

 DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento se adecua a lo previsto en el Acuerdo Plenario de Rectificación de error material de 26 de febrero de 2010.

EL SECRETARIO,



MEMORIA

DOCUMENTO CORREGIDO REFUNDIDO

PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO Y DE MEJORA DE ACTUACIÓN INTEGRADA “MÚSICO CHAPÍ”

Valencia, Abril de 2010



INDICE:

0. CONSIDERACIONES DEL DOCUMENTO CORREGIDO REFUNDIDO	3
1. INTRODUCCIÓN – FUNDAMENTO DEL P.R.I.M.M.	4
2. ENCUADRE NORMATIVO – REGIMEN JURÍDICO – ELABORACIÓN, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS P.R.I.M.	5
3. DOCUMENTACIÓN DE LOS PLANES DE REFORMA INTERIOR.....	6
3.1. documentación reglamentaria.	6
3.2. documentación ADICIONAL.	7
4. MEMORIA INFORMATIVA.	9
4.1. Delimitación del Sector del PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA MODIFICATIVO.....	9
4.2. Delimitación de la UNIDAD DE EJECUCIÓN en el SECTOR DEL P.R.I.M.M. ...	10
4.3. INFORMACIÓN SOBRE EL ESTADO URBANISTICO ACTUAL.....	12
4.4. DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	17
5. MEMORIA JUSTIFICATIVA.	18
5.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL P.R.I.M.M.	18
5.2. OBJETIVOS PLANTEADOS: MODIFICACIONES Y MEJORAS INTRODUCIDAS..	18
5.3. DESCRIPCIÓN DE ERRORES Y SUBSANACIONES recogidos en la corrección de errores materiales	20
5.4. ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL P.R.I.M.M.....	21
5.4.1. Edificación.	22
5.4.2. Red viaria.	23
5.4.3. Zonas verdes.....	24
5.4.4. Determinaciones de la propuesta en el sector.	24
6. ORDENANZAS.	25
7. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL P.R.I.M.M.	25
8. PLANOS.	26

0. CONSIDERACIONES DEL DOCUMENTO CORREGIDO REFUNDIDO

El presente documento recoge el acuerdo del Ayuntamiento pleno celebrado en sesión ordinaria de 26 de febrero de 2010.

En el mismo y en base al informe emitido por la Oficina Técnica de Planeamiento de 11 de Febrero de 2010, vistos los artículos 105.2 de la L.R.J.A.P. y P.A.C., y demás preceptos concordantes, y, previo dictamen de la comisión de Vivienda, Grandes proyectos y Urbanismo se acuerda:

Considerar que en la documentación refundida del PRIM del sector del Suelo Urbano "Músico Chapí" se ha producido un error material, en relación a la protección de la parcela catastral nº 679701YJ2669F al haberse grafiado como protegida, tan solo una parte de su superficie y no su totalidad.

Por lo que, en el presente documento corregido del refundido del PRIM se procede a sustituir los planos donde queda reflejada la mencionada protección de la parcela catastral completa, sin que se produzcan mayores alteraciones en el resto del documento corregido refundido del P.R.I.M.

1. INTRODUCCIÓN – FUNDAMENTO DEL P.R.I.M.M.

El presente **REFUNDIDO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO Y DE MEJORA**, tiene por objeto el desarrollo de modificaciones y mejoras en la Ordenación pormenorizada establecida por el P.G.O.U. de Valencia en el ámbito del sector que delimita el P.R.I.M.M. y la incorporación de los cambios realizados en la correcciones de errores materiales.

El Artículo 12 de L.R.A.U. (Instrumentos de Ordenación) dice:

Los actos de uso ó transformación del suelo se realizarán a través de varios instrumentos entre los que se encuentran los PLANES DE REFORMA INTERIOR: "que en áreas comprendidas, **complementan** la ordenación pormenorizada de los PLANES GENERALES, para acometer operaciones de renovación urbana, a fin de moderar densidades, reequipar barrios enteros ó modernizar su destino urbanístico, preservando el patrimonio arquitectónico de interés".

Asimismo, el Artículo 23 de L.R.A.U. (Planes de Reforma Interior) dice:

1.- Los Planes de Reforma Interior tienen por objeto operaciones encaminadas a los fines enunciados en el artículo 12.D), debiendo desarrollar, para ello, la ordenación de los Planes Generales en las áreas que éstos específicamente determinen. También se pueden acometer operaciones de reforma interior, con los fines mencionados, formulando Planes de este tipo que aporten mejoras a la ordenación pormenorizada por el plan General para el suelo urbano...

2.- El Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de Actuaciones Integradas. Sin perjuicio de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 9.2, los inmuebles que el Plan General incluya en sectores a desarrollar mediante Plan de Reforma Interior, mientras éste o aquel no disponga otra cosa, estarán sujetos al régimen urbanístico regulado en el artículo 10.

2. ENCUADRE NORMATIVO - REGIMEN JURÍDICO - ELABORACIÓN, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS P.R.I.M.

El desarrollo de la Ordenación propuesta por el P.G.O.U. se acomete a través del PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO Y DE MEJORA, como INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN, previsto con "carácter novedoso" por la LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA 6/1994, de 15 de noviembre, de la GENERALIDAD VALENCIANA.

El presente DOCUMENTO constituye parte inseparable, y complementaria del PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA "MUSICO CHAPI", según se establece en el Art. 52 L.R.A.U. (ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN DE PLANES DE REFORMA INTERIOR):

- 1.- El régimen establecido en la Sección anterior para la elaboración, tramitación y aprobación de Programas de Actuación, es igualmente aplicable a los Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle de iniciativa municipal o particular, con las siguientes reglas especiales:
 - A) Los promotores particulares pueden promover dichos Planes en desarrollo de un Programa del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las Unidades de Ejecución del Plan que promuevan. Sólo la Administración, de oficio, puede promover y aprobar esos Planes con independencia y anterioridad respecto a los Programas.
 - B) La exposición al público de estos Planes se efectúa exhibiendo su documentación completa y no les son aplicables las reglas de los artículos anteriores relativas a la competencia entre proposiciones jurídico-económicas, si bien, cuando aquellos Planes se tramiten junto a dichos Programas, serán aplicables las referidas reglas, aunque solo respecto a la adjudicación de estos últimos.
- 2.- Corresponde al "Ayuntamiento - Pleno" aprobar definitivamente los Planes de Reforma Interior y Programas, siempre que cuenten con "Cédula de Urbanización" ó cuando ésta sea innecesaria, según lo dispuesto en los Artículos 31 y 33.8.

El acuerdo aprobatorio municipal puede imponer las condiciones que estime mas oportunas para el Plan ó Programa, pero éstos no entrarán en vigor, ni procederá publicar su aprobación, ni legitimarán la ejecución de las obras, en tanto no se expida la correspondiente cédula, cuando ésta sea legalmente exigible.

3. DOCUMENTACIÓN DE LOS PLANES DE REFORMA INTERIOR.

3.1. DOCUMENTACIÓN REGLAMENTARIA.

LA **DOCUMENTACIÓN REGLAMENTARIA** que han de contener LOS PLANES DE REFORMA INTERIOR, respetará las siguientes reglas (Art. 27 L.R.A.U.):

- A) La Documentación diferenciará una **Memoria, informativa y justificativa**, de los documentos-gráficos ó literarios- con eficacia normativa.
- B) **La Memoria incluirá**, como mínimo, **la información y justificación demográfica y sociológica** de las determinaciones.
- C) La Documentación, de los "Planes de Reforma Interior" será análoga, y su parte justificativa **incluirá, planos de información expresivos de todos los factores**, físicos o jurídicos, **que condicionen ó afecten la ordenación establecida y expresión gráfica suficiente de su resultado final**, describiendo los espacios públicos que integren la estructura urbana prevista, con justificación expresa de la aptitud de servicio de las reservas de suelo dotacional diseñadas.
- D) Los planes **contendrán gráficos prospectivos que orienten sobre los posibles resultados de su ordenación**, tanto si regulan el volumen de la edificación (exterior ó subterráneo) mediante planos como por medio de textos normativos.

3.2. DOCUMENTACIÓN ADICIONAL.

La **DOCUMENTACION ADICIONAL** que deben contener los PLANES DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA se ajustará a las siguientes reglas (Art. 28 L.R.A.U.):

1.- Cuando los planes de Reforma Interior impliquen modificación parcial de la ordenación prevista en los correspondientes Planes Generales, deberán contener la siguiente "documentación adicional":

- A) **Justificación detallada de la reforma pretendida**, en relación no solo con el terreno afectado, sino con el conjunto del Sector y su entorno inmediato, con especial referencia a la red primaria ó estructural de dotaciones.
- B) **Planos de la Ordenación pormenorizada** conjunta del Sector y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación contemplada en su contexto espacial mas amplio.
- C) **Si la propuesta implica variaciones en la Red primaria ó estructural de dotaciones**, contendrán además, **nuevo plano de ordenación de dicha red**, a igual escala que el Plan General y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio ó unidad geográfica urbana afectada, existente ó en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales.

2.- **Las modificaciones parciales de cualquier plan, que afecten a la clasificación del suelo** ó al destino público de éste, deben comprender la documentación prevista en el número 1. **Si afectan a la Ordenación del volumen edificable**, deberán incorporar, para la entera manzana afectada y su entorno visual, las perspectivas y los planos de Ordenación propios de un Estudio de Detalle.

Cualquier instrumento de planeamiento que modifique parcialmente las determinaciones de otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleja, tanto las nuevas determinaciones, como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

El preámbulo de la L.R.A.U. manifiesta:

"Nada impide que, en el momento de la programación del compromiso inversor y en atención a las demandas sociales que se concreten al formularlo, se remodelen las originarias previsiones del P.G.O.U., que deja de tener una

posición jerárquicamente preeminente respecto del PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO. Lo único que exige la Ley para admitir ésta innovación, es que las nuevas iniciativas suscitadas se acompañen de un análisis de su impacto territorial, expresado en el mismo lenguaje formal que utilizó el P.G.O.U., y adoptando el mismo enfoque que éste utilizó al plantear sus alternativas, la misma lógica propia del ordenado desarrollo general del territorio y la ciudad".

Queda por lo tanto justificada la posibilidad de "introducir modificaciones" al planeamiento general en el momento de su programación, siempre y cuando queden debidamente justificadas.

Los 13 años transcurridos desde la aprobación del P.G.O.U. de Valencia, sin que haya sido posible el desarrollo del Area, viene a manifestar la existencia de deficiencias en sus previsiones que dificultan el desarrollo del mismo.

En su mayoría las **"MODIFICACIONES PLANTEADAS"** que incorpora el presente Documento no alteran las determinaciones de la Ordenación vigente en los aspectos regulados en el Art. 17 de la L.R.A.U., **no alterándose la RED ESTRUCTURAL Ó PRIMARIA** según puede observarse en el plano nº 11 (RED ESTRUCTURAL O PRIMARIA). El espíritu que subyace siempre en el fondo de dichas "MODIFICACIONES" es el de "mejora" de la Ordenación en el sentido más amplio del "término". Sin embargo, si se introduce una cierta "ALTERACIÓN OPERATIVA" del suelo en cuanto que se crea un sector, se delimita una **UNIDAD DE EJECUCIÓN NO PREVISTA POR EL P.G.O.U.**, determinando un Aprovechamiento Tipo, por lo que el P.R.I.M.M. va acompañado de la preceptiva **HOMOLOGACIÓN SECTORIAL DECLARATIVA.**

4. MEMORIA INFORMATIVA.

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA MODIFICATIVO.

La "delimitación del sector del P.R.I.M.M.", ha sido definida basándonos en los criterios y directrices que señalan los artículos 73, 81 y 84 del REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, así como el artículo 20 de la LRAU:

- 1.- ... "Si no hubiera Sector previamente delimitado..., la documentación del Plan incorporará un plano en que delimite el Sector ordenado y los colindantes modificados ajustándose a los criterios del art. 17 de este Reglamento." (art. 81).
- 2.- "La mejora puede variar la delimitación del Sector o sectores afectados por la nueva ordenación pormenorizada e incluso crear uno nuevo..." (art. 84).

La superficie total del sector del P.R.I.M.M. es de **29.231,19 m²** y su delimitación se corresponde con la determinada por los viales siguientes: c/ Grabador Jordán, c/ Cura Palanca, c/ Músico Chapí, camino de la Acequia Fabiana y Bulevar Sur

El art. 20 de la L.R.A.U. establece los CRITERIOS DETERMINANTES DE LA SECTORIZACIÓN:

- 1.- Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.
- 2.- La sectorización se debe efectuar atendiendo al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio. El perímetro de los sectores se configurará con ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones, o excepcionalmente, con los límites del suelo no urbanizable. A su vez, el trazado de dichas alineaciones y límites respetará las siguientes reglas:
 - A) Los caminos rústicos, las acequias, las curvas de nivel topográficas, los yacimientos minerales a cielo abierto en desuso y los perímetros de protección del dominio público natural o de otros elementos naturales, así como sus proyecciones virtuales, sólo podrán configurar ese trazado

cuando en ellos concurren específicas cualidades que hagan idónea su elección como frontera de un desarrollo urbanístico y así se justifique.

- B) Dicho trazado nunca se determinará con el exclusivo propósito de ajustarlo a límites de término municipal o a lindes de propiedad. Cuando la más idónea conformación de la ordenación urbanística aconseje un trazado coincidente con esos límites, el Plan deberá acreditar que esa coincidencia obedece a fines concretos y acordes con la potestad pública de planeamiento regulada en el artículo 2, no a la mera conveniencia de ajustar sus determinaciones a condiciones prediales o administrativas preexistentes y ajenas al bienestar futuro de la población.

4.2. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN EL SECTOR DEL P.R.I.M.M.

Según el Artículo 33 de la L.R.A.U. :

"Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terreno que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada ó de una de sus fases. Se incluirán en la Unidad de Ejecución todas las superficies con destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transforman en solares.

Según el Artículo 118 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

"Mediante el Plan de Reforma Interior podrán subsanarse las insuficiencias de un Plan General que no haya delimitado Unidad de Ejecución para terrenos cuya adecuada urbanización convenga realizar mediante Actuaciones Integradas"...

LOS CRITERIOS DETERMINANTES DE LA ELECCIÓN DEL ÁMBITO DE LA "UNIDAD DE EJECUCIÓN" son los siguientes:

- 1) Incluir parcelas que quedaban afectadas por las "modificaciones" planteadas y veían alteradas sus determinaciones urbanísticas.

- 2) Incluir parcelas edificadas que quedaban afectadas parcialmente por viales y que dicha afección suponía un grave menoscabo ó alteración para las mismas.
- 3) Incluir solares obsoletos por la incompatibilidad de su urbanización con la ordenación propuesta por el Plan General.
- 4) Incluir parcelas con edificaciones en "fuera de ordenación sustantivo" ó aquellas que no dispongan de su necesario "ámbito de vial de servicio" ó aquellas que su exclusión deje parcelas inedificables.
- 5) Incluir terrenos de uso y dominio público que en la actualidad prestan servicio a la edificación existente: acceso rodado, disposición de infraestructuras y servicios urbanos.
- 6) Incluir edificaciones que se encuentran en "mal estado" ó en "avanzado estado de degradación".

Se excluyen del ámbito del P.R.I.M.M. y de la Unidad de Ejecución dos tramos de calles que ya fueron "cedidos" y "urbanizados" en su día y en los que simplemente se plantearán **OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN**. Uno de ellos se sitúa en la zona norte de la calle Jaraco y el otro en un tramo central de la calle Música Chapí (dichas zonas aparecen reflejadas en el plano nº 14 con un grafismo especial).

La **DELIMITACIÓN DEL SECTOR DEL P.R.I.M.M. NO ES COINCIDENTE CON LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA**, ya que ha parecido "oportuno y conveniente" incluir en el P.R.I.M.M. una "porción de manzana" delimitada por las calles de Grabador Jordán, Cura Palanca y Jaraco (donde se indica en planos), para poder resolver adecuadamente la "ORDENACIÓN PORMENORIZADA" de la misma, que permita su correcto desarrollo futuro, definiendo la profundidad edificable en dicha manzana de las viviendas calificadas por el PGOU como UFA-1, así como el espacio libre privado interior que generan.

De esta manera resulta que:

- | | |
|--|----------------------------|
| a) Superficie Sector del P.R.I.M.M.: | 29.231,19 m ² . |
| b) Superficie Ambito Unidad de Ejecución: | 26.953,65 m ² . |

Dichos ámbitos se definen gráficamente en el plano nº 4, en el que puede observarse que es menor el ámbito de la UNIDAD DE EJECUCIÓN que el ámbito del sector del PRIMM.

4.3. INFORMACIÓN SOBRE EL ESTADO URBANISTICO ACTUAL.

Los terrenos afectados por el ámbito de actuación en la actualidad se encuentran en una situación de **"estancamiento y bloqueo urbanísticos"** dado que en los mismos se produce la confluencia de las siguientes circunstancias:

1. Situación de Edificaciones de tipo industrial en "fuera de ordenación" ("con y sin actividad") sobre suelo con calificación Residencial, y que en la actualidad son obstáculo y entorpecen la acción urbanística, que el plan general de Ordenación demanda.
2. Situación de Edificaciones que hoy ocupan zonas destinadas a futuros viales ó que el P.G.O.U. califica como ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL (UFA-1 Ó EDA) y que hoy ocupan edificios industriales ó terciarios abandonados, que impiden el desarrollo previsto por el mismo.
3. Situación de "bloqueo de la trama viaria urbana del sector", por no crearse las conexiones y enlaces de la misma con la red viaria existente de una forma clara y contundente, creándose situaciones de "embudo", como en el caso de la C/Julio Romero Mocholí, o por impedirlo infraestructuras de instalaciones existentes "fuera de ordenación".

Valga para ilustrar lo anteriormente expuesto las fotografías que se adjuntan a continuación, donde pueden observarse algunos de los extremos indicados:



Fotografía 1: Vista de la zona sur (interior).

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO "MÚSICO CHAPÍ"

DOCUMENTO REFUNDIDO PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO Y DE MEJORA
PAI "MÚSICO CHAPI"



Fotografía 2. Vista de la zona norte (edificaciones industriales abandonadas).

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO "MÚSICO CHAPÍ"

DOCUMENTO REFUNDIDO PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO Y DE MEJORA
PAI "MÚSICO CHAPÍ"



Fotografías 3 y 4: Vistas de la calle Julio Romero Mocholí ("embudo") y de la calle Música Chapí.

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO "MÚSICO CHAPÍ"

DOCUMENTO REFUNDIDO PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO Y DE MEJORA
PAI "MÚSICO CHAPÍ"



Fotografías 5 y 6: Vistas de la calle Julio Romero y norte de la calle Música Chapí.

Como puede apreciarse, todos éstos factores, provocan una degradación progresiva y acumulativa en el tiempo, de éstos ESPACIOS URBANOS, hoy por desarrollar, en los que la situación de abandono de los mismos, por la falta de iniciativas de desarrollo ó acción urbanas, hace que en ellos se genere un proceso de degradación urbana que conduce a situaciones de calificación como de "reductos urbanos marginales".

4.4. DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

El P.G.O.U. de Valencia de fecha 28 diciembre 1988, **CLASIFICA** el ámbito delimitado como **SUELO URBANO**, estableciendo en el mismo las CALIFICACIONES de:

- a) UFA -1 (Unifamiliar "CASES DE POBLE")
- b) EDA (Edificación Abierta)
- c) ENS-1 (Ensanche)

De dicho ámbito se extraen las siguientes determinaciones ó parámetros urbanísticos:

Cuadro 1: Ocupación de suelo según P.G.O.U.

Tipo de suelo:	Superficie (m²s):
Edificación abierta	2.116,00
Unifamiliar	7.774,18
Ensanche	381,27
Espacio libre público	3.442,76
Viario	13.239,08
OCUPACIÓN TOTAL:	26.953,29

Cuadro 2: Edificabilidad según P.G.O.U.

Tipo de suelo:	m² techo:
Edificación abierta	10.580,00
Unifamiliar	15.548,36
Ensanche	1.381,69
EDIFICABILIDAD TOTAL:	27.510,05

5. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

5.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL P.R.I.M.M.

La "**Figura urbanística**" conveniente a aplicar en este caso, dadas las características de la zona, así como la problemática urbanística inherente a la misma, es el "**PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO Y DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN**", de conformidad con el objeto y finalidad que para dichos planes prevén los artículos 12.D y 23.1 de la LRAU.

El Art. 82 del "**Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana**" relativo al "**Alcance de los planes de Mejora**", establece que los mismos:

- 1) **Pueden cambiar determinaciones del planeamiento anterior**, incluso las establecidas en el Plan General, para mejorarlas.
- 2) **Pueden alterar la Ordenación Estructural**, dentro de ciertos límites.
- 3) **Pueden modificar la Ordenación Pormenorizada** establecida por el Plan General.

Con dicho "Instrumento Urbanístico", podemos pues operar urbanísticamente y establecer así las modificaciones y mejoras pretendidas.

5.2. OBJETIVOS PLANTEADOS: MODIFICACIONES Y MEJORAS INTRODUCIDAS.

Los "**OBJETIVOS**" que se plantean, en este caso, así como la METODOLOGÍA seguida en el proceso de construcción de la solución propuesta, provienen directamente del análisis de la Ordenación que establece el P.G.O.U. en el Sector, conjuntamente con la "Realidad Urbanística Actual" de la zona, efectuado el mismo de una manera "crítica", con la pretensión siempre de buscar soluciones que "mejoren" la ordenación prevista, así como de recoger y dar solución sensible a diversas "situaciones puntuales" problemáticas no bien resueltas, según entendemos, por el planeamiento vigente.

Básicamente dichos OBJETIVOS se concretan en los siguientes:

1. **No superar la Edificabilidad máxima prevista por el P.G.O.U.** para dicho Sector, manteniendo las "ocupaciones" previstas por el mismo.
2. **Mejorar e incluso aumentar en la manera de lo posible la dotación de Espacios libres** públicos (zonas verdes) en el mismo.
3. **Mantener el "Regimen de alturas" previsto por el P.G.O.U.**
4. **Mantener las "calificaciones urbanísticas" previstas por el P.G.O.U.** para dicho ámbito.
5. **Mejorar las "imágenes de borde urbano"** en aquellas zonas que hoy están ocupadas por edificaciones existentes, que presentan sus fachadas traseras al espacio público exterior, ofreciendo la posibilidad de crear en un futuro próximas fachadas principales recayentes a dichos espacios, mejorando así la calidad visual urbana de los mismos. Ello se plantea en la alineación de fachadas correspondientes a las calles Jaraco y c/ en proyecto. Para ello incluimos en el P.R.I.M.M. (no en la unidad de ejecución), la manzana que conforma esquina en la confluencia de las calles de Grabador Jordán y de Cura Palanca, para resolver la "ORDENACIÓN PORMENORIZADA" que permita un correcto desarrollo futuro, definiendo la profundidad edificable de las viviendas tipo UFA-1, previstas por el P.G.O.U.; en dicha manzana, así como el espacio interior libre que se genera.
6. **Modificar la ordenación pormenorizada del P.G.O.U., proponiendo un "giro" del eje de la calle Jaraco**, con el fin de integrar un edificio existente en la esquina de la calle Cura Palanca con Grabador Jordán que el P.G.O.U. deja fuera de ordenación, tapando así la medianera vista.
7. **Mejorar la Ordenación en las manzanas destinadas a Residencial UFA-1**, adecuando la profundidad edificable de las edificaciones previstas en dichas áreas, con el "doble objetivo" de:
 - a) crear espacios libres interiores de carácter privado entre bloques de edificación UFA-1, que produzcan un cierto esponjamiento urbano, mejorando así el uso y destino urbanístico final de las edificaciones previstas.
 - b) permitir en la Ordenación implantada el desarrollo de Tipologías Residenciales compatibles con las sensibilidades y los requerimientos

actuales de todo tipo: condicionantes, Normativas, habitabilidad y diseño, promoción, etc.

De esta forma creamos en el área central interior del sector destinada a UFA-1, tres "unidades de manzana" abiertas, con profundidades edificatorias de 12 mts., que permiten liberar espacios libres de uso privado entre las edificaciones, a la vez que integran en su "estructura urbana" los pasos-peatonales-públicos previstos en el P.G.O.U.

8. **Mejorar la Dotación ó Reserva de los espacios destinados a aparcamiento,** mediante la previsión de espacios ubicados en sótano destinados a tal uso, tal y conforme se indica en los planos de sección aportados.

De ésta manera, se crean bajo las 3 unidades de manzana, 3 espacios ubicados en sótano, no comunicados entre sí, para no ocupar espacio bajo los viales peatonales públicos, dotados de accesos independientes, tanto rodados como peatonales.

Con ello, se pretenden cubrir tanto las necesidades de aparcamiento propias de la Edificación situada sobre dichos espacios, como la del entorno público, con importantes carencias dotacionales.

5.3. DESCRIPCIÓN DE ERRORES Y SUBSANACIONES RECOGIDOS EN LA CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES

Este documento recoge los errores materiales detectados en el P.R.I.M.M tramitado. Estos fueron:.

- 1.- En el documento aprobado definitivamente no se consideró la existencia de un magnolio en la calle Cura Palanca, esquina Calle en Proyecto B, de más de doscientos años, a la hora de trazar las alineaciones de la manzana ENS-1. Por este motivo, es preciso realizar un reajuste en esta alineación ante la necesidad de preservar el magnolio, para que la edificación no afecte negativamente su sistema radicular.

2.-En la misma manzana anterior (ENS-1) se detectó un error en la profundidad edificable. En el PRIM se dibujó como profundidad edificable de bloque, 16,07 m, cuando en el resto de los edificios colindantes tienen prevista, según certificado del Servicio de Cartografía Informatizada del Ayuntamiento de Valencia, una profundidad de 15,00 m ya definida en el PGOU. Este error material generaba una aparente edificabilidad que de facto no existía.

Los errores se han subsanado de la siguiente manera:

1.- Para respetar el magnolio se ha optado por achaflanar la esquina de la manzana referenciada separándose la alineación 5,79 m medidos desde el centro del tronco, en el punto más cercano. Aparece así un chaflán de 6,30 m lineales. La edificabilidad total se mantiene y la que se pierde al reducir los metros cuadrados en planta por el chaflán, se recupera en el ático, retranqueando 4,00 m en la calle Cura Palanca y sin retranquear en la calle En Proyecto B (la línea de áticos aparece grafiada a trazos en las manzanas calificadas ENS-1 en planos.

2.- En esta misma parcela-manzana se ha reducido la profundidad edificable a 15,00 m tal y como está definido en el PGOU y en los certificados de líneas del Servicio Municipal de Cartografía.

Las correcciones introducidas generan diferencias despreciables inferiores todas ellas al 3% de margen previstas en el PRIM Música Chapí, aprobado definitivamente, todo ello conforme al certificado de líneas del Servicio de Cartografía Informática Municipal.

5.4. ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL P.R.I.M.M.

Se mantiene sustancialmente la ordenación del P.G.O.U. vigente, alterándose dos alineaciones parcialmente:

- 1) La de la calle Jaraco en su tramo sur, desde la calle Julio Romero Mocholí hasta el cruce con la calle Cura Palanca (por los motivos anteriormente expuestos).
- 2) La de la calle en proyecto A en su tramo oeste, desde la calle Jaraco hasta el cruce con la calle Grabador Jordán, ajustándose a la "alineación

histórica", coincidiendo de esta forma con la alineación de la parcela catastral 6798001 (que no está en "fuera de ordenación").

Se excluyen de la Unidad de Ejecución los tramos de viales ya cedidos y urbanizados, siendo objeto en su caso de "obras complementarias de urbanización".

5.4.1.

Edificación.

La Ordenación que se propone mantiene en lo básico los parámetros urbanísticos previstos por el P.G.O.U., descendiendo al detalle de definición en las distintas áreas de calificación urbanística, de las características formales y dimensionales de la Edificación en ellas prevista.

Así pues, en dichas "zonas calificadas" la ordenación se caracteriza por:

1.- Zona de calificación UFA-1.

Se distinguen 3 zonas:

- a) **zona central peatonal:** las 3 unidades que prevé el P.G.O.U., se mantienen de alguna forma, pero configurando 3 manzanas abiertas, constituidas por edificaciones en bloque con profundidad limitada, liberando espacios libres privados en su interior.
El nº máximo de planta es 2 y la profundidad máxima edificable prevista para dichos bloques se limita a 12 mts.
Los viales peatonales previstos por el P.G.O.U. inter-manzanas se mantienen en longitud y anchura.
- b) **zona lateral Norte:** se actúa sobre la manzana situada entre la C/ Grabador Jordan y C/ Jaraco en su parte Norte, disponiendo en la misma la Edificación en ángulo, con número máximo de plantas de 2.
- c) **zona lateral Sur:** se "reordena" sobre la manzana situada entre las calles de Grabador Jordán y C/ Jaraco, en su parte Sur, regulando las profundidades edificables de las UFA-1 (13 mts), así como el "espacio libre de uso privado

interior" que se genera. Esta porción de manzana se incluye en el P.R.I.M.M., pero no en la Unidad de Ejecución.

2.- Zona de calificación ENS-1.

Dicha zona se limita a una "porción menor" situada en la parte oeste de la manzana que delimitan las calles de Cura Palanca, c/ Jaraco, zona verde de la unidad de Ejecución y c/ Músico Chapí (en proyecto).

La Edificación se ajusta a lo establecido por la Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U., sin sufrir alteración alguna, ni en cuanto al régimen de alturas permitidas (4 y 1 plantas), pero si la profundidad edificable siendo de 15m, tal y como esta definida en el P.G.O.U. de Valencia.

También en esta Ordenación queda una "pequeña porción" de la actual parcela catastral 6797011 calificada por el P.G.O.U. como ENS-1 con 4 y 1 plantas (dentro del ámbito del P.R.I.M.M. y de la Unidad de Ejecución), situada lindante a parte sur de la calle Jaraco en su encuentro con la calle Cura Palanca, que quedará en la Reparcelación como parcela "no edificable" (art. 5.7. del P.G.O.U.) que deberá ser adjudicada al Ayuntamiento ya que resulta totalmente inadecuado para el uso previsto por el planeamiento.

3.- Zona de calificación EDA.

Dicha zona compuesta por 3 bloques exentos de distinta longitud y anchura constante e igual a 15,30 mts, situados en la vertiente OESTE del Sector, permanece inalterada, manteniéndose su configuración y régimen de alturas, en este caso de 5 plantas.

5.4.2.

Red viaria.

a) RED VIARIA RODADA.

Se mantiene la prevista por el Plan General salvos las "inflexiones" producidas en la zona norte de la calle en proyecto A y en la zona sur de la calle Jaraco, comentadas anteriormente y debidamente justificadas como ajustes de la

Ordenación, manteniendo los anchos mínimos previstos por el P.G.O.U. en dichos viales.

b) RED VIARIA PEATONAL

Se mantiene también la dotación prevista por el Plan General en la zona correspondiente a las UFA-1 (zona central del ámbito).

5.4.3.

Zonas verdes.

Se reduce ligeramente la previsión de zonas verdes ó espacios libres de uso público que determina el P.G.O.U., debido al giro ya comentado en la calle Jaraco, que reduce el espacio libre de esta zona.

5.4.4.

Determinaciones de la propuesta

en el sector. (Unidad de Ejecución)

Unidad de Ejecución	Superficie de suelo (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
Dominio público		
Espacio libre	3.380,00	
Educativo cultural		
Servicio público		
Red viaria	13.558,39	
Total dominio público	16.938,39	
Dominio privado		
Residencial		
ENS	271,14	1.006,34
UFA	6.107,62	12.215,24
EDA	2.116,00	10.580,00
Total residencial	8.494,86	23.801,58
Espacio libre privado	1.520,40	
Terciario		
Industrial		
Total dominio privado	10.014,90	23.801,58
TOTAL AMBITO	26.953,65	23.801,58

Índice suelo dotacional (ISD) (m ² s/m ² s)	
Índice edificabilidad bruta (IEB) (m ² t/m ² s)	0,8830
Índice edificabilidad residencial (IER) (m ² t/m ² s)	0,8830

El **aprovechamiento tipo** de la unidad de ejecución es $A_t = 0,88 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

6. ORDENANZAS.

Con carácter general se aplicarán las ordenanzas que se establecen en las **NORMAS URBANISTICAS DEL P.G.O.U. DE VALENCIA** tanto las de carácter general, como las particulares correspondientes a las zonificaciones de UFA-1 ("cases de Poble"), ENS-1 y EDA.

No procede pues aplicar una normativa específica en este caso, puesto que no se modifican las Ordenanzas generales de las distintas subzonas de calificación urbanística previstas por el P.G.O.U. de Valencia.

7. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL P.R.I.M.M.

Según determina el Artículo 23 de la L.R.A.U. en su apartado 2 "los planes de Reforma Interior diferenciarán los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de "Actuaciones Aisladas" de los que se sometan al régimen de **Actuaciones Integradas**.

La totalidad de los terrenos incluidos en la "Unidad de Ejecución delimitada" en el sector del P.R.I.M.M. se ejecutarán a través del Programa de Actuación Integrada.

La superficie total del ámbito del "**Plan de Reforma Interior Modificativo de Mejora**" es de 29.231,19 m²s, delimitando una "**Unidad de Ejecución**" con una superficie de 26.953,65 m²s. El **Aprovechamiento Tipo** de la unidad de ejecución es $A_t = 0,88 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

8. PLANOS.

La relación de planos que conforman el Plan de Reforma Interior Modificativo y de Mejora de la Ordenación en el ámbito del PAI "Músico Chapí" es la siguiente:

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
2. CATASTRAL RESPECTO EL P.R.I.M.
3. CATASTRAL RESPECTO LA U.E.
4. DELIMITACIÓN DEL P.R.I.M. Y DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
5. ORDENACIÓN PORMENORIZADA SEGÚN P.G.O.U. RESPECTO EL PRIM.
6. ORDENACIÓN PORMENORIZADA SEGÚN P.G.O.U. RESPECTO LA UE.
7. ORDENACIÓN PORMENORIZADA SEGÚN P.G.O.U. SUPERPUESTA CON EL PLANO CATASTRAL.
8. ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA RESPECTO EL PRIM.
9. ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA RESPECTO LA UE.
10. ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA SUPERPUESTA CON EL PLANO CATASTRAL.
11. RED ESTRUCTURAL.
12. CALIFICACIÓN DEL SUELO.
13. MODIFICACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA.
14. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.
15. SECCIÓN LONGITUDINAL Y SECCIONES VIARIAS I.
16. SECCIONES VIARIAS II.
17. VOLUMETRÍAS COMPARATIVAS DEL P.G.O.U. Y DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
18. INFORMACIÓN. SUPERPOSICIÓN DEL CATASTRAL CON EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.
19. INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN.

En Valencia, abril de 2010


Fdo. María Dolores Merino Sanjuán

Arquitecta




Fdo. Oscar Terrasa Sales

Arquitecto

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento se adecua a lo previsto en el Acuerdo Plenario de Rectificación de error material de 26 de febrero de 2010.

EL SECRETARIO