Jesús" es una fundación de beneficencia particular, creada en el año 1892, clasificada así por Real Orden del Ministerio de la Gobernación de fecha 17 de agosto de 1.907. Su objeto es el de sostener un asilo para la protección de los niños desamparados de ambos sexos,

1

procurando su instrucción y bienestar. Se trata, por tanto, de una institución privada de interés público sin ánimo de lucro.

La fundación es titular de los recursos que se citan a continuación y que se encuentran situados en el edificio de la calle San Clemente nº 1:

- Propietaria de la Aulas en las que se ubica la Escuela Pública de Educación Infantil NIÑO JESÚS: contiene 6 unidades de segundo ciclo con 152 alumnos.
- Propietaria y titular del Centro privado concertado NIÑO JESÚS, con 12 unidades de primaria (211 alumnos), 2 unidades de Necesidades Educativas de apoyo a la integración, 8 unidades de 1º y 2º ciclo de ESO con 169 alumnos. Este centro, tal y como señala el informe del Servicio de Educación, contribuye a que la demanda de escolarización en este distrito esté cubierta suficientemente en todos los niveles, con diversos proyectos de compensación educativa P.CO.E.
- Propietaria y titular del Centro de Acogida HOGAR NIÑO JESÚS con capacidad para 48 menores, concertado con la Consellería de Bienestar Social.
- Propietaria y titular del Centro de Día de Apoyo Convivencial con capacidad para 15 menores, también concertado con la Consellería de Bienestar Social

II.- La Asociación Protectora de los Niños "Asilo Del Niño Jesús" se encuentra enclavada actualmente en una parcela recayente a la calle San Clemente y a la calle La Safor, en la que se ubican todos los recursos citados en el apartado anterior. Parte de dicha parcela se ve afectada por la ampliación y regularización de la calle La Safor, conforme a la alineación recogida en el Plan Parcial del Sector 1 "Ademuz", de tal forma que será necesario derruir parte del edificio de la Asociación donde se encuentran las aulas, el centro de día y el centro de acogida ocupando igualmente parte del patio de recreo del Colegio. En concreto, la parte de suelo propiedad del Colegio afectada es la señalada con las letras B y C en el plano nº 3 anexo (que forma parte inseparable de este Convenio), bajo la rúbrica "Propiedades Iniciales Asilo", sin perjuicio de la mayor afección al edificio construido por afectar su futura adecuación a crujiás completas.

III.- El Ayuntamiento de Valencia adquirió la parcela escolar EC-4 (Sistema Local Escolar), calificada como Suelo Escolar Público y colindante por ambos lados con la que es propiedad del Asilo del Niño Jesús, en virtud de la reparcelación del Polígono A del Sector 1 "Ademuz". La parcela es el resultado de la adición de dos señaladas en el plano anexo 2 bajo la rúbrica "Propiedades iniciales municipales", con el número 1 una parcela de 8.179,58 m2 y la otra de 598,64 m2 señalada con el número 2.

La citada parcela escolar pública EC-4 fue ubicada en esta posición por el Plan Parcial del Sector 1 "Ademuz" precisamente para permitir la remodelación del Colegio del Niño Jesús, por lo que no computó para justificar la dotación de puestos escolares públicos, siendo creada otra parcela escolar pública en previsión de su previsible privatización. Así, la Memoria Justificativa del Documento de Refundición del Plan Parcial Sector 1 "Ademuz", aprobada definitivamente por acuerdo plenario de 29 de diciembre de 1998, dispone lo siguiente en su apartado 1.8.7, pag. 42:

2



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

"a) Dada la necesidad de destinar la parcela EC-4, situada en la Unidad de Ejecución A (Polígono A del Plan Parcial), para la remodelación del Colegio de la Asociación de los Niños, anexa al Sector Ademuz y puesto que la apertura de la nueva avenida deja fuera de ordenación parte de la parcela y de la construcción escolar existente, se ha tenido que plantear la modificación de las previsiones sobre el establecimiento de los centros docentes existentes en el Plan Parcial ahora en vigor, creando una nueva parcela de 8.000 m2 destinada a colegio infantil y primaria."

A continuación, se inserta una tabla en la pag. 43 relacionando los puestos escolares públicos a cubrir en cada una de las parcelas escolares públicas prevista en el Plan Parcial, sin que la parcela EC-4 sea computada a estos efectos, "de lo que se deduce –termina afirmando la Memoria Justificativa- el mantenimiento de los centros y la capacidad escolar necesarios, así como la posibilidad de remodelación del Colegio-Asilo del Niño Jesús, incluso su posible ampliación en cuanto a puestos escolares".

IV.- Es una necesidad que el Colegio continúe en el emplazamiento actual, ya que desarrolla una labor social importante, y según informe del Servicio de Educación este centro contribuye a que la demanda de escolarización en este distrito escolar esté cubierta suficientemente en todos los niveles; sin embargo, si se adecua la parcela al planeamiento vigente mediante los procedimientos que legalmente procedan (expropiación forzosa), tanto el Colegio como la Residencia quedarían tan reducidos en extensión que no sería viable su actividad por no adaptarse a la LOE y demás legislación vigente relativa al menor.

Por lo expuesto, se entiende que para poder mantener el Colegio y la Residencia en este emplazamiento y proceder a la apertura urgente de la calle La Safor regularizando la parcela de la Fundación a la alineación prevista en el planeamiento urbanístico vigente, es necesario que las partes lleguen a un acuerdo.

No puede olvidarse que entre los objetivos de la política del Ayuntamiento de Valencia está la correcta ejecución del planeamiento, especialmente en lo que se refiere a la apertura al uso público de los terrenos calificados como viario público, así como la mejora y extensión de la oferta de plazas escolares para los vecinos del municipio, garantizando el derecho a la educación como derecho básico y servicio público prioritario, y asimismo la prestación de servicios sociales y de promoción y inserción social, función que desempeña claramente la Asociación Protectora de los Niños "Asilo Del Niño Jesús".

Ambas partes manifiestan su voluntad de solucionar las apremiantes necesidades de unas instalaciones adecuadas que permitan a la Asociación Protectora de los Niños "Asilo Del Niño Jesús" atender las necesidades escolares de sus alumnos y sociales de los niños desamparados, y al Ayuntamiento de Valencia satisfacer las necesidades municipales cubiertas por la Asociación, así como la apertura completa de un vial tan importante como es la calle La Safor, resultando beneficiado, por tanto, un doble interés público por el que la Administración está obligada a velar.

V.- El presente documento tiene la naturaleza jurídica de Convenio de Colaboración urbanístico y patrimonial, y en sus aspectos urbanísticos encuentra su fundamento en lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 16/2005, de 30

3

de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV).

La fundamentación jurídica del presente Convenio se completa con lo previsto en el art. 25.1 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, que bajo el título de "libertad de pactos" permite a la Administración concertar cualesquiera pactos, cláusulas y condiciones, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico y a los principios de buena administración, principio de autonomía de la voluntad que si bien el citado artículo refiere a los contratos del sector público, debe entenderse aplicable igualmente por analogía a los Convenios de Colaboración que celebre la Administración con personas físicas o jurídicas privadas, que a pesar de estar expresamente excluidos del ámbito de aplicación de la Ley 30/2007 por su art. 4.1.d) siempre que su objeto no esté comprendido en el de los contratos regulados en la misma o en normas administrativas especiales, generan una relación jurídica de indudable naturaleza contractual

Por todo ello, considerando la coincidencia de objetivos entre el Ayuntamiento de Valencia y la Asociación Protectora de los Niños - Asilo del Niño Jesús, las partes intervinientes acuerdan formalizar el presente Convenio de Colaboración, con arreglo a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO.

El objeto del presente Convenio es regularizar la parcela en la que se encuentra ubicada la Asociación Protectora de los Niños "Asilo Del Niño Jesús", estableciendo los derechos, compromisos y obligaciones de las partes intervinientes, con la finalidad de conseguir la completa apertura de la calle La Safor y la adecuación de las instalaciones de la Asociación a la alineación prevista en el vigente planeamiento urbanístico, así como la modificación de este último para permitir la construcción de un Centro de día y un Centro de Acogida físicamente independientes del Centro Escolar, asegurando a esta institución benéfica la disposición de terrenos suficientes que permitan su viabilidad en el emplazamiento actual y garanticen en el futuro la continuidad de la relevante labor social y docente que históricamente viene prestando.

SEGUNDA.- MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA.

En ejecución de las previsiones del presente Convenio y con ocasión de la Revisión simplificada del Plan General, el Ayuntamiento de Valencia delimitará, dentro de la parcela actualmente calificada como "Sistema Local Educativo Cultural Público" en la que se encuentra la Institución "Niño Jesús", una superficie de aproximadamente 966,26 m2, según la letra A del gráfico identificado en el plano adjunto nº 4 denominado "Propuesta de Ordenación", otorgándole la calificación de "Sistema Local Asistencial Privado" (SP-3*), con la finalidad de poder ubicar dentro de la parcela escolar la residencia integrada por el Centro de Acogida y el Centro de Día, en la que serán

4



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

atendidos los niños desamparados.

Así pues, los terrenos en cuestión no perderán su consideración de dotacionales, sino que únicamente pasarán a ser calificados como equipamiento de dominio y uso privado, sometido, por tanto, al mismo régimen de usos y a idénticas condiciones edificatorias que se prevén para los equipamientos asistenciales de carácter público, conforme a lo previsto en el art. 6.78, apartado 2, de las Normas Urbanísticas del PGOU. Además, el Asilo es una entidad de carácter benéfico que realiza una labor social, lo cual garantiza su vinculación a la prestación del servicio asistencial no solo propio del barrio, sino de ámbito comarcal. En todo caso la modificación de la naturaleza pública de las dotaciones en la medida en que suponga una merma en los equipamientos públicos será objeto de compensación dentro del cómputo global de los estándares urbanísticos en el marco de la Revisión Simplificada del Plan General en el que se efectuará la ejecución de las previsiones de esta Cláusula.

Se advierte la existencia de un resto de terreno identificado con la letra B en el plano anexo nº 4 de aproximadamente 97,85 m², que a pesar de estar dentro de la parcela educativa tiene la calificación de red viaria, por lo que careciendo de sentido se corrige la calificación.

Así pues, la nueva ordenación se recoge en el plano nº 4 adjunto ("Propuesta de ordenación").

La eficacia del presente Convenio queda condicionada al otorgamiento de la aprobación definitiva de la referida Revisión Simplificada del Plan General de Valencia por parte del órgano competente de la Generalitat Valencia y su posterior entrada en vigor.

Lo convenido se entenderá, por tanto, sometido a la indicada condición suspensiva. El incumplimiento de esta condición no dará lugar en ningún caso a responsabilidad contractual ni extracontractual del Ayuntamiento de Valencia, a cuya exigencia renuncian expresamente las partes intervinientes, salvo que el incumplimiento del Convenio lo fuera por causas imputables única y exclusivamente a la propia Corporación Municipal.

La denegación de la aprobación de la Revisión Simplificada del Plan General por el órgano competente de la Generalitat Valenciana será causa de resolución del Convenio suscrito, que operará automáticamente mediante la simple comunicación de tal acuerdo a las partes intervinientes, quedando sin efecto los compromisos asumidos respectivamente por las mismas.

TERCERA.- NEGOCIOS JURÍDICOS PATRIMONIALES: PERMUTA DE TERRENOS Y CONCESIÓN.

Es objetivo del presente Convenio la resolución de un problema urbanístico relevante para la ciudad, como es la completa apertura a uso público de un vial de

carácter estructural como es la calle La Safor, garantizando simultáneamente la continuidad del Colegio y del Asilo, que en la actualidad ocupan parte de dicha calle, lo que obliga a desviar el tráfico rodado en un giro que altera el diseño lineal del viario.

De una parte, el Convenio hará factible la construcción de un nuevo edificio para el Asilo integrado por el Centro de Acogida y el Centro de Día de Apoyo Convivencial, que es necesario independizar del colegio y darle unas dimensiones dignas para albergar los hogares de los menores internos cumpliendo los requisitos técnicos exigidos por la normativa sectorial respetiva, además de garantizar la proximidad al Colegio en el que serán educados los menores y con el que comparten instalaciones, como la zona deportiva y patio de recreo.

De otra parte, es necesario también ampliar las instalaciones del Colegio, puesto que reducidas las dimensiones del mismo por la apertura al uso público del vial, sería imposible el cumplimiento de la normativa vigente en materia de educación.

Es por lo expuesto que se considera adecuado evitar la expropiación forzosa de los terrenos necesarios para la apertura del vial, sustituyendo esta forma de obtención de terrenos dotacionales por la permuta de bienes inmuebles, adquiriendo el Ayuntamiento los terrenos de dominio público que precisa para la apertura del vial y obteniendo la Fundación los terrenos necesarios donde construir el nuevo edificio en el que se ubicarán las dependencias destinadas al Centro de Acogida y al Centro de Día, además de otorgar una concesión demanial del resto de la parcela calificada como Educativo Cultural Pública para que la Fundación pueda reubicar sus instalaciones escolares y seguir prestando la labor docente que de otra forma resultaría imposible por incumplimiento de la normativa legal en cuanto a espacios necesarios.

El reflejo gráfico de los negocios jurídicos patrimoniales a realizar se recogen en el plano nº 5 adjunto ("Negocios Jurídicos Patrimoniales").

A) PERMUTA DE TERRENOS.

La aprobación definitiva de la Revisión Simplificada del Plan General prevista en la Cláusula Segunda comportará la desafectación automática de los aproximadamente 966,26 m² de suelo de la parcela de propiedad municipal actualmente calificada como "Sistema Local Educativo Cultural Público", a los que se atribuirá en virtud de la citada Revisión simplificada el uso específico de "Sistema Local Asistencial Privado".

Por tanto, la entrada en vigor de la prevista Revisión simplificada del Plan General producirá el efecto de alterar automáticamente la calificación jurídica de dicha parcela, que perderá su naturaleza jurídica de bien de dominio público y pasará a ser considerada como bien patrimonial o de propios, de conformidad con lo previsto en el art. 81.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL) y art. 8.4.a) del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por R.D. 1372/1986, de 13 de junio (RBEL), siendo susceptibles de enajenación siguiendo las prescripciones previstas en el Capítulo V Título I de esta última norma reglamentaria.



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

Una vez aprobada definitivamente la Revisión Simplificada del Plan General a que se refiere la Cláusula Segunda y depurada la situación física y jurídica de los bienes inmuebles, la obtención por parte del Ayuntamiento de los terrenos dotacionales necesarios para la completa apertura al uso público de la calle La Safor y la enajenación de la parcela municipal de aproximadamente 966,26 m² destinada a "Sistema Local Asistencial Privado" se realizarán mediante la tramitación y aprobación del correspondiente expediente de permuta de bienes inmuebles, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (TRRL) y el artículo 112 y concordantes del RBEL.

Los bienes inmuebles objeto de permuta serán los siguientes:

a) Terrenos del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento es propietario de la parcela catastral nº 3445601YJ2734E de aproximadamente 8.179,58 m², de la cual se ha de proceder a la segregación de la parcela objeto de permuta, que coincide con la que será objeto de calificación como Sistema Local Asistencial Privado (SP-3*), necesaria para la construcción de un Centro de Acogida y un Centro de Día para la prestación de la labor social que desempeña el Asilo del Niño Jesús, integrado por los terrenos identificados como P1 del Plano nº 5 "Negocios Jurídicos Patrimoniales", con una superficie aproximada de 966,26 m².

b) Terrenos de la Asociación Protectora de los Niños "Asilo Del Niño Jesús".

La Fundación deberá segregarse de la totalidad de su propiedad y ceder al Ayuntamiento los terrenos del colegio que ocupan parcialmente el suelo calificado como viario público (calle La Safor), cuya superficie asciende a aproximadamente 1.205,56 m² y que están integrados por dos parcelas: una de aproximadamente 837,25 m², que forma parte del ámbito vial de servicio, por lo que debe ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento; la otra parcela, con una superficie de aproximadamente 368,31 m², que se obtiene por el Ayuntamiento de forma onerosa mediante permuta, identificadas respectivamente con las letras B y C en el plano 3 "Propiedades Iniciales Asilo" e igualmente grafiadas en el plano 5 "Negocios Jurídicos Patrimoniales" y señaladas como parcelas AV y P2.

En el expediente de permuta que se tramite deberá justificarse, además de la depuración física y jurídica de los bienes inmuebles a permutar, el cumplimiento de todos los demás requisitos exigidos a tal efecto por la vigente normativa patrimonial de la Administración Local, como son los siguientes:

1º.- Necesidad de efectuar la permuta.

La permuta consigue la satisfacción de diversos objetivos de interés general, como son, de una parte, la correcta ejecución del planeamiento, especialmente en lo que se refiere a la obtención de los terrenos dotacionales necesarios para la apertura al uso público de los viarios públicos, y de otra, garantizar el derecho de todas las

7

personas a la educación, además del derecho a una vivienda digna y adecuada, en este caso en lo relativo a niños desamparados, colaborando de esta manera la Corporación Local con la iniciativa de la Fundación en tareas de integración social.

Por otra parte, desde el punto de vista del interés público, se considera que la permuta resulta en este caso la forma de adquisición más idónea, pues el eventual recurso a la expropiación forzosa no permitiría conciliar el objetivo de ejecución de planeamiento a que se refiere el párrafo anterior con el mantenimiento del Colegio en su emplazamiento actual, cuyas plazas escolares resultan imprescindibles para una adecuada oferta escolar en el correspondiente distrito.

La adquisición de los terrenos necesarios para la apertura de la C/ La Safor mediante expropiación forzosa, mecanismo habitual de obtención de terrenos dotacionales públicos en suelo urbano, habría supuesto inevitablemente la desaparición del Colegio en su actual emplazamiento, resultando seriamente afectado el servicio educativo en dicho distrito escolar, además de la atención que presta la Fundación a los niños desamparados, por lo que en el presente caso no resulta un procedimiento adecuado para la adecuada satisfacción de los intereses públicos perseguidos.

2º.- Valoración técnica de los bienes objeto de permuta.

a) Terrenos del Ayuntamiento:

Se trata de un suelo urbanizable y, por tanto, para su valoración aplicaremos la siguiente fórmula:

$$V = (\text{VRB actualizado} \times \text{AS})$$

Al VRB actualizado no procede descontarle los gastos de urbanización, pues el suelo que entregaría el Ayuntamiento está completamente urbanizado con cargo a la Actuación Integrada (PAI Ademuz).

El aprovechamiento subjetivo sería el siguiente:

$$\text{AS} = (\text{Superficie} \times \text{AM}) \times 0,90$$

La superficie es la suma de las parcelas identificadas en el plano 2 "Propiedades Iniciales" como parcela 1 (8.179,58 m²) y parcela 2 (598,64 m²)= 8.778 m². La parcela identificada con el nº 3 en el plano 2 no se computa por estar fuera de la alineación de la parcela calificada como EC

$$\begin{aligned} \text{AS} &= (8.778 \text{ m}^2 \times 0,6233 \text{ m}^2/\text{m}^2) \times 0,90 \\ &= 4.924,32 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Por tanto, la valoración sería la siguiente:

$$V = \text{VRB actualizado} \times \text{AS}$$

8



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

$$\begin{aligned} &= (152,36 \text{ €/m}^2 \times 1,7891) \times 4924,32 \text{ m}^2 \\ &= 272,59 \text{ €/m}^2 \times 4.924,32 \text{ m}^2 \\ V &= 1.342.320 \text{ €} \end{aligned}$$

Este valor global, dividido entre la superficie total de la parcela dotacional (8.875,93 m²s), arroja un valor de 152,91 €/m²s.

$$Vm2s = 152,91 \text{ €/m}^2s.$$

Por tanto, la valoración de los terrenos municipales objeto de permuta es la siguiente:

$$\begin{aligned} V &= 966,26 \text{ m}^2s \times 152,91 \text{ €/m}^2s \\ &= 147.750,82 \text{ €} \end{aligned}$$

b) Terrenos de la Asociación Protectora de los Niños "Asilo Del Niño Jesús":

La superficie a considerar es la identificada como parcela C en el plano 3 "Propiedades del Asilo" (aproximadamente 368,31 m²), pues la parcela B forma parte del ámbito vial de servicio de cesión obligatoria y gratuita.

Se trata de un suelo urbano y, por tanto, para su valoración aplicaremos la siguiente fórmula:

$$V = \text{VRC actualizado} \times \text{AS}$$

El VRC actualizado asciende a 297,74 €/m²t (166,42 €/m²t x 1,7891), cantidad de la que hay que descontar los correspondientes gastos de urbanización del vial, pues correrán a cargo del Ayuntamiento una vez formalizada la permuta:

$$\text{VRC actualizado} = 297,74 \text{ €/m}^2t - 83,23 \text{ €/m}^2t = 214,51 \text{ €/m}^2t$$

El aprovechamiento subjetivo sería el siguiente:

$$\begin{aligned} \text{AS} &= (\text{Superficie} \times \text{AM}) \\ &= (368,31 \text{ m}^2s \times 1,3358 \text{ m}^2t/\text{m}^2s) \\ &= 491,99 \text{ m}^2t \end{aligned}$$

Por tanto, la valoración sería la siguiente:

$$\begin{aligned} V &= \text{VRB actualizado} \times \text{AS} \\ &= 214,51 \text{ €/m}^2t \times 491,99 \text{ m}^2t \\ V &= 105.536,77 \text{ €}. \end{aligned}$$

De este valor global, dividido entre la superficie total del vial afectado (368,31 m²s), resulta una repercusión de **286,54 €/m²s**.

9

c) Posibilidades de permuta a raíz de los valores de suelo asignados.

Procede, pues, corregir los términos de la permuta a raíz de estos nuevos valores del suelo:

Valor de la parcela propiedad del Asilo Niño Jesús calificada como viario público (2.2): 105.536,77 €

Equivalencia con el suelo municipal:

$$105.536,77 \text{ €} : 152,91 \text{ €/m}^2s = 690,19 \text{ m}^2s$$

Así pues, en términos de total y completa equivalencia de valores, los 368,31 m² de viario público se permutarían a cambio de 690,19 m²s en la parcela asistencial.

No obstante la diferencia de valor entre los bienes inmuebles permutados puede alcanzar hasta un 40% del que lo tenga mayor:

$$\begin{aligned} 105.536,77 \text{ €} \times 1,4 &= 147.751,48 \text{ €} \\ 147.751,48 \text{ €} : 152,91 \text{ €/m}^2s &= 966,26 \text{ m}^2s \end{aligned}$$

Los terrenos de propiedad del Ayuntamiento a permutar con el Asilo podrían llegar a comprender un total de 966,26 m²s, quedando por cuestiones de diseño gráfico de la parcela en 966 m²s y siendo necesario que la Institución abone la diferencia de valor entre los bienes permutados que asciende a (42.174,11 €) es decir:

$$\begin{aligned} 966 \text{ m}^2s - 690,19 \text{ m}^2s &= 275,81 \text{ m}^2s \\ 275,81 \text{ m}^2s \times 152,91 \text{ €} &= 42.174 \text{ €} \end{aligned}$$

No obstante, las valoraciones anteriores deben entenderse como provisionales, de tal forma que con motivo de la tramitación y aprobación del expediente de permuta de bienes inmuebles deberá emitirse nueva valoración técnica de los bienes objeto de permuta que acredite de forma fehaciente su justiprecio, que podrá actualizar por el paso del tiempo los valores anteriormente indicados.

Una vez aprobada la permuta, se procederá a la expedición por las partes de las correspondientes facturas. La diferencia económica final que resulte a favor del Excmo. Ayuntamiento de Valencia deberá ser ingresada íntegramente en la Tesorería Municipal por la Fundación en el plazo máximo de un mes a contar del día siguiente a la notificación a la misma de la expedición de las facturas, debiendo entregarse una copia del justificante de ingreso al Servicio gestor del expediente.

3º.- Que la diferencia de valor entre los bienes permutados no sea superior al 40 por cien del que lo tenga mayor:

La diferencia de valor entre los bienes permutados (42.214,71 €) supone únicamente el 28'57% del bien de mayor valor (147.751,48 €), por lo que no se supera

10



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

el límite del 40% establecido en el art. 112.2 del RBEL y, en consecuencia, este requisito se da por cumplido.

No obstante, en el expediente de permuta que se tramite deberá acreditarse nuevamente el cumplimiento de este requisito a la vista de las valoraciones actualizadas que se realicen.

4º.- Comunicación de la enajenación de inmuebles patrimoniales al órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Asimismo, en relación con lo dispuesto en el art. 109.1 del RBEL, se hace constar expresamente que el valor de los bienes de titularidad municipal objeto de enajenación y permuta no excede del 25% de los recursos ordinarios del Presupuesto General de la Corporación para el año 2008, que asciende a la cantidad de 714.705.048,04 €. No obstante, conforme al precepto citado, será necesario comunicar la permuta al órgano competente de la Comunidad Autónoma, que es la Dirección General de Cohesión Territorial de la Consellería de Presidencia.

B) CONCESIÓN DEMANIAL.

La concesión demanial se efectúa al amparo de los preceptos básicos de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante LPAP) y de conformidad con las determinaciones del capítulo IV del RBEL.

1º.- Objeto de la concesión.

Es objeto de la concesión que se otorga a la Asociación Protectora de los Niños "Asilo del Niño Jesús" el derecho a la utilización privativa de los terrenos de titularidad municipal calificados como Sistema Local Educativo Cultural identificados con la referencia catastral 3445601YJ2734E y 3445603YJ2734E, con la finalidad de que la Institución pueda seguir prestando su labor docente y social en el emplazamiento en el que se encuentran actualmente, ampliando sus instalaciones deportivas, recreativas y zonas de juego para los alumnos, cumpliendo con la normativa legal vigente.

El ámbito de la concesión queda identificado en el plano nº 5 ("Negocios Jurídicos Patrimoniales") parcelas C1 y C2.

2º.- Naturaleza jurídica.

Se trata de un uso privativo normal que determina la ocupación de terrenos de dominio público (suelo y subsuelo), de modo que excluye la utilización por otros interesados.

3º.- Plazo de la concesión.

El plazo de duración de la concesión es de 75 años, máximo permitido por la LPAP, que se computará a partir de la formalización en escritura pública del presente Convenio.

4º.- Procedimiento de adjudicación de la concesión.

La concesión se otorga directamente a la Asociación Protectora de los Niños "Asilo del Niño Jesús", de conformidad con el artículo 93 de la LPAP, que textualmente dice: "El otorgamiento de las concesiones sobre bienes de dominio público se efectuará en régimen de libre concurrencia. No obstante, podrá acordarse el otorgamiento directo en los supuestos previsto en el artículo 137.4 de esta ley".

Concurriendo diversas de las causas del artículo 137.4 de la LPAP, es posible otorgar directamente la concesión, puesto que su destinatario es una Fundación de Beneficencia particular, por lo que carece de ánimo de lucro.

5º.- Canon de la concesión.

La concesión será gratuita, tal y como permite el artículo 93.4 de la LPAP.

6º.- Deberes del concesionario.

El concesionario tiene el deber de:

- Destinar los terrenos a la finalidad para la que se ha otorgado la concesión.
- Mantener en buen estado la porción de dominio público utilizada, debiendo abonar en caso contrario, el importe de los daños y perjuicios que causaran.
- Asunción de la responsabilidad derivada de la ocupación. Resarcir los daños e indemnizar por los perjuicios que causaren al Ayuntamiento o a terceros.
- Abandonar y dejar libre, vacua y a disposición del Ayuntamiento a la finalización del plazo establecido, los terrenos objeto de concesión.
- Asumir los gastos de conservación, mantenimiento, impuestos, tasas y demás tributos.
- Compromiso de previa obtención a su costa de cuantas licencias y permisos requiera el uso del bien.

7º.- Derechos del concesionario.

El concesionario tiene derecho a:

- Uso y disfrute de los terrenos conforme al destino autorizado por el Ayuntamiento, durante todo el periodo de la concesión.
- Ser respetado por terceros en su condición de concesionario con el apoyo del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia para que, en caso necesario, cese toda perturbación con respecto a los bienes objeto de concesión.
- En el caso de que se produjera la desafectación de los terrenos, adquiriendo la condición de patrimoniales y el Ayuntamiento tuviera la voluntad de enajenarlos, el concesionario tendrá derecho preferente de adquisición directa sin necesidad



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

de subasta pública de los bienes objeto de concesión, de conformidad con lo previsto en el art. 3.4 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y el artículo 103 de la LPAP.

8º.- Extinción de la concesión y reversión de los bienes.

Las causas de extinción de la concesión son las previstas con carácter básico en el artículo 100 de la LPAP.

No procederá la reversión de las obras construidas en los terrenos de la concesión en el caso de que la Asociación ejerciera el derecho de adquisición preferente en los términos previstos en el apartado c) del punto 7º de este Convenio ("derechos del concesionario").

CUARTA.- EFICACIA DE LOS NEGOCIOS JURÍDICOS PATRIMONIALES.

La concesión demanial contemplada en la Cláusula anterior se entiende perfeccionada a partir de la fecha de la firma del presente Convenio. No obstante, su eficacia se condiciona a la entrada en vigor de la Revisión simplificada del Plan General prevista en la Cláusula Segunda del presente Convenio.

La eficacia de la permuta contemplada en la Cláusula anterior queda diferida al momento en que, una vez producida la entrada en vigor de la Revisión simplificada del Plan General, sea aquella aprobada por el órgano municipal competente y elevada a escritura pública.

QUINTA.- INGRESO DE LA DIFERENCIA ECONÓMICA A FAVOR DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO.

La totalidad de las valoraciones relacionadas en la Cláusula Tercera y, en consecuencia, la compensación económica final a favor del Ayuntamiento de Valencia, serán objeto de actualización desde la fecha de suscripción del presente Convenio hasta la fecha en que se efectúe el pago efectivo de la misma.

Una vez aprobadas las correspondientes facturas por el Ayuntamiento de Valencia, la diferencia económica final a favor del Ayuntamiento de Valencia, con la actualización que corresponda por el paso del tiempo, deberá ser ingresada en metálico por la Asociación Protectora de los Niños "Asilo del Niño Jesús" en la Tesorería Municipal, con carácter previo a la formalización de la escritura pública de permuta.

El Ayuntamiento de Valencia asume el compromiso de realizar a su costa las obras de urbanización que resulten necesarias para la completa apertura al uso público de la calle La Safor, una vez obtenidos los terrenos precisos.

SEXTA.- FORMALIZACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS.

En el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha de entrada en vigor de la Revisión Simplificada del Plan General a que se refiere la Cláusula Segunda, se procederá a la tramitación del expediente de permuta y formalización de la correspondiente escritura pública entre el Ayuntamiento de Valencia y la Asociación Protectora de los Niños "Asilo Del Niño Jesús" y a su inscripción en el Registro de la Propiedad, cuyos gastos serán asumidos íntegramente por la Fundación a su exclusivo cargo. El pago de cualquier tipo de impuesto que grave la transmisión será por cuenta de las partes con arreglo a ley.

Antes de formalizarse la permuta, la Asociación Protectora de los Niños "Asilo del Niño Jesús" deberá depurar la situación jurídica del inmueble de su propiedad que será entregado al Ayuntamiento de Valencia, que deberá estar libre de todo tipo de cargas y gravámenes.

En particular será necesario, en cumplimiento del presente Convenio, llevar a cabo la formalización de las siguientes escrituras públicas:

A) La Asociación Protectora de los Niños "Asilo Del Niño Jesús" debe segregar de la finca de su propiedad las parcelas identificadas con las letras B y C del plano 3 de "Propiedades Iniciales Asilo", que se identifican con los terrenos calificados por el Planeamiento como Sistema General Red Viaria Vía Interdistrital (GRV-3), cuya superficie es de 1.205,56 y que adquirirá el Ayuntamiento por los siguientes títulos:
Parcela B: gratuitamente por formar parte del ámbito vial de servicio.
Parcela C: en virtud de permuta, objeto del presente Convenio.

B) El Ayuntamiento debe acordar la segregación de la parcela catastral 3445601 los terrenos que como consecuencia de la modificación de planeamiento se destinarán a Sistema Local Asistencial Privado, cuya superficie asciende a aproximadamente 966,26 m² y que se identifica como P1 en el plano nº 5 "Negocios Jurídicos Patrimoniales", sin que se precisa para ello de licencia municipal de segregación, por ser fincas de propiedad municipal.

SÉPTIMA.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

En el plazo máximo de tres meses, a contar desde formalización de la escritura pública de permuta, la Asociación Protectora de los Niños "Asilo Del Niño Jesús" deberá solicitar al Ayuntamiento de Valencia la licencia municipal de obras de edificación para la construcción del nuevo edificio para el Asilo integrado por el Centro de Acogida y por el Centro de Día de Apoyo Convivencial que se ubicarán sobre los terrenos adquiridos por la Institución mediante permuta.

Concedida la licencia de primera ocupación del nuevo edificio, la Asociación Protectora de los Niños Asilo del Niño Jesús" deberá, en el plazo de los tres meses siguientes, solicitar al Ayuntamiento de Valencia la licencia municipal de obras de edificación para la adecuación del colegio actual a los terrenos objeto de concesión



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

demanial, cediendo gratuitamente con ocasión de la misma los terrenos integrantes del ámbito vial de servicio actualmente ocupados por el Colegio y liberando los que han sido objeto de permuta.

OCTAVA.- ENTRADA EN VIGOR Y VIGENCIA DEL CONVENIO.

El presente Convenio, una vez aprobado por la Junta de Gobierno Local, entrará en vigor el mismo día de su firma por las partes intervinientes.

Sin perjuicio de lo anterior, de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Cuarta de la LUV, apartados 2 y 4, el presente Convenio se someterá a información pública junto con la Revisión Simplificada del Plan General de Valencia a que se refiere su Cláusula Segunda, documento al cual se adjuntará como anexo, y en sus aspectos urbanísticos será aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en unidad de acto, en el mismo acuerdo de aprobación definitiva del referido instrumento de planeamiento.

Así mismo, conforme a lo previsto en la Disposición Adicional Cuarta de la LUV, apartado 4, regla 5ª, lo convenido entre las partes se entenderá sin perjuicio del ejercicio con plenitud por parte de la administración de su potestad de planeamiento, y sometido a la condición suspensiva de que la Revisión simplificada del Plan General de Valencia a que se refiere la Cláusula Segunda del presente Convenio haga posible su cumplimiento. El incumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad del Ayuntamiento, salvo que el cambio de criterio que determinara la imposibilidad de cumplimiento le fuera imputable y no se justificara suficientemente en razones objetivas de interés público.

NOVENA.- COMPROMISO DE LA FUNDACIÓN.

Durante la vigencia de la concesión demanial, la Asociación Protectora de los Niños "Asilo Del Niño Jesús", se compromete a mantener el contrato de arrendamiento de las aulas que ocupa el Centro Público de Educación Infantil "Niño Jesús".

DÉCIMA.- FACULTADES DE LA ADMINISTRACIÓN.

Corresponderá al Ayuntamiento de Valencia la interpretación del presente Convenio y la resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento, así como su modificación por razones de interés público.

UNDÉCIMA.- RESOLUCIÓN DEL CONVENIO.

El incumplimiento grave por cualquiera de las partes de las estipulaciones de este Convenio facultará a la otra para instar su resolución y su correspondiente derecho a indemnización, con la excepción prevista en las Cláusulas Segunda y Octava.

15

DUODÉCIMA.- SOMETIMIENTO EXPRESO A LOS ÓRGANOS JUDICIALES DE VALENCIA.

Las partes intervinientes se someten expresamente, para la resolución de cualquier litigio que pudiera surgir en la interpretación y aplicación del presente Convenio, a los órganos judiciales de la jurisdicción contencioso-administrativa con sede en Valencia.

Y en prueba de conformidad con todo lo anterior, los comparecientes, en la representación que ostentan, firman el presente documento por cuadruplicado ejemplar, en Valencia a diecinueve de septiembre de dos mil ocho.

La Alcaldesa-Presidenta

Representante de la Asociación Protectora
de los Niños "Asilo Del Niño Jesús"



Rita Barberá Nolla

Fdo. Dª Rita Barberá Nolla

Cayetano Borso di Carmignani Martínez



Fdo. D. Cayetano Borso di Carmignani Martínez

El Secretario General de la
Administración Municipal

Francisco Javier Vila Biosca

Fdo. D. Francisco Javier Vila Biosca

16



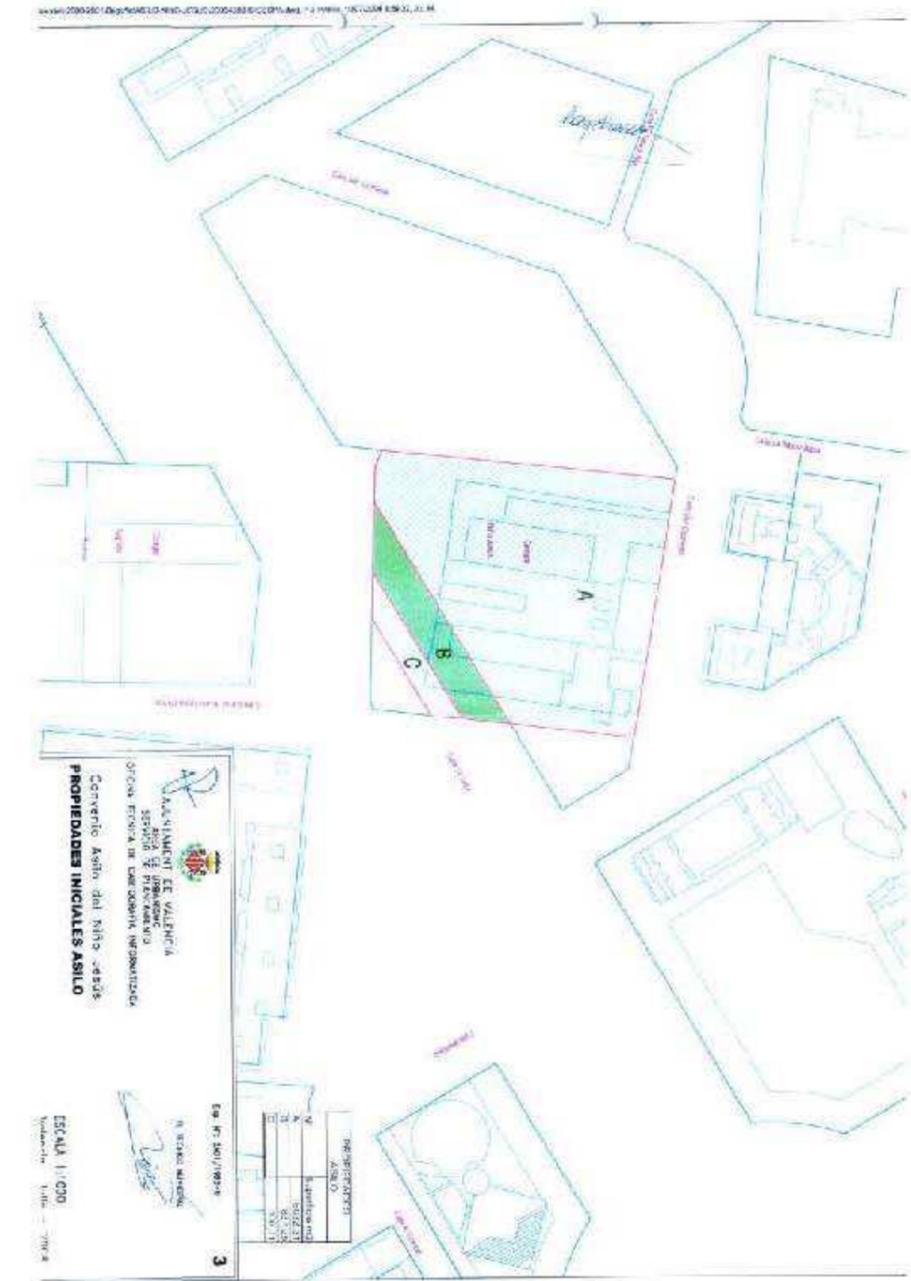
LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS



Medio: Revisión Simplificada del Plan General de Valencia
Localización: Secretario del Área de Urbanismo, Vivienda y
Calidad Urbana del Ayuntamiento de Valencia
Fecha y hora: 30/09/2010 08:44:49



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
 MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS



Firmado por MANUEL LATORRE HERNANDEZ - NIF:24341131R
 Motivo: Revisión Simplificada del Plan General de Valencia
 Localización: Secretario del Área de Urbanismo, Vivienda y
 Calidad Urbana del Ayuntamiento de Valencia
 Fecha y hora: 30.09.2010 08:44:50



Firmado por MANUEL LATORRE HERNANDEZ - NIF:24341131R
 Motivo: Revisión Simplificada del Plan General de Valencia
 Localización: Secretario del Área de Urbanismo, Vivienda y
 Calidad Urbana del Ayuntamiento de Valencia
 Fecha y hora: 30.09.2010 08:44:50



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
 MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS



Firmado por: MANTUELLO ROS E. HERNANDEZ - NIF: 24041
 Medio: Revisión Simplificada del Plan General de Valencia
 Localización: Secretario del Área de Urbanismo, Valencia y
 Calidad Urbana del Ayuntamiento de Valencia
 Fecha y hora: 30.09.2010 08:44:31



2-FICHA MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PGOU EN SUELO URBANO

ASILO DEL NIÑO JESÚS

BARRIO: 4-SANT PAU

DISTRITO: 4-CAMPANAR

EMPLAZAMIENTO: C/San Clemente, 1

JUSTIFICACIÓN: La modificación propuesta tiene su origen en el Convenio firmado por el Ayuntamiento de Valencia y la Asociación "Asilo del Niño Jesús" en fecha 19 de septiembre de 2008. En ejecución de las previsiones del citado Convenio se propone delimitar, dentro de la parcela cuyo uso pormenorizado es "Sistema Local Educativo Cultural Público" en la que se encuentra la Institución "Niño Jesús", una superficie de aproximadamente 966,26 m² otorgándole el uso pormenorizado de "Sistema Local Asistencial Privado" (SP-3*), con la finalidad de poder ubicar dentro de la parcela escolar la residencia integrada por el Centro de Acogida y el Centro de Día. Existe un resto de terreno aproximadamente 97,85 m² de red viaria dentro de la parcela educativa cuyo uso pormenorizado se corrige de RV-4 a EC*

FOTOGRAFÍA ÁREA Y ÁMBITO

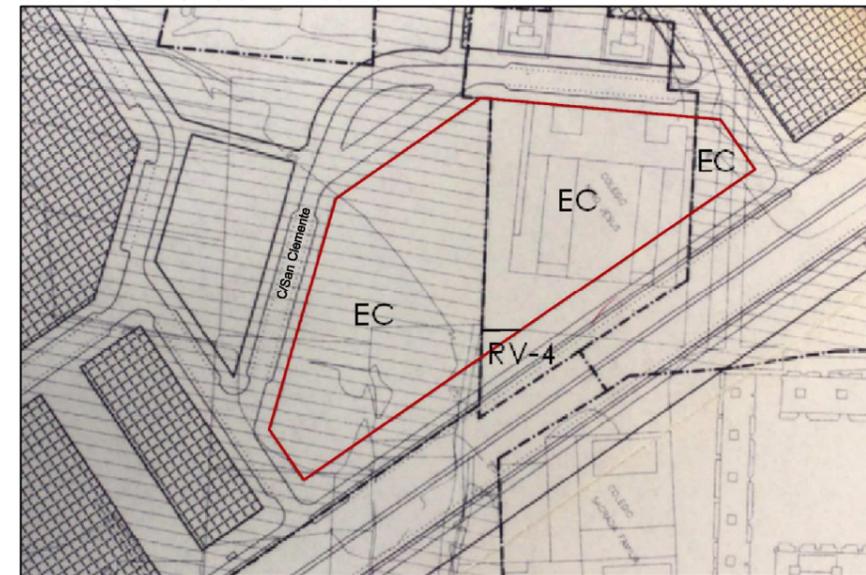


SIGESPA (VUELO 2.010)
 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN:

PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 1988 Y SU PLANEAMIENTO DE DESARROLLO



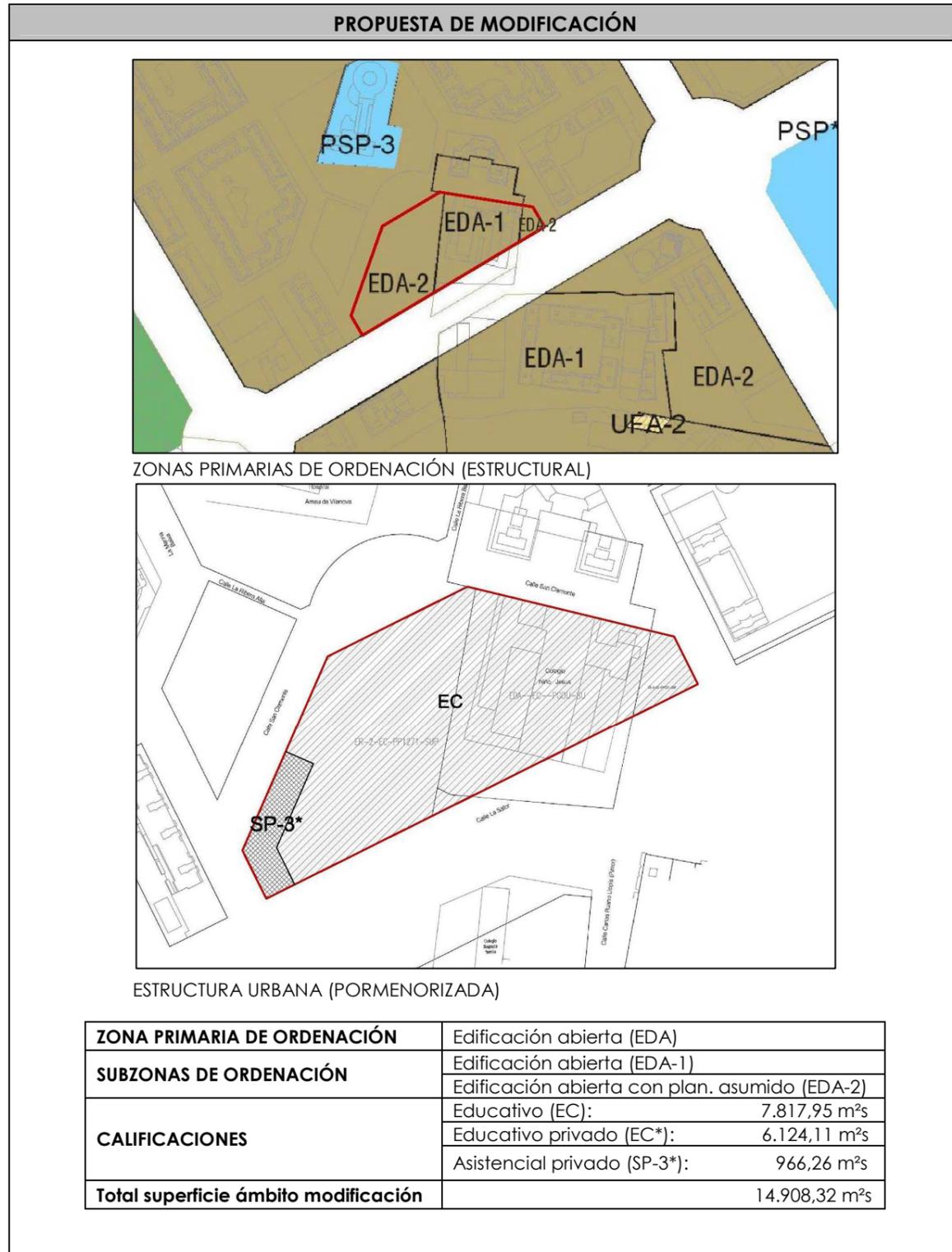
SERIE B: CALIFICACIÓN DEL SUELO



SERIE C: ESTRUCTURA URBANA

ZONAS DE CALIFICACIÓN	Edificio de uso residencial privado ER-2 (Plan Parcial Sector 1. Ademuz) Edificación abierta EDA (PGOU 1988)	
USO PORMENORIZADO	Educativo (EC):	14.810,47 m ² s
	Red Viaria (RV-4):	97,85 m ² s
Total sup. ámbito modificación	14.908,32 m ² s	





LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

CONVENIO DE COLABORACIÓN PARA LA REORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁREA URBANA UBICADA EN LA CONFLUENCIA DE LAS CALLES BENIFAIRÓ Y PADRE BARRANCO

En Valencia a 22 de mayo 2008.

REUNIDOS



De una parte, el **ILMO. SR. DON JORGE BELLVER CASAÑA**, en su calidad de Teniente de Alcalde Delegado del Área de Urbanismo, Vivienda y Calidad Urbana, en nombre y representación del **EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**, con CIF B-4625200-C y sede en Valencia, Plaza del Ayuntamiento, en ejercicio de la facultad conferida por el Ayuntamiento-Pleno en el punto tercero del acuerdo adoptado en sesión de fecha 25 de abril de 2008 para dictar cuantas resoluciones y realizar cuantas actuaciones, tanto de índole jurídica como material, resulten necesarias para su plena efectividad y ejecución; asistido por **DON VICENT MIQUEL I DIEGO**, Secretario General del Pleno de esta Corporación.

De otra parte, **DON PEDRO SANZ SOLERA** con D.N.I. 19.341.419-Y, **DON JOSÉ SANZ SOLERA** con D.N.I. 19.118.642 F y **DON VICENTE SANZ SOLERA** con D.N.I. 19.390.939 F, copropietarios de la parcela con referencia catastral N° 3644703YJ2734DÑOOO1B inscrita en el registro de la propiedad Campanar- Valencia al Tomo 945 libro 569, folio 126 finca N° 2646, según acreditan mediante la aportación de escritura de manifestación y adjudicación de la herencia de Dña. Silvina Solera Gregorio, otorgada en fecha 2 de febrero de 2001, ante el notario del Ilustre Colegio de Valencia D. Eduardo Liagaría Vidal, número de protocolo 386 y nota simple de fecha 27 de marzo de 2008 expedida por el del Registro de la Propiedad n° 5 de Valencia, y **DON VICENTE SANZ SOLERA** en nombre y representación como administrador único, de la MERCANTIL "BRAUSANZ S.A." con C.I.F. A- 46286845, domiciliada en Valencia C/ Padre Barranco n° 34, constituida mediante escritura autorizada por D. Carmelo Mota Monreal notario de Valencia, el 13 de noviembre de 1985 e inscrita en el Registro Mercantil de esta provincia al Tomo 3.488 general, 801 de la Sección general del Libro de Sociedades, folio 100, hoja n° V-11.098.

Todas las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente CONVENIO, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de abril de 2008, a cuyo efecto, de mutuo acuerdo:

EXPONEN

I – Don Pedro, Don José y Don Vicente Sanz Solera son titulares de un derecho de indemnización por el suelo y actividad económica de una industria de estampaciones metálicas, que se viene efectuando en la parcela catastral N° 3644703 situada en la calle Padre Barranco n° 34.

171

172

II – Este derecho fue reconocido en virtud de Sentencia de 23 de Mayo de 1983 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Valencia, confirmada en apelación por fallo del Tribunal Supremo de 4 de Julio de 1985 que declara ilegal la licencia de obras concedida por el Ayuntamiento a la Cooperativa Nuestra Señora de la Fuensanta, sin haber ejecutado el sistema de gestión previsto por el Planeamiento y sin haber exigido la cesión de todos los terrenos que configuraban el ámbito vial de cesión obligatoria vinculados a la licencia de obras recurrida, donde se encuentra ubicada la propiedad de los señores Sanz Solera, sentencia que si bien no imponía la demolición del edificio construido ilegalmente obligaba a indemnizar a los recurrentes, con la finalidad de completar la cesión de los terrenos necesarios para que la parcela edificada reuniera la condición jurídica de solar

III – Con fecha 26 de junio de 1997 la mercantil "Brausanz S.A", presenta en el Registro de Entrada del Ayuntamiento, instancia exigiendo Responsabilidad Patrimonial del Ayuntamiento por los daños y perjuicios sufridos, como consecuencia de la inactividad del Ayuntamiento en la ejecución material del planeamiento de la zona donde se encuentra ubicada su empresa. Si bien el Ayuntamiento consideró, en virtud de acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 13 de febrero de 1998 la desestimación de la reclamación. Los interesados interpusieron recurso contencioso administrativo contra el citado acuerdo, fallado en contra de los recurrentes por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en sentencia de 11 de Julio del 2001.

IV – En el Servicio de Gestión Urbanística, se redacta y tramita con el n° 38/1992 un Proyecto de expropiación con la finalidad de indemnizar al recurrente y obtener la parcela que configuraba el ámbito vial de cesión obligatoria de la licencia, si bien el 5 de Enero de 1994 el Tribunal Supremo dicta auto de ejecución de sentencia, ordenando anular la expropiación aprobada y hacer efectiva la indemnización mediante un proyecto de reparcelación económica, con repercusión de cuotas de urbanización a todos los titulares registrales afectados, que en ese momento ascendían aproximadamente a unas 500 fincas registrales, al haberse constituido en régimen de Propiedad Horizontal el edificio construido por la Cooperativa con las correspondientes transmisiones a los adquirentes de pisos, garajes y trasteros.

V – Con la finalidad de cumplimentar el mencionado auto judicial, la empresa municipal A.U.M.S.A el 1 de Agosto de 2000 presenta Proyecto de reparcelación económica, que se somete a exposición al público y notifica a todos los titulares registrales afectados por la unidad de ejecución previamente delimitada, a los que se les repercute el coste de la indemnización a los señores Sanz Solera y de la obra urbanizadora a ejecutar, en concepto de cuotas de urbanización según consta en la liquidación provisional, que deberían hacer efectivas una vez aprobado por la Corporación el documento presentado. A la vista de las numerosas alegaciones presentadas al Proyecto, se deduce que el número de titulares afectados por las transmisiones de propiedades a terceros de buena fe haría prácticamente inviable la materialización de la reparcelación, dado que el procedimiento de apremio, que en última instancia debería incoarse para el cobro de los impagados, generaría numerosos contenciosos de los nuevos titulares en defensa de sus derechos, que imposibilitarían el cumplimiento de la sentencia que nos ocupa.



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

173

VI - Es necesario hacer constar que la empresa Brausanz presenta alegación en tiempo y forma manifestando su disconformidad a la valoración que se hace de sus derechos en el Proyecto de reparcelación, adjuntando una valoración suscrita por técnico competente, fechada en Mayo de 2005, en virtud de la cual solicita en concepto de indemnización sustitutoria por no recibir parcela edificable ni indemnización de la construcción existente, la cantidad de 3.987.846'82 €. Circunstancia que unida a los hechos expuestos en el párrafo que antecede, hace si cabe más inviable el dar cumplimiento a la sentencia que nos ocupa.

VII - Dado el tiempo transcurrido sin dar solución a un problema viciado de origen por causas no imputables a los recurrentes, es una necesidad inminente buscar otros cauces que permitan hacer efectiva la indemnización exigida por el Tribunal Supremo, considerándose lo más adecuado que se recoja en la futura revisión del P.G.O.U. la propuesta de Modificación del Plan efectuada por el Servicio de Planeamiento según consta en el informe de 26 de Febrero del corriente año, en virtud de la cual se modificarán las alineaciones y calificaciones de las traseras de dos edificios situados en la calle Benifairó nº de policía 1 al 11, creando dos parcelas edificables con un aprovechamiento urbanístico, en la manzana donde se encuentra la propiedad de los Señores Sanz Solera, que les compense de los perjuicios sufridos y reconocidos por la citada sentencia.

VIII - El Departamento de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Derecho Administrativo de la Universidad Politécnica de Valencia, ha elaborado un estudio, de acuerdo con los cálculos de la Propuesta de Modificación del Plan elaborada por el Servicio de Planeamiento, para cuantificar a precio de mercado a Febrero de 2008, el techo que se podría edificar en las futuras parcelas creadas con la revisión del Planeamiento, 3.498,47 m2 techo- concluyendo que asciende a la cantidad de 4.580.895,72 €, lo que supone un valor de repercusión de 1.309,42 €/m2 techo.

Habida cuenta que el valor de la indemnización reconocida a los señores Sanz Solera y Brausanz S.L. por los tribunales actualizado a diciembre de 2007 ascienda a 4.310.862,41 €, la indemnización sustitutoria en m2 de techo que corresponde recibir a los señores Sanz Solera y Brausanz S.L. en la modificación efectuada ascienda a: 4.310.862,41 € / 1.309,42 €/m2techo = 3.292,19 m2 de techo.

IX - Por lo expuesto y a fin de dar satisfacción a los derechos indemnizatorios, tanto de los Señores Sanz Solera como de la empresa Brausanz S.A., reconocidos por la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de Julio de 1985, se recomienda la modificación de la ordenación vigente, a través de la revisión del Plan General actualmente en estudio, evitando asimismo que los numerosos propietarios de buena fe de las viviendas cuya licencia fue declarada ilegal se vean afectados por una reparcelación económica que resuelva una contienda jurídica de la que eran desconocedores en el momento de su adquisición.

No puede omitirse que con la firma del presente Convenio se consigue uno de los principales objetivos de la política del Ayuntamiento de Valencia, como es la correcta ejecución de la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento, especialmente en lo que se refiere a la apertura al uso público de los terrenos calificados como red viaria, permitiendo con la solución propuesta que el Ayuntamiento tenga capacidad para hacer frente a su urbanización, haciendo desaparecer un tapón

3

174

urbanístico que degrada la zona desde la concesión de la licencia de edificación hace veinte años y que ha sido objeto de constantes reivindicaciones vecinales.

X - El presente documento, que tiene la naturaleza jurídica de Convenio Urbanístico se concierta al amparo de lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV).

La fundamentación jurídica del presente Convenio se completa con lo previsto en el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, cuyo artículo 4 bajo el título de "libertad de pactos" permite a la Administración concertar contratos, pactos y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración.

Por todo ello, considerando la coincidencia de objetivos entre el Ayuntamiento de Valencia, los propietarios de la parcela y la empresa Brausanz S.A. y a fin de conseguir la reivindicación vecinal de recuperar integralmente una zona degradada por la existencia de un tapón urbanístico, mediante la apertura y posterior urbanización del vial existente entre la calle El Contat y la calle Padre Barranco a la altura del nº 34, ocupado en la actualidad por la edificación de un industria en funcionamiento, las partes intervinientes acuerdan formalizar el presente Convenio de Colaboración, con arreglo a las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA.- Objeto del convenio.

El objeto del presente Convenio es regular los derechos, obligaciones y compromisos de las partes intervinientes con la finalidad de lograr que el Ayuntamiento pueda dar satisfacción a los derechos indemnizatorios tanto de los Señores Sanz Solera como de la empresa "Brausanz S.A.", reconocidos por la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de Julio de 1985, mediante una futura revisión del P.G.O.U. en virtud de la cual se modifiquen las alineaciones y calificaciones de la trasera de dos edificaciones situadas en la calle Benifairó nº 1 al 11, creando dos parcelas edificables de titularidad de los Señores Sanz Solera que les compense de los perjuicios sufridos, consiguiendo además la recuperación integral de una zona degradada por la existencia de un tapón urbanístico.

SEGUNDA.-Modificación de la ordenación pormenorizada del PGOU de Valencia.

En ejecución de las previsiones del presente Convenio, el Ayuntamiento de Valencia al llevar a cabo la próxima revisión del P.G.O.U. modificará las alineaciones y la calificación urbanística de la parcela propiedad de los Señores Sanz Solera ubicada en la calle Padre Barranco nº 34 donde hoy se encuentra ubicada la industria de la empresa " Brausanz S.A " para que en parte se convierta en edificable.

A tal efecto se recalificarán dos parcelas:

4



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

115

La primera denominada parcela C en el plano nº 5 "Propuesta", localizada en la trasera del edificio existente en la calle Benifairó nº 7, 9, 10, supone la recalificación de 335,84 m² de red viaria, que pasarán a tener uso edificable, 259,28 m² en 4 alturas, y 76,56 m² en una altura, lo que convertiría a su vez edificable la parcela colindante de 68,28 m² que en la actualidad y en aplicación de la normativa vigente es inedificable por sí misma, integrando, en consecuencia, junto con los terrenos necesarios para obtener la condición jurídica de solar el área de reparto de una actuación aislada que con la obtención de la licencia de edificación, previo, en su caso, Programa de Actuación Aislada, permitiría a los recurrentes patrimonializar los aprovechamientos urbanísticos correspondientes.

La segunda denominada parcela D en el mismo plano localizada en la trasera del edificio existente en la calle Benifairó nº 1,3 y 5, supone la recalificación de 283,68 m² de suelo, destinado en la actualidad a red viaria, que se transforma en residencial con cuatro alturas, haciendo edificable la parcela colindante de 244,23 m² que en la actualidad es inedificable por sí misma en aplicación de la normativa vigente, integrando con su ámbito vial de servicio otra actuación aislada, con idéntico régimen urbanístico al definido en la parcela anterior.

TERCERA.- Obligaciones y compromisos del Excmo. Ayuntamiento de Valencia.

El Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia asume los siguientes compromisos y obligaciones frente a los Hermanos Sanz Solera y a la mercantil "Brausanz S.A".

1. Dejar sin efecto la delimitación de la Unidad de Ejecución situada en la calle Padre Barranco, hojas número 21 y 27 de la serie C, estructura urbana del PGOU de Valencia, aprobada definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 27-12-96, publicado en B.O.P. de 19-02-97, con la finalidad de adaptar las alineaciones y calificaciones de la manzana a los usos previstos en la propuesta formulada por el Servicio de Planeamiento.
2. Realizar los trámites necesarios tendentes a la modificación de la ordenación pormenorizada en los términos indicados en la cláusula Segunda, con ocasión de la Revisión del P.G.O.U.
3. Ejecución de la urbanización provisional del futuro viario para permitir la circulación del tráfico rodado en la zona, en tanto sea ejecutada definitivamente por la propiedad cuando se soliciten las correspondientes licencias de edificación.
4. Sujeción de la futura gestión urbanística de las parcelas edificables resultantes de la modificación del PGOU al régimen de las actuaciones aisladas y Programa de Actuación Aislada en su caso.

5



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

116

CUARTA.- Obligaciones y compromisos de los propietarios.

Los propietarios de la parcela situada en la calle Padre Barranco nº 34 y la entidad mercantil "Brausanz S.A." asumen los siguientes compromisos y obligaciones frente al Excmo. Ayuntamiento de Valencia:

1. Suspender, en virtud de la firma del presente convenio, la ejecución de la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de Julio de 1985 dictada en recurso de apelación contra la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Valencia.
2. Renunciar definitivamente a la ejecución de la sentencia a que se refiere el punto anterior una vez producida la modificación definitiva y entrada en vigor de la Revisión del P.G.O.U. incorporando la ordenación prevista en la Cláusula Segunda.
3. Clausurar la actividad industrial de estampaciones metálicas de la que es titular la empresa "Brausanz S.A." que en la actualidad se lleva a cabo en las instalaciones situadas en la calle Padre Barranco nº 34 y que ocupa la parcela de 2290,26 m², referencia catastral 3644703, asumiendo a su costa todo tipo de costes ocasionados por el cese o traslado de la actividad.
4. Proceder a desmontar la maquinaria industrial para su traslado y a derribar la construcción existente previa la obtención de la correspondiente licencia de derribo.
5. Autorizar a la Corporación a la ocupación provisional de la finca registral nº 2646 a fin de urbanizar provisionalmente el futuro viario, con reserva para la propiedad de todos los derechos urbanísticos inherentes a la parcela.
6. Solicitar las licencias urbanísticas de edificación de las futuras actuaciones aisladas dentro del plazo que fije el planeamiento o en su defecto, en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de la Revisión del P.G.O.U. de Valencia.
7. Ceder simultáneamente a la solicitud de las licencias con carácter gratuito, libre de cargas y asumiendo la ejecución de la obra de urbanización definitiva, del resto de la finca registral no edificable.

Estas obligaciones y compromisos se entienden ligados indisolublemente a la propiedad de las correspondientes parcelas edificables, de forma que cualquier futuro adquirente de las mismas se subrogará automáticamente en la posición jurídica del vendedor firmante del Convenio. Pesa sobre este último la obligación de informar de forma fehaciente de tal circunstancia al comprador de la parcela antes de la formalización del respectivo negocio jurídico, siendo responsables personalmente de los daños y perjuicios de toda índole que se les pueda irrogar como consecuencia del incumplimiento de esta obligación, a cuyo efecto se hará constar el presente Convenio en el Registro de la Propiedad, aportando documento acreditativo de haber dado cumplimiento a esta obligación.

6

LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

147

QUINTA -. Vigencia del Convenio.

La eficacia del presente Convenio, queda condicionada al otorgamiento de la aprobación definitiva de la referida modificación del P.G.O.U de Valencia por parte del órgano competente de la Generalitat Valenciana y su posterior entrada en vigor.

Lo convenido se entenderá, por tanto, sometido a la indicada condición suspensiva. El incumplimiento de esta condición no dará lugar en ningún caso a responsabilidad contractual ni extracontractual del Ayuntamiento de Valencia, a cuya exigencia renuncian expresamente las partes intervinientes, salvo que el incumplimiento del Convenio lo fuera por causas imputables única y exclusivamente a la propia Corporación Municipal.

La denegación de la aprobación de la modificación del PGOU por el órgano competente de la Generalitat Valenciana, será causa de rescisión del Convenio suscrito, que operará automáticamente mediante la simple comunicación de tal acuerdo a las partes intervinientes, quedando sin efecto los compromisos asumidos respectivamente por las mismas y pudiendo, por tanto, la propiedad reanudar la ejecución del Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de julio de 1985.

Y en prueba de conformidad con todo lo anterior, los comparecientes en la representación que ostentan firman el presente documento por triplicado ejemplar, en Valencia, en la fecha indicada "ut supra".

El Teniente de Alcalde del Área
de Urbanismo, Vivienda y Calidad Urbana

Fdo. Jorge Bellver Casaña

El Secretario General del Pleno

Fdo. D. Vicent Miquel i Diego

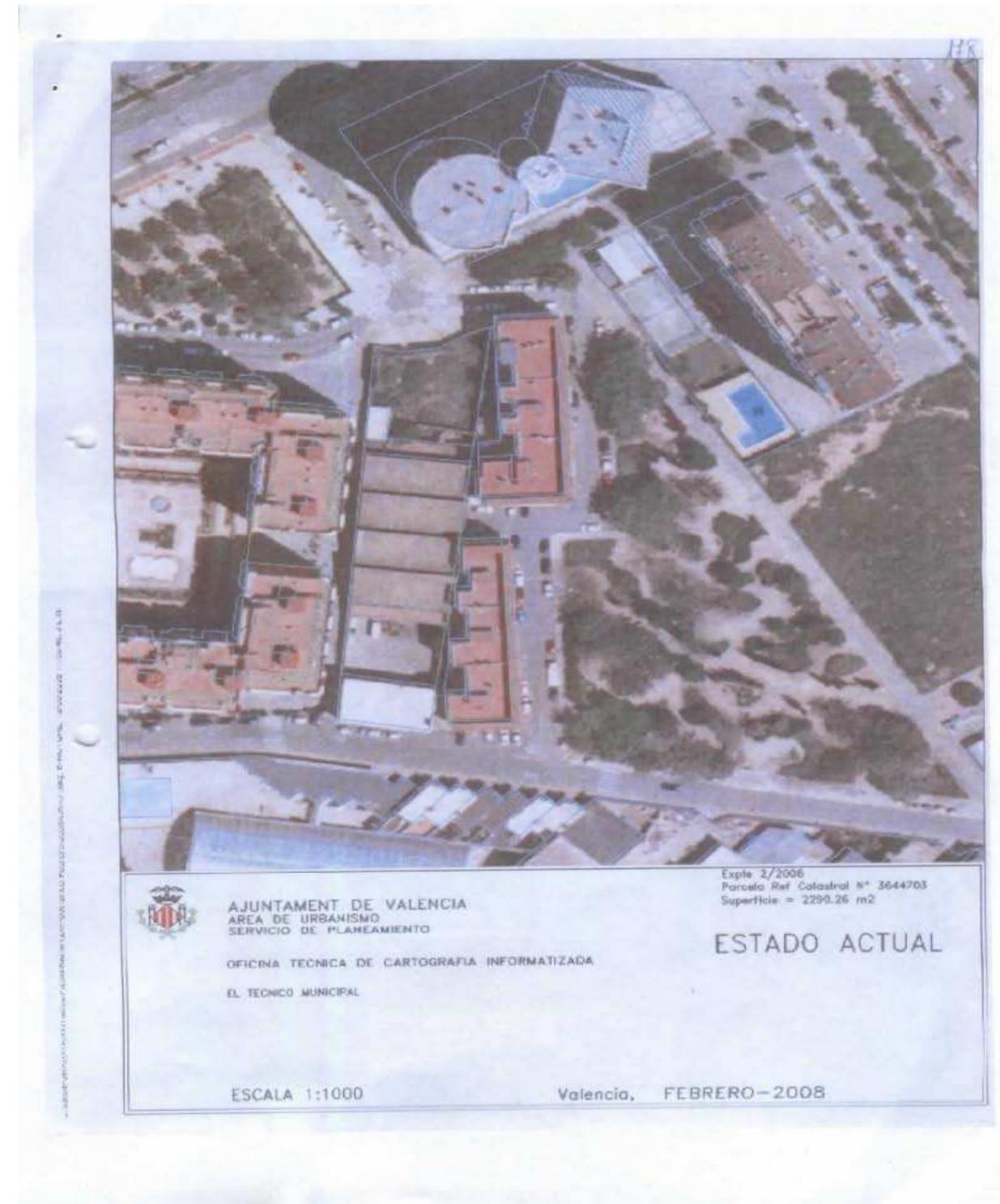
LA PROPIEDAD

Fdo. D. Pedro Sanz Solera

Fdo. D. José Sanz Solera

Fdo. D. Vicente Sanz Solera
(Y en representación de Brausanz S.A.)

7



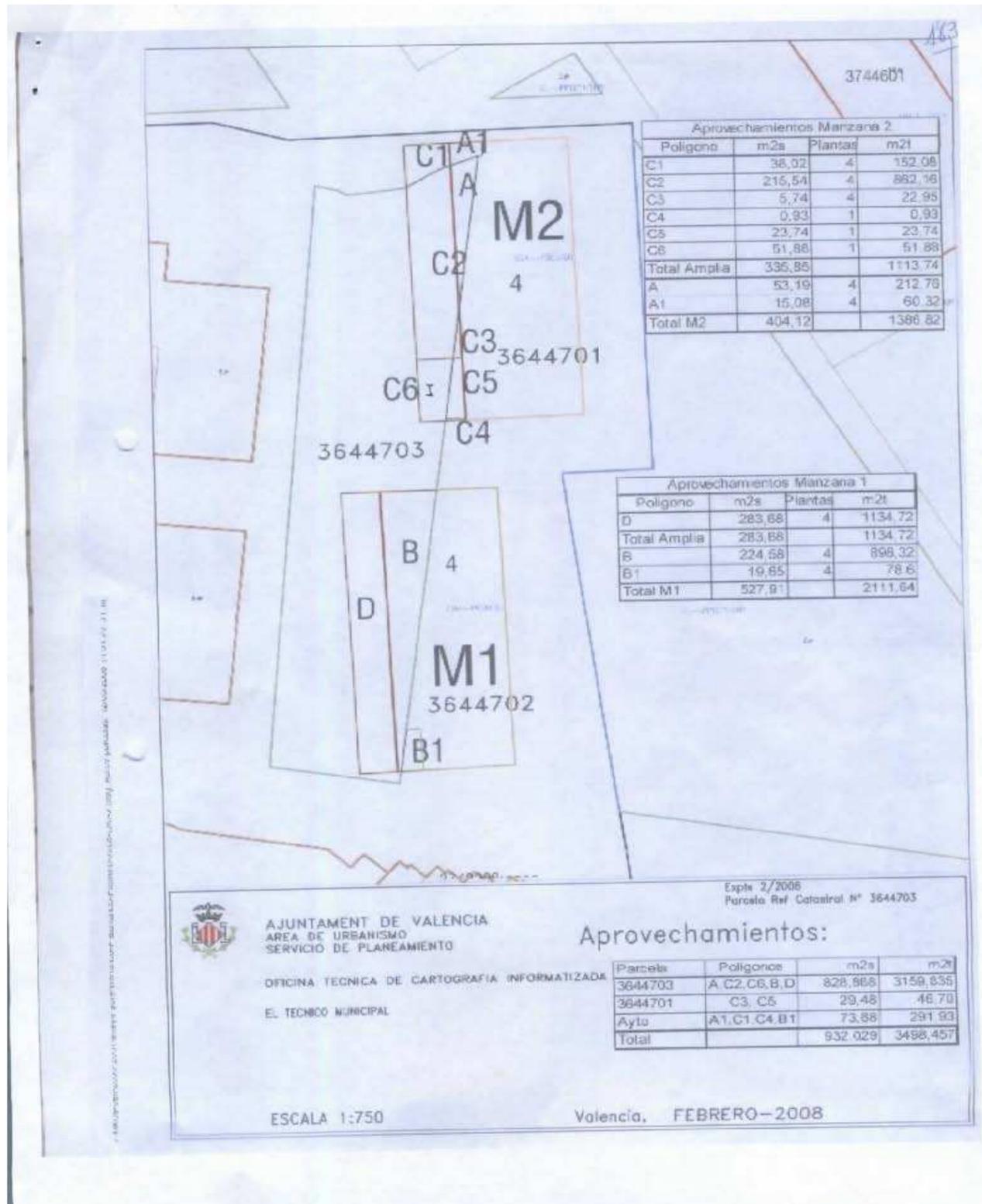
LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
 MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
 MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS



Expte 2/2008
Parcela Ref Catastral N° 3644703

AJUNTAMENT DE VALENCIA
 AREA DE URBANISMO
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO

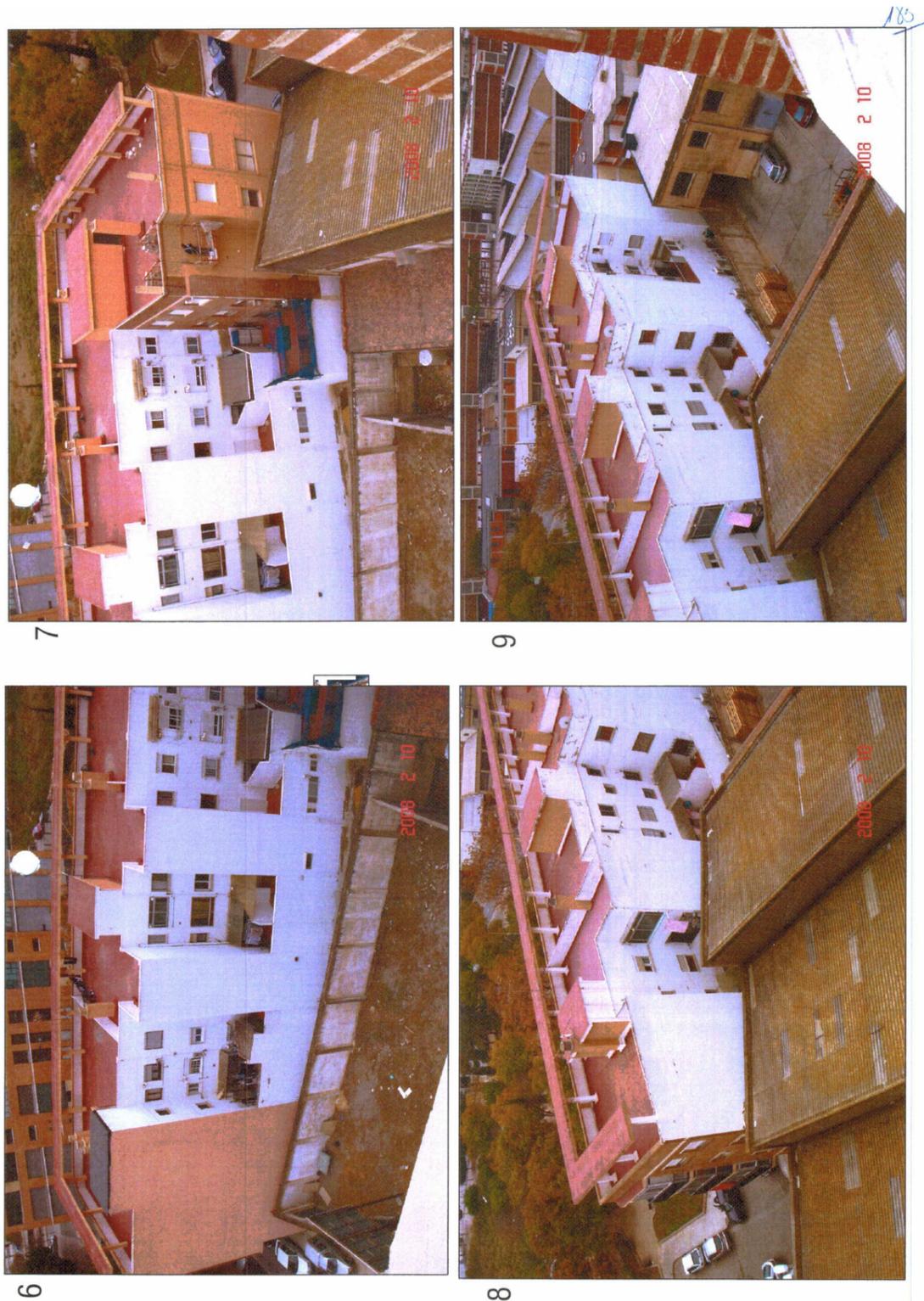
OFICINA TECNICA DE CARTOGRAFIA INFORMATIZADA
 EL TECNICO MUNICIPAL

SITUACION VISTAS
 FOTOGRAFICAS

ESCALA 1:750

Valencia, FEBRERO-2008





3-FICHA MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PGOU EN SUELO URBANO

PADRE BARRANCO

BARRIO: 4-SANT PAU

DISTRITO: 4-CAMPANAR

EMPLAZAMIENTO: C/ Padre Barranco, 34

JUSTIFICACIÓN: La modificación propuesta tiene su origen en el Convenio firmado por el Ayuntamiento de Valencia y la Mercantil "Brausanz S.A.", aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de abril de 2008.

En ejecución de las previsiones del citado convenio se propone modificar la ordenación pormenorizada de la traseca de dos edificios situados en la calle Benifairo, correspondientes a los números 5 y 11 (referencias catastrales 3644702YJ2734D y 3644701YJ2734D), pasando 283,68 m² y 335,84 m² respectivamente, que suman un total de 619,52 m², de suelo de red viaria (RV-4) a EDA-1.

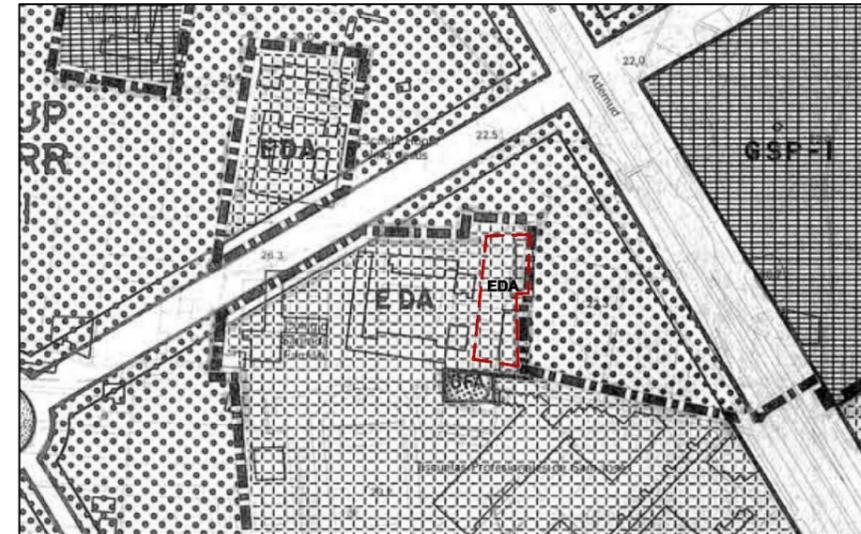
FOTOGRAFÍA ÁREA Y ÁMBITO



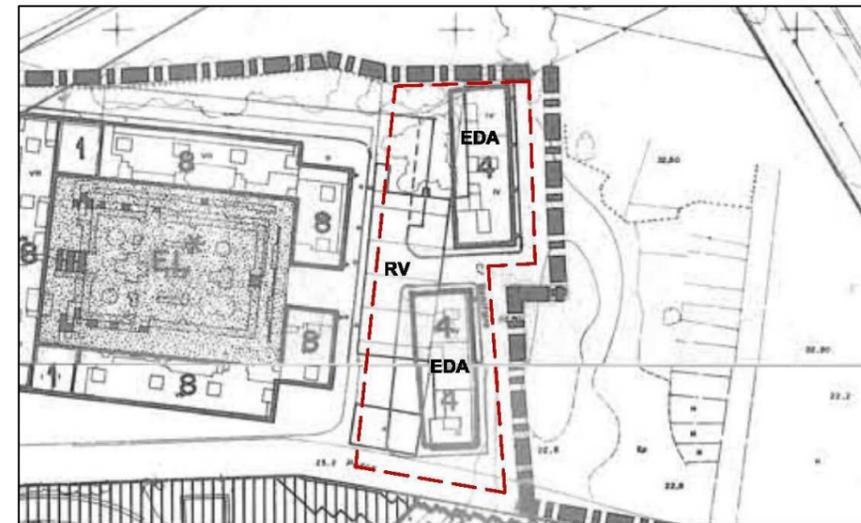
GOOGLE EARTH 2014

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN: _____

PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 1988



SERIE B: CALIFICACIÓN DEL SUELO

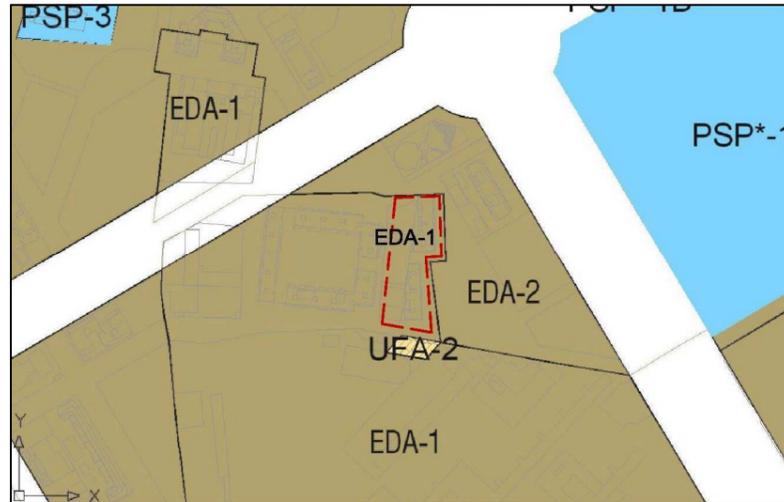


SERIE C: ESTRUCTURA URBANA

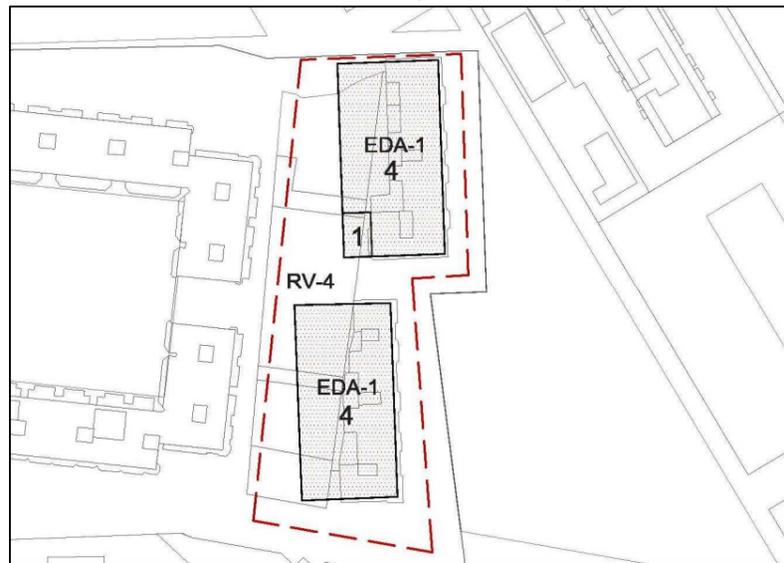
ZONAS DE CALIFICACIÓN	Edificación abierta (EDA)	
USO PORMENORIZADO	Edificación abierta (EDA)	1.738,92m ² s
	Red Viaria (RV-4)	3.153,07 m ² s
Total superficie ámbito modificación	4.891,99 m ² s	



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACIÓN (ESTRUCTURAL)



ESTRUCTURA URBANA (PORMENORIZADA)

ZONA PRIMARIA DE ORDENACIÓN	Edificación abierta (EDA)	
SUBZONA DE ORDENACIÓN	Edificación abierta (EDA-1)	
CALIFICACIONES (PORMENORIZADA)	Edificación abierta (EDA-1)	2.358,46m ² s
	Red Viaria (RV-4):	2.533,53 m ² s
Total superficie ámbito modificación	4.891.99 m ² s	



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

NUEVO CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA Y EL ARZOBISPADO REFERENTE AL SOLAR DE LA ALMOINA.

En la ciudad de Valencia, a de de .

REUNIDOS

De una parte, la **Excelentísima Sra. Doña RITA BARBERÁ NOLLA**, en su calidad de Alcaldesa, en nombre y representación del **EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**, con CIF B-4625200-C y sede en Valencia, Plaza del Ayuntamiento número 1, en ejercicio de la competencia que tiene atribuida en virtud de lo dispuesto en el art. 124.4.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, introducido por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, asistida por **Don**, Secretario.

El Excelentísimo y Reverendísimo Sr. **Don**, Arzobispo de Valencia, por razón de su cargo, en nombre de la Archidiócesis de Valencia, de la cual es su representante legal conforme al Derecho Canónico, de la Archicofradía de Nuestra Señora la Virgen de los Desamparados y de la Junta Pro Templo.

Todas las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente CONVENIO, aprobado, en sus respectivos ámbitos competenciales, por la Junta de Gobierno Local y por el Ayuntamiento Pleno en sendas sesiones de fecha de de 2012; a cuyo efecto, de mutuo acuerdo:

EXPONEN

I.- El 22 de junio de 2000, el Ayuntamiento de Valencia firma un Convenio de Colaboración con el Arzobispado, la Junta Pro Templo de Nuestra Señora de los Desamparados y La Archicofradía de Nuestra Señora de los Inocentes y Mártires y Desamparados, elevado a escritura pública el 3 de julio de 2001 y 9 de marzo de 2006, con los siguientes fines:

- Regularizar desde un punto de vista patrimonial la parcela de L'Almoina de forma que el Ayuntamiento adquiriera la titularidad de los terrenos destinados a vía pública y el solar edificable fuera de la entera propiedad de la Junta Pro Templo y demás entidades firmantes.
- Si bien el citado solar fue adquirido en principio para la ampliación de la Real Basílica de Nuestra Señora, ante la importancia de los hallazgos arqueológicos se concede a favor del Ayuntamiento un derecho de superficie para la construcción de una plaza permitiendo la utilización del subsuelo

- como exposición y museo arqueológico, permitiendo no obstante la utilización de la plaza para fines de la Basílica comunicándolo previamente al Ayuntamiento.
- En compensación se permite, mediante el otorgamiento de las correspondientes concesiones demaniales a favor del Arzobispado, la implantación de dotaciones de uso religioso en parcelas de titularidad municipal para las que el vigente PGOU tuviera previsto este uso.
- En el marco del mismo Convenio se prevé por una parte la cesión a favor del Ayuntamiento de la Plaza de la Iglesia de Pinedo, por ser terrenos de uso público propiedad del Arzobispado, y asimismo el Ayuntamiento se compromete a cambiar la calificación y transmitir al Arzobispado la propiedad de una superficie según Convenio de 422,50 m2 en la Plaza Cors de la Mare de Deu.

II.- En cuanto a la ejecución y cumplimiento del Convenio citado ut supra se hace constar que:

- La parcela de 180 m2 correspondiente a la calle de La Leña, de propiedad del Arzobispado, transmitida al Ayuntamiento en virtud de la cláusula primera del Convenio, no ha sido objeto de inscripción a favor de la Corporación por un error en la Escritura de formalización del Convenio, por lo que deberá regularizarse la propiedad, ya que estos terrenos son parte de la permuta en virtud de la cual se regularizó el solar de L'Almoina propiedad del Arzobispado sobre el que se constituye un derecho de superficie a favor del Ayuntamiento.
- Respecto a las parcelas de servicio público sitas en la calle Virgen de Agres y Plaza Mestre Vicent Fandos, que en virtud de la cláusula cuarta del Convenio debían ser objeto de concesión administrativa a favor del Arzobispado, no se ha materializado dicha concesión.
- En virtud de la Cláusula Octava, el Ayuntamiento se comprometía a ceder, a través de los procedimientos legales oportunos, la propiedad de una superficie de terreno en la plaza Cors de la Mare de Deu, que no ha sido objeto de transmisión.

III.- El Arzobispado, la Junta Pro Templo de Nuestra Señora de los Desamparados y La Archicofradía de Nuestra Señora de los Inocentes y Mártires y Desamparados, en las proporciones en cada caso fijadas en el Registro de la Propiedad y en virtud de la regularización de propiedades realizada mediante permuta a través del Convenio suscrito con el Ayuntamiento de Valencia el 22 de junio de 2.000, son propietarios del denominado solar de L'Almoyna (que constituye la actual plaza Décimo Junio Bruto) con una superficie de dos mil trescientos ocho metros con cincuenta y tres decímetros cuadrados (2.308, 53 m2), integrado por las tres fincas registrales descritas a continuación, sobre las que en la actualidad el Ayuntamiento (en virtud del mismo Convenio) tiene constituido un derecho de superficie.



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

A) Finca 10.270 inscrita en el Tomo 1936, Libro 211, folio 103 del Registro de la Propiedad número 3 de Valencia, con antigua referencia catastral 5931805YJ2753B hoy forma parte de la referencia 5931808YJ2753B0001QH, con una superficie de 373,60 m2, descrita gráficamente en el Anexo 1- plano 1-finca A).

B) Finca 10.271 inscrita en el Tomo 1936, Libro 211, folio 106 del Registro de la Propiedad número 3 de Valencia, con referencia catastral 5931806YJ2753B hoy forma parte de la referencia 5931808YJ2753B0001QH, con una superficie de 246,76 m2, descrita gráficamente en el Anexo 1-plano 1-finca B).

C) Finca 10.273 inscrita en el Tomo 1936, Libro 211, folio 134 del Registro de la Propiedad número 3 de Valencia, con referencia catastral 5931801YJ2753B hoy forma parte de la referencia 5931808YJ2753B0001QH, con una superficie de 1.688,17 m2, descrita gráficamente en el Anexo 1-plano 1-finca C).

IV.- El Arzobispado es también propietario de varios terrenos en la ciudad de Valencia cuya calificación es dotacional pública, por lo que su obtención por el Ayuntamiento es de interés público, y entre ellos destaca:

D) Terrenos destinados a red viaria y espacio libre, sitos en la Plaza de la Iglesia de Horno de Alcedo, con una superficie de 165 m2 a segregarse de la Finca número 42.129 inscrita en el Tomo 1260, Libro 410 de la Sección 3ª de Ruzafa, folio 203 del Registro de la Propiedad número 11 de Valencia (se describe gráficamente en el Anexo 1-plano 2-finca D).

E) Parcela discontinua destinada a red viaria y espacio libre sita en la Avenida Real de Madrid, con una superficie de 2.061,19 m2 parte a segregarse de la finca registral número 1825 inscrita en el Tomo 616, Libro 25 de la Sección Tercera de Afueras, folio 185 del Registro de la Propiedad número ocho de Valencia (se describe gráficamente en el Anexo 1-plano 3-finca E).

Finalmente, el Arzobispado es titular de unos terrenos calificados como GSP-6, adquiridos por expropiación con la finalidad de construir una iglesia en el Barrio de San Isidro; sin embargo, las asociaciones y vecinos del barrio solicitan que se mantenga la Iglesia histórica del barrio y se le atribuya otro destino público al solar, por lo que la transmisión afectaría a las siguientes parcelas:

F) Terrenos calificados actualmente como GSP-6 con una superficie total de 2.789,32 m2 sitas en la calle José Andreu Alabarta, integrados por ocho fincas registrales que se corresponden: Finca nº 7012 inscrita en el Tomo 2851, Libro 151 de la Sección 7ª folio 34 con referencia catastral 3305218YJ2730E0001MU, Finca nº 6996 inscrita en el Tomo 2850,

Libro 150 de la Sección 7ª folio 183 con referencia catastral 3305219YJ2730E00010U, Finca nº 6643 inscrita en el Tomo 2843, Libro 143 de la Sección 7ª folio 137 con referencia catastral 3405103YJ2730E0001KU, Finca nº 6010 inscrita en el Tomo 2828, Libro 128 de la Sección 7ª folio 173 sin referencia catastral, Finca nº 1323 inscrita en el Tomo 614, Libro 18 de la Sección 4ª folio 100 con referencia catastral 3304301YJ2730E0001AU, Finca nº 1320 inscrita en el Tomo 2492, Libro 930 de la Sección 4ª folio 154 con referencia catastral 3304302YJ2730E0001BU, Finca nº 1324 inscrita en el Tomo 614, Libro 18 de la Sección 4ª folio 103 con referencia catastral 3405801YJ2730E0001TU y Finca nº 6488 inscrita en el Tomo 2839, Libro 139 de la Sección 7ª folio 214 con referencia catastral 3405701YJ2730E0001QU, todas ellas del Registro de la Propiedad nº 2 de Valencia. (Se describen gráficamente Anexo I plano 4 fincas F-1,2,4,5,6,7,8,9,).

V.- El Excmo. Ayuntamiento de Valencia es titular de las parcelas descritas a continuación, todas ellas calificadas como SP o SP6, Servicio Público o Servicio Público Religioso y sobre las que existe un derecho de concesión a favor del Arzobispado, constituido en virtud de Convenio suscrito por las partes el 22 de junio de 2.000.

- A) Parcela destinada a Servicio Público sita en la Avda Blasco Ibañez número 155, con una superficie de 1156 m2, Código de Inventario 1.S1.000171, Linda: norte, Plaza Mestre Ripoll, sur, Avenida Blasco Ibañez, este, Plaza Mestre Ripoll y oeste, Plaza Mestre Ripoll, sin referencia catastral. (Descripción gráfica Anexo II A)
- B) Parcela sita en la calle Ramón de Campoamor número 94, con una superficie de 2.304 m2, Código de Inventario 1.S1.000505. Linda: norte, calle Campoamor; sur, edificios en calle Mas y Ros nº 77 a 83; este y oeste red viaria peatonal, parte de la referencia catastral 8724804YJ2782D0001MY, parte de la red 8724805YJ2782D0001OY y resto sin catastral. (Descripción gráfica Anexo II B)
- C) Parcela destinada a Servicio Público Religioso sita en la calle Luís García Berlanga Martí "Director de Cinema", 25, código de inventario 1.E3.000152, con una superficie de 3233,25 m2. Linda: norte, calles peatonales propiedad municipal, sur, calle Luís García Berlanga Martí "Director de Cinema", este y oeste, calles peatonales propiedad municipal con referencia catastral 8710803YJ2781B0001TJ. (Descripción gráfica Anexo II C)
- D) Parcela destinada a Servicio Público Religioso sita en la calle Marina Baixa, código de inventario 1.S1.000265, con una superficie de 3.255 m2. Linda: norte, calle Ribera Alta, sur, calle Ribera Baixa, este, calle San Clemente, oeste, calle Marina Baixa con referencia catastral 3345601YJ2734E000UY. (Descripción gráfica Anexo II D)

Asimismo, el Ayuntamiento es titular de la finca nº 18406 inscrita en el Tomo 1759 de la Sección 5ª de Ruzafa, Libro 326, Folio 27 del Registro de la Propiedad nº 11 de Valencia, destinada a sistema local espacios libres, con una superficie de 1152,25 m2, sin catastrar que se corresponde con la Plaza Mayor de Pinedo, la cual fue entregada al



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

Ayuntamiento en cumplimiento de las obligaciones derivadas del Convenio suscrito por las partes el 22 de junio de 2000 (Descripción gráfica Anexo III plano 5- finca 1).

El Ayuntamiento también es titular de una parcela sita en la antigua Plaza Cors de la Mare de Deu, hoy denominada Plaza Escolanía de la Mare de Deu dels Desamparats con una superficie real de 362,40 m2. Linda: norte, plaza Escolanía de la Mare de Deu dels Desamparats, sur, Basílica de Nuestra Señora de los Desamparados y edificio sito en el nº4 de la Plaza Escolanía de la Mare de Deu dels Desamparats, este, antigua calle de la Leña, hoy plaza Décimo Junio Bruto, oeste, plaza de la Virgen, sin catastrar, que debió transmitir al Arzobispado en cumplimiento del Convenio suscrito por las partes el 22 de junio de 2000 y que en la actualidad mantiene en su patrimonio municipal. (Descripción gráfica Anexo III plano 6-finca 2)

VI.- Si bien se encuentra vigente en la actualidad el Convenio suscrito por ambas partes, la realidad socio económica actual hace conveniente una nueva ordenación de las relaciones entre los otorgantes más acorde a las necesidades tanto de la Archidiócesis como del Ayuntamiento.

Por parte del Arzobispado se considera que la ampliación de la Basílica a la actual Plaza con un templo abierto es prácticamente irrealizable; y resultar propietario y gestor, cuando finalice el plazo del derecho de superficie, del Museo de L'Almoina no forma parte del ámbito de las funciones que le son propias.

Por otra parte, similares consideraciones son trasladables a la Corporación municipal, que en la actualidad es titular de varias parcelas de servicio público religioso por las que no recibe ningún canon (no obtiene rentabilidad alguna) y, además, transcurrido el plazo de la concesión, revertirían a su favor las parcelas de servicio público religioso con los edificios correspondientes adaptados a un uso religioso extraño a su marco competencial; y extinguido el plazo del derecho de superficie, el Ayuntamiento perdería todos sus derechos sobre la Plaza de L'Almoina (actualmente Plaza Décimo Junio Bruto), cuyo destino a equipamiento público educativo-cultural sería mucho más acorde a su naturaleza que el actual uso atribuido por el planeamiento (SP-2/6P). Asimismo, regularizadas las propiedades referidas en el Convenio con la finalidad de obtener una equivalencia de valores, su formalización permitiría la obtención por el Ayuntamiento de determinados terrenos dotacionales propiedad del Arzobispado cuya calificación pública exigiría su expropiación y que por motivos presupuestarios no han sido obtenidos todavía por el Ayuntamiento. Finalmente, se podría atender a la demanda de los vecinos de San Isidro obteniendo y otorgando un destino público no religioso a la parcela sita en la calle José Adreu Alabarta.

VII.- Así pues, es voluntad coincidente de ambas partes alcanzar un acuerdo amistoso en virtud del cual, conciliando los intereses públicos y privados en presencia, se regularicen definitivamente las propiedades del Ayuntamiento y de la Iglesia adquiriendo cada institución las parcelas en las que se encuentran los equipamientos que por su naturaleza les son propios.

VIII.- El presente documento tiene la naturaleza jurídica de Convenio Urbanístico y encuentra su fundamentación jurídica en lo previsto en el artículo 173 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP).

Asimismo, se regula la figura del convenio urbanístico en el vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, concretamente en sus arts. 11.1 (trámite de información pública) y 47 (carácter jurídico administrativo).

Finalmente, la fundamentación jurídica del presente Convenio se completa con lo previsto en el art. 25.1 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, que bajo el título de "libertad de pactos y contenido mínimo del contrato" permite a la Administración concertar cualesquiera pactos, cláusulas y condiciones, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico y a los principios de buena administración, principio de autonomía de la voluntad que si bien el citado artículo refiere a los contratos del sector público, debe entenderse aplicable igualmente por analogía a los Convenios de Colaboración que celebre la Administración con personas físicas o jurídicas privadas, que a pesar de estar expresamente excluidos del ámbito de aplicación de la citada ley por su art. 4.1.d) siempre que su objeto no esté comprendido en el de los contratos regulados en la misma o en normas administrativas especiales, generan una relación jurídica de indudable naturaleza contractual

Por todo ello, considerando la coincidencia de objetivos entre el Ayuntamiento de Valencia y el Arzobispado, las partes intervinientes acuerdan formalizar el presente Convenio de Colaboración, con arreglo a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO

Son objetivos específicos del presente Convenio de Colaboración, los que se enumeran a continuación:

- a) Adecuación de la calificación urbanística de las parcelas dotacionales afectadas a la realidad del uso efectivamente implantado sobre cada una de ellas.



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

- b) Regularización de las propiedades del Arzobispado y del Ayuntamiento de Valencia, con la finalidad de que cada institución adquiriera el pleno dominio de los equipamientos necesarios para el cumplimiento de las finalidades y el ejercicio de las competencias que respectivamente les son propias.
- c) En consecuencia, obtención por parte del Ayuntamiento de Valencia de la plena propiedad de los terrenos dotacionales públicos sitos en la Plaza de L'Almoina, destinados a uso público en superficie y a museo arqueológico en el subsuelo, consolidando el pleno dominio y extinguiendo el derecho de superficie constituido sobre los mismos; y obtención por el Arzobispado de la propiedad de las parcelas de uso religioso sobre las que ha construido determinados templos, extinguiendo asimismo de forma anticipada las concesiones demaniales otorgadas sobre las mismas.
- d) Evitar la aparición del problema futuro que necesariamente surgiría al finalizar el plazo del derecho de superficie del que es titular el Ayuntamiento, puesto que dada relevancia histórica y territorial que para la ciudad de Valencia representan estos terrenos y la riqueza arqueológica que albergan, no resultaría aceptable la reversión de la propiedad del Museo arqueológico de L'Almoina al Arzobispado; como tampoco resultaría lógico que finalizado el plazo de la concesión revirtiera al Ayuntamiento la propiedad de los templos construidos sobre la parcelas de uso religioso.
- e) Arbitrar las soluciones urbanísticas y patrimoniales adecuadas que permitan la adquisición por el Ayuntamiento no solo de la Plaza de de L'Almoina, sino también de otros terrenos propiedad del Arzobispado y destinados por el planeamiento a dotación pública ubicados en otras zonas de la ciudad, sin llegar a efectuar el desembolso de un justiprecio en metálico, que resultaría gravoso de afrontar en la actual situación de fuertes limitaciones presupuestarias.

SEGUNDA.- MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA

En ejecución de las previsiones del presente Convenio y con ocasión de la Revisión Estructural del Plan General de Ordenación Urbana, el Ayuntamiento de Valencia procederá a la adecuación de la calificación urbanística de las parcelas afectadas atribuyéndole el uso dotacional que en la realidad existe implantado sobre cada una de ellas. La modificación afectará a:

A) Ambito de L'Almoina.

El conjunto tradicionalmente denominado solar de l'Almoina, integrado por la parcela con referencia catastral 5931808YJ2753B0001QH, con una superficie total de 2.633,53 m2, actualmente calificado como SP-2/6P "Sistema Local de Servicio Cultural o Religioso

Privado", será modificado y se le atribuirá la calificación de PSP-2 Servicio Público Socio Cultural de la red primaria", más adecuado para el equipamiento actualmente existente en la plaza, que es el Museo Arqueológico más importante de la ciudad.

B) Parcelas actualmente sujetas a Concesión.

Por otra parte las parcelas identificadas como A, B, C y D en el Exponen V, de titularidad municipal, otorgadas al Arzobispado en régimen de concesión y sobre las que se han construido iglesias, cuya calificación actual SP o SP-6 "Sistema Local de Servicio Público Genérico o Religioso", será modificado y se les atribuirá el carácter de dotación religiosa privada –en terminología del vigente PGOU "Sistema Local de Servicio Público Religioso privado" (SP-6*).

Así pues, los terrenos en cuestión no perderán su consideración de dotacionales, sino que únicamente pasarán a ser calificados como equipamiento de dominio y uso privado, sometido, por tanto, al mismo régimen de usos y a idénticas condiciones edificatorias que se prevén para los equipamientos religiosos de carácter público, conforme a lo previsto en el art. 6.78, apartado 2, de las Normas Urbanísticas del PGOU.

El apartado 3 del mismo artículo 6.78 del PGOU, específicamente reconoce la posibilidad de darle carácter privado a la dotación en el supuesto de los servicios públicos religiosos "en vinculación a las preexistencias dotacionales de las parcelas". Así, en todas las parcelas existe construido un templo de titularidad del Arzobispado que ocupa unos terrenos públicos en virtud de una concesión por la que no se paga más que un canon simbólico.

Por tanto, en la actualidad el planeamiento califica todas las parcelas afectadas como SP/SP-6 y en base a ello están sujetas a concesión administrativa a favor del Arzobispado de Valencia, lo que implica, de facto, un uso privativo del inmueble, por lo que con la modificación tan solo se reflejará en el planeamiento la realidad actual de las cosas.

La eficacia del presente Convenio queda condicionada a la aprobación definitiva por parte del órgano competente de la Generalitat Valencia y posterior entrada en vigor de la referida Revisión Estructural del Plan General de Valencia o instrumento de planeamiento que recoja las previsiones contenidas en la presente Cláusula..



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

Lo convenido se entenderá, por tanto, sometido a la indicada condición suspensiva. El incumplimiento de esta condición no dará lugar en ningún caso a responsabilidad contractual ni extracontractual del Ayuntamiento de Valencia, a cuya exigencia renuncian expresamente las partes intervinientes.

La denegación de la aprobación de la Revisión Estructural del Plan General por el órgano competente de la Generalitat Valenciana será causa de resolución del Convenio suscrito, que operará automáticamente mediante la simple comunicación de tal acuerdo a las partes intervinientes, quedando sin efecto los compromisos asumidos respectivamente por las mismas.

La descripción gráfica de las previsiones de esta cláusula se contienen en el Anexo IV, integrado por un plano de situación y 6 planos de ordenación.

C) Parcela de la calle José Andreu Alabarta.

La parcela sita en la calle José Andreu Alabarta con una superficie aproximada de 1.970,50 m², calificada por el vigente planeamiento como GSP-6, será calificada como SSP8, es decir como Servicio Público de la red secundaria dotacional múltiple, considerando que por su entidad es más acorde su integración en la red secundaria que de la red primaria de dotaciones y que el uso múltiple permite adaptarse a las necesidades concretas que se requieran en el momento de su ejecución.

TERCERA.- DESAFECTACIÓN AUTOMÁTICA DE LAS PARCELAS ACTUALMENTE SUJETAS A CONCESIÓN

La aprobación definitiva y entrada en vigor del documento de Revisión Estructural del Plan General de Valencia o instrumento de planeamiento que recoja las previsiones contenidas en la Cláusula anterior comporta la alteración automática de la calificación jurídica de las parcelas de titularidad municipal actualmente sujetas a concesión identificadas como parcelas A, B, C, y D del Exponen V, que perderán su naturaleza jurídica de bien de dominio y servicio público, pasando a calificarse como bien patrimonial o de propios; todo ello en virtud de lo previsto en el art. 81.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y art. 8.4.a) del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por R.D. 1.372/1986, de 13 de junio.

CUARTA.- DEPURACIÓN DE LA SITUACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS BIENES INMUEBLES AFECTADOS

Con carácter previo a la aprobación definitiva del documento de planeamiento a que se refiere la Cláusula Segunda de este Convenio, de conformidad con lo dispuesto en el art. 113 del RBEL y con la finalidad de garantizar la eficacia de la permuta a la que se refiere la Cláusula siguiente, las partes deberán depurar la situación física y jurídica de los inmuebles de su propiedad, procediendo a su inscripción en el Registro de la Propiedad en caso de que no consten y realizando las agrupaciones o segregaciones que en su caso sean pertinentes.

Resulta innecesaria la licencia municipal de parcelación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 228 de la LOTUP.

QUINTA.- PERMUTA DE BIENES INMUEBLES

Las partes comparecientes acuerdan en este acto la permuta de la parcela de titularidad municipal actualmente sujetas a concesión y ocupadas por templos de propiedad del Arzobispado descritas en los apartados A, B, C, y D del anterior Expositivo V, una vez desafectadas automáticamente, a cambio de las parcelas de titularidad del Arzobispado descritas en el Exponen III integrantes del denominado Solar de L'Almoína, una vez recalificada a dotación pública socio cultural, y las parcelas descritas en el Exponen IV.

SEXTA.- REQUISITOS DE LA PERMUTA

En el expediente adjunto, además de la depuración física y jurídica de los bienes inmuebles a permutar, queda justificado el cumplimiento de todos los demás requisitos exigidos a tal efecto por la vigente normativa patrimonial de las Entidades Locales, como son los siguientes:

1º.- Necesidad de efectuar la permuta.

Con la permuta prevista en el presente Convenio se pretende, como principal objetivo de interés general, la obtención con carácter definitivo de los terrenos dotacionales públicos destinados a plaza de uso público en superficie y a museo arqueológico en el subsuelo, consolidando la plena propiedad y obteniendo en consecuencia los terrenos que



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

albergan el Museo de L'Almoína, que en la actualidad constituye uno de los museos más importantes de la ciudad en sus dimensiones arqueológica e histórica. Se está evitando la aparición de un problema de futuro que necesariamente surgiría al finalizar el plazo del derecho de superficie del que es titular el Ayuntamiento, puesto que dada la relevancia histórica y territorial que tienen para la ciudad estos terrenos y la riqueza arqueológica que albergan, no sería aceptable la reversión de la propiedad del Museo a favor del Arzobispado.

El Ayuntamiento obtiene asimismo otros terrenos dotacionales públicos titularidad del Arzobispado que en caso contrario deberían ser objeto de expropiación, como son los ubicados en la Avenida Real de Madrid o en Horno de Alcedo.

Más allá de este objetivo, con la actual permuta se resuelve también una cuestión no menos baladí y es que al finalizar el plazo de las concesiones que el Ayuntamiento tiene otorgadas sobre las parcelas de su propiedad revertirían a su favor todos los templos ubicados sobre las mismas, siendo inviable su mantenimiento y sostén, además de carecer de competencia para ello.

Con esta permuta se resuelve, por tanto, un problema patrimonial, con profunda repercusión a nivel de ciudad, pues el Museo es de interés general para toda la colectividad vecinal, ya que a partir de los restos arqueológicos hallados en estos terrenos hemos podido conocer la historia de Valencia desde los primeros asentamientos romanos, visigodos, musulmanes y finalmente cristianos.

2º.- Valoración técnica de los bienes objeto de permuta.

Es requisito previo de toda permuta de bienes inmuebles la valoración técnica de los mismos que acredite de forma fehaciente su justiprecio. A tal efecto, obra en el expediente informe del Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Valencia del que se desprende la siguiente valoración individualizada de los bienes objeto de permuta, que se entenderá más el IVA correspondiente en el caso de que proceda su devengo con arreglo a la normativa tributaria reguladora del mismo (IVA excluido), de la que se desprende la equivalencia de valores entre los bienes permutados:

- Valoración de terrenos de propiedad municipal:

Emplazamiento	Superficie	AP	AP total	VR	Valor
Blasco Ibáñez,155.	1.156,01 m2	2,2 m2t/m2s	2.543,20 m2t	658,74 €/m2t	1.675.307,57 €
Campoamor, 94	2.304 m2	2,2 m2t/m2s	5.068,80 m2t	584,91 €/m2t	2.964.791,81 €
L. García Berlanga	3.233, 25 m2	1 m2t/m2s	3.233,25 m2t	1.026,05 €/m2t	3.317.476,16 €
Marina Baixa, 4	3.255 m2	1m2t/m2s	3.255 m2t	767,01 €/m2t	2.496.617,55 €

TOTAL VALORACIÓN PROPIEDADES MUNICIPALES: **10.454.193,09 €**

- Valoración de terrenos propiedad del ARZOBISPADO:

Emplazamiento	Superficie	AP	AP total	VR	Valor
FR 10270	373,60 m2	3,2640 m2s/m2t	1.219,43 m2t	867,98 €/m2t	1.058.440,85



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

FR:10271	246,76 m2	3,2640 m2s/m2t	805,42 m2t	867,98 €/m2t	699.088,45 €
FR: 10.273	1688,17 m2	3,2640 m2s/m2t	5.510,19 m2t	867,98 €/m2t	4.782.734,72 €
Horno de Alcedo	165 m2	1,1295 m2t/m2s	186,37 m2t	341,10 €/m2t	63.570,81 €
Avda Real de Madrid	2.061,19	1,4036 m2t/m2s	2.893,09 m2t	439,45 €/m2t	1.271.368,40 €
José Andreu Alabarta.	2.789,32 m2	Justiprecio actualizado Octubre 2014			627.137,18 €

TOTAL VALORACIÓN PROPIEDADES ARZOBISPADO: **8.502.340,41 €**

La diferencia económica a favor del Ayuntamiento es de: **1.951.852,68 €**

3º.- Que la diferencia de valor entre los bienes permutados no sea superior al 50 por cien

del que tenga el valor más alto

Queda claro, por tanto, a la vista del punto anterior que la diferencia económica entre los bienes objeto de permuta (1.951.852,68€) no supera el límite del 50% del que lo tenga mayor (4.782.734,72 €), por lo que este requisito, exigido en el artículo 189.1 de la ley

8/2010, de 23 de junio, de Régimen Local de la Comunidad Valenciana, debe darse por cumplido.

4º.- Comunicación de la enajenación de inmuebles patrimoniales al órgano competente de

la Comunidad Autónoma.

Asimismo, en relación con lo dispuesto en el art. 109.1 del RBEL, se hace constar expresamente que el valor de los bienes de titularidad municipal objeto de enajenación y permuta no excede del 25% de los recursos ordinarios del Presupuesto General de la Corporación. No obstante, conforme al precepto citado, será necesario comunicar la permuta al órgano competente de la Comunidad Autónoma

SÉPTIMA.- COMPENSACIÓN DE LA DIFERENCIA ECONÓMICA A INGRESAR POR EL ARZOBISPADO

Tal y cómo se expone en el apartado anterior, resultado de los bienes permutados hay una diferencia económica a favor del Ayuntamiento de 1.951.852,68€ que el Arzobispado debe compensar económicamente. No obstante, a efectos de minorar esta compensación se han de valorar los siguientes bienes:

- La Plaza Mayor de Pinedo: si bien los terrenos integrantes de la Plaza son de titularidad municipal, fueron entregados en virtud de las obligaciones derivadas del Convenio suscrito por las partes el 22 de junio de 2000, que por el presente queda resuelto, por ello y ante la imposibilidad de que reviertan al Arzobispado por tratarse de un bien de dominio público, su valor ha de ser objeto de compensación.
- La Plaza Cors de la Mare de Deu, que el Ayuntamiento debió transmitir al Arzobispado en cumplimiento del Convenio citado y que en la actualidad mantiene en su patrimonio el Ayuntamiento, que por tratarse de una obligación incumplida debe valorarse a favor del Arzobispado.

Plaza Mayor Pinedo	1.152,25 m2s	1,3337 m2t/m2s	1.536,76m2t	418,19 €/m2t	642.657,66 €
Plaza Cors de la Mare de Deu	362,40 m2s	3,2640 m2t/m2s	1.182,87m2t	867,98 €/m2t	1.026.707,50€



**LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS**

TOTAL DEUDA DEL AYUNTAMIENTO CON EL ARZOBISPADO: **1.669.365,16 €**

**1.951.852,68 € (que el Arzobispado debe compensar económicamente al Ayuntamiento) - 1.669.365,16 € (que el Ayuntamiento debe al Arzobispado) =
282.487,52 €**

CONCLUSIÓN:

DIFERENCIA A INGRESAR POR EL ARZOBISPADO: **282.487,52 €**

OCTAVA.- OTRAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONVENIO

En virtud de la Sentencia de 16 de Julio de 2002, del Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Valencia, ratificada por Sentencia de la Audiencia Provincial nº 94/2003 de 17 de febrero de 2003, se reconoció como de titularidad privada de la Iglesia Parroquial de Ntra Señora de la Misericordia de Campanar los terrenos correspondientes a la Plaza de la Iglesia de Campanar.

Si bien es uno de los terrenos que podrían ser objeto de regularización en virtud de este Convenio, de forma que la titularidad pasará a propiedad municipal, dado el uso público de los terrenos, lo cierto es que, por motivos históricos, el Arzobispado desea mantener la propiedad. A pesar de que se mantiene la titularidad privada de la Plaza, el Arzobispado se compromete a garantizar el uso público de la misma y a no autorizar el ejercicio al denominado derecho de expropiación rogada reconocido en el artículo 104 de la LOTUV, es decir, que no llevará a cabo ninguna iniciativa tendente a hacer efectivo el derecho a exigir la expropiación de los terrenos por ministerio de la ley.

Por otra parte, los terrenos sitos en la calle José Andreu Alabarta cuya propiedad adquiere el Ayuntamiento en virtud de la permuta prevista en la Cláusula Cuarta de este Convenio, en su día fueron expropiados para ser destinados a SP-6, de ahí que fuera el Arzobispado beneficiario de la expropiación. El Ayuntamiento considera adecuada su adquisición para destinarlos a otra finalidad pública distinta de la religiosa; no obstante, en el caso de que ello pudiera generar algún derecho de reversión, el Arzobispado se compromete a asumir el pago de los gastos que por tal motivo pudieran derivarse para el Ayuntamiento.

Finalmente el Ayuntamiento se compromete a que las actividades cuya realización autorice en la Plaza de l'Almoyna no resulten lesivas o molestas para el culto al que está destinado la Basílica de Nuestra Señora de los Desamparados.

NOVENA.- ENTRADA EN VIGOR Y VIGENCIA DEL CONVENIO

El presente Convenio, una vez aprobado por el órgano municipal competente, entrará en vigor el mismo día de su firma por las partes intervinientes, si bien su eficacia se producirá cuando la aprobación definitiva de la Revisión Estructural del Plan General de Valencia a que se refiere la Cláusula Segunda del presente Convenio o instrumento de planeamiento que pudiera incorporar sus previsiones haga posible su cumplimiento. El incumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad del Ayuntamiento, salvo que el cambio de criterio que determinara la imposibilidad de cumplimiento le fuera imputable y no se justificara suficientemente en razones objetivas de interés público.

En el momento adquiera plena eficacia el presente Convenio queda resuelto de mutuo acuerdo el anterior Convenio suscrito entre las mismas partes en fecha 22 de junio de 2000 en todas las cuestiones que regula, salvo la Cláusula Primera "Regularización de la parcela de la Almoyna".

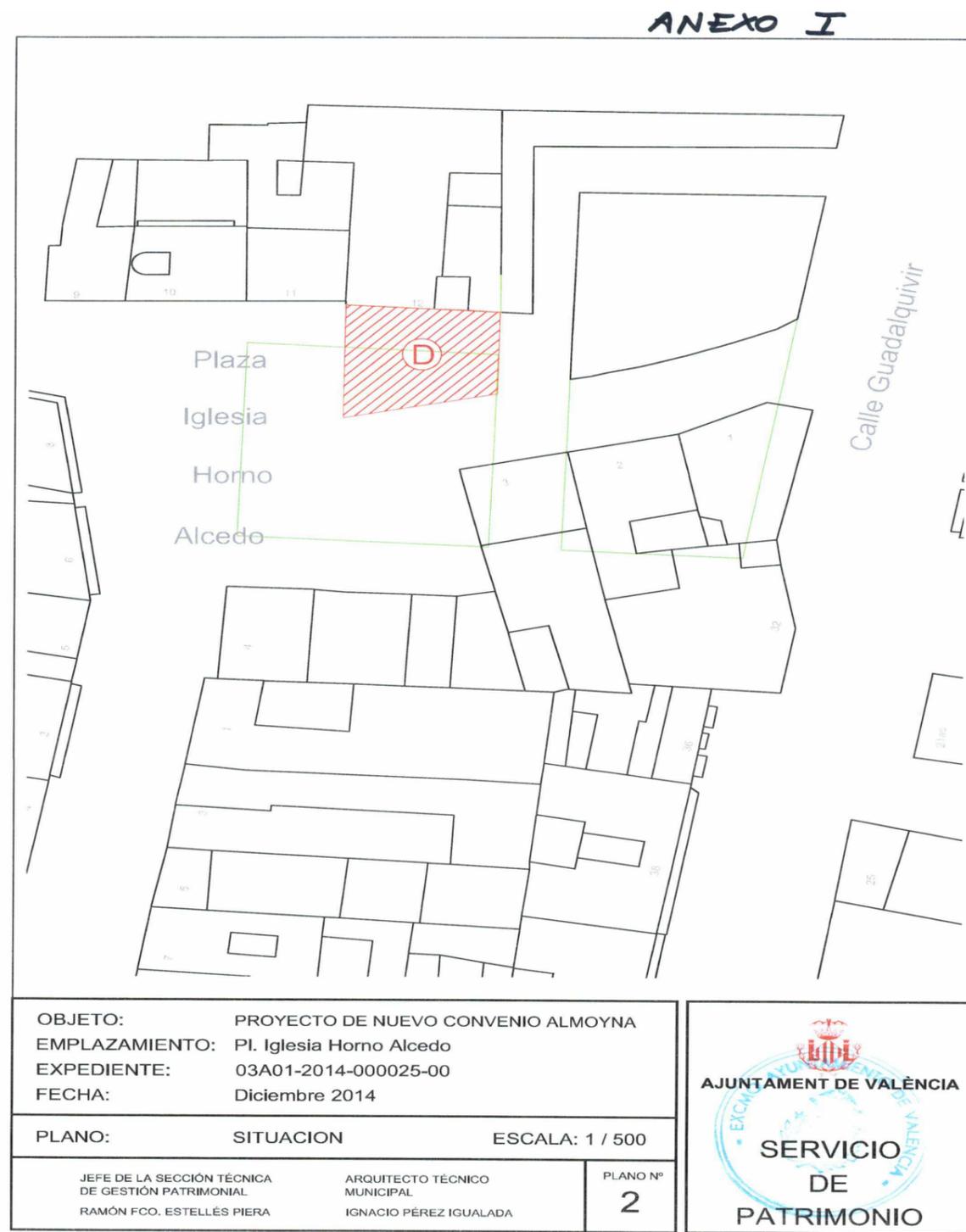
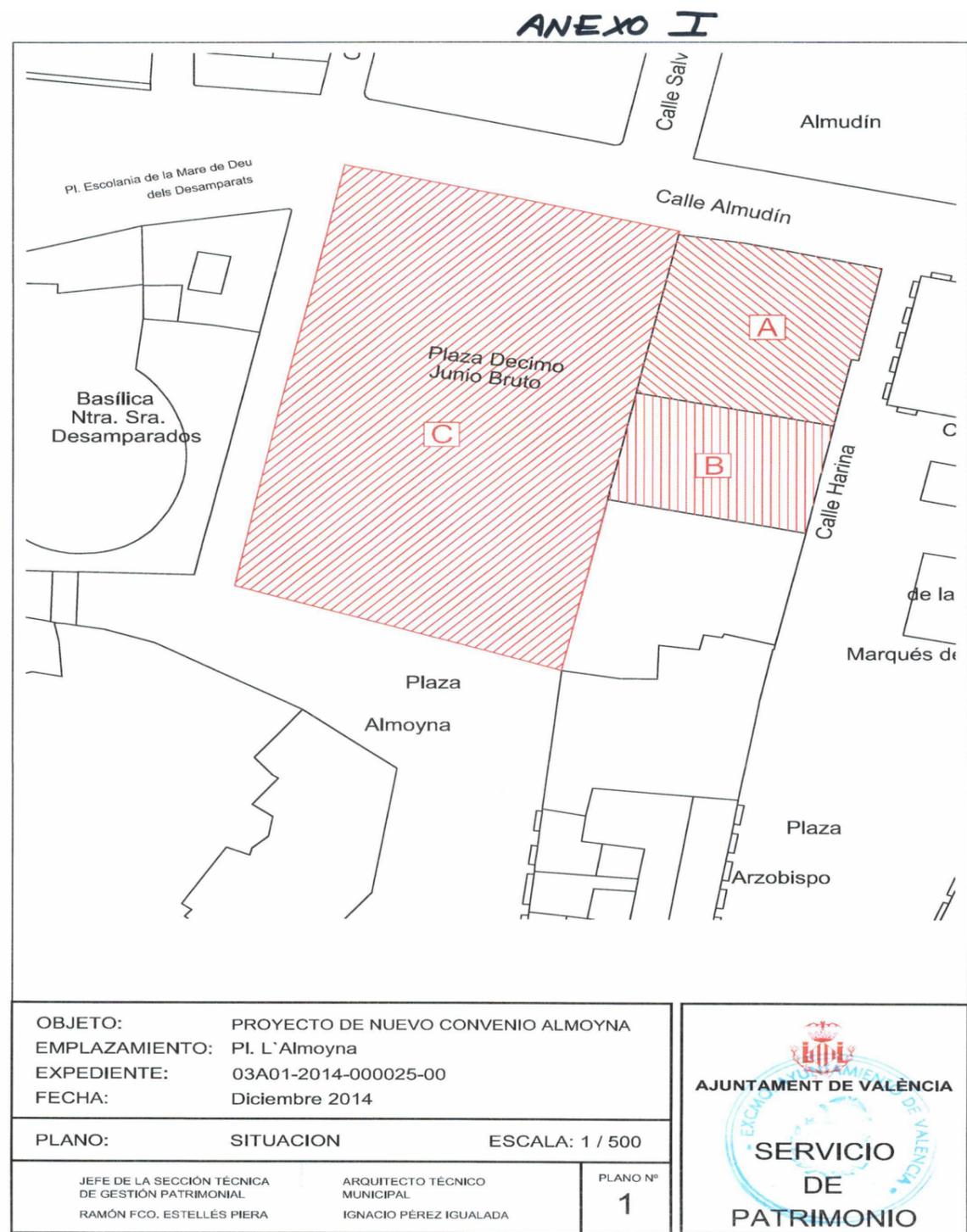
DÉCIMA.- FORMALIZACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS

En el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha de entrada en vigor de la Revisión Estructural del Plan General a que se refiere la Cláusula Segunda o instrumento de planeamiento que incorpore sus previsiones, se procederá a la formalización de la correspondiente escritura pública entre el Ayuntamiento de Valencia y el Arzobispado y a su inscripción en el Registro de la Propiedad, cuyos gastos serán asumidos íntegramente el Arzobispado. El pago de cualquier tipo de impuesto que grave la transmisión será por cuenta de las partes con arreglo a ley.

Y en prueba de conformidad con todo lo anterior, los comparecientes, en la representación que ostentan, firman el presente documento por cuadruplicado ejemplar, en Valencia, en la fecha "ut supra".



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
 MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
 MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

ANEXO I



OBJETO:	PROYECTO DE NUEVO CONVENIO ALMOYNA	
EMPLAZAMIENTO:	Avenida Real de Madrid	
EXPEDIENTE:	03A01-2014-000025-00	
FECHA:	Diciembre 2014	
PLANO:	SITUACION	ESCALA: 1 / 1.000
JEFE DE LA SECCIÓN TÉCNICA DE GESTIÓN PATRIMONIAL RAMÓN FCO. ESTELLÉS PIERA	ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL IGNACIO PÉREZ IGUALADA	PLANO Nº 3



ANEXO I



OBJETO:	PROYECTO DE NUEVO CONVENIO ALMOYNA	
EMPLAZAMIENTO:	C/ José Andreu Alabarta	
EXPEDIENTE:	03A01-2014-000025-00	
FECHA:	Diciembre 2014	
PLANO:	SITUACION	ESCALA: 1 / 500
JEFE DE LA SECCIÓN TÉCNICA DE GESTIÓN PATRIMONIAL RAMÓN FCO. ESTELLÉS PIERA	ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL IGNACIO PÉREZ IGUALADA	PLANO Nº 4





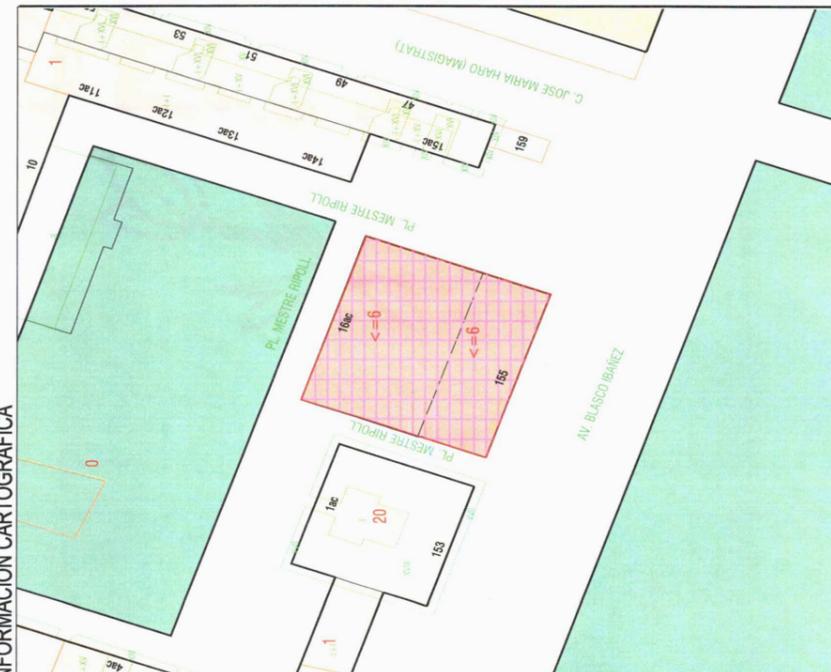
INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
Área de Urbanismo, Vivienda y Calidad Urbana

SIGESPA

ANEXO II -A)

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA



1:1.000

PARTICIÓN URBANÍSTICA:
Superficie gráfica (m²) 1155.99 Subparcela 1 Superf. subparcela (m²) 1155.99 Hoja(s) Serie C 36

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:
F.B.O.U. / C. Errores Instrumento de Desarrollo BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993 Sistema General

CLASIFICACIÓN:
(SU) Suelo Urbano

CALIFICACIÓN:
Calificación Urbanística

(EAD)Edificación Abierta
Uso Global o Dominante (Rpt.)Residencial plurifamiliar Usos Permitidos y Prohibidos Art. 6.23 Norm. Urb. Elementos Protegidos

USOS:
Uso Especifico Usos Permitidos y Prohibidos Art. 6.69, 6.73 Norm. Urb. Alineaciones y prof. edif. Informe Líneas

CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.76 Norm. Urb.):
Superficie Parcela (m²) 0 Parcela (m²) 0 Resurgido (m) 0 Ocupación 70 por ciento Ut. ejecución / Área reparto

CONDICIONES DE VOLUMEN (Art. 6.76.4 Norm. Ur.):
Número Plantas <=6 Altura Planta Baja (m) 0 Altura comisa máxima Max. 25.30 mts Coef. Edificabilidad Máx (m²/m²) 2.20

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:
APARCAMIENTOS:
OBSERVACIONES:
Estas condiciones de volumen y forma solo son de aplicación en parcelas aisladas (Art. 6.76.4)
Resto se adecuarán a las edificaciones colindantes de la manzana en que se inserten (Art.6.75.1)

Fecha Emisión 19 noviembre 2014

Página 1/1

Esta información, sólo válida para la parcela requerida, es copia fiel de la Base de Datos Cartográfica Municipal, en la fecha de su emisión, y no tiene carácter vinculante para la Administración, salvo que fuese debidamente certificada.



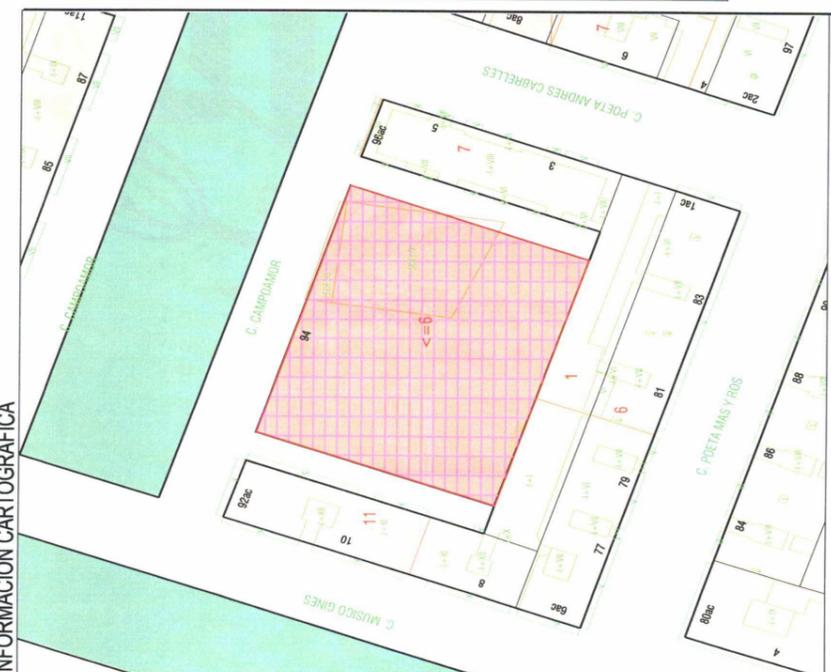
INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
Área de Urbanismo, Vivienda y Calidad Urbana

SIGESPA

ANEXO II -B)

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA



1:1.000

PARTICIÓN URBANÍSTICA:
Superficie gráfica (m²) 2304.37 Subparcela 1 Superf. subparcela (m²) 2304.37 Hoja(s) Serie C 36

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:
F.B.O.U. / C. Errores Instrumento de Desarrollo BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993 Sistema General

CLASIFICACIÓN:
(SU) Suelo Urbano

CALIFICACIÓN:
Calificación Urbanística

(EAD)Edificación Abierta
Uso Global o Dominante (Rpt.)Residencial plurifamiliar Usos Permitidos y Prohibidos Art. 6.23 Norm. Urb. Elementos Protegidos

USOS:
Uso Especifico Usos Permitidos y Prohibidos Art. 6.69, 6.73 Norm. Urb. Alineaciones y prof. edif. Informe Líneas

CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.76 Norm. Urb.):
Superficie Parcela (m²) 0 Parcela (m²) 0 Resurgido (m) 0 Ocupación 70 por ciento Ut. ejecución / Área reparto

CONDICIONES DE VOLUMEN (Art. 6.76.4 Norm. Ur.):
Número Plantas <=6 Altura Planta Baja (m) 0 Altura comisa máxima Max. 25.30 mts Coef. Edificabilidad Máx (m²/m²) 2.20

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:
APARCAMIENTOS:
OBSERVACIONES:
Estas condiciones de volumen y forma solo son de aplicación en parcelas aisladas (Art. 6.76.4)
Resto se adecuarán a las edificaciones colindantes de la manzana en que se inserten (Art.6.75.1)

Fecha Emisión 26 noviembre 2014

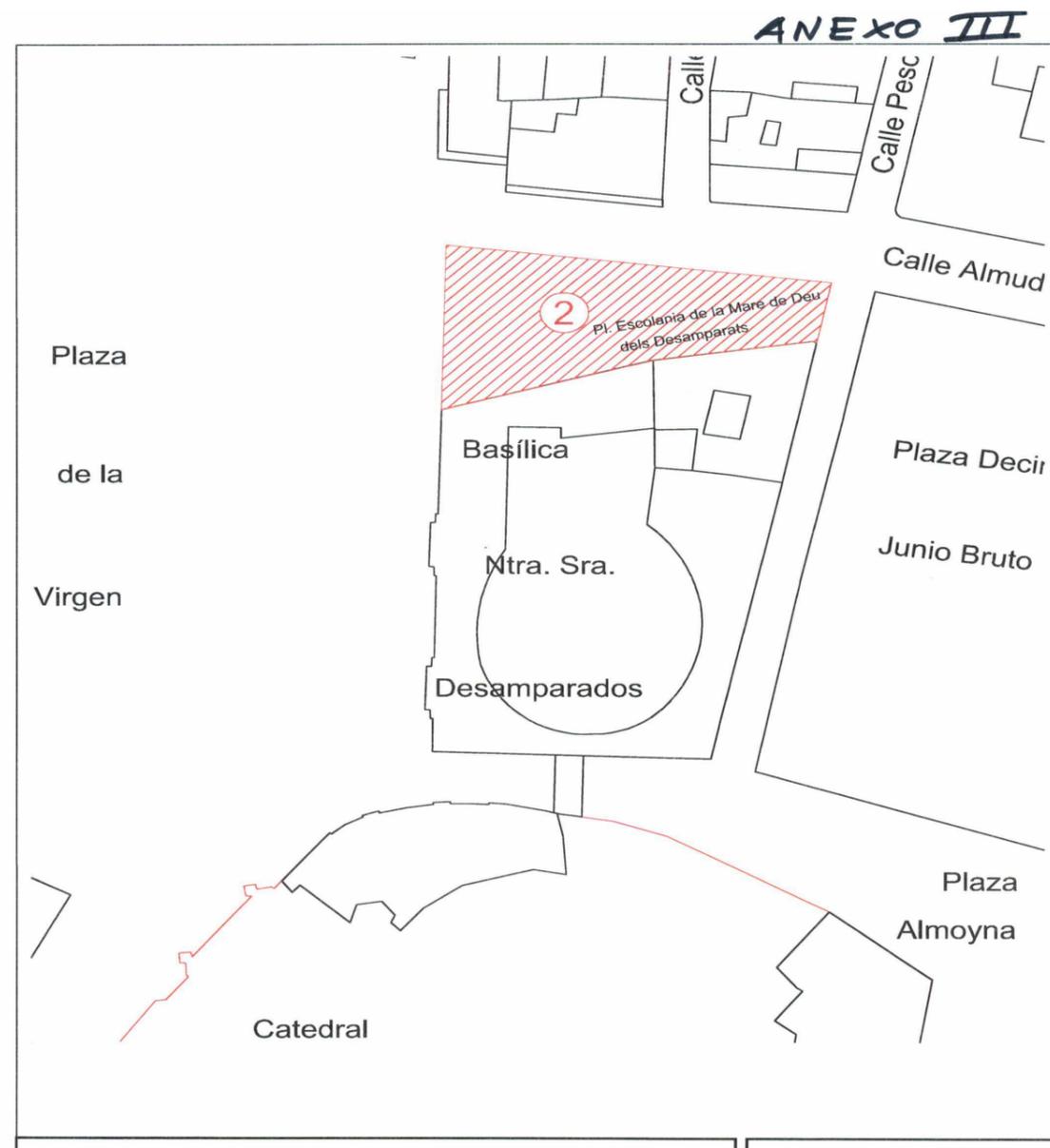
Página 1/1

Esta información, sólo válida para la parcela requerida, es copia fiel de la Base de Datos Cartográfica Municipal, en la fecha de su emisión, y no tiene carácter vinculante para la Administración, salvo que fuese debidamente certificada.





OBJETO:	PROYECTO DE NUEVO CONVENIO ALMOYNA	
EMPLAZAMIENTO:	Plaza Mayor de Pinedo	
EXPEDIENTE:	03A01-2014-000025-00	
FECHA:	Diciembre 2014	
PLANO:	SITUACION	ESCALA: 1/1.000
JEFE DE LA SECCIÓN TÉCNICA DE GESTIÓN PATRIMONIAL RAMÓN FCO. ESTELLÉS PIERA	ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL IGNACIO PÉREZ IGUALADA	PLANO Nº 5



OBJETO:	PROYECTO DE NUEVO CONVENIO ALMOYNA	
EMPLAZAMIENTO:	PI Escolania de la Mare de Deu dels Desamparats	
EXPEDIENTE:	03A01-2014-000025-00	
FECHA:	Diciembre 2014	
PLANO:	SITUACION	ESCALA: 1 / 500
JEFE DE LA SECCIÓN TÉCNICA DE GESTIÓN PATRIMONIAL RAMÓN FCO. ESTELLÉS PIERA	ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL IGNACIO PÉREZ IGUALADA	PLANO Nº 6

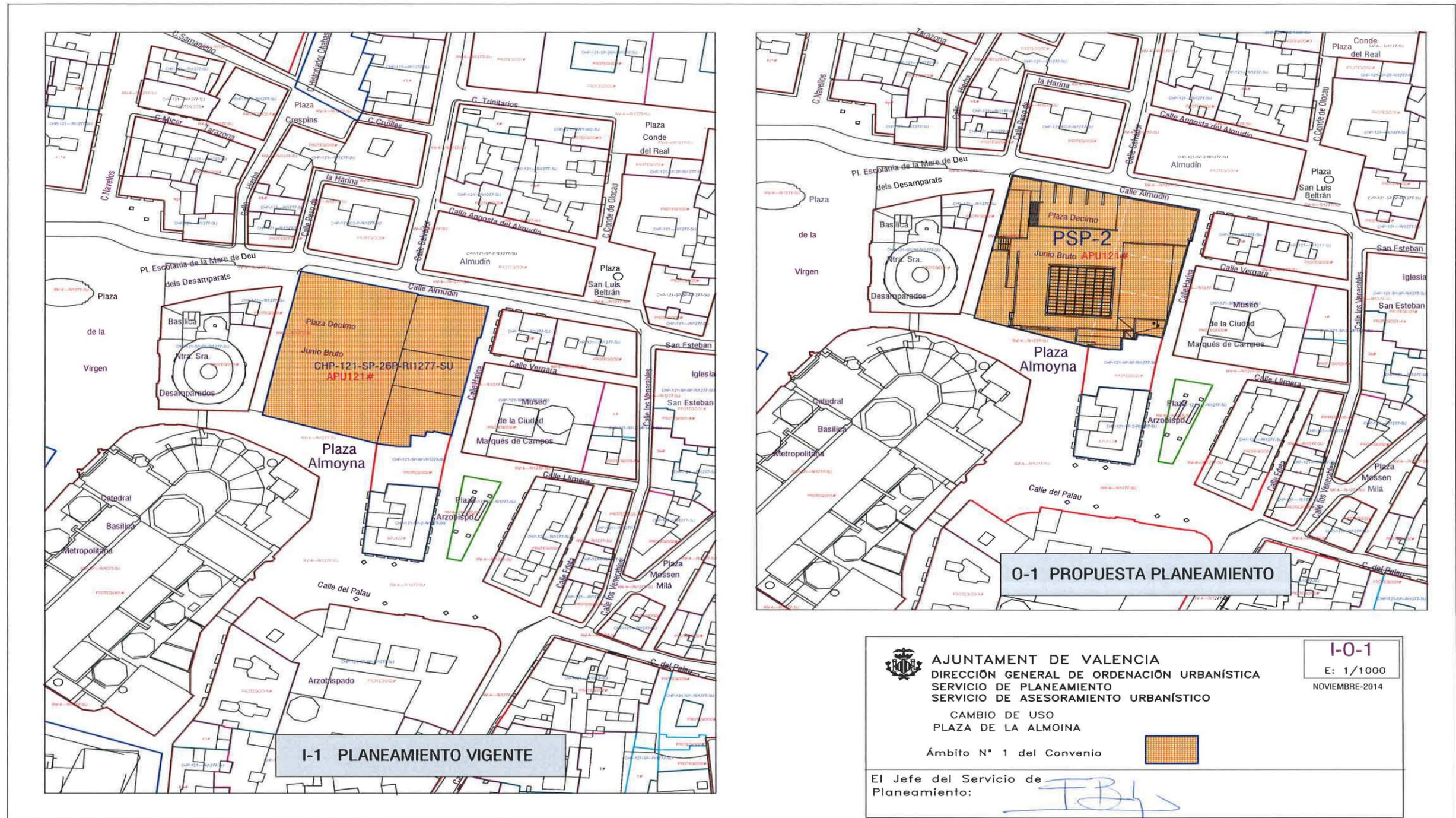


ANEXO IV



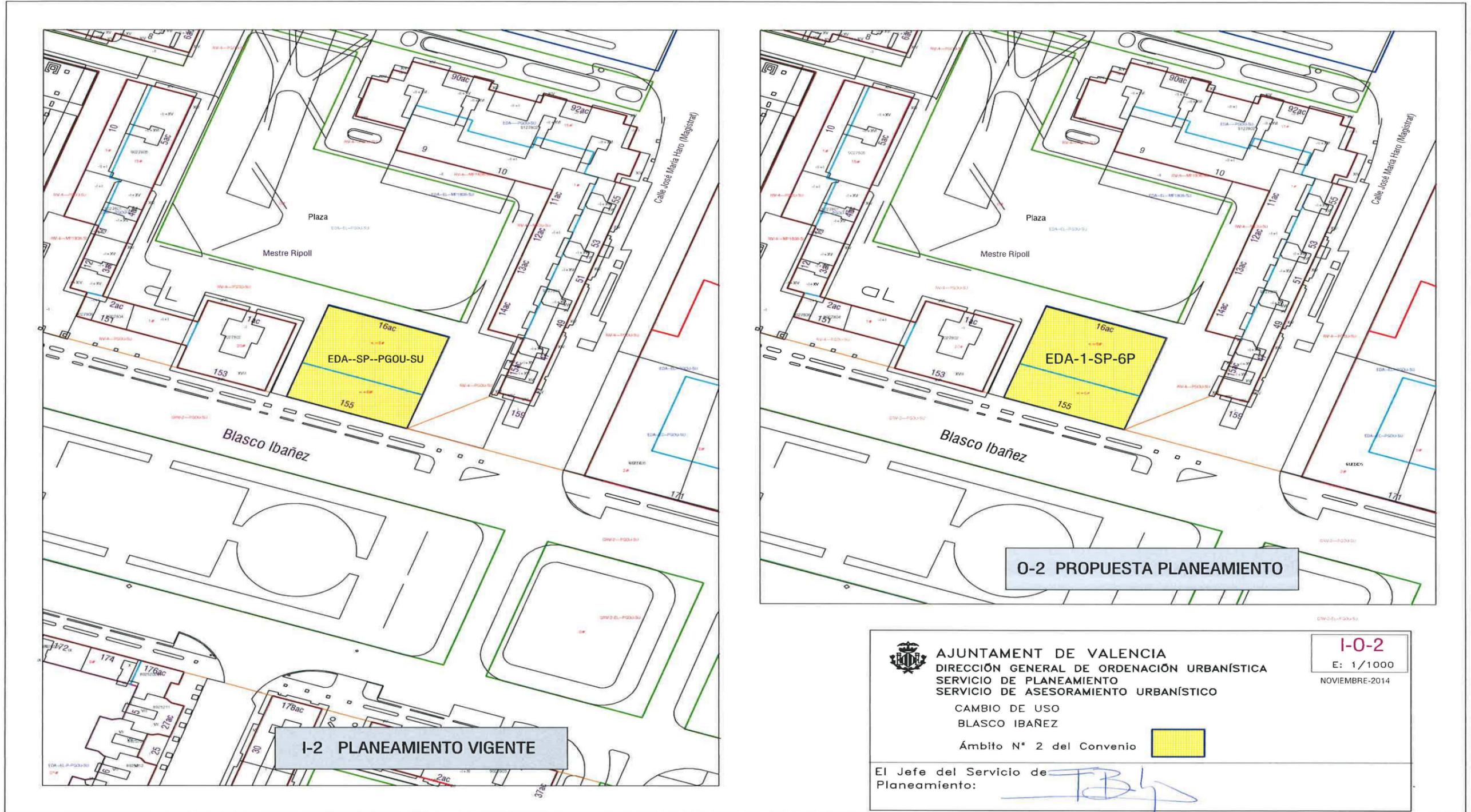
LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

ANEXO IV



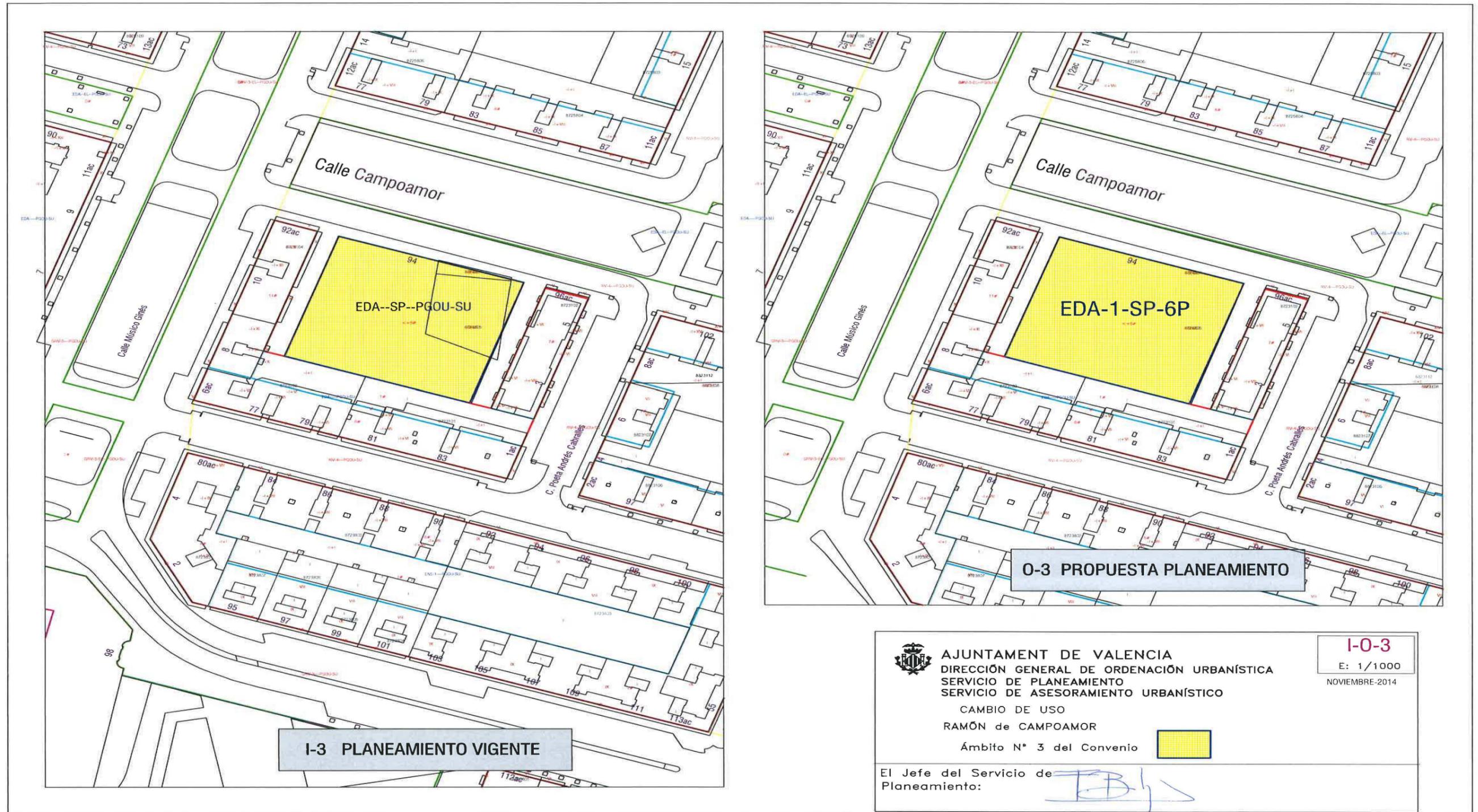
LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

ANEXO IV



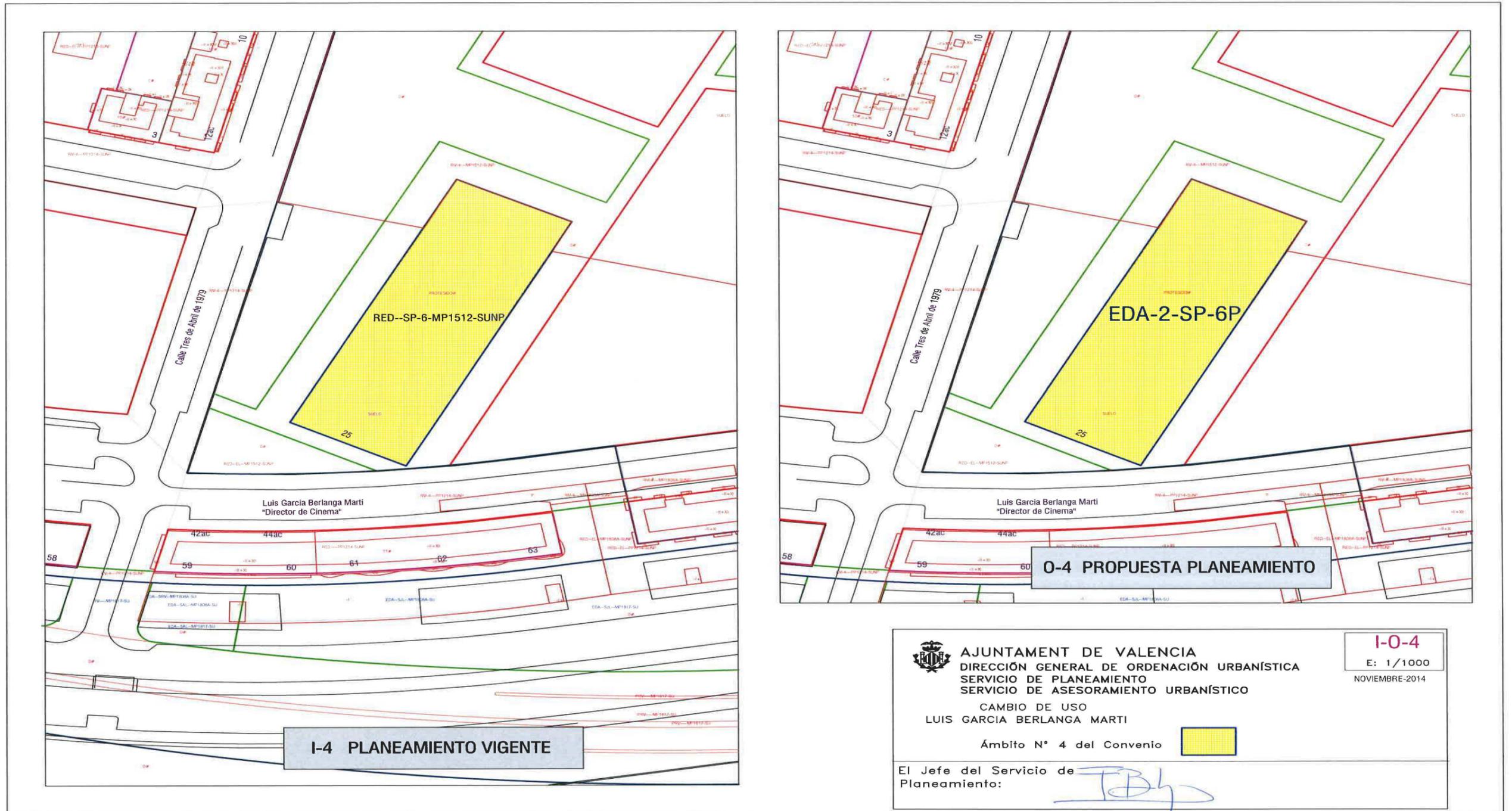
LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
 MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

ANEXO IV



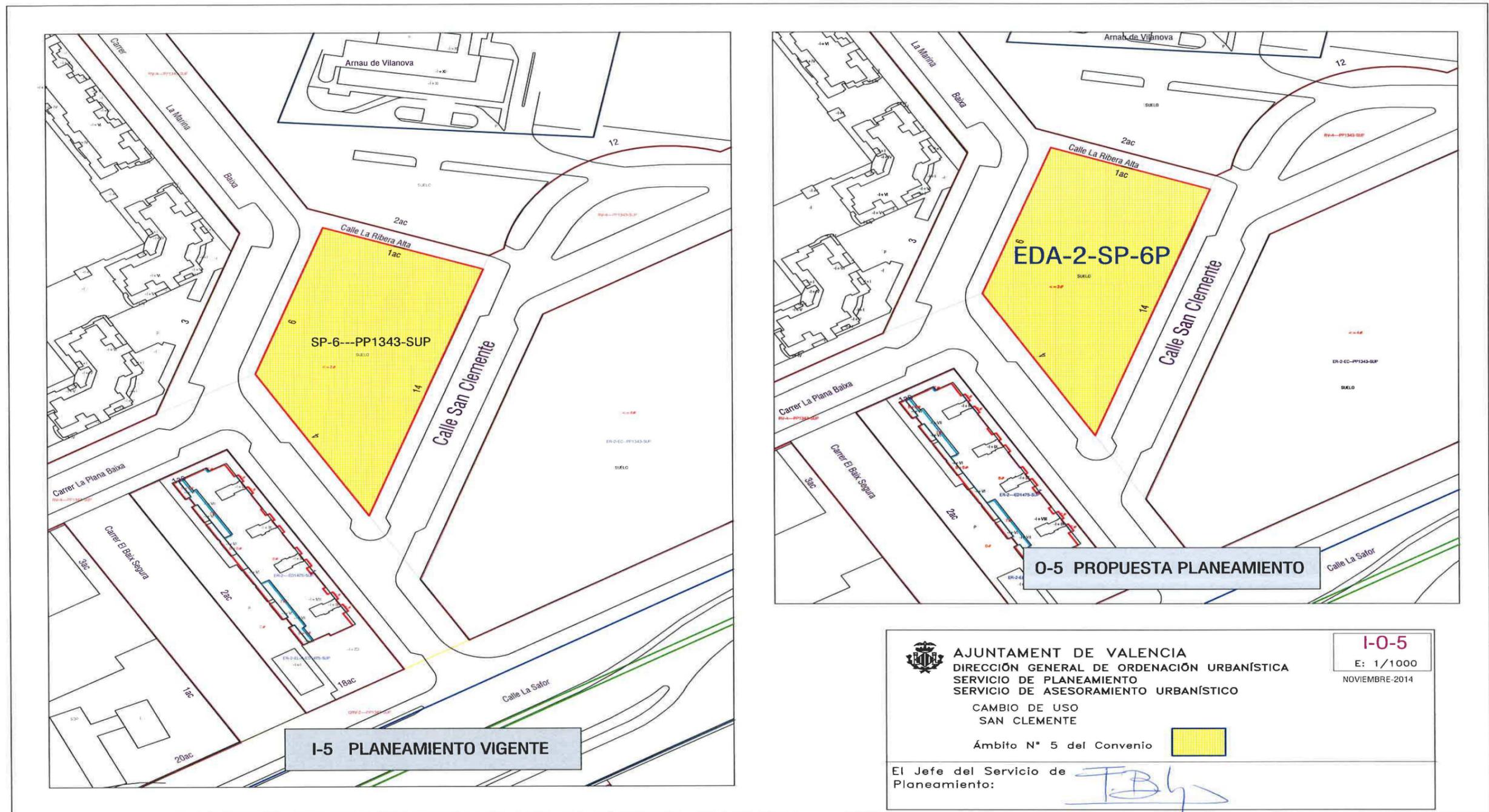
LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

ANEXO IV



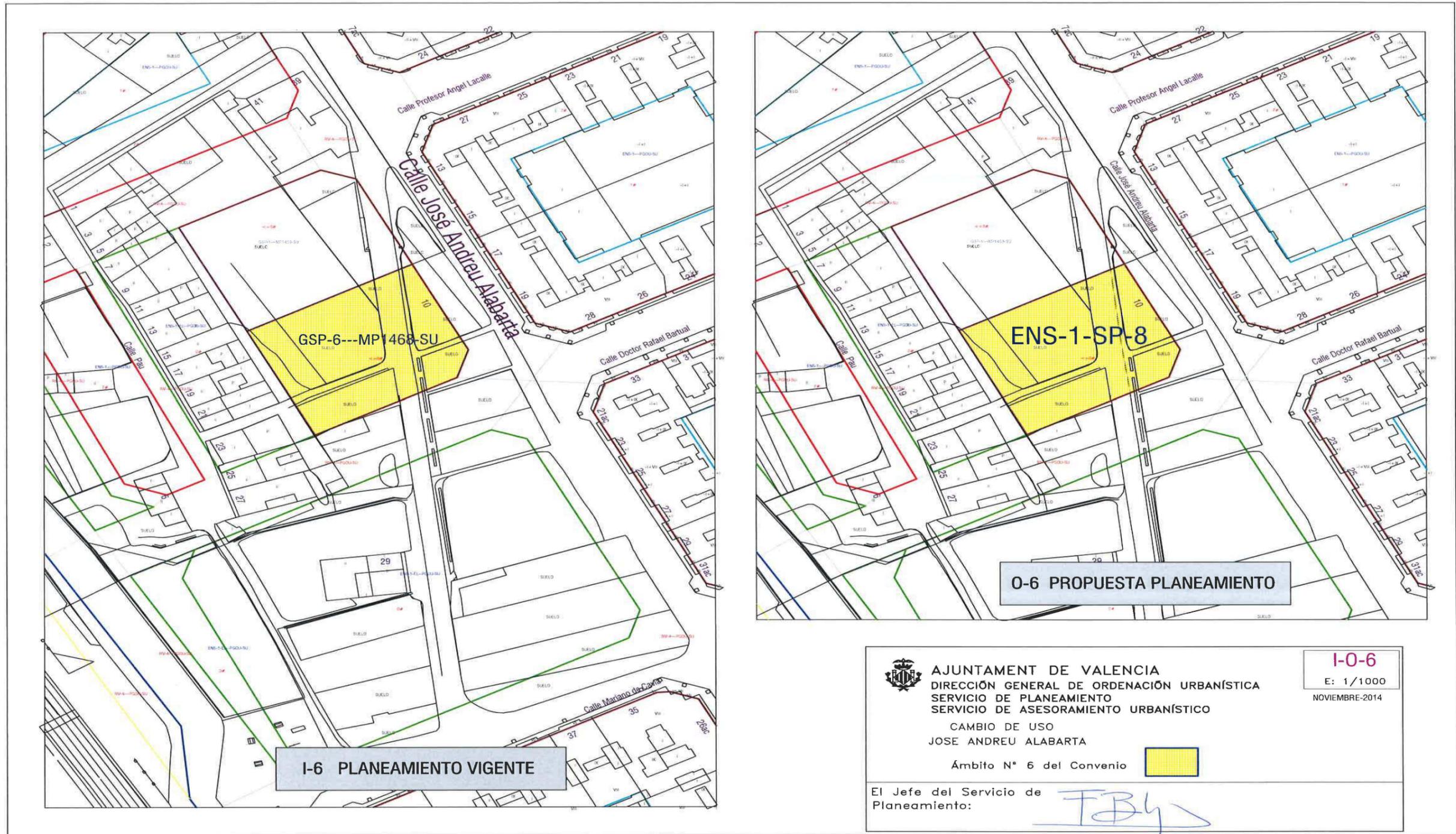
LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

ANEXO IV



LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DE CONVENIOS URBANÍSTICOS

ANEXO IV



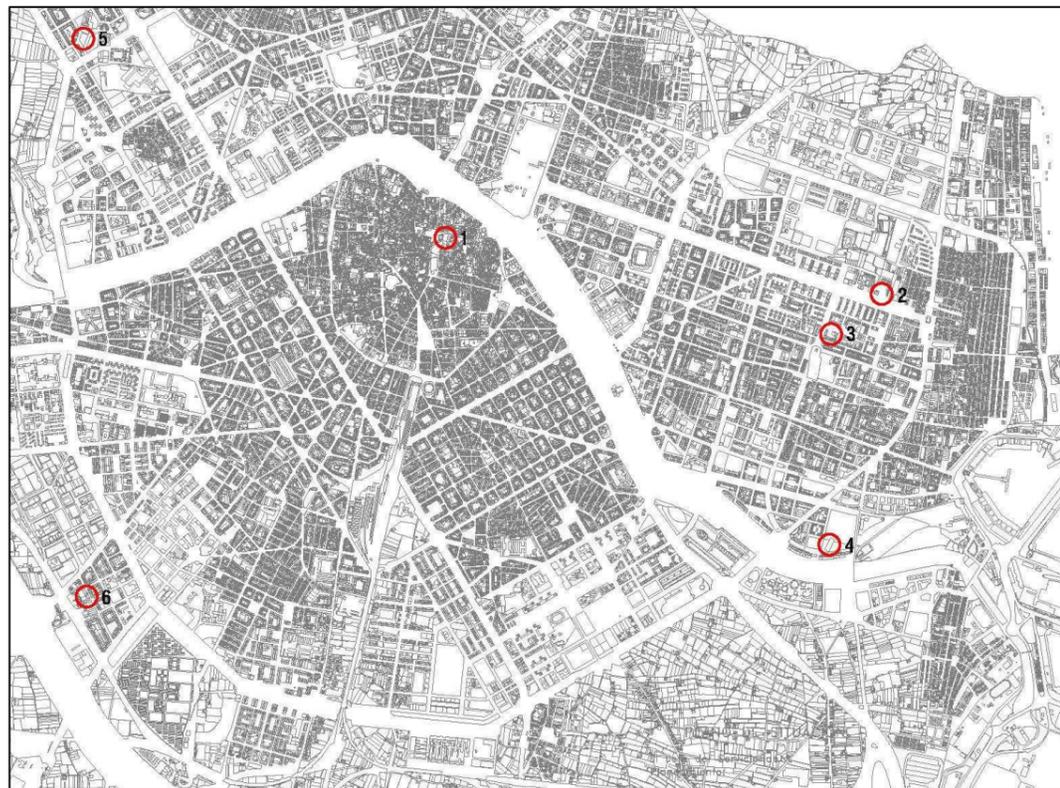
4-FICHA MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PGOU EN SUELO URBANO

L'ALMOINA

EMPLAZAMIENTO: Varios

JUSTIFICACIÓN: La modificación propuesta tiene su origen en el nuevo convenio de colaboración; actualmente en tramitación; entre el Ayuntamiento y el Arzobispado de Valencia. Su objetivo es la adecuación de la calificación urbanística de las parcelas dotacionales afectadas, a la realidad del uso efectivamente implantado sobre cada una de ellas y la regularización de las propiedades del Arzobispado y del Ayuntamiento de Valencia.

ÁMBITOS DE MODIFICACIONES INCLUIDAS EN EL CONVENIO



PLANO DE SITUACIÓN



PLANO DE SITUACIÓN SOBRE VISTA AÉREA GOOGLE EARTH 2014

ÍNDICE DE ÁMBITOS DE MODIFICACIÓN:

- Nº1: PLAZA DE LA ALMOINA
- Nº2: AVDA. BLASCO IBAÑEZ
- Nº3: C/ RAMÓN DE CAMPOAMOR
- Nº4: C/ LUIS GARCÍA BERLANGA MARTÍ
- Nº5: C/ SAN CLEMENTE
- Nº6: C/ JOSÉ ANDREU ALABARTA



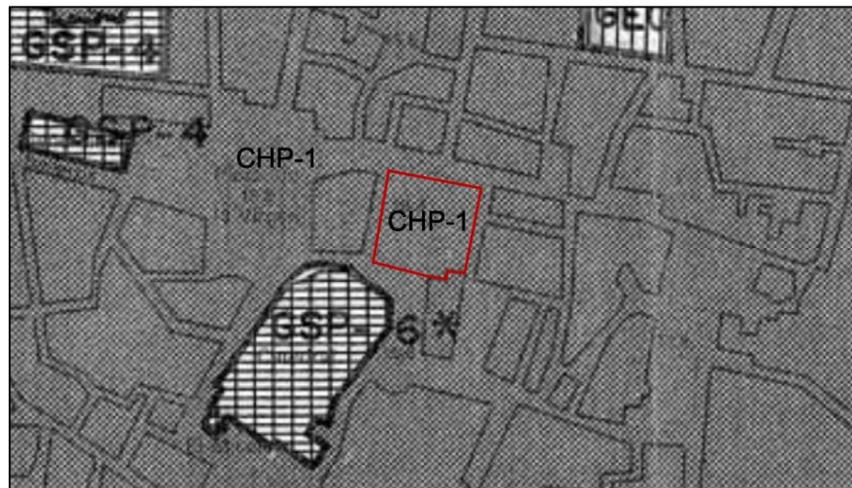
4.1-ÁMBITO DE MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL Nº 1: PLAZA DE LA ALMOINA

BARRIO: 1-LA SEU

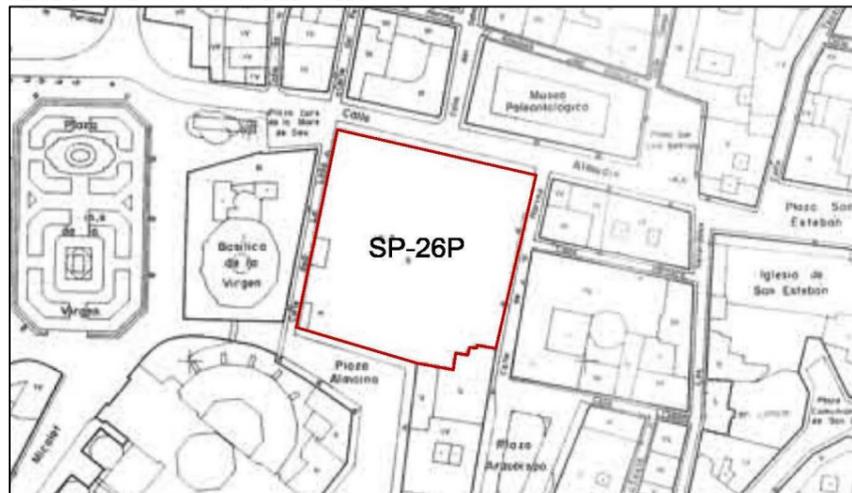
DISTRITO: 1-CIUTAT VELLA

EMPLAZAMIENTO: Plaza de la Almoina

PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 1988



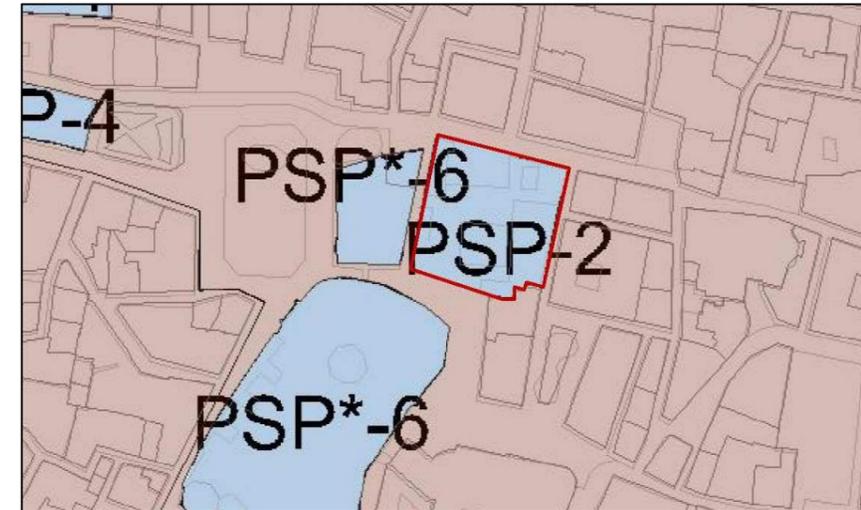
SERIE B: CALIFICACIÓN DEL SUELO



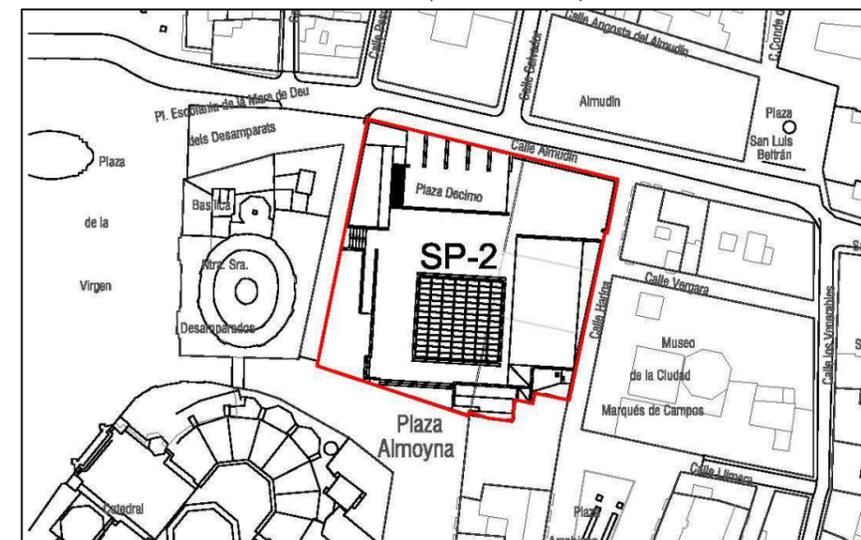
SERIE C: ESTRUCTURA URBANA

ZONA DE CALIFICACIÓN	Conjunto Histórico Protegido Ciutat Vella (CHP-1)
USO PORMENORIZADO	S. Púb. Socio-Cultural o Religioso Privado (SP-26P)
Total sup. ámbito modificación	2.633,76 m ² s

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACIÓN (ESTRUCTURAL)



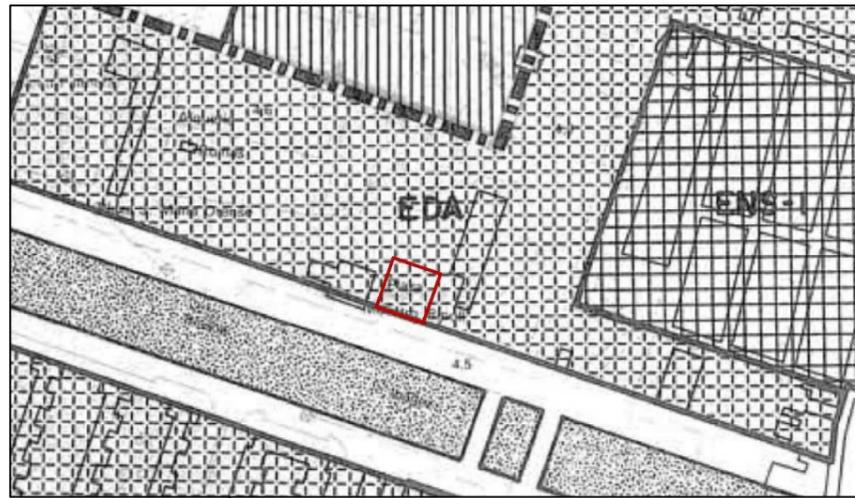
ESTRUCTURA URBANA (PORMENORIZADA)

ZONA PRIMARIA DE ORDENACIÓN	Red Primaria de Servicios Públicos (PSP)
SUBZONA DE ORDENACIÓN	Sociales y Culturales (PSP-2)
CALIFICACIÓN (PORMENORIZADA)	Sociales y Culturales (SP-2)
Total superficie ámbito modificación	2.633,76 m ² s

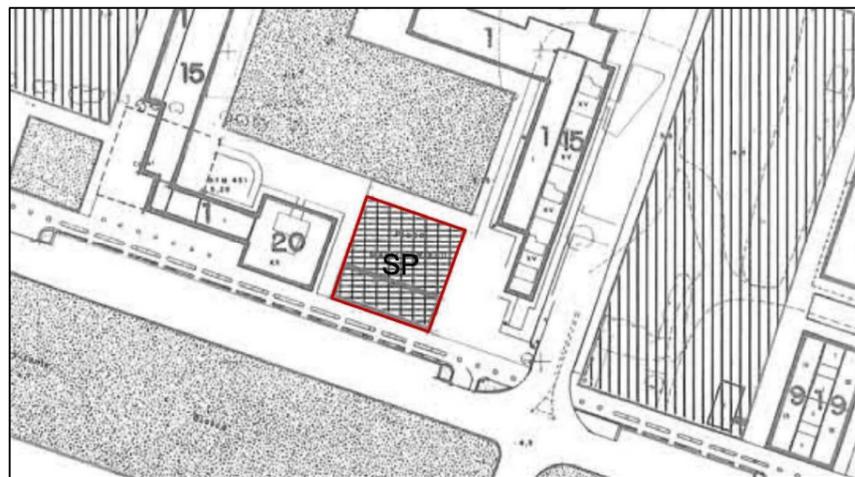


4.2-ÁMBITO DE MODIFICACIÓN PORMENORIZADA Nº 2: BLASCO IBAÑEZ
BARRIO: 5-LA CARRASCA
DISTRITO: 13-ALGIRÓS
EMPLAZAMIENTO: Avda. Blasco Ibañez / Plaza Mestre Ripoll

PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 1988



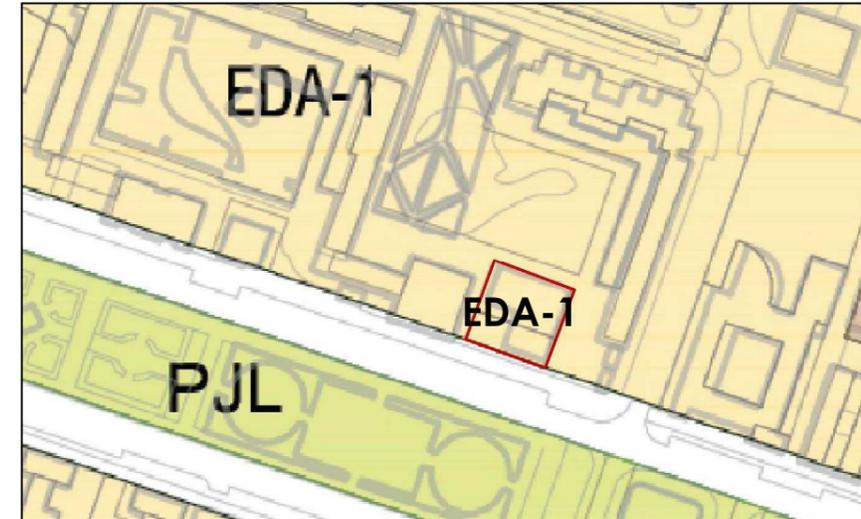
SERIE B: CALIFICACIÓN DEL SUELO



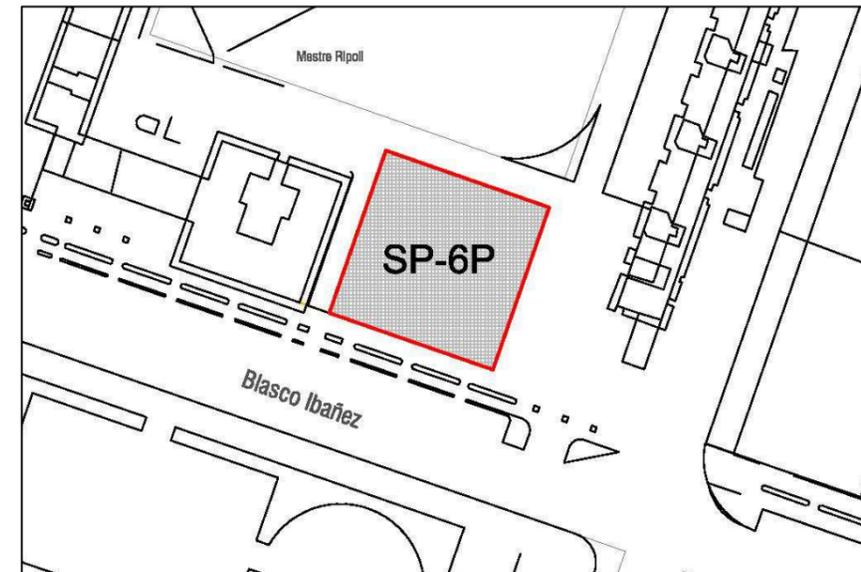
SERIE C: ESTRUCTURA URBANA

ZONAS DE CALIFICACIÓN	Edificación abierta (EDA)
USO PORMENORIZADO	Sistema Local Servicio Público (SP)
Total superficie ámbito modificación	1.155,99 m ² s

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACIÓN (ESTRUCTURAL)



ESTRUCTURA URBANA (PORMENORIZADA)

ZONA PRIMARIA DE ORDENACIÓN	Edificación Abierta (EDA)
SUBZONA DE ORDENACIÓN	Edificación Abierta (EDA-1)
CALIFICACIÓN (PORMENORIZADA)	Servicio Público Religioso Privado (SP-6P)
Total superficie ámbito modificación	1.155,99 m ² s



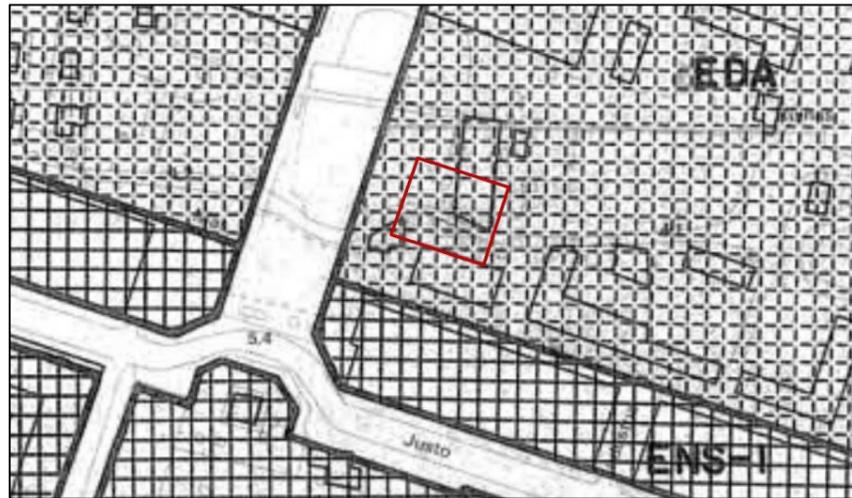
4.3-ÁMBITO DE MODIFICACIÓN PORMENORIZADA Nº 3: RAMÓN DE CAMPOAMOR

BARRIO: 1-LÍLLA PERDUDA

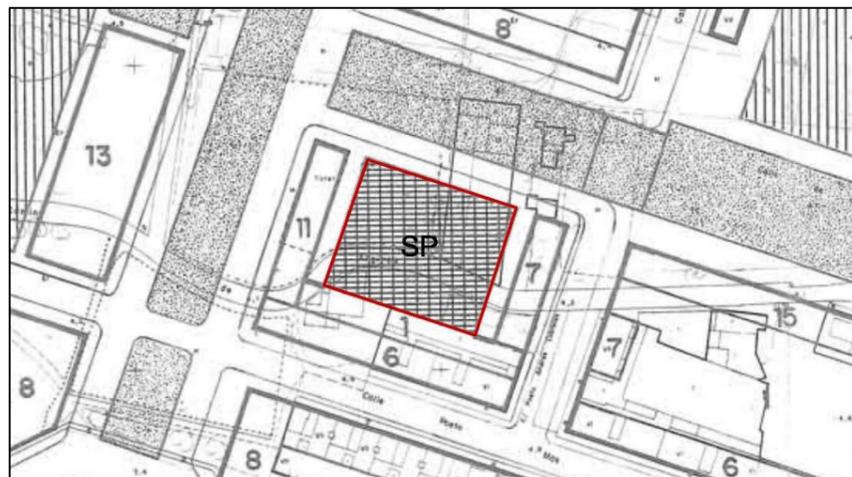
DISTRITO: 13-ALGIRÓS

EMPLAZAMIENTO: Camino de Algirós, 31 / C/ Ramón de Campoamor

PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 1988



SERIE B: CALIFICACIÓN DEL SUELO



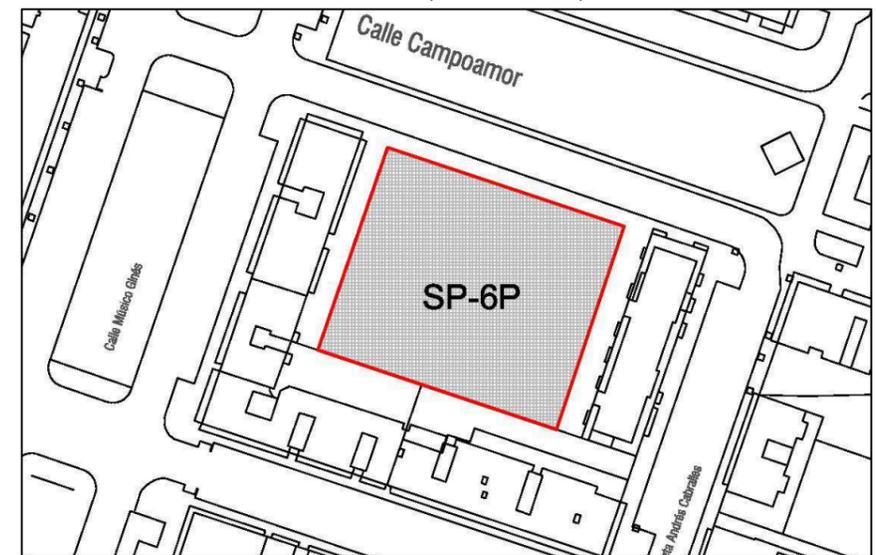
SERIE C: ESTRUCTURA URBANA

ZONA DE CALIFICACIÓN	Edificación abierta (EDA)
USO PORMENORIZADO	Sistema Local Servicio Público (SP)
Total superficie ámbito modificación	2.304,37 m ² s

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACIÓN (ESTRUCTURAL)



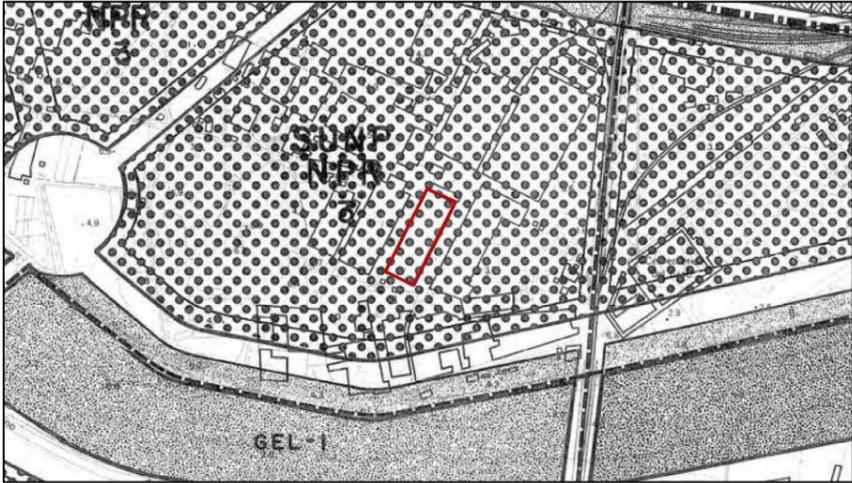
ESTRUCTURA URBANA (PORMENORIZADA)

ZONA PRIMARIA DE ORDENACIÓN	Edificación Abierta (EDA)
SUBZONA DE ORDENACIÓN	Edificación Abierta (EDA-1)
CALIFICACIONES (PORMENORIZADA)	Servicio Público Religioso Privado (SP-6P)
Total superficie ámbito modificación	2.304,37 m ² s

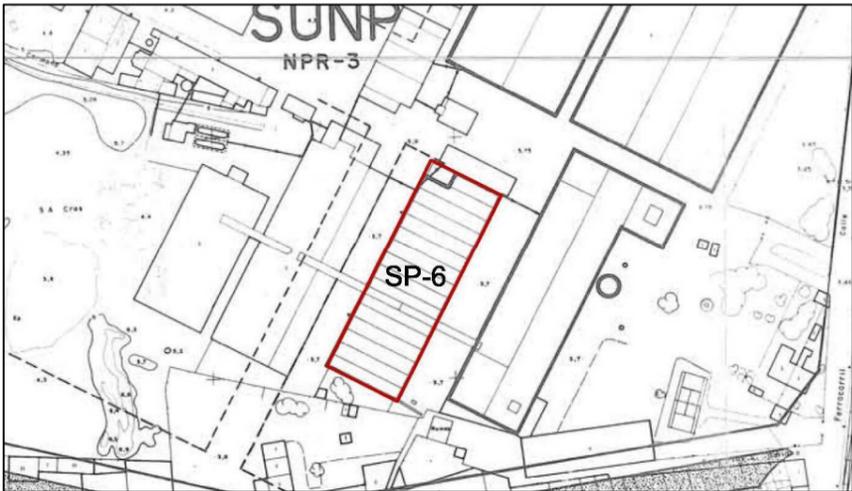


4.4-ÁMBITO DE MODIFICACIÓN PORMENORIZADA Nº 4: LUÍS GARCÍA BERLANGA MARTÍ
BARRIO: 5-PENYA-ROJA
DISTRITO: 12-CAMINS AL GRAU
EMPLAZAMIENTO: C/Luís García Berlanga Martí nº 25

PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 1988



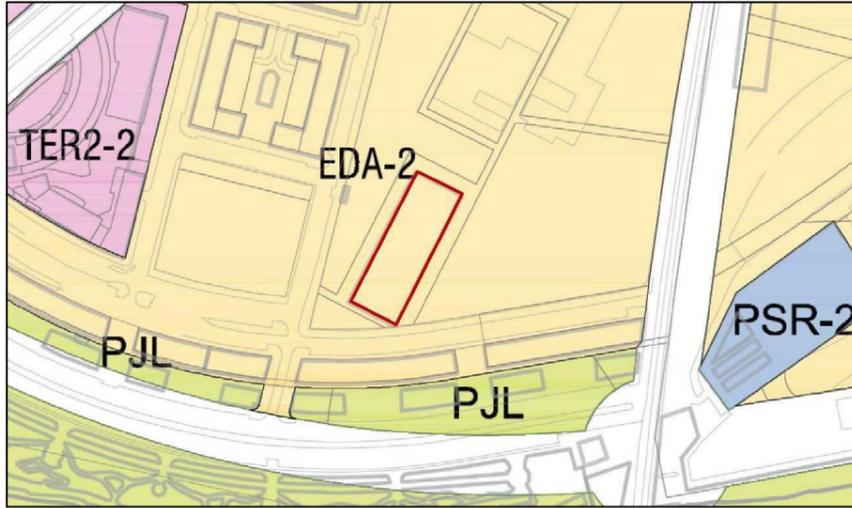
SERIE B: CALIFICACIÓN DEL SUELO



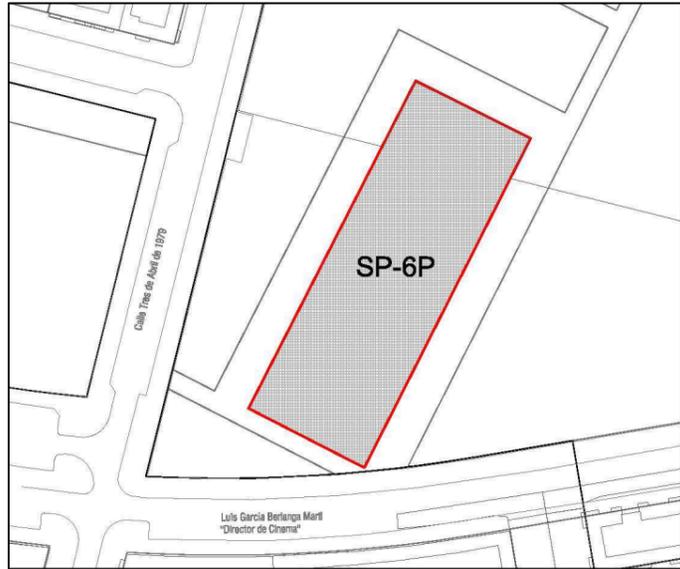
SERIE C: ESTRUCTURA URBANA

ZONAS DE CALIFICACIÓN	Residencial Dominante (RED) (PP Av. Francia)
USO PORMENORIZADO	Sistema Local Servicio Público Religioso (SP-6)
Total sup. ámbito modificación	3.233,26 m2s

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACIÓN (ESTRUCTURAL)



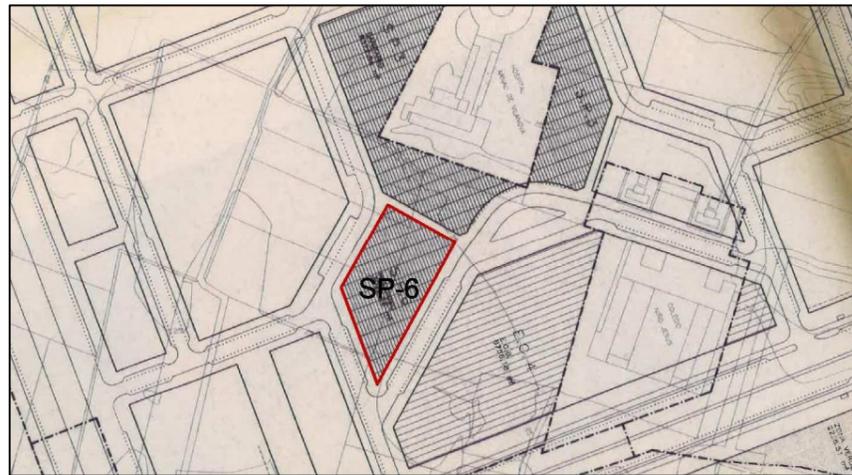
ESTRUCTURA URBANA (PORMENORIZADA)

ZONA PRIMARIA DE ORDENACIÓN	Edificación abierta (EDA)
SUBZONA DE ORDENACIÓN	Edificación abierta con planeamiento asumido o diferido (EDA-2)
CALIFICACIONES (PORMENORIZADA)	Servicio Público Religioso Privado (SP-6P)
Total superficie ámbito modificación	3.233,26 m2s

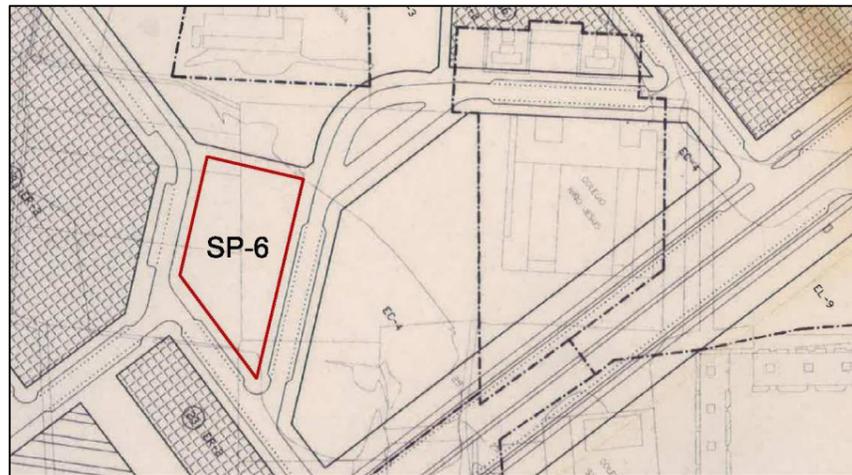


4.5-ÁMBITO DE MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL Nº 5: SAN CLEMENTE
BARRIO: 4-SAN PAU
DISTRITO: 4-CAMPANAR
EMPLAZAMIENTO: C/ La Marina Baixa, 6 / Calle San Clemente.

PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 1988



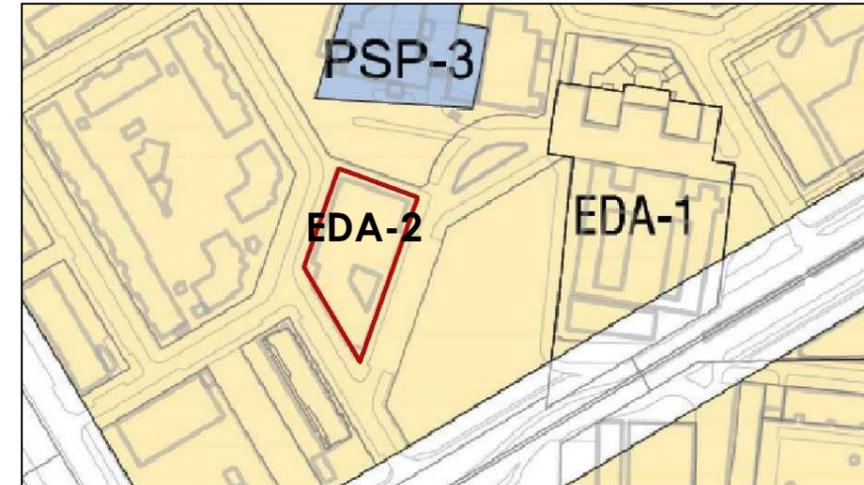
SERIE B: CALIFICACIÓN DEL SUELO



SERIE C: ESTRUCTURA URBANA

ZONAS DE CALIFICACIÓN	Suelo destinado a Dotaciones: Servicio de interés público y social (SP) (Plan Parcial Sector 1 Ademuz (PP 1343)
USO PORMENORIZADO	Sistema Local Servicio Público Religioso (SP-6)
Total sup. ámbito modificación	3.254,99 m2s

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACIÓN (ESTRUCTURAL)



ESTRUCTURA URBANA (PORMENORIZADA)

ZONA PRIMARIA DE ORDENACIÓN	Edificación abierta (EDA)
SUBZONA DE ORDENACIÓN	Edificación abierta con planeamiento asumido o diferido (EDA-2)
CALIFICACIONES (PORMENORIZADA)	Servicio Público Religioso Privado (SP-6P)
Total superficie ámbito modificación	3.254,99 m2s



4.6-ÁMBITO DE MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL Nº 6: JOSÉ ANDREU ALABARTA

BARRIO: 2-SANT ISIDRE

DISTRITO: 8-PATRAIX

EMPLAZAMIENTO: C/José Andreu Alabarta

PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 1988



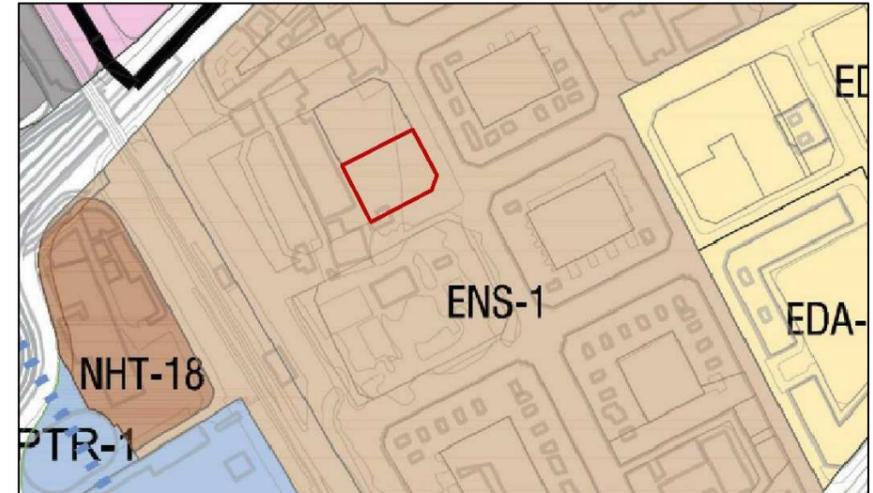
SERIE B: CALIFICACIÓN DEL SUELO



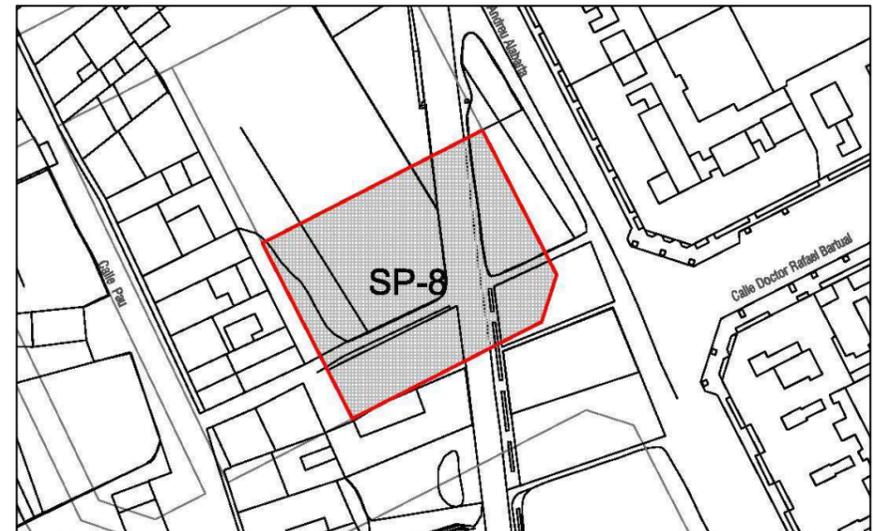
SERIE C: ESTRUCTURA URBANA

ZONAS DE CALIFICACIÓN	Sistema General Servicio Público Religioso (GSP-6)
USO PORMENORIZADO	Dotacional Religioso (Dre)
Total sup. ámbito modificación	1.970,50 m2s

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACIÓN (ESTRUCTURAL)



ESTRUCTURA URBANA (PORMENORIZADA)

ZONA PRIMARIA DE ORDENACIÓN	Ensanche (ENS)
SUBZONA DE ORDENACIÓN	Ensanche de la ciudad (ENS-1)
CALIFICACIONES (PORMENORIZADA)	Dotacional múltiple (SP-8)
Total superficie ámbito modificación	1.970,50 m2s





III. MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DEL CATÁLOGO

1. ALQUERÍA DELS FRARES
2. NHT E IGLESIA PARROQUIAL DE SAN ISIDRO
3. BARRIO OBRERO RAMÓN DE CASTRO
4. ELIMINACIÓN UE-3 Y ADAPTACIÓN IGLESIA PARROQUIAL DE PATRAIX AL CATÁLOGO
5. IGLESIA DEL CRISTO DE LA AGONÍA
6. IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DE LOS ÁNGELES
7. PALACETE Y JARDÍN DE AYORA



1-FICHA MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PGOU EN SUELO URBANO

ALQUERIA DELS FRARES

BARRIO: 2-SANT ISIDRE

DISTRITO: 8-PATRAIX

EMPLAZAMIENTO: C/ Doctor Rafael Bartual, 8

JUSTIFICACIÓN: La inclusión de la Alquería dels Frares en el catálogo de bienes y espacios protegidos de naturaleza rural, con nivel de protección Bien de Relevancia Local (BRL), dentro de la categoría de Espacio Etnológico de Interés Local (D), requiere preservar el bien a proteger dejándolo dentro de ordenación, para ello es necesario modificar la ordenación pormenorizada del suelo que ocupa, que pasa de RV y EC a UFA-1 y EL.

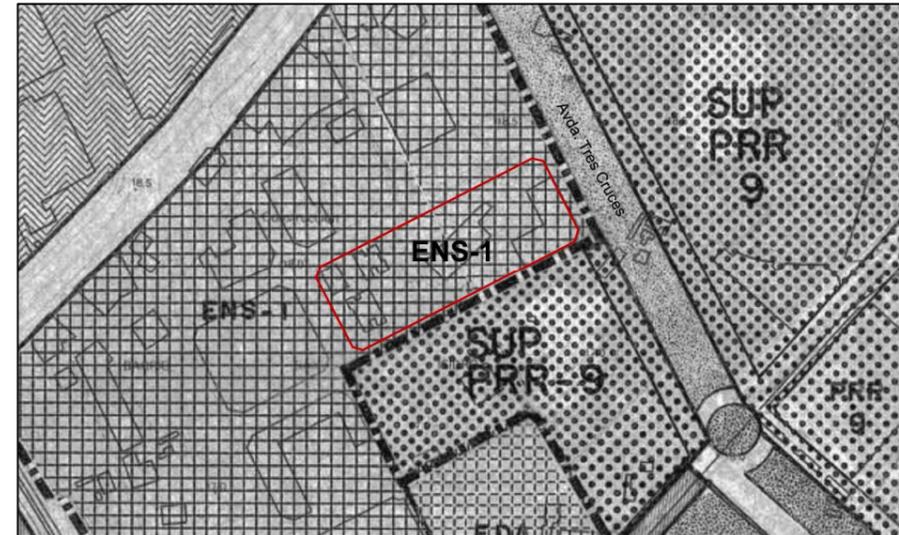
FOTOGRAFÍA AÉREA Y ÁMBITO



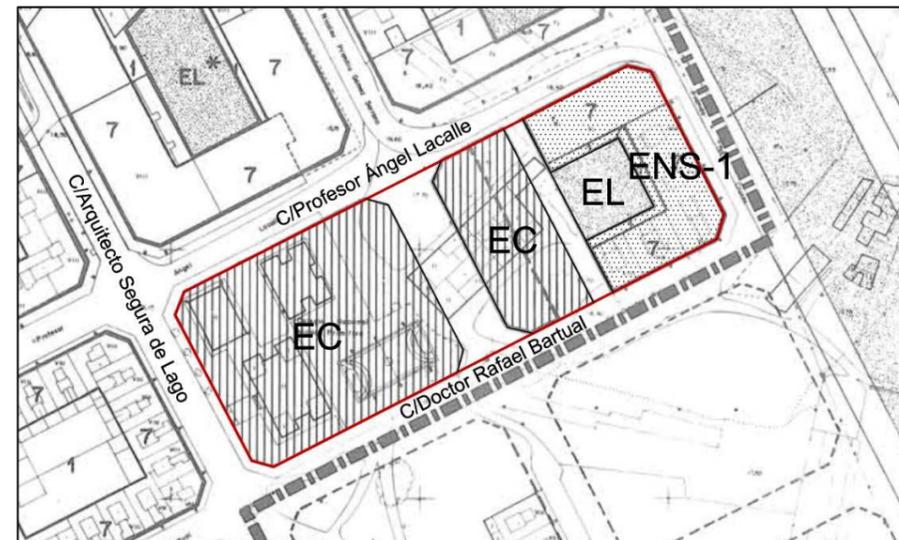
SIGESPA (VUELO 2010)

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN: _____

PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 1988



SERIE B: CALIFICACIÓN DEL SUELO

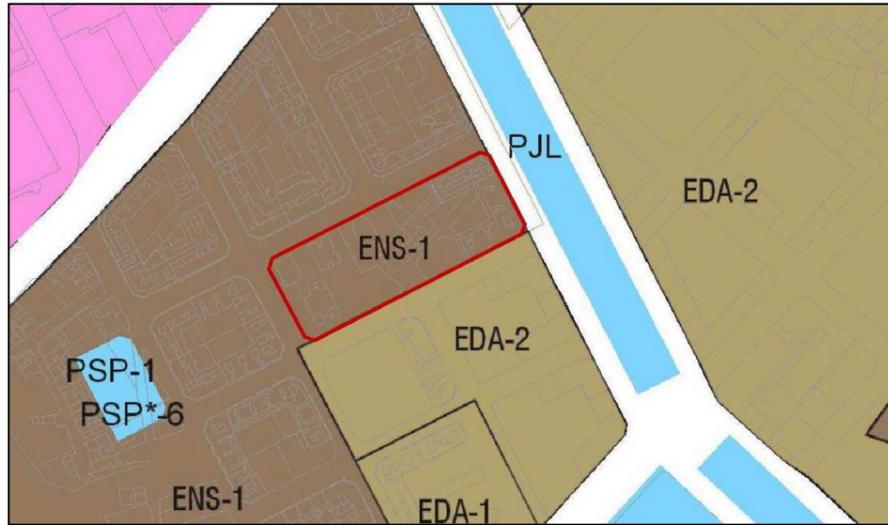


SERIE C: ESTRUCTURA URBANA

ZONAS DE CALIFICACIÓN:	Ensanche (ENS)	
	Ensanche (ENS-1)	3.403,61 m ² s
USO PORMENORIZADO:	Educativo (EC)	10.426,15 m ² s
	Espacio Libre (EL)	969,61 m ² s
	Red Vía (RV-4)	2.299,71 m ² s
	Total superficie ámbito modificación:	



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACIÓN (ESTRUCTURAL)



ESTRUCTURA URBANA (PORMENORIZADA)

ZONA PRIMARIA DE ORDENACIÓN	Ensanche (ENS)	
SUBZONA DE ORDENACIÓN	Ensanche de la ciudad (ENS-1)	
CALIFICACIONES	Ensanche de la ciudad (ENS-1)	3.403,61 m ² s
	Educativo (EC)	6.786,78 m ² s
	Espacio Libre (EL)	3.715,38 m ² s
	Red Viaria (RV-4)	1.921,46 m ² s
	Vivienda unif. "Casas de Poble" (UFA-1)	1.271,85 m ² s
	★ B.R.L. Alquería dels Frares EPA_SU_08.01	
Total superficie ámbito modificación	17.099,08 m ² s	



**LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DEL CATÁLOGO**

**2-FICHA MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE PGOU EN SUELO URBANO
NÚCLEO PRIMITIVO DE "SAN ISIDRO" E IGLESIA PARROQUIAL NTRA .SRA. DE LOS
DESAMPARADOS Y SAN ISIDRO**

BARRIO: 2-SANT ISIDRE
DISTRITO: 8-PATRAIX
EMPLAZAMIENTO: C/ San Isidro, s/n

JUSTIFICACION: El Catálogo Bienes y Espacios Protegidos, de la RPGV, delimita un ámbito de Núcleo Primitivo de "San Isidro", con la categoría de Núcleo Histórico Tradicional, NHT, BRL (08-02-08), en este ámbito queda incluida la Iglesia de Nuestra Señora de los Desamparados y San Isidro, BRL (08-02-07), con la categoría de Monumento de Interés Local, MIL, según la legislación Patrimonial vigente de la Comunidad Valenciana.
La RSPG, de Valencia, modifica la Calificación del suelo del ámbito NHT "San Isidro y la Iglesia de Nuestra Señora de los Desamparados y San Isidro", de Suelo no Urbanizable (SNU) a Suelo Urbano (SU), y de GTR-1, a la zona primaria de ordenación Núcleo Histórico Tradicional (BRL-NHT), Subzona NHT-18 San Isidro.
Transitoriamente y hasta su ordenación pormenorizada serán de aplicación las condiciones y determinaciones urbanístico-patrimoniales generales establecidas en el PGOU-88 de Valencia RC. 28/12/1988 (BOP 14/01/1989), para la calificación de UFA-2.

FOTOGRAFÍA AÉREA Y ÁMBITO

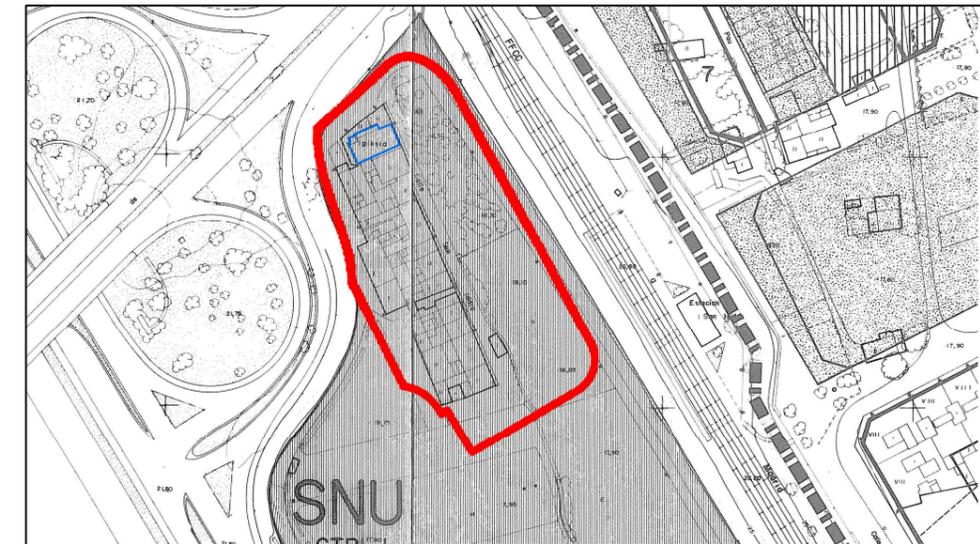


SIGESPA (VUELO 2010)
ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN: _____

PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 88



SERIE B: CALIFICACION DEL SUELO



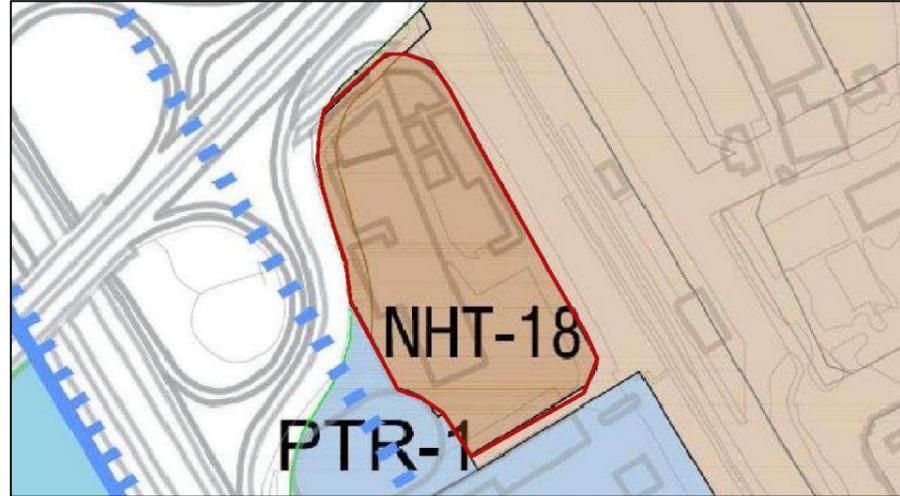
SERIE C: ESTRUCTURA URBANA

ZONAS DE CALIFICACIÓN:	Transporte Público Urbano (GTR-1)
USO PORMENORIZADO	PG-88
Total superficie ámbito modificación:	9.924,56 m2s

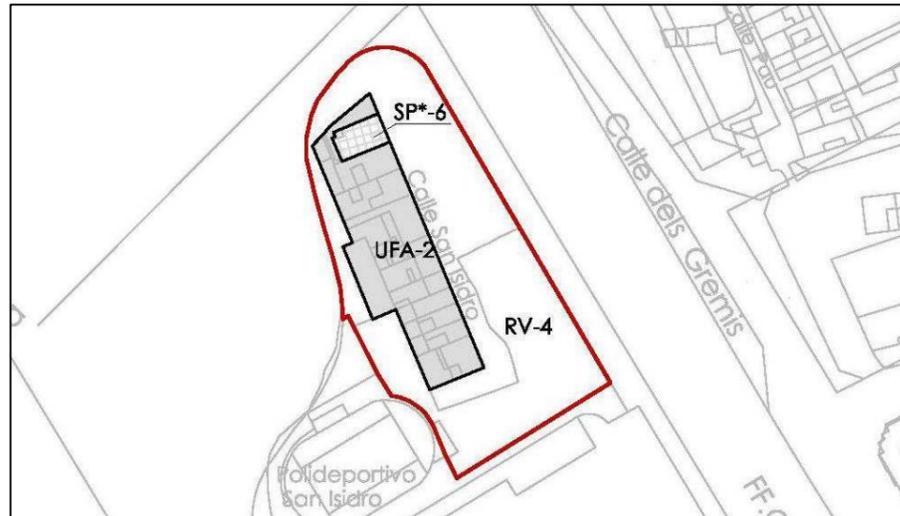


LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
 MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DEL CATÁLOGO

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACION (ESTRUCTURAL)



ESTRUCTURA URBANA (PORMENORIZADA)

ZONA PRIMARIA DE ORDENACIÓN	Núcleo Histórico Tradicional (BRL-NHT)
SUBZONA DE ORDENACIÓN	Núcleo Histórico Tradicional San Isidro(NHT-18)
CALIFICACIONES	Vivienda unifamiliar en hilera (UFA-2)
	Servicios religiosos privado (SP*-6). (*privado)
	Red Viaria (RV-4)
Total superficie ámbito modificación	BRL-NHT: 9.924,56 m2s



**LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DEL CATÁLOGO**

3-FICHA MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE PGOU EN SUELO URBANO

BARRIO OBRERO "RAMÓN DE CASTRO"

BARRIO: 1-PATRAIX

DISTRITO: 8-PATRAIX

EMPLAZAMIENTO: C/ Ramón de Castro, 24 al 30

JUSTIFICACIÓN: Como consecuencia del Catalogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos que forma parte de la Revisión del P.G.O.U. y a la vista de la ficha del Barrio Obrero "Ramón de Castro" (BRL 08.01.06 bis), las casas recayentes a mano izquierda, con los núm. del 24 al 30, al protegerse, se modifica la zona estructural pasando de ENS-1 a UFA-2.

FOTOGRAFÍA AÉREA Y ÁMBITO



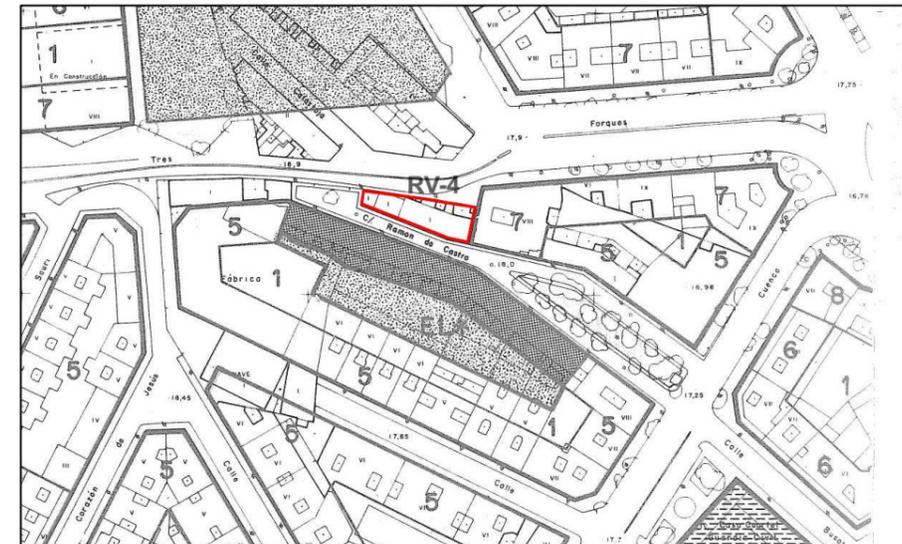
SIGESPA (VUELO 2010)

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN: _____

PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 1988



SERIE B: CALIFICACIÓN DEL SUELO



SERIE C: ESTRUCTURA URBANA

ZONAS DE CALIFICACIÓN:	Ensanche (ENS-1)	
USO PORMENORIZADO:	Red viaria (RV-4)	458,57m ² s
Total superficie ámbito modificación:		458.57 m ² s

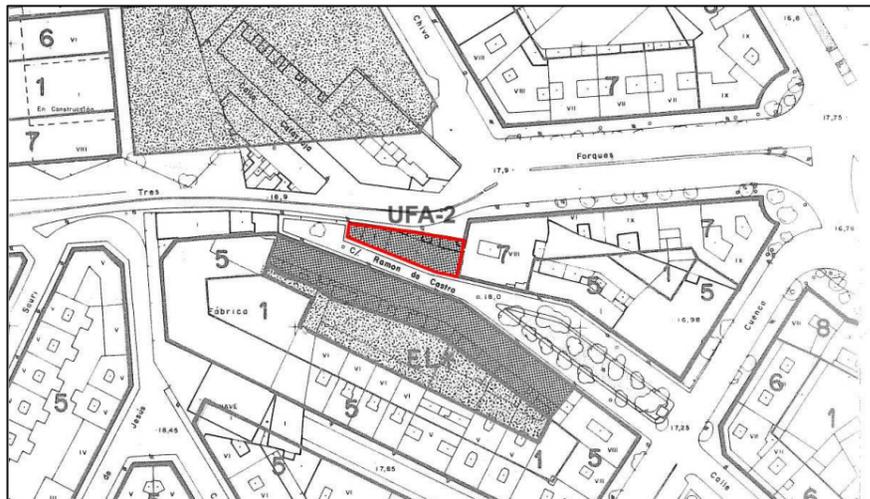


LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DEL CATÁLOGO

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACIÓN (ESTRUCTURAL)



ESTRUCTURA URBANA (PORMENORIZADA)

ZONA PRIMARIA DE ORDENACIÓN	Zona vivienda unifamiliar (UFA)
SUBZONA DE ORDENACIÓN	Vivienda unifamiliar en hilera (UFA-2)
CALIFICACIONES	Residencial unifamiliar (Run), el tipo mayoritario es el Bloque adosado (Ba)
Total superficie ámbito modificación	458.57 m ² s



**LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DEL CATÁLOGO**

4-FICHA MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE PGOU EN SUELO URBANO

NÚCLEO PRIMITIVO DE PATRAIX E IGLESIA PARROQUIAL SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS

BARRIO: 1-PATRAIX

DISTRITO: 8-PATRAIX

EMPLAZAMIENTO: Plaza Patraix, 21, Marques de Elche, 12

JUSTIFICACION: Se ha delimitado un NHT, declarado BRL según la legislación Patrimonial vigente de la Comunidad Valenciana. Este núcleo supone reconocer los elementos primarios de la formación del poblado de Patraix.

De acuerdo con la catalogación se modifica la zona estructural pasando de CHP-3 a NHT-16, mientras que su calificación será la establecida en el PEPR de Patraix, AD (15.10.1993).

Las modificaciones se contemplan:

1.-Dentro de las características de la declaración de BRL, se reconoce en la ficha correspondiente la necesidad de la eliminación de la UE-3 del PEPR de Patraix y la corrección de algunas alineaciones de la ordenación pormenorizada. Su objeto es el mantenimiento de la estructura original del barrio.

2.-Dado que la Iglesia no se encontraba ya incluida dentro del vigente PEPR de Patraix su régimen pormenorizado será aquel que le otorgue el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia RC. 28/12/1988 (BOP 14/01/1989, cambiando solo su zona estructural de ENS-1 a NHT-16

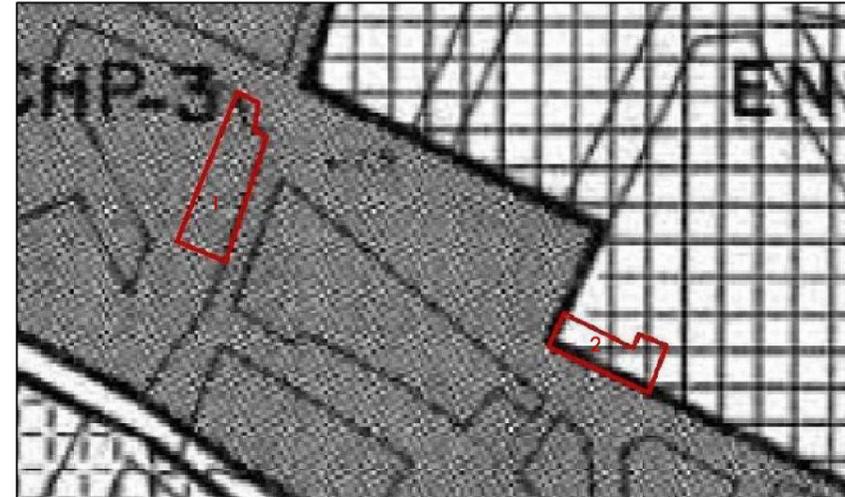
(Para consultas específicas remitirse a la ficha del catálogo Núcleo Primitivo de Patraix BRL 08.01.05), cuya copia textual aparece al final de esta ficha.)

FOTOGRAFÍA AÉREA Y ÁMBITO

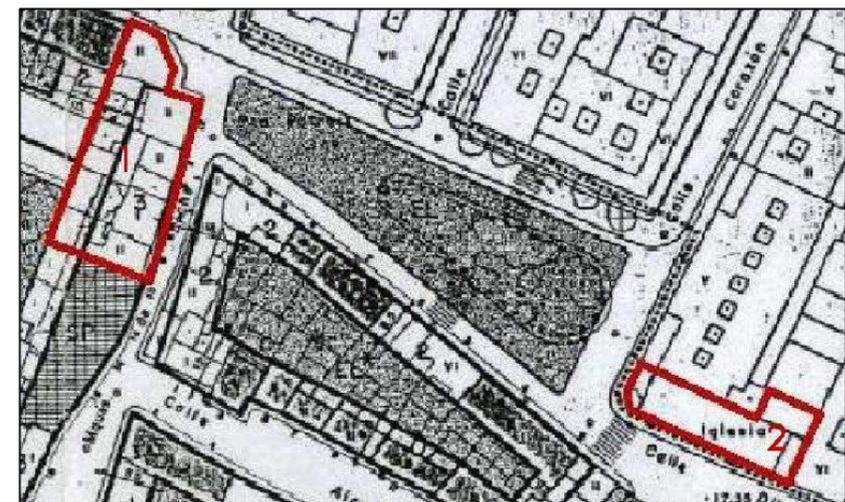


SIGESPA (VUELO 2010)
ÁMBITOS DE LA MODIFICACIÓN: _____

PLANEAMIENTO VIGENTE PEPR PATRAIX



SERIE B: CALIFICACION DEL SUELO



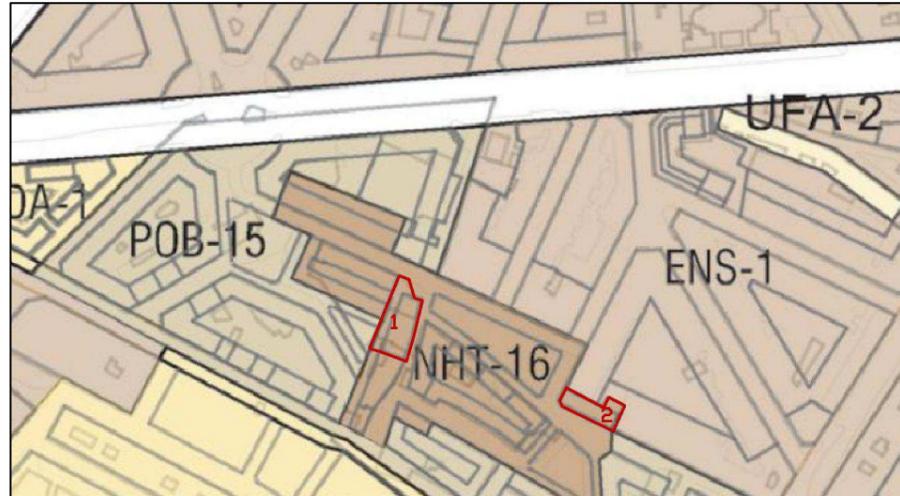
SERIE C: ESTRUCTURA URBANA

ZONA DE CALIFICACIÓN:	Área Ordenanza-A. Patraix (PEPR. PATRAIX) / Ensanche (ENS-1)
USO PORMENORIZADO:	Servicio Público Religioso (SP) 291,29 m²s
	Residencial plurifamiliar (Rpf) 463,35 m²s
Total superficie ámbito modificación:	754,64m²s

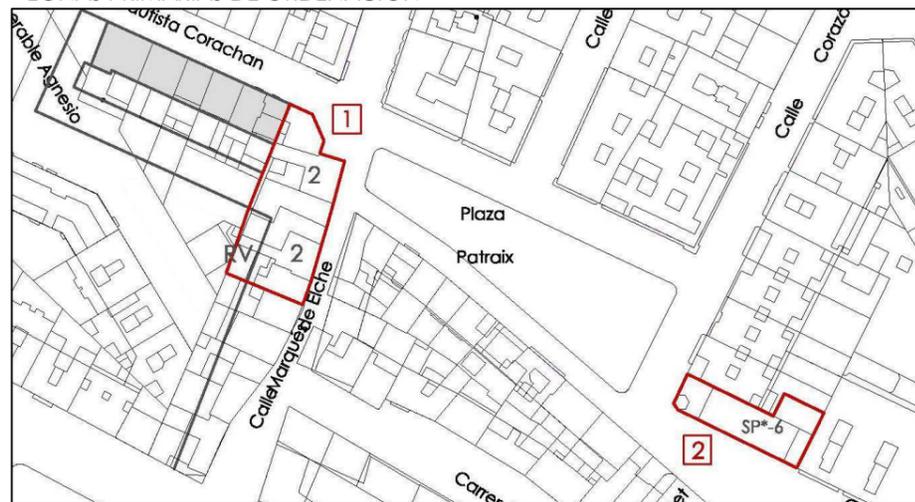


LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DEL CATÁLOGO

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACIÓN



ESTRUCTURA URBANA (PORMENORIZADA)

ZONA PRIMARIA DE ORDENACIÓN	Núcleo Histórico Tradicional (BRL-NHT)
SUBZONA DE ORDENACIÓN	Núcleo Histórico Tradicional Patraix (NHT-16)
CALIFICACIONES	Servicio Público Religioso (SP*-6) 291,29 m ² s
	Residencial plurifamiliar (Rpf) 463,35 m ² s
Total superficie ámbito modificación:	754,64m ² s

OBSERVACIONES

Copia de las condiciones de la ficha de Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos que forma parte de la Revisión del PGOU, BRL-NHT de Patraix 08.01.05:

CONDICIONES DE TRANSFORMACIÓN:

Para salvaguarda de los valores patrimoniales del NHT deberá redactarse un Plan Especial de Protección para este ámbito, de modo que se prime la conservación, la restauración y la rehabilitación salvo en el caso de elementos considerados como impropios o discordantes en los que se debe promover la renovación o adaptación a la normativa y ordenación pormenorizada que se apruebe.

Se priorizará, la integración contextual de las edificaciones a reedificar dentro de este conjunto, así como el mantenimiento-ampliación del catálogo del PRI actual, y sus condiciones pormenorizadas de intervención. Las intervenciones y obras permitidas en la edificación protegida estarán condicionadas, con carácter general, a lo establecido para cada nivel de protección y en particular, a lo establecido como condiciones particulares en las fichas pormenorizadas respectivas.

En todo caso, dado su carácter de Bien de Relevancia Local (BRL) dicho documento deberá tener como objeto la preservación y mejora del conjunto en sus aspectos más característicos y apreciados por la población, promoviendo la conservación y recuperación de los aspectos singulares del núcleo, fijando las actuaciones tendentes a restringir o impedir las actuaciones que se entienden perniciosas para la mejor percepción y puesta en valor del entorno urbano y de los elementos arquitectónicos valiosos, y estableciendo las condiciones necesarias para hacer posible la eliminación efectiva de los elementos impropios que desfiguran el paisaje y suponen una merma en los valores patrimoniales del conjunto.

En especial, deberá regularse el aspecto de las edificaciones y del entorno urbano según se percibe desde los espacios públicos, preservando la parcelación, alineaciones, altura, materiales, colores, ornamentación y modos de construcción tradicionales, y promoviendo su uso en las nuevas edificaciones.

NORMATIVA DE APLICACIÓN:

Con carácter general será de aplicación la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE de 29 de junio de 1985), la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV) – Ley 4/1998 de 11 de junio, del Consell de la Generalitat (DOGV nº 3.267 de 18/06/1998), modificada por la Ley 7/2004, de 17 de octubre y por la Ley 5/2007, de 9 de febrero, así como la Ley Urbanística Valenciana (LUV) – Ley 16/2005 de 30 de diciembre, del Consell de la Generalitat (DOGV nº 5.167 de 31/12/2005).

Transitoriamente, serán de aplicación las condiciones y determinaciones urbanístico-patrimoniales establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia RC. 28/12/1988 (BOP 14/01/1989) y por el Plan Especial de Protección Patraix, aprobación definitiva 15-10-93, (BOP 15-11-93, DOGV 11-11-93, normas 15-11-93, así como del Estudio de Detalle: 27-3-98 y Modificación puntual de 25-10-02.

1. Queda excluido de este régimen transitorio, la apertura de la calle Venerable Agnesio hacia el norte desde la plaza triangular de nueva creación y hasta la calle Bautista Corachan. Por tanto desaparece únicamente la unidad de ejecución nº 3 cuyo objeto era la apertura de este tramo. Se conservara aquí la trama del parcelario según el dibujo anexo, (ampliado en la última página), con dos plantas de altura y el "área de ordenanza A", del Plan Parcial.

En todos los casos se mantendrá el parcelario actual y en caso de efectuar agregaciones parcelarias previstas en la "área de ordenanza A" de Patraix, estas no superarán los 10 m de frente de parcela. Este régimen persistirá aplicable hasta su análisis pormenorizado dentro del Plan Especial a redactar."



5-FICHA MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PGOU EN SUELO URBANO

IGLESIA DEL CRISTO DE LA AGONÍA

BARRIO: 1- El Forn de A'icedo

DISTRITO: 19- Poblats del Sud

EMPLAZAMIENTO: Plaza Iglesia Horno de Alcedo, 12

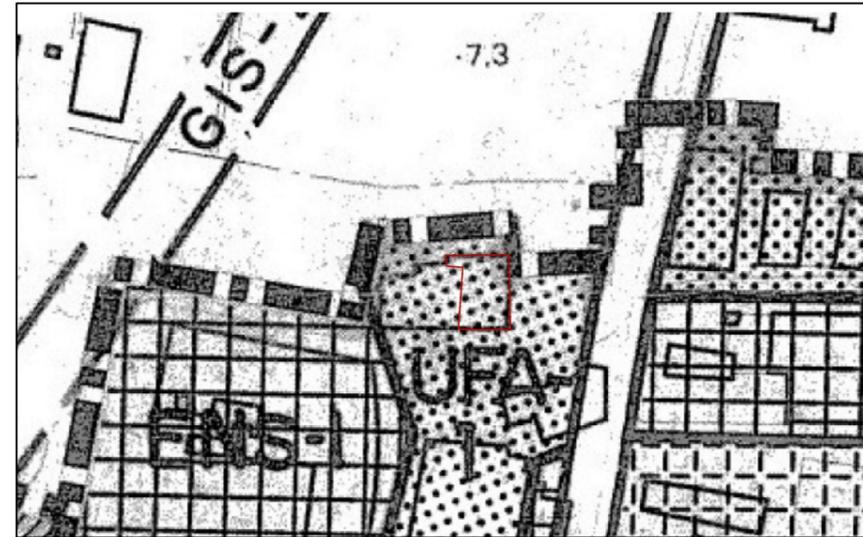
JUSTIFICACIÓN: La modificación propuesta consiste en el cambio de uso pormenorizado de Espacio libre privado (EL*), a uso pormenorizado SP*-6 (Servicio Público Religioso privado), ya que pertenece a la misma unidad catastral de referencia 5882503, cuyo uso pormenorizado es SP-P.(Servicio Público Religioso privado) en el planeamiento vigente

FOTOGRAFÍA AÉREA Y ÁMBITO

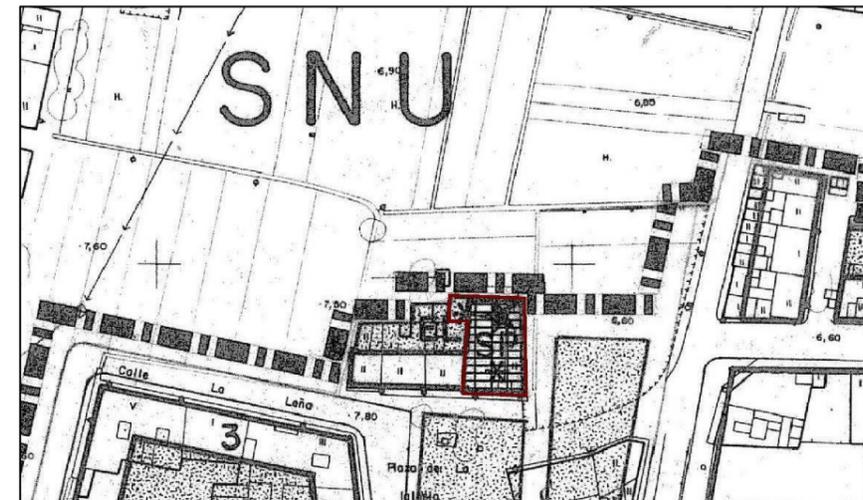


SIGESPA (VUELO 2010)
 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN: _____

PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 1988



SERIE B: CALIFICACIÓN DEL SUELO

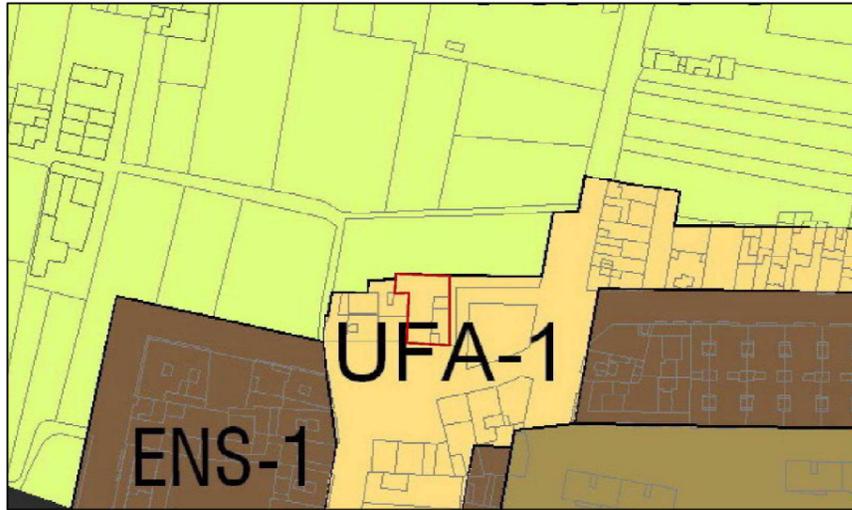


SERIE C: ESTRUCTURA URBANA

ZONA DE CALIFICACIÓN:	Vivienda unifamiliar agrupada del tipo "Casas de Poble": UFA-1 (PGOU 1988)
USO PORMENORIZADO:	Servicio Público Privado (SP-P): 333,84 m ² s Espacio Libre (EL*): 30,96 m ² s *(privado)
Total superficie ámbito modificación:	364,80 m ² s



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACIÓN (ESTRUCTURAL)



ESTRUCTURA URBANA (PORMENORIZADA)

ZONA PRIMARIA DE ORDENACIÓN:	Vivienda unifamiliar: UFA
SUBZONA DE ORDENACIÓN:	Vivienda unifamiliar agrupada del tipo "Casas de Poble": UFA-1
CALIFICACIONES	Servicio Público Religioso (SP*-6) 364, 80 m ² s *(privado)
Total superficie ámbito modificación:	364, 80 m ² s



**LA REVISION SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DEL CATÁLOGO**

6-FICHA MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PGOU EN SUELO URBANO

IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DE LOS ÁNGELES

BARRIO: 2-CABANYAL-CANYAMELAR

DISTRITO: 11- POBLATS MARITIMS

EMPLAZAMIENTO: Plaza Iglesia de Nuestra Señora de los Ángeles, 1

JUSTIFICACIÓN: La modificación consiste en cambiar el uso pormenorizado de Residencial plurifamiliar (Rpf), con la calificación de CHP-2. Grao-Cabañal, de parte de la parcela catastral de referencia 95285, a uso pormenorizado de Servicios Públicos Religiosos privado (SP*-6), con la zona primaria de ordenación POB-6 Cabañal-Cañamelar, ya que la superficie modificada forma parte del conjunto arquitectónico de la Iglesia.

FOTOGRAFÍA AÉREA Y ÁMBITO



SIGESPA (VUELO 2008)

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN:

PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 1988



SERIE B: CALIFICACIÓN DEL SUELO



SERIE C: ESTRUCTURA URBANA

ZONAS DE CALIFICACIÓN:	Conjunto Histórico Protegido Grao-Cabanyal: CHP-2	
USO PORMENORIZADO:	Servicio Público Privado (SP*-6) (*privado)	509,37m²s
	Residencial plurifamiliar (Rpf)	185,36 m²s
Total superficie ámbito modificación:	694,73m²s	

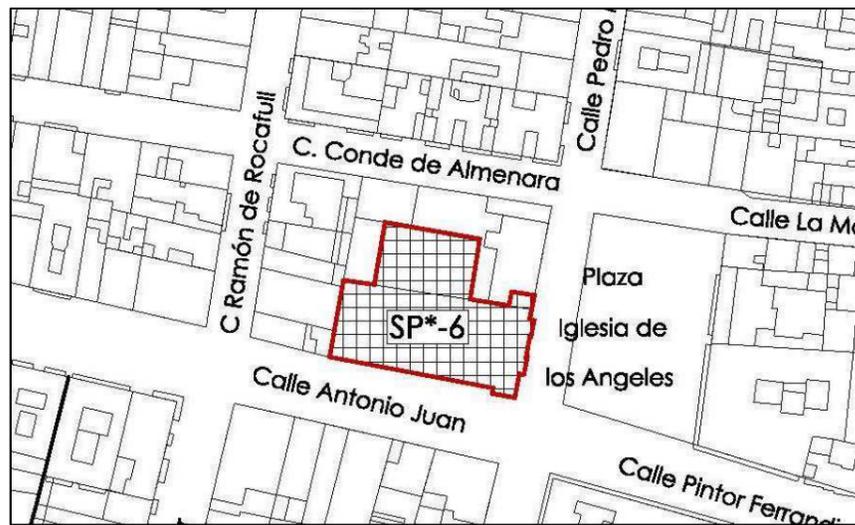


LA REVISION SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DEL CATÁLOGO

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACIÓN (ESTRUCTURAL)



ESTRUCTURA URBANA (PORMENORIZADA)

ZONA PRIMARIA DE ORDENACIÓN	POB: Barrios-Poblados y Pedanías
SUBZONA DE ORDENACIÓN	POB-6: Cabañal-Cañamelar
CALIFICACIONES	Servicio Público Carácter Religioso (SP*-6) 694,73m²s * (privado)
Total superficie ámbito modificación:	694,73 m²s



**LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DEL CATÁLOGO**

7-FICHA MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PGOU EN SUELO URBANO

PALACETE Y JARDÍN DE AYORA

BARRIO: 1-AIORA

DISTRITO: 11-CAMINS AL GRAO

EMPLAZAMIENTO: C/ Santos Justo y Pastor, 98

JUSTIFICACIÓN: Como consecuencia del ámbito del Bien de Relevancia Local (BRL), "Palacete y Jardín de Ayora", con la categoría de Jardín Histórico de Interés Local (JHIL), ficha 12.01.07, del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de la Revisión del PGOU, se modifica la calificación y las alineaciones del PG-88, al sur del citado ámbito. Pasando de la calificación ENS-1 a Zona Primaria de Ordenación Estructural PQL-2, y de uso pormenorizado de RV-4 a Zona Primaria de Ordenación Estructural PQL-2.

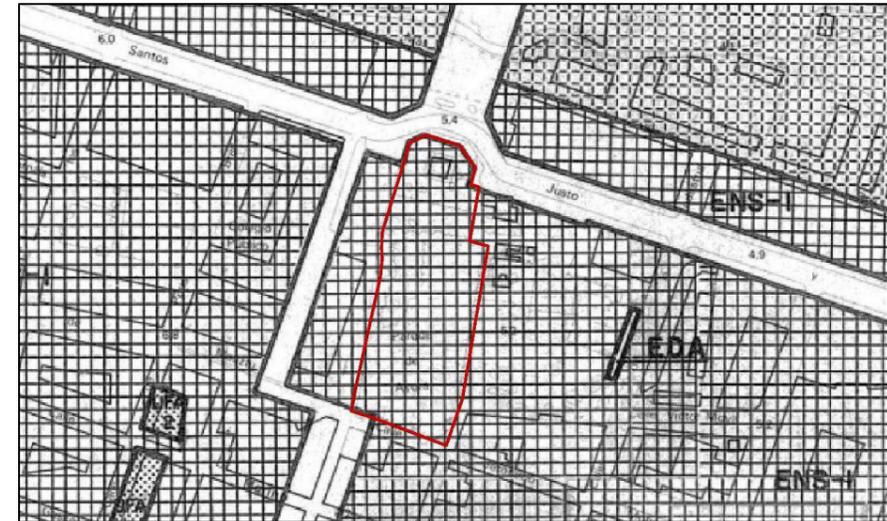
FOTOGRAFÍA AÉREA Y ÁMBITO



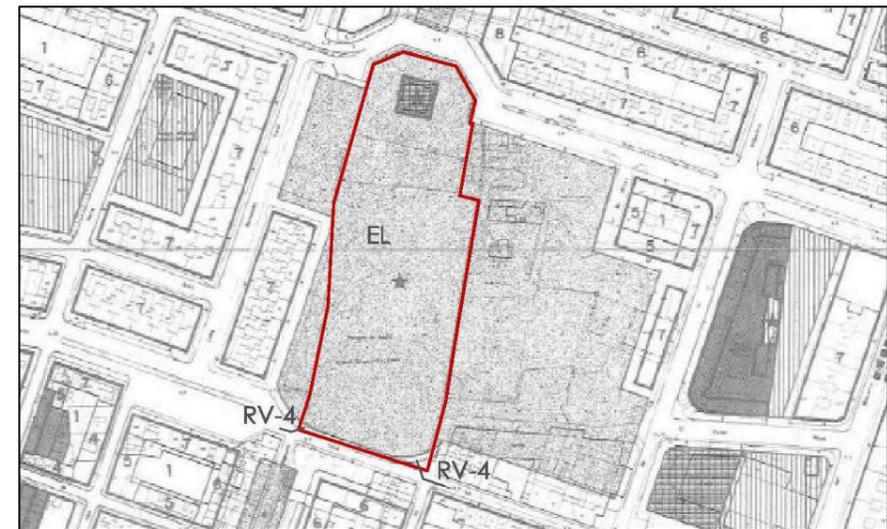
SIGESPA (VUELO 2.010)

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN:

PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 1988



SERIE B: CALIFICACIÓN DEL SUELO



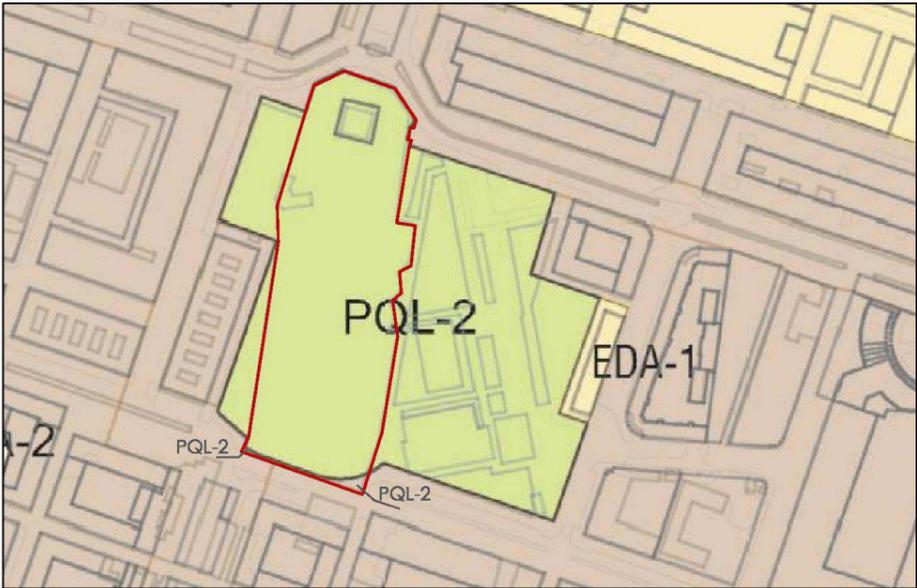
SERIE C: ESTRUCTURA URBANA

ZONAS DE CALIFICACIÓN:	Ensanche (ENS-1)	
	Espacio Libre (EL)	
USO PORMENORIZADO:	Servicio público (SP)	
	Superficie (SP, EL)	19.177,28 m ² s
	Red Viaria (RV-4)	104,77 m ² s
Total superficie ámbito modificación:		19.282,05 m ² s

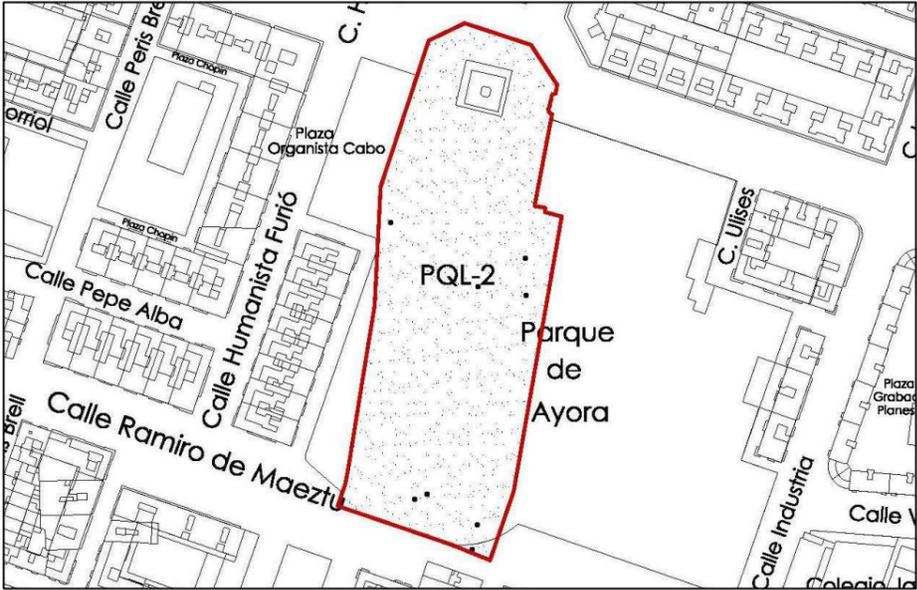


LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN DERIVADAS DEL CATÁLOGO

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



ESTRUCTURA URBANA (PORMENORIZADA)

ZONA PRIMARIA DE ORDENACIÓN	Red primaria de zonas verdes (PQL)
SUBZONA DE ORDENACIÓN	Parque urbano (PQL-2)
CALIFICACIONES	Espacio libre
Total superficie ámbito modificación:	19.282,05 m ² s





IV. OTRAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN

1. CALLE NOGUERA
2. REGULACIÓN MANZANA POLICÍA ZONA PARQUE DEL OESTE
3. SUBESTACIÓN PATRAIX
4. CINE TRIUNFO
5. ARQUITECTO ALFARO
6. CALLE ASTURIAS



**LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
OTRAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN**

1-FICHA MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PGOU EN SUELO URBANO

NAVE INDUSTRIAL CALLE NOGUERA 2, 4, 6 y 8.

BARRIO: 3-LA CREU DEL GRAU

DISTRITO: 12-CAMINS AL GRAU

EMPLAZAMIENTO: C/ Noguera nº 2, 4, 6 y 8.

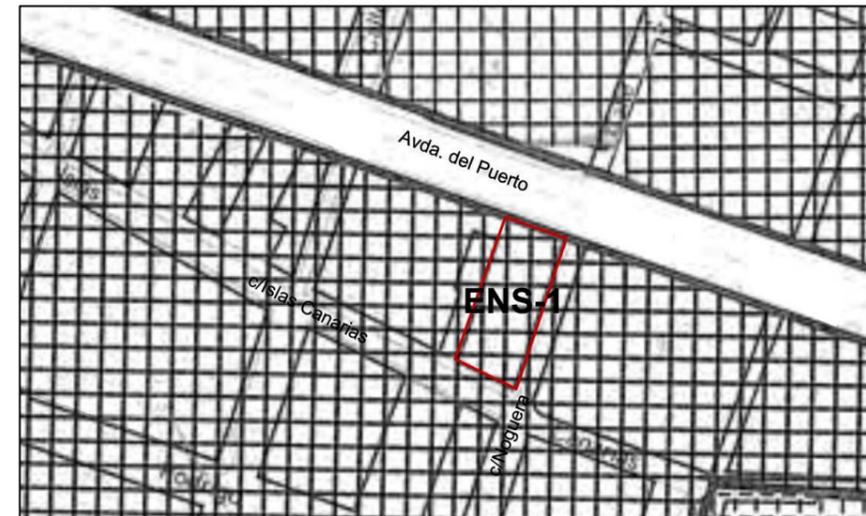
JUSTIFICACIÓN: El objeto de la modificación es consecuencia de la Sentencia nº 671 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana y alegación a la exposición pública de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana. Se modifica la calificación pormenorizada de Sistema Local Servicio Público (SP) genérico a Terciario con planeamiento diferido (TER-3), manteniendo la protección según el apartado de observaciones.

FOTOGRAFÍA ÁREA Y ÁMBITO

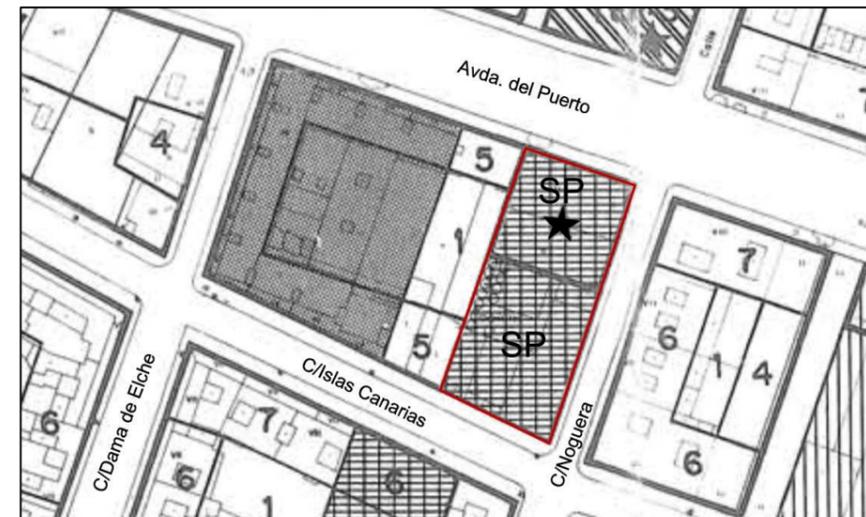


SIGESPA (VUELO 2.010)
ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN: ___

PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 1988



SERIE B: CALIFICACIÓN DEL SUELO

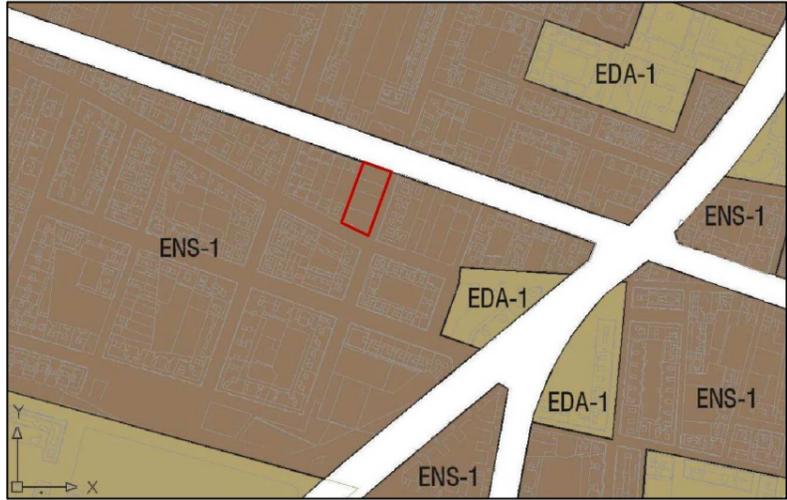


SERIE C: ESTRUCTURA URBANA

ZONAS DE CALIFICACIÓN	Ensanche (ENS-1)	
USO PORMENORIZADO	Sistema Local Servicio Público (SP)	2.193,93 m ² s
	★ SP Protegido nivel 2	938,60 m ² s
	SP	1.255,33 m ² s
Total superficie ámbito modificación	2.193,93 m²s	



**LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
OTRAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN**

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	
	
ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACIÓN (ESTRUCTURAL)	
	
ESTRUCTURA URBANA (PORMENORIZADA)	
ZONA PRIMARIA DE ORDENACIÓN	Ensanche (ENS)
SUBZONA DE ORDENACIÓN	Ensanche de la ciudad (ENS-1)
CALIFICACIONES	Terciario con planeamiento diferido (TER-3) ★ TER-3 Protegido nivel 2: 938,60 m ² s. TER-3: 1.255,33 m ² s.
Total superficie ámbito modificación	2.193,93 m ² s.

OBSERVACIONES
<p>- En el PGOU-88 existe una discrepancia en lo referente a la protección del conjunto, ya que en la serie C; planos de estructura urbana; aparecen protegidas con nivel 2 (Protección básica: Estructural) las parcelas ocupadas por la Nave Industrial, correspondientes a los números 2 y 4 de la calle Noguera (parcelas con referencia catastral 8717206 y 8717215), quedando la parte libre de edificación sin protección. En el listado del catálogo del PGOU (página 206, Clave 451), aparece con nivel de protección 2 los números de policía 2 a 10 de la calle Noguera y la Avenida del Puerto 232. Esta discrepancia queda subsanada en el presente documento.</p> <p>- La ordenación propuesta grafía parte de la parcela como protegida TER-3, y el resto como TER-3 sin protección con un aprovechamiento máximo de tres plantas sobre rasante que podrá ser remodelada mediante un Estudio de Detalle.</p>



**LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
OTRAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN**

2-FICHA MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PGOU EN SUELO URBANO

MANZANA AV. DEL CID, ENGUERA, AYLLÓN Y SANTA CRUZ DE TENERIFE

BARRIO: 3-TRES FORQUES

DISTRITO: 7-L'OLIVERETA

EMPLAZAMIENTO: Manzana comprendida entre la Avenida del Cid y las calles Enguera, Ayllón y Santa Cruz de Tenerife.

JUSTIFICACIÓN: Estimación de la alegación de la Delegación de Seguridad Ciudadana (NI 23/06/2011) a la Revisión del Plan General de Valencia, y reconocimiento de los Servicios Públicos Municipales existentes en la manzana.

FOTOGRAFÍA ÁEREA Y ÁMBITO

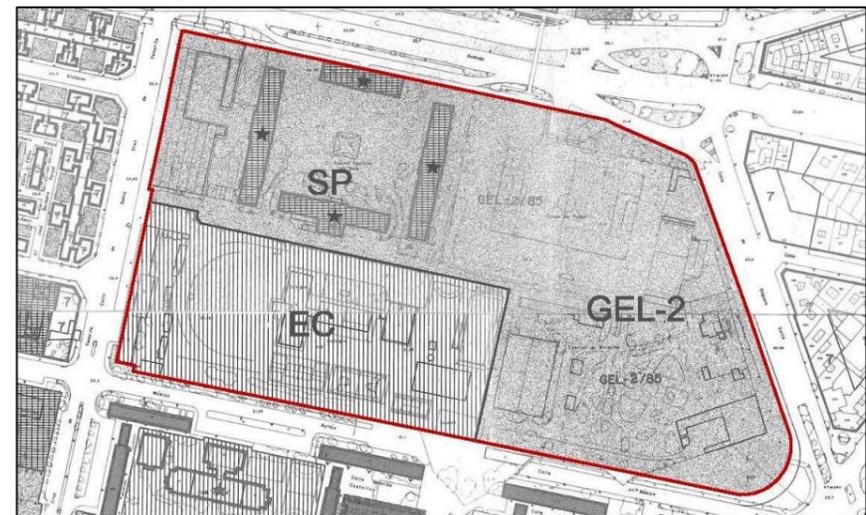


SIGESPA (VUELO 2.010)
ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN: _____

PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 1988



SERIE B: CALIFICACIÓN DEL SUELO



SERIE C: ESTRUCTURA URBANA

ZONAS DE CALIFICACIÓN	Parque Urbano (GEL-2)	71.849,11 m ² s
	Edificación abierta (EDA)	28.703,69 m ² s
USO PORMENORIZADO	Sistema Local Servicio Público (SP) ★ Protegido	4.937,50 m ² s
	Parque Urbano (GEL-2)	66.911,61 m ² s
	Sistema Local Escolar (EC):	28.703,69 m ² s
Total superficie ámbito modificación		100.552,80 m ² s

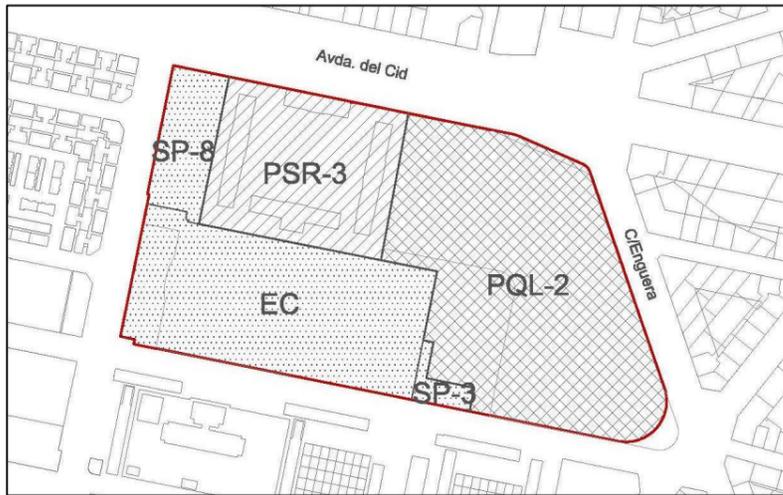


**LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
OTRAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN**

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACIÓN (ESTRUCTURAL)



ESTRUCTURA URBANA (PORMENORIZADA)

ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACIÓN	Parque Urbano (PQL-2)	44.592,92 m ² s
	Edificación abierta (EDA-1)	36.197,65 m ² s
	Defensa y fuerzas de seguridad (PSR-3)	19.762,23 m ² s
CALIFICACIONES	Parque Urbano (PQL-2)	44.594,98 m ² s
	Dotacional múltiple (SP-8)	6.252, 51 m ² s
	Sanitarios y asistenciales (SP-3)	1.239,39 m ² s
	Defensa y fuerzas de seguridad (PSR-3)	19.762,23 m ² s
	Sistema Local Escolar (EC)	28.703.69 m ² s
Total superficie ámbito modificación		100.552,80 m ² s



**LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
OTRAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN**

**3-FICHA MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL PGOU EN SUELO URBANO
SUBESTACIÓN ELÉCTRICA PATRAIX**

BARRIO 5-FAVARA
DISTRITO : 8-PATRAIX
EMPLAZAMIENTO: C/ Gaspar Aguilar, 54
JUSTIFICACIÓN: En Acuerdo Plenario de fecha 31 de mayo de 2007, el Ayuntamiento ratifica la orden de cierre de la subestación de Patraix, y reitera el desmantelamiento de la misma, así como el traslado a una nueva ubicación. En coherencia, se modifica la calificación estructural GIS-2 a zona primaria de ordenación ENS-1 con uso pormenorizado Ter-2b

FOTOGRAFÍA AÉREA Y ÁMBITO



SIGESPA (VUELO 2.010)
 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN:

PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 1988



SERIE B: CALIFICACIÓN DEL SUELO



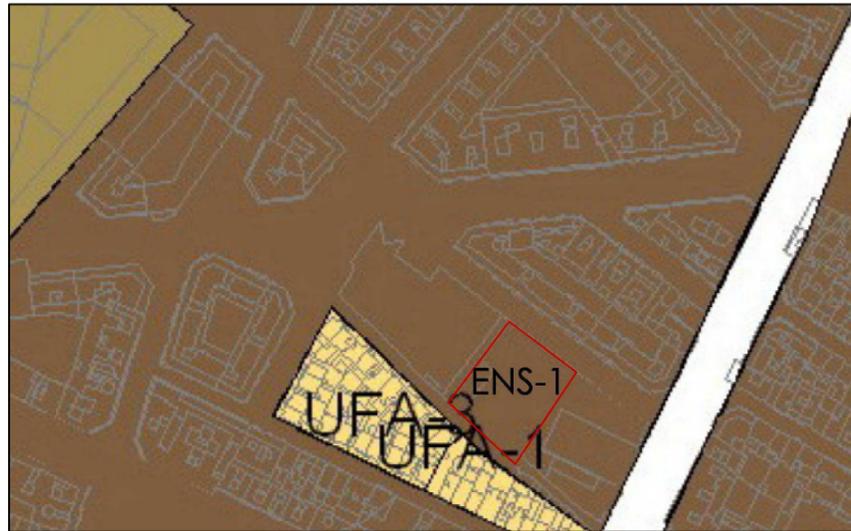
SERIE C: ESTRUCTURA URBANA

ZONAS DE CALIFICACIÓN	Infraestructuras Básicas y Servicios (GIS) (PGOU 1988)
USO PORMENORIZADO	Suministro de energía eléctrica: GIS-2 1.645,70 m ² s.
Total superficie ámbito modificación	1.645,70 m ² s.

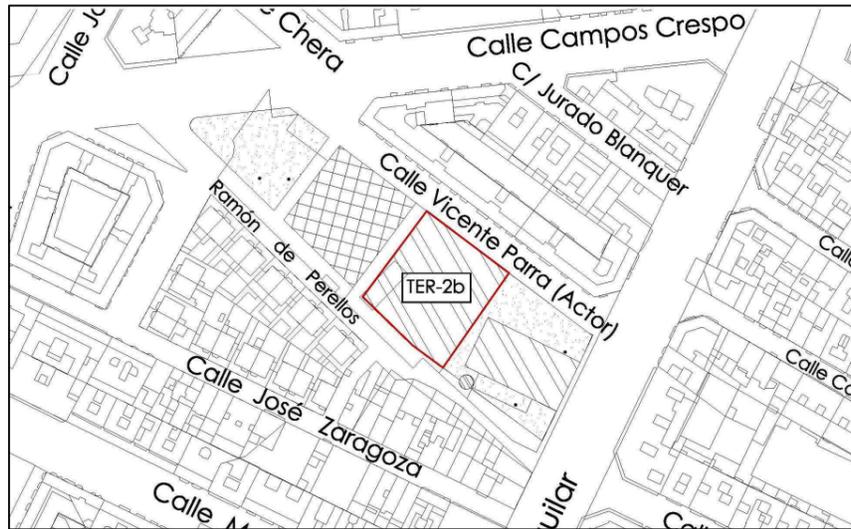


LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
OTRAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACIÓN (ESTRUCTURAL)



ESTRUCTURA URBANA (PORMENORIZADA)

ZONA PRIMARIA DE ORDENACIÓN	Ensanche: ENS	
SUBZONA DE ORDENACIÓN	Ensanche de la ciudad ENS-1:	1.645,70 m2s
CALIFICACIONES	Terciario de media densidad TER-2b: 1.645,70m2s	
Total superficie ámbito modificación	1.645,70 m2s	



**LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
OTRAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN**

4-FICHA MODIFICACIÓN ORDENACION PORMENORIZADA PGOU EN SUELO URBANO

CINE TRIUNFO

BARRIO: 1-AIORA

DISTRITO: 12-CAMINS AL GRAU

EMPLAZAMIENTO: C/ Muñiz y H de Alba, 18

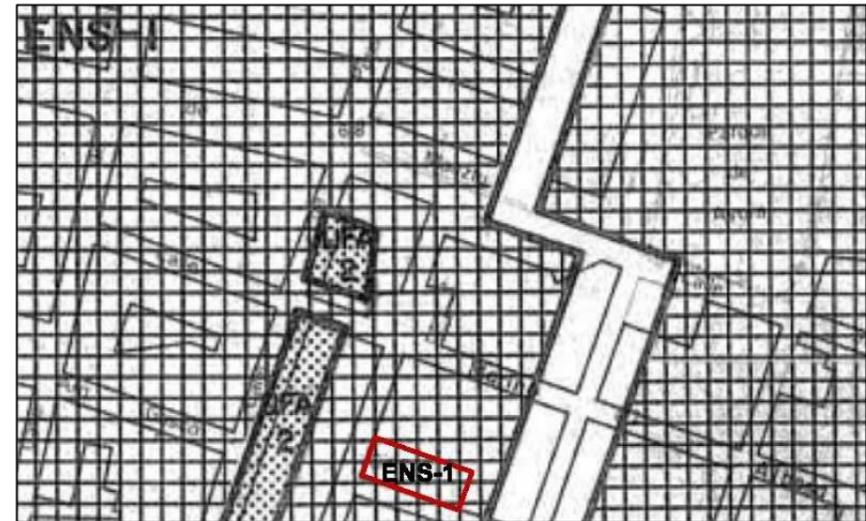
JUSTIFICACIÓN: El objeto de la modificación es la transformación de la ordenación pormenorizada de la parcela del Cine Triunfo del PGOU-88 de acuerdo con los parámetros de las manzanas colindantes, con el fin de conseguir desbloquear la ejecución del planeamiento en la parcela TER 5 (Enclave Terciario Polivalente), que se modifica a Residencial (ENS-1).

FOTOGRAFÍA ÁREA Y ÁMBITO

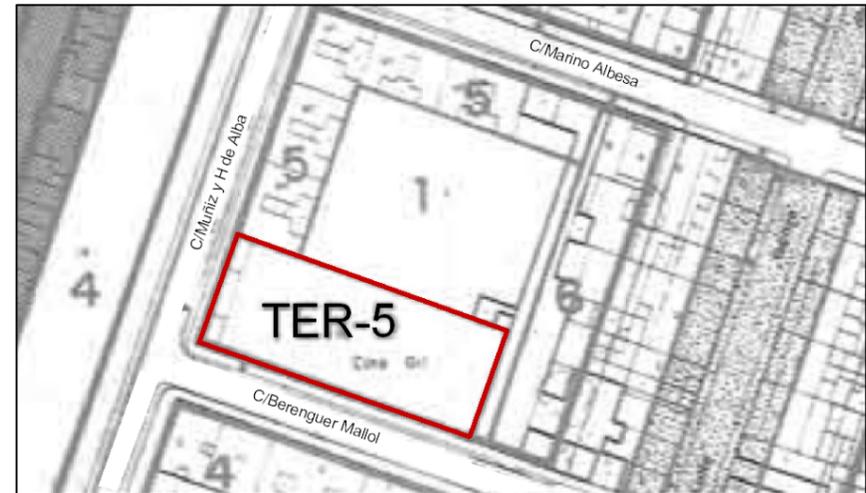


SIGESPA (VUELO 2.010)
ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN:

PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 1988



SERIE B: CALIFICACIÓN DEL SUELO



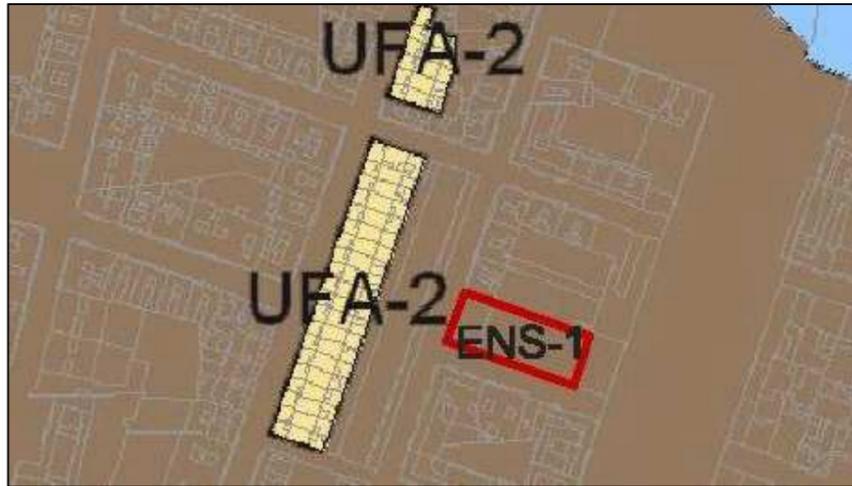
SERIE C: ESTRUCTURA URBANA

ZONAS DE CALIFICACIÓN	Ensanche (ENS-1)
USO PORMENORIZADO	Enclave Terciario Polivalente (TER-5)
Total superficie ámbito modificación	1.093,03 m ² s

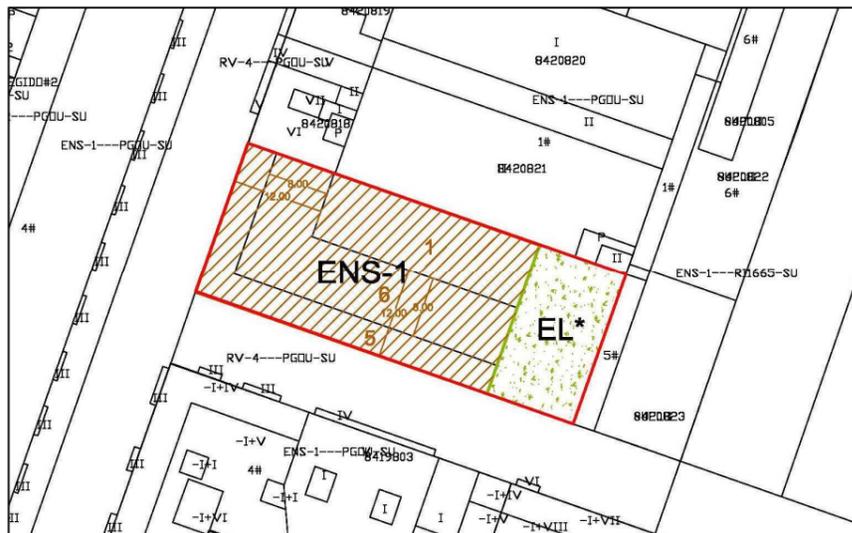


LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
OTRAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACIÓN (ESTRUCTURAL)



ESTRUCTURA URBANA (PORMENORIZADA)

ZONA PRIMARIA DE ORDENACIÓN	Ensanche (ENS)
SUBZONA DE ORDENACIÓN	Ensanche de la ciudad (ENS-1)
CALIFICACIONES	Ensanche de la ciudad (ENS-1) S. Local Espacios Libres uso privado (EL*)
Total superficie ámbito modificación	1.093,03 m ² s



**LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
OTRAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN**

5-FICHA MODIFICACIÓN ORDENACION ESTRUCTURAL PGOU EN SUELO URBANO

ARQUITECTO ALFARO

BARRIO: 2-CABANYAL CANYAMELAR

DISTRITO: 11-POBLATS MARITIMS

EMPLAZAMIENTO: C/ Arquitecto Alfaro, C/Ernesto Anastasio, C/Francisco Baldoma

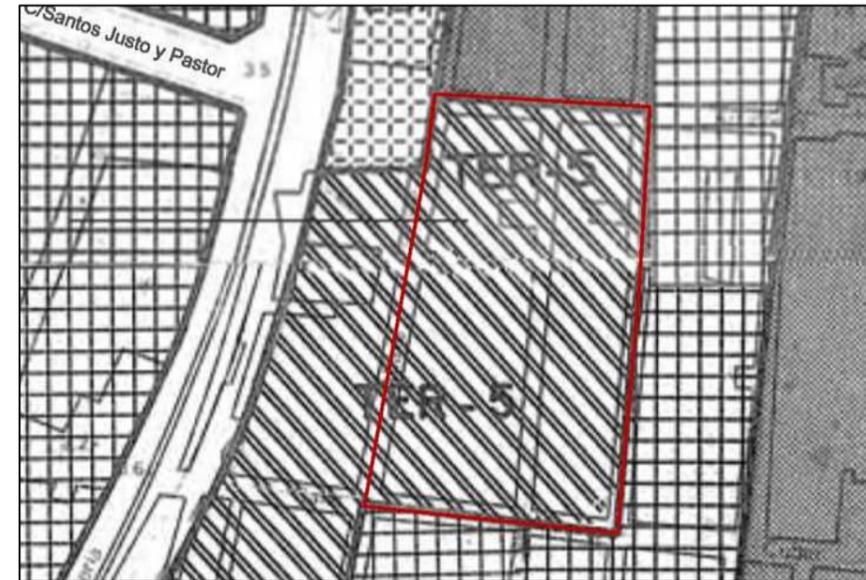
JUSTIFICACIÓN: El objeto de la modificación es la transformación de la calificación estructural TER-5 del PGOU-88, en zona primaria de ordenación EDA y calificaciones pormenorizadas de acuerdo con los parámetros de las manzanas colindantes. Se trata de conseguir desbloquear la ejecución del planeamiento en las dos manzanas señaladas, cuya condición de calificación como TER 5, puede haber impedido su desarrollo, en vistas del tiempo transcurrido, y de las dificultades impuestas por este tipo de calificación. Se propone en este ámbito una unidad de ejecución para la obtención de una plaza pública.

FOTOGRAFÍA ÁREA Y ÁMBITO



SIGESPA (VUELO 2.010)
ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN: _____

PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 1988



SERIE B: CALIFICACIÓN DEL SUELO



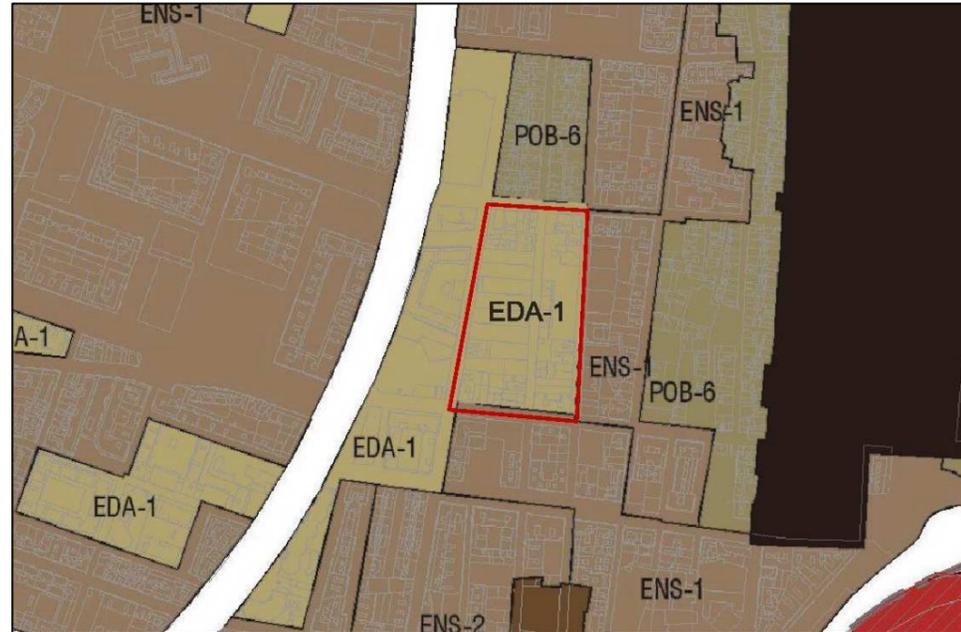
SERIE C: ESTRUCTURA URBANA

ZONAS DE CALIFICACIÓN	Enclave Terciario Polivalente (TER-5)
USO PORMENORIZADO	Enclave Terciario Polivalente (TER-5)
Total superficie ámbito modificación	22.577 m ² s



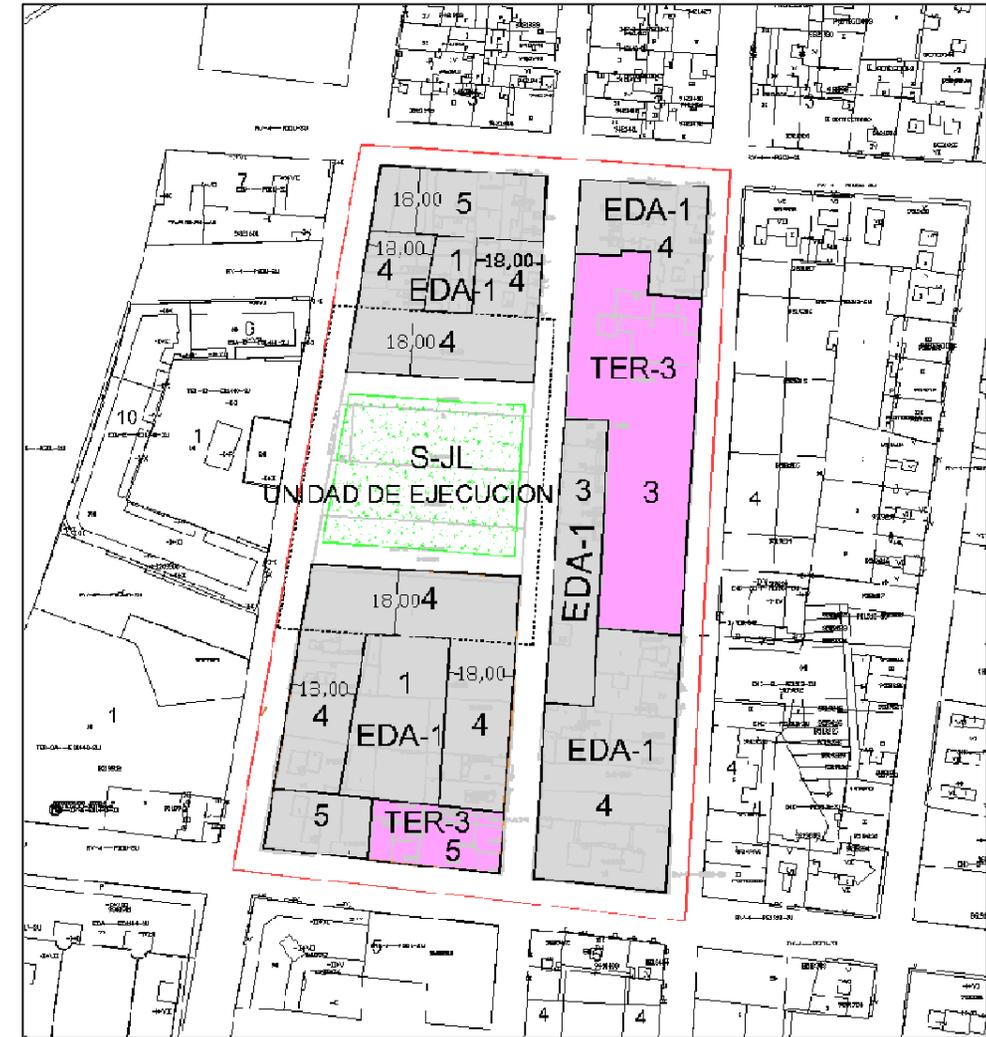
LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
OTRAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACIÓN (ESTRUCTURAL)

UNIDAD DE EJECUCIÓN: PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (UE):	5.771 m ² s
Superficie de parcelas privadas:	1.946 m ² s
Superficie de Espacio Libre:	2.064 m ² s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	7.784 m ² t
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB):	1,3488 m ² t/m ² s



ESTRUCTURA URBANA (PORMENORIZADA)
..... ÁMBITO DE LA UE

ZONA PRIMARIA DE ORDENACIÓN	Edificación abierta (EDA)
SUBZONA DE ORDENACIÓN	Edificación abierta (EDA-1)
CALIFICACIONES	Edificación abierta (EDA-1)
	Terciario con planeamiento asumido o diferido (TER-3)
	Sistema Local de Espacios Libres (EL)
	Sistema Local Red Viaria (RV-4)
Total sup. ámbito modificación	22.577 m ² s



**LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
OTRAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN**

6-FICHA MODIFICACIÓN ORDENACION ESTRUCTURAL PGOU EN SUELO URBANO

MANZANA CALLE ASTURIAS

BARRIO: 4-CAMI FONDO

DISTRITO: 12-CAMINS AL GRAU

EMPLAZAMIENTO: C/ Asturias, 46

JUSTIFICACIÓN: El objeto de la modificación es la transformación de la calificación estructural TER-5 del PGOU-88, en zona primaria de ordenación EDA y calificaciones pormenorizadas de acuerdo con los parámetros de las manzanas colindantes. Se trata de conseguir desbloquear la ejecución del planeamiento en las dos manzanas señaladas, cuya condición de calificación como TER 5, puede haber impedido su desarrollo, en vistas del tiempo transcurrido, y de las dificultades impuestas por este tipo de calificación. Se permitirá la posibilidad de Estudio de Detalle con el fin de mejorar la ordenación.

FOTOGRAFÍA ÁREA Y ÁMBITO

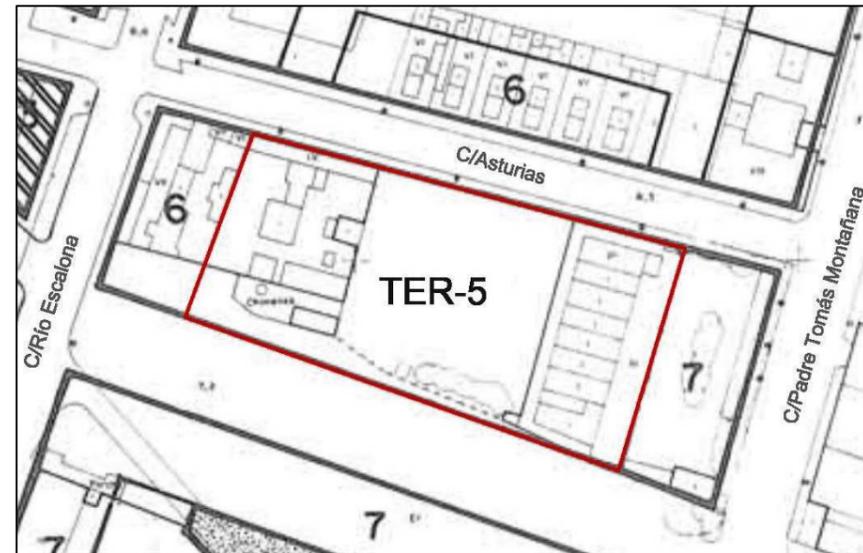


SIGESPA (VUELO 2.010)
ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN:

PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 1988



SERIE B: CALIFICACIÓN DEL SUELO



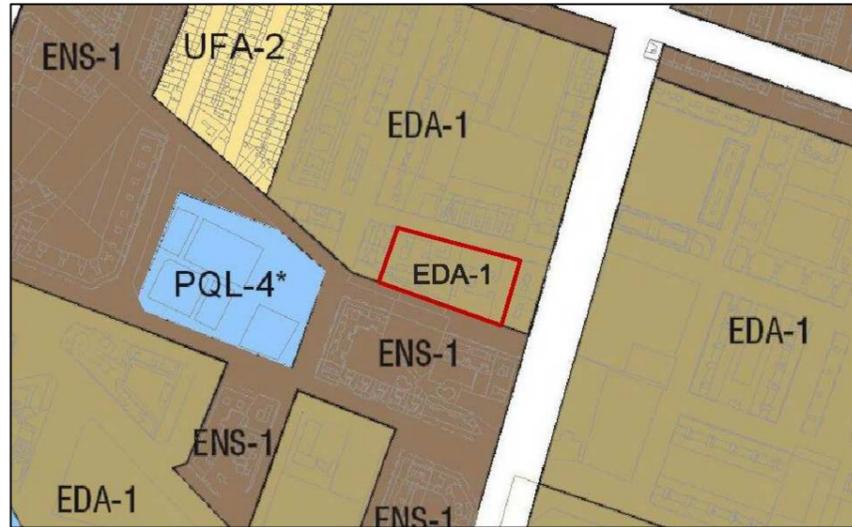
SERIE C: ESTRUCTURA URBANA

ZONAS DE CALIFICACIÓN	Enclave Terciario Polivalente (TER-5)
USO PORMENORIZADO	Enclave Terciario Polivalente (TER-5)
Total superficie ámbito modificación	5.034,02 m ² s

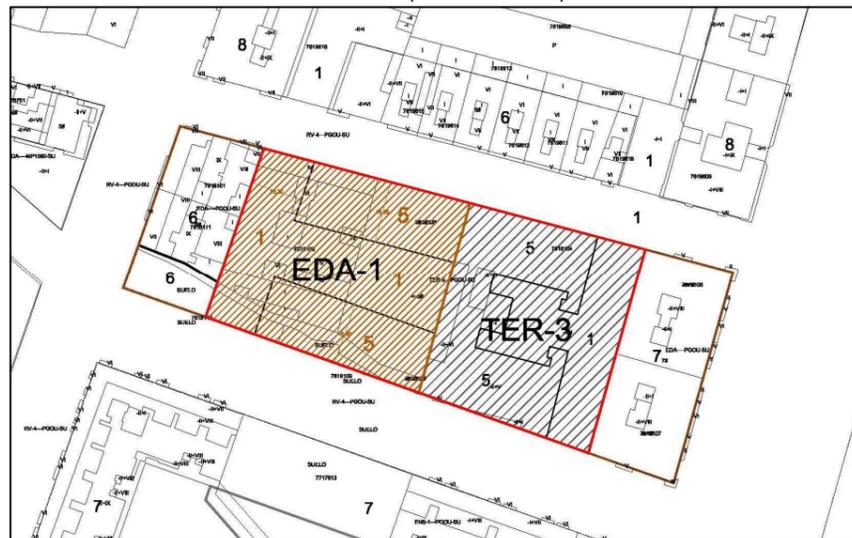


LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
OTRAS MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



ZONAS PRIMARIAS DE ORDENACIÓN (ESTRUCTURAL)



ESTRUCTURA URBANA (PORMENORIZADA)

ZONA PRIMARIA DE ORDENACIÓN	Edificación abierta (EDA)
SUBZONA DE ORDENACIÓN	Edificación abierta (EDA-1)
CALIFICACIONES	Edificación abierta (EDA-1) Terciario con planeamiento asumido o diferido (TER-3)
Total sup. ámbito modificación	5.034,02 m ² s

