

ORDENANZAS DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL "CRUZ DE GRACIA"

En la Modificación, las Ordenanzas se mantienen exactamente igual que en el Plan aprobado, excepto el punto 4 del Apartado IV, que queda derogado al haberse suprimido las zonas verdes perimetrales, así como variar la numeración de las parcelas. En consecuencia las Ordenanzas de la Modificación, quedan como sigue:

I- ORDENANZAS GENERALES.

1) En todo aquello que no está específicamente tratado en estas ordenanzas especiales, se seguirá lo legislado en las Ordenanzas del Plan General de Valencia y su Comarca, adaptado a la "Solución Sur".

2) El presente conjunto urbanístico se encuentra enclavado en una zona señalada como ciudad jardín. La variante adoptada como norma general es la indicada con la letra A, en las mencionadas Ordenanzas del Plan -

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES

29 MAR. 1965

APROBADO DEFINITIVAMENTE

I- ORDENANZAS DE OBLIGATORIEDAD.

1) Todos los chalets edificados en las parcelas correspondientes a esta Urbanización, se ajustarán a unos tipos fijos que oportunamente se establecerán.

2) Cada chalet edificado deberá disponer de un garaje privado, lo suficientemente amplio para dar cabida a cuantos vehículos usen los propietarios del chalet.

III- ORDENANZAS DE USO.

Se establecen las siguientes restricciones en cuanto a las condiciones de uso que establecen las Ordenanzas del Plan General.

1) Solo se permitirán los garajes para uso privado y nunca como explotación comercial.

2) No se permite la utilización de los inmuebles para Artesanía, Oficinas o Despachos.

3) Se excluye únicamente del precepto anterior la Oficina de Información establecida a la entrada de la Urbanización.

Aprobado inicialmente en Consejo General de 25 marzo 1962

El Secretario General,



4) Queda prohibida la utilización de las edificaciones para Espectáculos públicos, Clinicas, Sanatorios, Escuelas, Colegios, Residencias, Pensiones y en general, todo el uso que no sea vivienda propia, salvo aquellas edificaciones proyectadas ya para un fin distinto.

IV- ALINEACIONES.

- 1) Toda edificación quedará separada de las alineaciones de fachadas un mínimo de 5 m.
- 2) Asimismo se separarán 3 m. de las líneas de medianería.
- 3) No obstante podrán construirse edificios apareados, siempre que exista acuerdo entre ambos propietarios y no quede superficie ninguna de medianería al descubierto.

V- ALTURAS.

- 1) La altura máxima permitida será de 7 m., no pudiendo edificarse mas que dos plantas y un sótano o semisótano, enterrado como mínimo un metro en este último supuesto.

VI- SUPERFICIES.

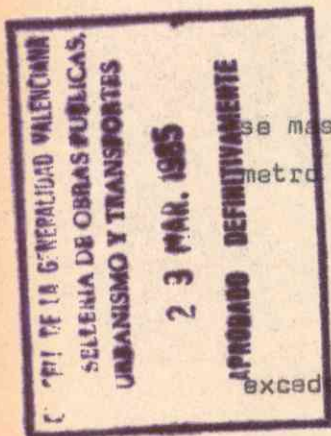
- 1) La superficie ocupada en planta por la edificación, no podrá exceder del 30% de la superficie de la parcela en que se halle enclavada.
- 2) La superficie construida de la planta superior no podrá ser mayor del 60% de la superficie construida de la planta baja.

VII- VOLUMEN.

El volumen máximo permitido de edificación dentro de una parcela sera 1'00 m3/m2.

VIII- EDIFICACIONES ESPECIALES.

- 1) Para las edificaciones especiales destinadas a:
 - a) Guardería infantil.
 - b) Centro socialregirán las normas establecidas anteriormente.
- 2) Las edificaciones especiales destinadas a:
 - a) Oficina de información.



Aprobado inicialmente en Consejo General de 25 marzo 1982



angel currás cayón
doctor arquitecto

b) Centro comercial.

tendrán una altura limitada a 4 m., no pudiendo tener más que una planta - y sótano o semisótano.

3) Queda excluida de las presentes Ordenanzas la Capilla, cuya composición, altura, volumen, etc., será libre, manteniendo no obstante un criterio de uniformidad y acorde con toda la Urbanización.

4) Las construcciones suplementarias, tales como transformador, casetas de servicios, depósitos, etc., se proyectarán procurando mantener el tono de uniformidad del conjunto y evitando que resalten en modo alguno, no sobrepasando nunca las dimensiones mínimas que se requieren para su buen funcionamiento y óptimas condiciones técnicas.

Valencia, Diciembre de 1.980

El Arquitecto,

Angel Currás Cayón

Angel Currás Cayón

Aprobado inicialmente en Consejo General de 25 marzo 1.982

El Secretario General,



angel currás cayón
doctor arquitecto

MEMORIA

=====

Aprobado provisionalmente
en Consejo General del **29 MAR. 1984**
El Secretario General,



M E M O R I A

=====

OBJETO.-

Se realiza el presente Proyecto de Modificación de elementos del Plan Parcial de Ordenación de la Urbanización "Cruz de - Gracia", ejercitando la acción pública del artículo 235 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

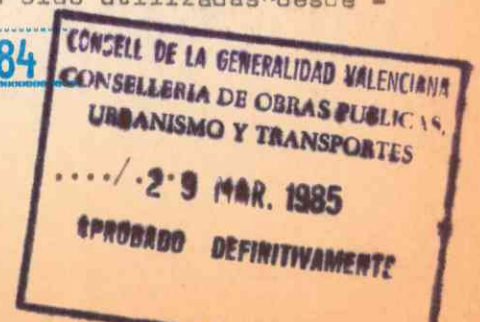
El primitivo Plan Parcial de dicha Urbanización, sito en terrenos municipales de Paterna y Godella (Valencia), fué promovido por URBICAMP S.A., y aprobado por resolución del Ministerio de la Vivienda de 1 de Febrero de 1.968 (B.O.E. de 27-2-1.968).

Previamente a esta aprobación definitiva, se habían producido dentro del trámite reglamentario, las correspondientes de los Municipios de Paterna (27-Junio-1.965) y Godella (19-Julio-1.965). Comisión Ejecutiva de Gran Valencia (20-Septiembre-1.965), posterior información pública por plazo de un mes, inserta en el Boletín Oficial de la Provincia de 3 de Abril de 1.976; aprobación provisional por el Consejo General de Gran Valencia, el 28 de Julio de 1.967 y definitiva autorización del Plan Parcial por la Dirección General de Urbanismo del Ministerio de la Vivienda de 1 de Febrero de 1.968.

JUSTIFICACION DE LA REFORMA.- Al acometerse los trabajos de infraestructura propios de la Urbanización, tales como apertura de viales, redes de abastecimiento de servicios, etc., URBICAMP, S.A., encontró una resistencia insalvable en Hidroeléctrica Española, S.A., a anular o desplazar la línea aérea de alta tensión de su propiedad, que atraviesa la Urbanización en sentido SO.NE. y ante la imposibilidad, en virtud de lo dispuesto en el Decreto de 20-XI-1.968, artículo 35.2., de poder edificar en las parcelas de uso residencial situadas bajo su perpendicular, tuvo que optarse por desplazar estas parcelas edificables a algunos de los lugares en que se grafiaban las zonas verdes, y por contra, ubicar estas zonas verdes en los lugares que restaban exentos de edificación, en virtud de la traslación de parcelas producida, creándose por tanto nuevas zonas verdes, que como tales, han sido utilizadas desde entonces *provisionalmente*.



En Consejo General del **29 MAR. 1984**
El Secretario General,



angel currás cayón
doctor arquitecto

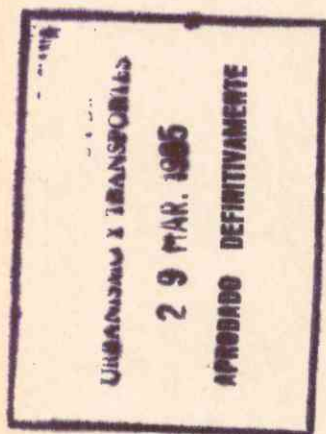
Legalmente aprobadas se encuentran las zonas verdes (plano nº 6 - Espacios comunes), grafiadas de la A a la E, con superficie total, (exceptuada la F, por su carácter privativo de la Urbanización y deduciendo los 1.500'00 m2., ocupados por las edificaciones existentes en su interior) de 17.475'00 m2.

Consecuencias de este forzado cambio de la situación de espacios comunes, fué la redacción de otro plano de zonificación, en el que quedaban incorporadas las nuevas zonas verdes sustituyendo de aquellas en las que la edificación resultaba incompatible con la línea de alta tensión, solución que se reflejaba en los respectivos planos del presente Proyecto, grafiándose como Planos Modificación.

Este nuevo documento urbanístico que en la práctica supone una modificación del Plan Parcial aprobado, fué presentado a los organismos públicos interesados y competentes, tanto en su aprobación como en el trámite de otorgamiento de Licencias (Colegio de Arquitectos, Ayuntamientos de Godella y Paterna, Corporación Administrativa Gran Valencia), que lo asumieron sin oposición alguna y, con arreglo al mismo, a partir de ese momento, informaron favorablemente al otorgamiento de licencias. Buena prueba de ello es que sobre las parcelas F y G, del plano legalmente aprobado, - destinadas a zona verde, reconvertidas en edificables con los números de parcelación 71 a 73 y 76, 77, 82 y 88 del plano de modificación, se construyeron las correspondientes viviendas unifamiliares, propias del suelo clasificado en el Plan General y en el Plan Parcial como "Ciudad jardín", sin oposición alguna del Colegio de Arquitectos, Ayuntamientos respectivos y Gran Valencia.

Bajo estas condiciones se vino actuando, hasta que en el mes de Abril de 1.978, la petición de licencia de unos de los propietarios de la parcela emplazada en la manzana F del plano aprobado, fué denegada. Entonces se pudo comprobar que el plano segundo de zonificación no había sido tramitado formalmente como Modificación del Plan Parcial.

Estos hechos dan lugar a una compleja situación a la que hay que dar fin cuanto antes, puesto que, de una parte, los componentes de la promotora URBICAMP, S.A. (disuelta desde el 31 de Diciembre de 1.969, en virtud de escritura pública otorgada a tal



efecto) están satisfaciendo a título personal, cuantiosas indemnizaciones a los adquirentes de parcelas con licencias denegadas (resoluciones contractuales, permuta de parcelas, etc) y, de otra, está el hecho, no menos grave, de las edificaciones que a tenor del artº. 60.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, son calificables como "fuera de ordenación".

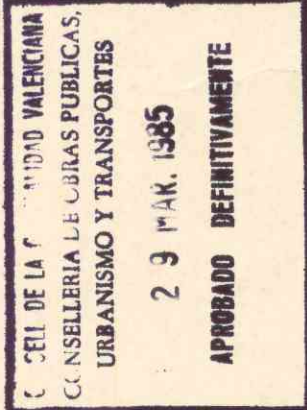
Los componentes de la extinguida promotora, hay que significar que, no solo han aportado las indemnizaciones que a título individual han concertado con aquellos que sufrieron las recientes denegaciones de licencia, sino que, también, han puesto a disposición de la Sociedad Civil propietaria actual de la Urbanización, terrenos necesarios para que pueda restablecerse el déficit de equipamiento producido. La parcela I, que no figura en el proyecto aprobado, así como las números 1, 74, 75, 81, 89 y 90, - que han sido recuperadas, son entregadas para su recalificación en zona verde, compensando de esta manera las mermas producidas con respecto al Plan legalmente aprobado.

Parece útil también, aprovechar la ocasión que depara esta modificación del planeamiento, para acomodar al mismo las ligeras variaciones de viario, parcelación, nueva numeración de parcelas, producidos en la realidad por distintos motivos de orden práctico, topográfico, estético, etc. En los correspondientes planos de Modificación, se expresan claramente estas variaciones.

INICIATIVA Y LEGITIMACION.- De conformidad con lo prevenido en el Título I, Capítulo 2º, Sección 6ª ("Iniciativa y Colaboración particular"), del Texto Refundido de la Ley del Suelo, la tomará D. David Pedro Castillo Tamarit, ejercitando la acción pública.

La iniciativa de la modificación, no puede acometerse por URBICAMP, S.A promotora del Plan Parcial, por un doble motivo: 1º).- En virtud de la transferencia y subrogación de "todos los derechos y obligaciones de cualquier clase y naturaleza afectantes al Plan de Urbanización", que se pactó mediante escritura pública el 19 de Junio de 1.969, entre URBICAMP, S.A. y la Sociedad Civil Cruz de Gracia, (se acompaña testimonio de ello), a la Corporación Administrativa Gran Valencia, por escrito presentado en el Registro de entrada en este Organismo el 6 de Octubre de 1.977, y aprobado en reunión de su Comisión Ejecutiva el 11 de Octubre siguiente.

2º).- Por haberse disuelto la Sociedad promotora mediante escri-



tura pública el 31 de Diciembre de 1.969.

PROCEDIMIENTO Y TRAMITE APLICABLE.- El artículo 54 del Texto Refundido de la Ley del Suelo prevé:

1º.- Los Planes y Proyectos se elevarán al Ayuntamiento y serán tramitados conforme a lo previsto en la sección - cuarta, con citación personal para la información pública de los propietarios de los terrenos comprendidos en aquellos.

2º.- Si afectaran a varios municipios, se presentarán en la Diputación Provincial y seguirán el procedimiento a que se refiere el número anterior. Ello no obstante se tramita a través de la Corporación Administrativa Gran Valencia, en virtud de las disposiciones contenidas en la Ley de su creación y en el Decreto Legislativo de 14 de Octubre de 1.949, artículos 3º y 4º.

Consecuentemente, el órgano competente para la tramitación de esta reforma del Plan Parcial de la Cruz de Gracia es la Corporación Administrativa Gran Valencia, por afectar el Plan a los términos municipales de Paterna y Godella, ambos dentro del ámbito de su competencia, organismo que deberá:

A) Aprobar inicialmente el proyecto de modificación del - Plan Parcial (Art. 41).

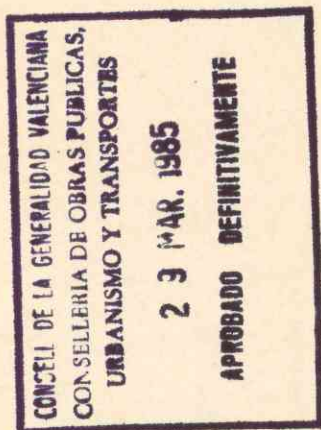
A.a).- Citar personalmente para la información pública a aquellos titulares de propiedades en la Urbanización y - cuya relación se acompaña.

A.b).- Someterlo a información pública por plazo de un - mes mediante publicación en el B.O. de la Provincia.

A.c).- Abrir otro periodo de información por término de un mes para los Ayuntamientos de Paterna y Godella (art. 41.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

B). Aprobación provisional por Gran Valencia (artículo 42.2).

C). Trasladar el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo dependiente del Consell, para su aprobación definitiva, de conformidad con lo dispuesto en el art. 10 - del Decreto de Transferencias al Consell de País Valencià de 26 de Enero de 1.979 (nº 299).



Aprobado...provisoriamente
en Consejo General del...29 MAR. 1984
El Secretario General,



D). Traslado del Proyecto definitiva y condicionalmente -
aprobado al Consejo de Estado para que emita informe sobre
la modificación de zonas verdes producida, todo ello a --
tenor del artículo 50 del Texto Refundido de la Ley del -
Suelo.

CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 13 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO.- Como
las modificaciones de los Planes o cualquiera de sus elementos, -
se someterán como previene el art. 49 del Texto Refundido de la -
Ley del Suelo, a los mismos trámites que para su formación, se produ
ce un automático reenvio al artículo 13 del mismo texto, que es
el determinante de los requisitos a observar en la redacción de -
los Planes Parciales.

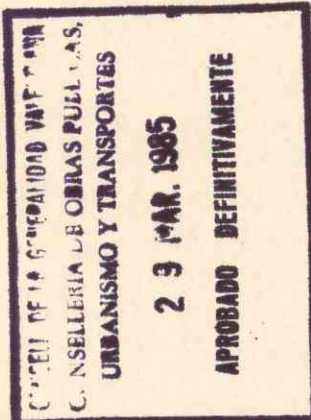
Todo el suelo de este Plan Parcial y el afectado por su mo
dificación están calificados como "ciudad jardin" según el Plan -
General de Ordenación Urbana de Valencia y su Comarca, adaptado a
la Solución Sur, aprobado por Decreto de 30 de Junio de 1.966, de
la naturaleza y características expuestas en los arts. 19 y 20 de
sus Ordenanzas, susceptible del uso previsto en el Plan.

Se acompaña una copia completa del Plan Parcial aprobado -
definitivamente con fecha 1 de Febrero de 1.968 (B.O.E. 27 de Fe-
brero de 1.968) y que ahora se modifica, para acreditar así el -
cumplimiento de todas las dotaciones legalmente exigidas.

Asimismo, se adjuntan los Estatutos de la Entidad Urbanis-
tica Colaboradora, más los compromisos ya formalizados o pendien-
tes de dicho trámite, para con ello dar cumplimiento al artº. 53
del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

El único problema realmente trascendente que motiva esta -
modificación, como ya quedó dicho más arriba, es la restitución -
de la parte de zona verde que, aunque se aportó al Plan en su se-
gunda versión -no tramitada legalmente-, precisa su consagración
legal, así como la adición de una parcela más, colindante al poli-
gono, para completar los standares exigidos.

Por tanto, y como se desprende de la documentación gráfica
constitutiva de la modificación, esta consiste en la aportación -
de unas nuevas zonas verdes parcialmente sustitutivas de las le-
galmente aprobadas y ocupadas por edificaciones, así como la alte-
ración de su perímetro y lindes, habida cuenta la incorporación a



Aprobado *por el Consejo de Estado*
en Consejo General del **29 MAR. 1984**
El Secretario General,



angel currás cayón
doctor arquitecto

la urbanización de una parcela colindante para suplir los defici-
cits y la carencia de suelo disponible en el actual recinto de
la Urbanización.

Asi resulta el siguiente desarrollo superficiado de zonas
verdes:

PLAN PARCIAL APROBADO 1-2-1.968.

<u>PARCELAS</u>	<u>M2.</u>
A	1.280'00 m2.
B	3.090'00 m2.
C	490'00 m2.
D	1.430'00 m2.
E	1.025'00 m2.
F	5.600'00 m2.
G	4.090'00 m2.
H	850'00 m2.
I	940'00 m2.
J	180'00 m2.
K	18.975'00 m2.
TOTAL	18.975'00 m2.



A deducir superficie ocupada por edificios ubicados en zonas -
verdes.

1.500'00 m2.

TOTAL ZONAS VERDES 17.475'00 m2.

=====

Cuántia que cubre las previsiones del artículo 3. 1. g) -
de la Ley de 12 de Mayo de 1.956.

PROPUESTA DE MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL.-

<u>PARCELAS.</u>	<u>M2.</u>
A	640'00 m2.
B	464'00 m2.
C	2.361'00 m2.
D	100'00 m2.
F	3.650'00 m2.
G	1.820'00 m2.
H	7.576'00 m2.
I	935'00 m2.
74.75.81.89 y 90.	5.316'00 m2.
TOTAL	22.862'00 m2.

Aprobado ... *primariamente* ...
29 MAR. 1984
Secretario General,



...../.....

A deducir superficie ocupada por edificios ubicados en zonas verdes.

1.340'00 m2.

TOTAL ZONAS VERDES 21.522'00 m2.

=====

Como puede verse, hay una aprotación bastante superior a la legalmente exigida 10% de 179.352'00 m2. = 17.935'00 m2., incluso quedan excedidas las exigencias que se fijen en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento (Decreto 23 de Junio de 1.978).

PROCEDENTE APROBACION DE LA MODIFICACION INTERESADA.- Con independencia de haber acreditado el puntual cumplimiento de todas las exigencias legales para la modificación de un Plan Parcial, en el presente caso, se impone sobremanera su aprobación, por los positivos efectos que de ella se deriva:

- La modificación no pretende un mayor aprovechamiento del suelo, sino todo lo contrario, aportar mayores superficies de uso comunitario.

- Tiende a excluir de la calificación "fuera de ordenación" a parcelas y edificaciones, que se realizaron con las correspondientes licencias, y con total buena fé.

- Se aprovecha el trámite de esta modificación para ajustar a la realidad ciertas alteraciones del parcelario y viario interior.

CARACTERISTICAS TECNICAS, SUELO Y TOPOGRAFIA.- Enclavado en términos municipales de Paterna y Godella, la superficie total de la Urbanización es de 179.352'00 m2.

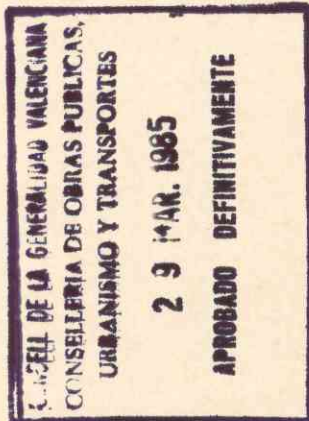
ESTRUCTURA URBANISTICA.-

RED VIARIA.- Con una superficie total de 32.922'00 m2., que representa el 18'36% del total, consta de un anillo de circunvalación, con una doble comunicación en forma de aspa y una avenida central que une ambos lados en dirección E-O, con las mismas características de vías que el proyecto aprobado.

Por considerarlas poco prácticas, se suprimen con respecto al mismo, los accesos peatonales, así como diversas isletas.

Para dar entrada a la parcela 16 bis, se crea un acceso rodado de 6'00 mts. de anchura.

...../.....



angel currás cayón
doctor arquitecto

PARCELACION.- En el Plan aprobado actualmente, había una superficie de 103.390'00 m2., susceptibles de ser edificados, divididos en 79 parcelas que promediaban una superficie de 1.308'73 m2. por parcela.

En el Plan Parcial que ahora se modifica, como consecuencia de las correcciones que por la vía de hecho se produjeron, existe una superficie susceptible de ser edificada de 115.333'00 m2., -- dividida en 96 parcelas edificables, y no en las 101 que aparentemente resultan, ya que la 1, 74, 75, 81, 89 y 90 se destinan a zonas verdes; esta reducción las dejaría en 95 pero, la parcela nº 16 por su magnitud y situación se subdivide en 16 y 16 bis, con lo que resultan las 96 parcelas antes aludidas, que promedian una superficie de 1.201'38 m2. Con la modificación propuesta, el índice de ocupación sobre el total de la urbanización es del 64'30%.

Este incremento, a los efectos del artículo 49.2 de la Ley del Suelo, está compensado con la aprotación de zonas verdes operada en esta modificación.

SERVICIOS.- Sin variación con respecto al Proyecto primitivo, -- salvo la ubicación de un transformador junto a la parcela 71 y la construcción de depósito de 1.000.000'00 lts., con caseta aneja -- de bombeo, al N. de la Urbanización, entre las parcelas 34 y 35.

DOTACION.- Existe construida en la realidad, una caseta de Información, con una superficie de 60'00 m2., una Guardería Infantil, en una parcela de 3.505'00 m2., más un Centro deportivo, -- compuesto de 2 pistas de tenis, 2 frontones y una pista polideportiva, además de unos vestuarios de 40'00 m2., de superficie. Se prevé, de uso opcional, una Capilla de unos 300'00 m2., de superficie y unos locales comerciales de unos 500'00 m2.

La superficie total ocupada por estas edificaciones, a -- efecto de deducción en zonas verdes, es de 1.340'00 m2., lo que -- representa el 0'75% sobre el total de la Urbanización.

RESUMEN NUMERICO.-

Superficie total Urbanización. 179.352'00 m2.

Parcelas 1.333'00 m2. = 64'30%

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES

23 MAR. 1985

APROBADO DEFINITIVAMENTE

Aprobado provisionalmente
en Consejo General del 29 MAR. 1984
El Secretario General,



...../.....

angel currás cayón
doctor arquitecto

Viario.	32.922'00 m2.	=	18'36%
Zonas verdes.	21.522'00 m2.	=	12'00%
Dotación (incluyendo Instalaciones Deportivas y Guardería infantil).	9.575'00 m2.	=	5'34%
TOTAL	179.352'00 m2.	=	100'00%
=====			

Con todo lo cual, creemos suficientemente expuesto el -
objeto de esta Memoria.

Valencia, Enero de 1.981

El Arquitecto,

Angel Currás Cayón

Aprobado *provisionalmente*
en Consejo General del **29 MAR. 1984**

El Secretario General,

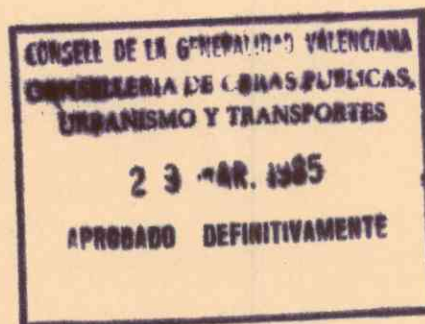


angel currás cayón
doctor arquitecto

MEMORIA

=====

Aprobado inicialmente en Consejo General de 25 marzo 1982
El Secretario General,



MEMORIA

=====

OBJETO.-

Se realiza el presente Proyecto de Modificación de elementos del Plan Parcial de Ordenación de la Urbanización "Cruz de Gracia", ejercitando la acción pública del artículo 235 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

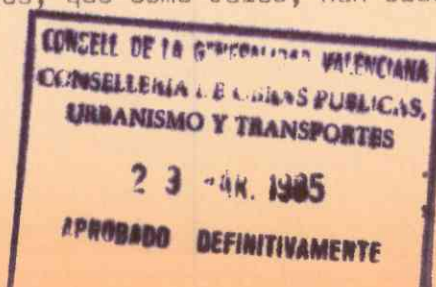
El primitivo Plan Parcial de dicha Urbanización, sito en terrenos municipales de Paterna y Godella (Valencia), fué promovido por URBICAMP S.A., y aprobado por resolución del Ministerio de la Vivienda de 1 de Febrero de 1.968 (B.O.E. de 27-2-1.968).

Previamente a esta aprobación definitiva, se habían producido dentro del trámite reglamentario, las correspondientes de los Municipios de Paterna (27-Junio-1.965) y Godella (19-Julio-1.965). Comisión Ejecutiva de Gran Valencia (20-Septiembre-1.965), posterior información pública por plazo de un mes, inserta en el Boletín Oficial de la Provincia de 3 de Abril de 1.976; aprobación provisional por el Consejo General de Gran Valencia, el 28 de Julio de 1.967 y definitiva autorización del Plan Parcial por la Dirección General de Urbanismo del Ministerio de la Vivienda de 1 de Febrero de 1.968.

JUSTIFICACION DE LA REFORMA.- Al acometerse los trabajos de infraestructura propios de la Urbanización, tales como apertura de viales, redes de abastecimiento de servicios, etc., URBICAMP, S.A., encontró una resistencia insalvable en Hidroeléctrica Española, S.A., a anular o desplazar la línea aérea de alta tensión de su propiedad, que atravesaba la Urbanización en sentido SO.NE. y ante la imposibilidad, en virtud de lo dispuesto en el Decreto de 20-XI-1.968, artículo 35.2., de poder edificar en las parcelas de uso residencial situadas bajo su perpendicular, tuvo que optarse por desplazar estas parcelas edificables a algunos de los lugares en que se grafiaban las zonas verdes, y por contra, ubicar estas zonas verdes en los lugares que restaban exentos de edificación, en virtud de la traslación de parcelas producida, creándose por tanto nuevas zonas verdes, que como tales, han sido utilizadas desde entonces.

Aprobado inicialmente en Consejo General de 25 marzo 1.982

Secretario General,



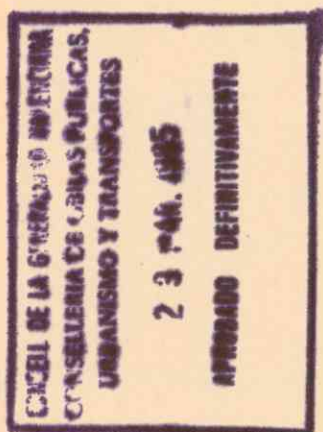
Legalmente aprobadas se encuentran las zonas verdes (plano nº 6 - Espacios comunes), grafiadas de la A a la E, con superficie total, (exceptuada la F, por su carácter privativo de la Urbanización y deduciendo los 1.500'00 m²., ocupados por las edificaciones existentes en su interior) de 17.475'00 m².

Consecuencias de este forzado cambio de la situación de espacios comunes, fué la redacción de otro plano de zonificación, en el qué quedaban incorporadas las nuevas zonas verdes sustitutas de aquellas en las que la edificación resultaba incompatible con la línea de alta tensión, solución que se reflejaba en los --- respectivos planos del presente Proyecto, grafiándose como Planos Modificación.

Este nuevo documento urbanístico que en la práctica supone una modificación del Plan Parcial aprobado, fué presentado a los organismos públicos interesados y competentes, tanto en su aprobación como en el trámite de otorgamiento de Licencias (Colegio de Arquitectos, Ayuntamientos de Godella y Paterna, Corporación Administrativa Gran Valencia), que lo asumieron sin oposición alguna y , con arreglo al mismo, a partir de ese momento, informaron favorablemente al otorgamiento de licencias. Buena prueba de ello es que sobre las parcelas F y G, del plano legalmente aprobado, - destinadas a zona verde, reconvertidas en edificables con los números de parcelación 71 a 73 y 76, 77, 82 y 88 del plano de modificación, se construyeron las correspondientes viviendas unifamiliares, propias del suelo clasificado en el Plan General y en el Plan Parcial como "Ciudad jardín", sin oposición alguna del Colegio de Arquitectos, Ayuntamientos respectivos y Gran Valencia.

Bajo estas condiciones se vino actuando, hasta que en el mes de Abril de 1.978, la petición de licencia de unos de los propietarios de la parcela emplazada en la manzana F del plano aprobado, fué denegada. Entonces se pudo comprobar que el plano segundo de zonificación no había sido tramitado formalmente como Modificación del Plan Parcial.

Estos hechos dan lugar a una compleja situación a la que - hay que dar fin cuanto antes, puesto que, de una parte, los componentes de la promotora URBICAMP, S.A. (disuelta desde el 31 de -- Diciembre de 1.969, en virtud de escritura pública otorgada a tal



Aprobado inicialmente en Consejo General de 25 marzo 1.982



angel currás cayón
doctor arquitecto

efecto) están satisfaciendo a título personal, cuantiosas indemnizaciones a los adquirientes de parcelas con licencias denegadas (resoluciones contractuales, permuta de parcelas, etc) y, de otra, está el hecho, no menos grave, de las edificaciones que a tenor del art. 60.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, son calificables como "fuera de ordenación".

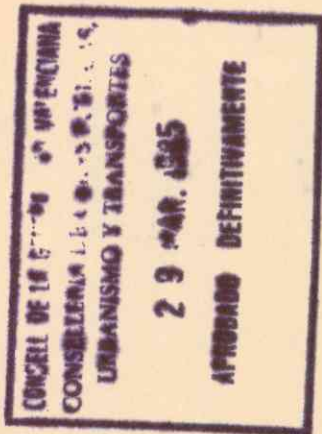
Los componentes de la extinguida promotora, hay que significar que, no solo han aportado las indemnizaciones que a título individual han concertado con aquellos que sufrieron las recientes denegaciones de licencia, sino que, también, han puesto a disposición de la Sociedad Civil propietaria actual de la Urbanización, terrenos necesarios para que pueda restablecerse el déficit de equipamiento producido. La parcela I, que no figura en el proyecto aprobado, así como las números 1, 74, 75, 81, 89 y 90, - que han sido recuperadas, son entregadas para su recalificación en zona verde, compensando de esta manera las mermas producidas - con respecto al Plan legalmente aprobado.

Parece útil también, aprovechar la ocasión que depara esta modificación del planeamiento, para acomodar al mismo las ligeras variaciones de viario, parcelación, nueva numeración de parcelas, producidos en la realidad por distintos motivos de orden práctico, topográfico, estético, etc. En los correspondientes planos de Modificación, se expresan claramente estas variaciones.

INICIATIVA Y LEGITIMACION.- De conformidad con lo prevenido en el Título I, Capítulo 2º, Sección 6ª ("Iniciativa y Colaboración particular"), del Texto Refundido de la Ley del Suelo, la tomará D. David Pedro Castillo Tamarit, ejercitando la acción pública.

La iniciativa de la modificación, no puede acometerse por URBICAMP, S.A promotora del Plan Parcial, por un doble motivo: 1º).- En virtud de la transferencia y subrogación de "todos los derechos y obligaciones de cualquier clase y naturaleza afectantes al Plan de Urbanización", que se pactó mediante escritura pública el 19 de Junio de 1.969, entre URBICAMP, S.A. y la Sociedad Civil Cruz de Gracia, (se acompaña testimonio de ello), a la Corporación Administrativa Gran Valencia, por escrito presentado en el Registro de entrada en este Organismo el 6 de Octubre de 1.977, y aprobado en reunión de su Comisión Ejecutiva el 11 - de Octubre siguiente.

2º).- Por haberse disuelto la Sociedad promotora mediante escri-

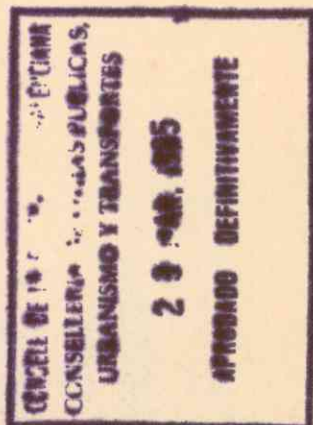


Aprobado inicialmente en Consejo General de 25 marzo 1.982
Secretario General,



tura pública el 31 de Diciembre de 1.969.

PROCEDIMIENTO Y TRAMITE APLICABLE.- El artículo 54 del Texto Refundido de la Ley del Suelo prevé:



1º.- Los Planes y Proyectos se elevarán al Ayuntamiento y serán tramitados conforme a lo previsto en la sección - cuarta, con citación personal para la información pública de los propietarios de los terrenos comprendidos en aquellos.

2º.- Si afectaran a varios municipios, se presentarán en la Diputación Provincial y seguirán el procedimiento a que se refiere el número anterior. Ello no obstante se tramita a través de la Corporación Administrativa Gran Valencia, en virtud de las disposiciones contenidas en la Ley de su creación y en el Decreto Legislativo de 14 de Octubre de 1.949, artículos 3º y 4º.

Consecuentemente, el órgano competente para la tramitación de esta reforma del Plan Parcial de la Cruz de Gracia es la Corporación Administrativa Gran Valencia, por afectar el Plan a los términos municipales de Paterna y Godella, ambos dentro del ámbito de su competencia, organismo que deberá:

A) Aprobar inicialmente el proyecto de modificación del Plan Parcial (Art. 41).

A.a).- Citar personalmente para la información pública a aquellos titulares de propiedades en la Urbanización y - cuya relación se acompaña.

A.b).- Someterlo a información pública por plazo de un - mes mediante publicación en el B.O. de la Provincia.

A.c).- Abrir otro periodo de información por término de un mes para los Ayuntamientos de Paterna y Godella (art. 41.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo).

B). Aprobación provisional por Gran Valencia (artículo 42.2).

C). Trasladar el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo dependiente del Consell, para su aprobación definitiva, de conformidad con lo dispuesto en el art. 10 - del Decreto de Transferencias al Consell de País Valencià de 26 de Enero de 1.979 (nº 299).

Aprobado inicialmente en Consejo General de 25 marzo 1.982
El Secretario General,



D). Traslado del Proyecto definitiva y condicionalmente -
aprobado al Consejo de Estado para que emita informe sobre
la modificación de zonas verdes producida, todo ello a --
tenor del artículo 50 del Texto Refundido de la Ley del -
Suelo.

CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 13 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO.- Como
las modificaciones de los Planes o cualquiera de sus elementos, -
se someterán como previene el art. 49 del Texto Refundido de la -
Ley del Suelo, a los mismos trámites que para su formación, se pro-
duce un automático reenvío al artículo 13 del mismo texto, que es
el determinante de los requisitos a observar en la redacción de -
los Planes Parciales.

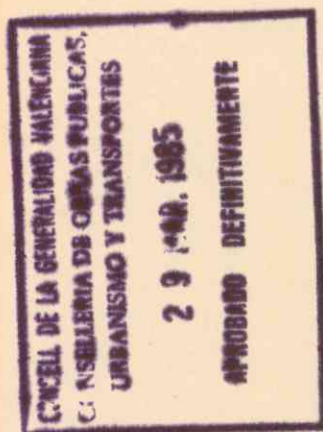
Todo el suelo de este Plan Parcial y el afectado por su mo-
dificación están calificados como "ciudad jardín" según el Plan -
General de Ordenación Urbana de Valencia y su Comarca, adaptado a
la Solución Sur, aprobado por Decreto de 30 de Junio de 1.966, de
la naturaleza y características expuestas en los arts. 19 y 20 de
sus Ordenanzas, susceptible del uso previsto en el Plan.

Se acompaña una copia completa del Plan Parcial aprobado -
definitivamente con fecha 1 de Febrero de 1.968 (B.O.E. 27 de fe-
brero de 1.968) y que ahora se modifica, para acreditar así el -
cumplimiento de todas las dotaciones legalmente exigidas.

Asimismo, se adjuntan los Estatutos de la Entidad Urbanis-
tica Colaboradora, más los compromisos ya formalizados o pendien-
tes de dicho trámite, para con ello dar cumplimiento al arts. 53
del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

El único problema realmente trascendente que motiva esta -
modificación, como ya quedó dicho más arriba, es la restitución -
de la parte de zona verde que, aunque se aportó al Plan en su se-
gunda versión -no tramitada legalmente-, precisa su consagración
legal, así como la adición de una parcela más, colindante al poli-
gono, para completar los standares exigidos.

Por tanto, y como se desprende de la documentación gráfica
constitutiva de la modificación, esta consiste en la aportación -
de unas nuevas zonas verdes parcialmente sustitutivas de las le-
galmente aprobadas y ocupadas por edificaciones, así como la alte-
ración de su perímetro y lindes, habida cuenta la incorporación a



Aprobado inicialmente en Con-
sejo General de 25 marzo 1.982
El Secretario General,



angel currás cayón
doctor arquitecto

la urbanización de una parcela colindante para suplir los defici-
cits y la carencia de suelo disponible en el actual recinto de
la Urbanización.

Asi resulta el siguiente desarrollo superficiado de zonas
verdes:

PLAN PARCIAL APROBADO 1-2-1.968.

<u>PARCELAS</u>	<u>M2.</u>
A	1.280'00 m2.
B	3.090'00 m2.
	490'00 m2.
	1.430'00 m2.
	1.025'00 m2.
	5.600'00 m2.
	4.090'00 m2.
	850'00 m2.
	940'00 m2.
	180'00 m2.
TOTAL	18.975'00 m2.



A deducir superficie ocupada por edificios ubicados en zonas -
verdes. 1.500'00 m2.

TOTAL ZONAS VERDES 17.475'00 m2.

Cuantia que cubre las previsiones del articulo 3. 1. g) -
de la Ley de 12 de Mayo de 1.956.

PROPUESTA DE MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL.-

<u>PARCELAS.</u>	<u>M2.</u>
A	640'00 m2.
B	464'00 m2.
C	2.361'00 m2.
D	100'00 m2.
F	3.650'00 m2.
G	1.820'00 m2.
H	7.576'00 m2.
I	935'00 m2.
J, 74, 75, 81, 89 y 90.	5.316'00 m2.
TOTAL	22.862'00 m2.

Aprobado inicialmente en Con-
sejo General de 25 marzo 1.982



A deducir superficie ocupada por edificios ubicados en zonas verdes.

1.340'00 m2.

TOTAL ZONAS VERDES 21.522'00 m2.

=====

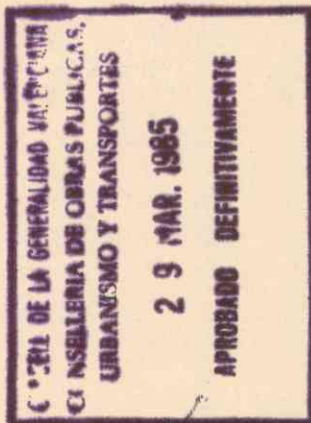
Como puede verse, hay una aprotación bastante superior a la legalmente exigida 10% de 179.352'00 m2. = 17.935'00 m2., incluso quedan excedidas las exigencias que se fijan en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento (Decreto 23 de Junio de 1.978).

PROCEDENTE APROBACION DE LA MODIFICACION INTERESADA.- Con independencia de haber acreditado el puntual cumplimiento de todas las exigencias legales para la modificación de un Plan Parcial, en el presente caso, se impone sobremanera su aprobación, por los positivos efectos que de ella se deriva:

- La modificación no pretende un mayor aprovechamiento del suelo, sino todo lo contrario, aportar mayores superficies de uso comunitario.

- Tiende a excluir de la calificación "fuera de ordenación" a parcelas y edificaciones, que se realizaron con las correspondientes licencias, y con total buena fé.

- Se aprovecha el trámite de esta modificación para ajustar a la realidad ciertas alteraciones del parcelario y viario interior.



CARACTERISTICAS TECNICAS, SUELO Y TOPOGRAFIA.- Enclavado en términos municipales de Paterna y Godella, la superficie total de la Urbanización es de 179.352'00 m2.

ESTRUCTURA URBANISTICA.-

RED VIARIA.- Con una superficie total de 32.922'00 m2., que representa el 18'36% del total, consta de un anillo de circunvalación, con una doble comunicación en forma de aspa y una avenida central que une ambos lados en dirección E-O, con las mismas características de vías que el proyecto aprobado.

Por considerarlas poco prácticas, se suprimen con respecto al mismo, los accesos peatonales, así como diversas isletas.

Para dar entrada a la parcela 16 bis, se crea un acceso rodado de 6'00 mts. de anchura.

Aprobado inicialmente en Consejo General de 25 marzo 1.982

El Secretario General,



PARCELACION.- En el Plan aprobado actualmente, había una superficie de 103.390'00 m2., susceptibles de ser edificados, divididos en 79 parcelas que promediaban una superficie de 1.308'73 m2. por parcela.

En el Plan Parcial que ahora se modifica, como consecuencia de las correcciones que por la vía de hecho se produjeron, existe una superficie susceptible de ser edificada de 115.333'00 m2., -- dividida en 96 parcelas edificables, y no en las 101 que aparentemente resultan, ya que la 1, 74, 75, 81, 89 y 90 se destinan a zonas verdes; esta reducción las dejaría en 95 pero, la parcela nº 16 por su magnitud y situación se subdivide en 16 y 16 bis, con lo que resultan las 96 parcelas antes aludidas, que promedian una superficie de 1.201'38 m2. Con la modificación propuesta, el índice de ocupación sobre el total de la urbanización es del 64'30%.

Este incremento, a los efectos del artículo 49.2 de la Ley del Suelo, está compensado con la aprotación de zonas verdes operada en esta modificación.

SERVICIOS.- Sin variación con respecto al Proyecto primitivo, -- salvo la ubicación de un transformador junto a la parcela 71 y la construcción de depósito de 1.000.000'00 lts., con caseta aneja de bombeo, al N. de la Urbanización, entre las parcelas 34 y 35.

DOTACION.- Existe construida en la realidad, una caseta de Información, con una superficie de 60'00 m2., una Guardería Infantil, en una parcela de 3.505'00 m2., más un Centro deportivo, -- compuesto de 2 pistas de tenis, 2 frontones y una pista polideportiva, además de unos vestuarios de 40'00 m2., de superficie. Se prevé, de uso opcional, una Capilla de unos 300'00 m2., de superficie y unos locales comerciales de unos 500'00 m2.

La superficie total ocupada por estas edificaciones, a -- efecto de deducción en zonas verdes, es de 1.340'00 m2., lo que -- representa el 0'75% sobre el total de la Urbanización.

RESUMEN NUMERICO.-

Superficie total Urbanización. 179.352'00 m2.

Parcelas. 115.333'00 m2. = 64'30%

.... /



Aprobado inicialmente en Consejo General de 25 marzo 1.982

El Secretario General,



angel currás cayón
doctor arquitecto

Viario.	32.922'00 m2.	=	18'36%
Zonas verdes.	21.522'00 m2.	=	12'00%
Dotación (incluyendo Instalaciones Deportivas y Guarderia infantil).	9.575'00 m2.	=	5'34%
TOTAL	179.352'00 m2.	=	100'00%
=====			

Con todo lo cual, creamos suficientemente expuesto el -
objeto de esta Memoria.

Valencia, Enero de 1.981

El Arquitecto,

Angel Currás Cayón



Aprobado inicialmente en Con-
sejo General de 25 marzo 1.982

Secretario General,

