

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
DE LA UNIVERSITAT JAUME I**

2011

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

1. ANTECEDENTES.

El Plan Especial de Ordenación de la Universitat Jaume I, fue aprobado definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en reunión celebrada el día 30 de abril de 1993.

A partir de dicha aprobación, la Universitat Jaume I, obtuvo la cesión o adquisición de los terrenos necesarios para su ejecución. En dichos terrenos se han ido desarrollando las distintas edificaciones y urbanización correspondiente, a partir de los programas de necesidades elaborados por la Universidad y ajustándose en los proyectos técnicos redactados a las previsiones del Plan Especial.

En el año 1998, la Universidad Jaume I, inició la tramitación de tres modificaciones puntuales del Plan Especial, para ajustar el planeamiento a las nuevas necesidades que habían surgido desde su aprobación. Estas modificaciones fueron aprobadas definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con fecha 31 de julio de 2000.

En el año 2005, la Universidad Jaume I, inició la tramitación de siete modificaciones puntuales del Plan Especial, para ajustar el planeamiento a las nuevas necesidades que habían surgido desde su aprobación. Estas modificaciones fueron aprobadas definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con fecha 15 de diciembre de 2006.

La Universitat Jaume I está definiendo las necesidades para la nueva Facultad de Ciencias de la Salud, no prevista inicialmente en el Plan Especial.

Por todo ello, se propone una nueva modificación denominada Modificación Plan Especial 2011.

2. MOTIVOS DE LA MODIFICACIÓN.

La Universitat Jaume I, está definiendo las necesidades de la nueva Facultad de Ciencias de la Salud, no prevista inicialmente en el Plan Especial. Es necesaria su ubicación lo más próxima posible a las otras áreas docentes y a los servicios comunes más importantes (biblioteca, rectorado, ágora, intercambiador de transporte público, etc). En la medida que no existe una parcela sin edificar con la superficie adecuada, es necesario agrupar parcelas, modificar viario, plazas de aparcamiento y reasignar edificabilidad entre parcelas. Ello hace necesario una nueva modificación puntual del Plan Especial, que sin variar la características básicas del vigente Plan Especial, permitan su adaptación a las nuevas necesidades docentes.

Al mismo tiempo se hace necesario introducir algunas pequeñas modificaciones para ajustar el trazado del TRAM al viario, trasladar sobrante de edificabilidad para una segunda fase de alojamientos universitarios e incorporar la parcelación interior del Parque Científico y Tecnológico.

Para ello, se proponen las modificaciones que a continuación se reseñan, manteniéndose la numeración correlativa a partir de las modificaciones realizadas anteriormente.

2.1. Modificación Once:

Una vez realizado el estudio de ubicación de la nueva Facultad de Ciencias de la Salud, buscando su proximidad a los servicios comunes del campus (biblioteca, ágora, transporte público, rectorado, etc), se considera óptima su ubicación en las parcelas 24 y 25, uniéndolas en una única parcela y eliminando el vial V5 entre los viales H-8 y H-9. Se propone cambiar esta parcela de zona 2 (institutos asociados) a zona 1 (instalaciones docentes). Se propone traspasar edificabilidad del sobrante de la parcela 11-12-13-14 que ya está completamente construida y de la parcela 36 a la nueva parcela 24-25.

La edificabilidad asignada a la parcela 24-25 es de 108.707 m^3 . Esta edificabilidad se obtiene de la asignada a la parcela 24 (25.568 m^3), parcela 25 (25.121 m^3), sobrante de la parcela 11-12-13-14 (28.018 m^3) y de la parcela 36 (30.000 m^3).

La parcela 24 dispone de 156 plazas de aparcamiento en superficie y la parcela 25 dispone de 144 plazas de aparcamiento en superficie. La modificación del vial V5 en el tramo reseñado conlleva la eliminación de 56 plazas de aparcamiento. La unión de las dos parcelas en sus orientaciones noreste y suroeste genera 60 nuevas plazas de aparcamiento, lo que incrementa en 4 unidades las existentes antes de la actuación prevista.

Se modifican los planos de ordenación y las fichas normativas 10, 11 y 13, y se crea una nueva ficha 13 bis.

Por el centro del vial V5, discurre una tubería de la red de pluviales de 100 cm de diámetro. Se contempla su desvío para atravesar por una zona libre del interior de la parcela y que no afecte a la futura edificación.

Se modifica el plano de la red de pluviales.

2.2. Modificación Doce:

La ubicación de la nueva Facultad de Ciencias de la Salud en las parcelas 24 y 25, obliga a trasladar los invernaderos situados en la parcela 24 a una nueva parcela resultado de dividir la parcela 35 y 36 cambiando la parcela 36 de zona y ampliando su superficie para recoger toda la superficie destinada a actividades docentes e investigadoras. Se asigna a la parcela 35 la edificabilidad del edificio existente (21.9938 m^3) y a la parcela 36 (13.910 m^3) para albergar el traslado de los invernaderos; existiendo un sobrante de 30.000 m^3 que se traspasan a la

parcela 24-25 y de 15.500 m³ que se traspasan a la parcela 34. Se modifica la zona de la parcela 36, pasando de zona cuatro a zona uno.

Se modifican los planos de ordenación y las fichas normativas 18 y 19.

2.3. Modificación Trece:

En la parcela 34 se van a construir 150 alojamientos a través de un acuerdo de comisión bilateral firmado por el Ministerio de Fomento, la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, el Ayuntamiento de Castellón y la Universidad. En el Plan Especial vigente se recoge la edificabilidad para dicha parcela. No obstante, existe la posibilidad futura de ampliación de los alojamientos, por lo que se requiere asignar más edificabilidad del sobrante de otras parcelas, así como ampliar el área de movimiento a la totalidad de la parcela.

La edificabilidad actual de la parcela es de 19.339 m³, que se reparten en los 3.858 m³ de la Escuela Infantil existente y en 15.481 m³ previstos para los alojamientos. Se propone incrementar la edificabilidad en 15.500 m³, que se traspasan de la parcela 36 para albergar en un futuro una segunda fase de alojamientos.

Se modifican los planos de ordenación y la ficha normativa 17.

2.4. Modificación Catorce:

En la modificación del Plan Especial de 2005, se unificaron las parcelas 27-28-29-30-31 en una única parcela para albergar el Parque Científico y Tecnológico de la Universidad. Su posterior urbanización y edificación en fases ha obligado a realizar una parcelación interior con la delimitación de un viario interior y una asignación de parcelas con su superficie y edificabilidad. Se propone incorporar al Plan Especial esta parcelación interior, con la flexibilidad de permitir su modificación por agrupación o división de parcelas, previa aprobación de la Universidad y manteniendo la edificabilidad total asignada a la parcela.

En la urbanización de la parcela se han creado 332 plazas de aparcamiento de superficie situadas en los viales perimetrales. Además en los viales interiores se han creado 166, hasta alcanzar las 498 plazas.

Se modifica la ficha normativa 20, se crea la ficha normativa 20 bis y la tabla del número de aparcamientos de la página 108 del Tomo II.

2.5. Modificación Quince:

El trazado del TRAM en el interior del campus, modificó el trazado del viario H4, H6 y V5, por lo que se propone incorporar este trazado a la red viaria del campus. Este trazado ha

supuesto la reducción de plazas de aparcamiento en superficie, de 56 plazas de aparcamiento en la parcela 8 y de 56 plazas de aparcamiento en la parcela 17.

El vial V5 ha dejado de tener sentido en su trazado transversal del campus, dado que la ejecución del TRAM ha dejado cortado al tráfico privado el tramo entre el vial H4-H6. Estos dos viales sólo se usan para el transporte público incluido el tramo del vial V5 entre dichos viales. La creación de la Facultad de Ciencias de la Salud volverá a modificar dicho vial entre los viales H8 y H9.

Por todo ello, se propone modificar el trazado del vial V5 entre los tramos H2-H4 y H6-H8 para incrementar el número de plazas de aparcamiento en superficie y compensar las pérdidas ocasionadas por el trazado del TRAM. Se incrementarán 71 plazas de aparcamiento en el tramo H2-H4 y 71 plazas de aparcamiento en el tramo H6-H8.

Con la adecuación del viario al TRAM, la parcela 8 ha perdido 56 plazas de aparcamiento y con la adecuación del vial V5 las incrementa en 71, con un saldo resultante de 15 plazas de aparcamiento más. La parcela 17 ha perdido 56 plazas de aparcamiento y con la adecuación del vial V5 las incrementa en 71, con un saldo resultante de 15 plazas de aparcamiento más.

Se reajustan las plazas de aparcamiento entre las distintas parcelas.

Se modifican los planos de ordenación y la tabla del número de aparcamientos de la página 108 del Tomo II y la ficha normativa 15.

2.6. Modificación Dieciséis:

Esta modificación plantea la corrección de determinados aspectos de las Normas Urbanísticas, que su aplicación durante estos últimos dieciocho años de vigencia del plan Especial, han demostrado que precisan una aclaración o modificación para adaptarse a los programas de necesidades que la Universidad está desarrollando. A modo de resumen se plantean aquellos más importantes:

- Modificación del artículo 0.9.1 para agilizar la concesión de licencia de obras en las zonas de crecimiento que no se encuentren completamente urbanizadas, requiriéndose el compromiso de la Universidad de completar la urbanización antes de la entrada en servicio del edificio.
- Modificación del artículo 1.6.4 para señalar que los viales dentro del ámbito del Plan Especial tiene la consideración de viales particulares, siendo su titular la Universitat Jaume I, que se encarga de su ejecución y de su conservación.
- Modificación del artículo 1.6.3 para incorporar una nueva nomenclatura de usos que recoga los bares, cafeterías y restaurantes, como uso de ocio y recreo, diferenciado del uso comercial. Con ello se pretende aclarar las dudas surgidas en la tramitación de licencias ambientales en el Àgora, donde el uso comercial es característico y se desarrollan este tipo de actividades.

2.7. Modificación Diecisete:

Esta modificación establece una situación transitoria, para el suelo situado dentro del ámbito del Plan Especial y definido como Suelo No Urbanizable Dotacional “Ampliación UJI” y, cuya titularidad del suelo no es todavía de la Universidad. Con ella, se posibilita a los actuales propietarios a realizar actuaciones de consolidación y reformas de las edificaciones existentes, con la única limitación de no ampliar la superficie construida; hasta que se proceda a su adquisición mediante compra o expropiación del suelo y sus edificaciones.

3. EXPRESIÓN COMPARATIVA DE QUE NO SE SUPERA LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA, INDICANDO EN QUE PARCELAS DISMINUYE LA EDIFICABILIDAD, PARA COMPENSAR EN LAS PARCELAS EN LAS QUE SE AUMENTA.

A continuación se adjunta un cuadro comparativo de las variaciones de edificabilidad.

PLAN ESPECIAL 1993		MODIFICACION PLAN ESPECIAL 2005		MODIFICACION PLAN ESPECIAL 2011	
PARCELA	VOLUMEN EDIFICABLE m3	PARCELA	VOLUMEN EDIFICABLE m3	PARCELA	VOLUMEN EDIFICABLE m3
1	25.568	1	25.568	1	25.568
2	53.995	2	53.995	2	53.995
3	25.568	3	25.568	3	25.568
4	25.121	4	25.121	4	25.121
5	55.145	5	55.145	5	55.145
6	31.703	6	31.703	6	31.703
7	66.051	7	66.051	7	66.051
8	31.703	8	31.703	8	31.703
9	39.793	9	39.793	9	60.500
10	74.675	10	74.675	10	74.675
11	30.484	11-12-13-14	71.627	11-12-13-14	43.609
12	30.484				
13	30.484				
14	30.484				
15	74.675	15	74.675	15	74.675
16	47.751	16	47.751	16	47.751
17	47.163	17	47.163	17	47.163
18	70.359	18	70.359	18	70.359
19	47.163	19	47.163	19	47.163
20	35.667	20A	10.000	20A	10.000
		20B	10.000	20B	10.000
21	61.231	21	106.500	21	106.500
22	25.568	22	25.568	22	25.568
23	53.995	23	53.995	23	53.995
24	25.568	24	25.568	24-25	108.707
25	25.121	25	25.121		
26	55.145	26	55.145	26	55.145
27	31.424	27-28-29-30-31	357.825	27-28-29-30-31	357.825
28	24.011				
29	67.568				
30	34.830				
31	199.992				
32	97.298	32-33	131.641	32-33	131.641
33	34.343				
34	19.339	34	19.339	34	34.839
35	69.624	35-36	81.348	35	21.938
36	11.724			36	13.910
TOTAL	1.710.817		1.710.817		1.710.817

4. RELACION DETALLADA DE MODIFICACIONES.

A continuación y a modo de anexo I, se proponen todos aquellos documentos del Plan General y Plan Especial que son objeto de modificación, en su redacción aprobada en el vigente Plan General y Plan Especial.

La documentación gráfica que se modifica es la siguiente:

- OP-45: Ordenación Pormenorizada. Plan General. Modificación Plan Especial 2005.
- OP-46: Ordenación Pormenorizada. Plan General. Modificación Plan Especial 2005.
- OP-45-46: Ordenación Pormenorizada. Plan General. Modificación Plan Especial 2005.
- P-1: Conexión con el sistema General de Comunicaciones.
- P-2: Red Viaria.
- P-3: Alineaciones y Rasantes.
- P-4: Zonificación y Uso.
- P-6: Galería de Servicios.
- P-7: Red de Agua.
- P-8: Red de Saneamiento de Pluviales.
- P-9: Red de Saneamiento de Fecales.
- P-10: Red de Riego.
- P-11: Red de Electricidad.
- P-12: Red de Gas.
- P-13: Red de Telefonía.

Los artículos de las Normas Urbanísticas que se modifican son los siguientes Tomo II:

Título Preliminar:

- Art. 0.9.1. Sobre los Proyectos de Urbanización; los Estudios de Detalle; y los Proyectos de Edificación. Página 20.

Título Tercero. Fichas Normativas de parcela.

Las fichas Normativas de parcela que han modificado parcialmente su contenido, se han indicado como "Modificación 2011" en el encabezado superior derecho, al tiempo de modificar el plano guía situado en la parte superior derecha.

El resto de Fichas Normativas de parcela, sólo han variado el plano guía.

- Ficha Normativa 1.
- Ficha Normativa 2.
- Ficha Normativa 3.
- Ficha Normativa 4.
- Ficha Normativa 5.
- Ficha Normativa 6.
- Ficha Normativa 7.

- Ficha Normativa 8.
- Ficha Normativa 9.
- Ficha Normativa 10. (Modificación 2011).
- Ficha Normativa 11. (Modificación 2011).
- Ficha Normativa 12.
- Ficha Normativa 12 BIS.
- Ficha Normativa 13. (Modificación 2011).
- Ficha Normativa 13 BIS. (Modificación 2011).
- Ficha Normativa 14.
- Ficha Normativa 14 BIS.
- Ficha Normativa 15. (Modificación 2011).
- Ficha Normativa 16.
- Ficha Normativa 17. (Modificación 2011).
- Ficha Normativa 18. (Modificación 2011).
- Ficha Normativa 19. (Modificación 2011).
- Ficha Normativa 20. (Modificación 2011).
- Ficha Normativa 20 BIS. (Modificación 2011).
- Ficha Normativa 21.
- Ficha Normativa 22.
- Ficha Normativa 23.
- Ficha Normativa 24.

Anexo:

- Cuadro de edificabilidad.
- Cuadro de plazas de aparcamiento.

Como Anexo II, figurarán todos los documentos anteriores, con su redacción propuesta como modificación.

Se adjunta el Texto Refundido de las Normas Urbanísticas Tomo II M3 Normas Urbanísticas.

Castellón, Septiembre de 2011
EL ARQUITECTO



Edo. José Pitart Martí