

PLAN DE REFORMA INTERIOR AMBITO A.5-1 "SANT MARCEL-LI"

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓ DEL PLÀN DE REFORMA INTERIOR DE
FECHA MAR. 2007 DEL
HBLE. DE TERRITORI I HABITATGE



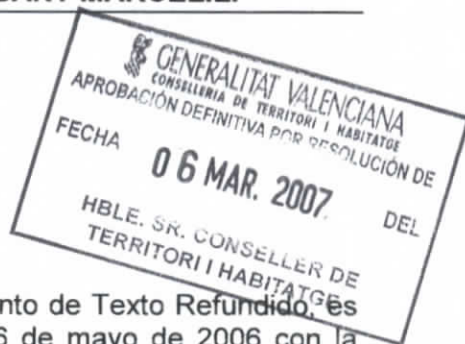
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento de **TEXTO REFUNDIDO** aprobado provisionalmente por Acuerdo Plenario 26-5-06, incorpora las correcciones técnicas contenidas en el Fundamento Jurídico Séptimo de la Resolución. Conseller de Territori i Vivienda de 6-3-07.

EL SECRETARIO,

MARZO 2007

AJUNTAMENT DE VALENCIA
AREA DE URBANISMO, VIVIENDA Y CALIDAD URBANA
- SERVICIO DE PLANEAMIENTO -

24 ABR 2007



Diligencia:

Para hacer constar que el presente documento de Texto Refundido, es el aprobado provisionalmente por Acuerdo Plenario de 26 de mayo de 2006 con la incorporación de las correcciones técnicas contenidas en el Fundamento Jurídico Séptimo de la Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda, de 6 de marzo de 2007, y que son los siguientes:

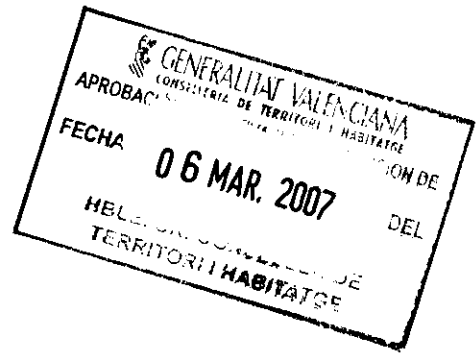
- a. Deberán suprimirse los coeficientes correctores que ponderan los valores relativos de la vivienda libre, protegida y terciario, por no estar suficientemente justificados. En su lugar, deberá incluirse en la ficha de gestión lo siguiente:

"El proyecto de reparcelación calculará y aplicará justificadamente coeficientes correctores de valor que ponderen y relacionen los diferentes usos y tipologías"

- b. Deben identificarse las parcelas donde se materializará la edificabilidad reservada a la construcción de viviendas de protección pública. /DA 6ª y DT 1ª-3 LUV).
- c. Deberán incorporarse las modificaciones derivadas del informe del Director General de Patrimonio cultural, conforme se contiene en el informe del Jefe de Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia de fecha 10 de enero del 2007, reseñado en el Fundamento Jurídico Tercero. Los muelles situados en la parte central de la playa de las vías se catalogarán para su traslado y reconstrucción como Bien de Relevancia Local.
- d. Se introducirá en la normativa la determinación procedente para garantizar la armonía en la composición formal de las cuatro torres que abren y cierran el Parque Público.
- e. Conforme a las observaciones contenidas en el informe de la Dirección General de Ferrocarriles, en las normas urbanísticas de los ámbitos A-4.1, A-5.1 y A-5.2 se incluirá un capítulo que refiera las limitaciones y protecciones derivadas de la legislación ferroviaria vigente.

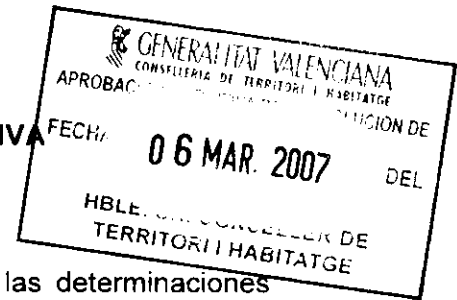
Valencia, a 27 de marzo de 2007

EL SECRETARIO



MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA



1.- Objeto y alcance del documento.

Constituye el objeto del presente documento establecer las determinaciones urbanísticas propias de la ordenación pormenorizada en el ámbito A.5-1 "Sant Marcel.lí" de planeamiento de desarrollo establecido por la Homologación Sectorial Modificativa de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Generalitat Valenciana de 28 de Diciembre de 1988 (B.O.E. 14-1-1989 y D.O.G.V. 16-1-1989), que simultáneamente se tramita.

Ello, en cumplimiento del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de 18 de junio de 2004 (Ref. Expte. nº 428/2004, Servicio de Planeamiento) que, en relación con el Asunto: Homologación sectorial modificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y Plan de Reforma Interior -Sector Centro y Sur-, en su apartado TERCERO, textualmente dice:

Encargar a tal efecto al Servicio de Planeamiento de este Ayuntamiento la incoación del oportuno expediente administrativo, así como la elaboración y redacción de la documentación que conforme a la vigente la Ley 6/94 de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, así como en el Decreto 201/98 de 15 de Diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, integre los instrumentos de planeamiento citados anteriormente.

Finalmente, en el apartado SEGUNDO se acuerda asimismo que, el o los Planes de Reforma Interior que en virtud del anterior documento proceda su redacción, igualmente deberán satisfacer las determinaciones establecidas en los dos Convenios citados teniendo en cuenta las propuestas urbanísticas que a nivel de sus respectivos avances de planeamiento sirvieron de base para la formalización de los mismos.

Documento de planeamiento que, en virtud del acuerdo plenario del pasado 30 de abril, ya ha sido encargado al Servicio de Planeamiento manteniendo la edificabilidad y el uso del suelo dotacional del avance incluido en el anteriormente citado Convenio. (sic).

En su consecuencia se redacta el presente documento de **Plan de Reforma Interior Ámbito A.5-1 "Sant Marcel.lí"**, con el fin de establecer las determinaciones urbanísticas propias de la ordenación pormenorizada; resolviendo así la situación de suspensión de planeamiento motivada por las actuaciones urbanísticas- ferroviarias.

Documento que, en cuanto su contenido y determinaciones concretas, ha quedado corregido parcialmente en virtud del dictamen adoptado por la Comisión Informativa de Urbanismo como resultado de la aceptación total o parcial de las alegaciones formuladas y de las rectificaciones consecuencia de los requerimientos efectuados en los escritos presentados durante el periodo de información pública, efectuada en virtud del acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en 28 de Enero de 2005 (DOGV 19-4-2005 y 30-5-2005).



2.- Antecedentes.

Como antecedentes directos que informan el presente documento cabe citar de una parte el Decreto 175 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, de 28 de octubre de 2002 (DOGV de en virtud del cual las determinaciones establecidas por el Plan General quedaron suspendidas de su vigencia en la zona sur del Bulevar Suroeste: *barrios adyacentes al Camino Real de Madrid – Alquería de Benimasot – La Font de Sant Lluís, por las afecciones que pudieran producirse en ejecución de las previsiones establecidas en el citado Estudio Informativo.*

Actuaciones que tuvieron su origen en la petición efectuada por el la Dirección General de Infraestructuras ferroviarias del Ministerio de Fomento (Ref. Expte. 108/2001, Servicio de Planeamiento) ante las iniciales previsiones relativas a la Remodelación del denominado Nudo sur ferroviario (entrada del AVE y conexión con la Estación de Fuente de Sant Lluís de las diferentes líneas ferroviarias) cuyas necesidades podían implicar una ocupación mayor de la actualmente existente afectando a terrenos clasificados como suelo urbano e impidiendo llevar a cabo la ejecución del planeamiento conforme a las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada establecidas directamente por el Plan General.

Y, de otra, las contenidas en documento de Homologación Sectorial en el Sector Centro y Sur de la ciudad que simultáneamente se tramita en el que, además de concretar los elementos definitorios de la ordenación estructural: el Parque Sur y el viario prolongación del futuro Bulevar de Federico García Lorca hasta enlazar con la prolongación de la Avenida de Gaspar Aguilar y la V-30; establece asimismo las características principales del subámbito objeto de planeamiento de desarrollo, cuando dice:

- *Delimitar "ex-novo", como ámbitos de planeamiento de desarrollo los terrenos clasificados como suelo urbano, tanto en el barrio de Sant Marcel·lí como en el de Camí Reial, cuya ordenación pormenorizada quedó suspendida de su vigencia en virtud del Decreto 175 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, publicado en el DOGV de 30 de octubre de 2002, al estar afectados por los trazados y rediseño del Nudo sur ferroviario.*

Asimismo, resulta procedente citar el contenido del dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 21 de julio de 2003 que, en relación con la propuesta de redactar un Plan de Reforma Interior en la confluencia de las calles "San Vicente Mártir y Na Monforta" (punto 25 del orden del día) se señala que *el sector se incluirá en los trabajos de Planeamiento del Parque Central para la delimitación de una o varias Unidades de Ejecución.*

Ámbito de planeamiento de desarrollo A.5-1 "Sant Marcel·lí" que, a los efectos de su conformación urbanística, su delimitación incluye los terrenos clasificados como suelo urbano, suspendida la vigencia del planeamiento, junto con los terrenos desagregados al sur inicialmente incluidos en el ámbito previsto por el Plan General: A-5 "Reserva viaria del Bulevar Suroeste", tras su ejecución y puesta en servicio, pendientes de desarrollo y ejecución; más aquellos otros sitios en la zona de las calles de San Vicente Mártir y Na Monforta, que resulta coherente incluir; cuyos objetivos y magnitudes principales son las que se contienen en la correspondiente Ficha de Características que se reproduce a continuación:

PLAN DE REFORMA INTERIOR AMBITO A.5-1 "SANT MARCEL.LI"

HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO			CODIGO: A.5-1
FICHA DE CARACTERISTICAS			
IDENTIFICACION	1.- NOMBRE DEL AREA: SANT MARCEL.LI		
	2.- JUNTA MUNICIPAL: ABASTOS	3.- DISTRITOS - JESÚS	
	4.- TIPO: PLAN DE REFORMA INTERIOR	5.- INICIATIVA: PUBLICA	
REGIMEN URBANISTICO	6.- SUPERFICIE 114.000 m2s	7.- EDIFICABILIDAD	Área total: ----
	8.- USO DOMINANTE: RESIDENCIAL		Área vacante: ver texto
	9.- ZONA DE ORDENACIÓN:: EDA		
10.- USOS PROHIBIDOS: SALVO MENCION EXPRESA, LOS DE LA ZONA DOMINANTE			
GESTION	11.- TIPO DE GESTION: INDISTINTA	12.- SUSPENSION DE PLANEAMIENTO	
	13.- ACTUACIONES AISLADAS Y ACTUACIONES INTEGRADAS		
	14.- DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCION	15.- CESIONES RED PRIMARIA INTERNA	----
OBJETIVOS DEL PLAN Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION			
<p>Reordenación del área asignándole una edificabilidad total como mínimo la prevista directa e inicialmente por el PGOU vigente, destinándose un 25% de la edificabilidad de uso residencial a la construcción de viviendas de protección pública (VPP).</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  </div>			

24 ABR 2007

Igualmente, en el documento de Homologación se delimita dentro de este ámbito de planeamiento un Área de reparto, determinando su correspondiente aprovechamiento tipo, cuyas principales parámetros quedan resumidas en el cuadro que se reproduce a continuación:

AREA DE REPARTO A.5-1 "SANT MARCEL.LÍ ESTE"			
	LIBRE	VPP	TOTAL
SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO m2			70.602,00
SUELO DOTACIONAL ADSCRITO m2			5.889,00
SUPERFICIE COMPUTABLE AREA DE REPARTO m2			64.712,00
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ERm2t	64.923,00	21.641,00	86.564,00
EDIFICABILIDAD TERCIARIA ETm2t	0,00	0,00	0,00
EDIFICABILIDAD TOTAL Em2t	64.923,00	21.641,00	86.564,00
APROVECHAMIENTO TIPO/MEDIO (m2t/m2s)	1,3377		

(*) Nota: El Proyecto de reparcelación calculará y aplicará justificadamente coeficientes correctores de valor que ponderen y relacionen los diferentes usos y tipologías.

Características, determinaciones y magnitudes establecidas por la Homologación sectorial que llevan también a considerar como un antecedente más las establecidas originariamente por el Plan General de 1988, en cuanto se refiere a los parámetros propios de la ordenación pormenorizada por él prevista que, *manteniendo sus determinaciones principales, tan solo deben de ajustarse en razón de las afecciones que la remodelación del Nudo Sur ferroviario exige* y ello, con el fin de justificar la nueva propuesta, cumpliendo lo que para este tipo de documento establece la legislación vigente.



3.- Ámbito y características del territorio objeto de ordenación.

El territorio afectado es el delimitado, en suelo urbano en la frontera del barrio de Sant Marcel.lí, por el Bulevar Suroeste (paso elevado), calle San Vicente Mártir en Proyecto prolongación de la de Soria, Ingeniero José Sirera, Soria, San Vicente Mártir, Na Monforta, Soria, Profesor Antoni Ubieta, San Vicente Mártir y trazado actual de la línea FF.CC Albacete-Madrid, hasta el paso elevado del Bulevar Suroeste.

Las características del territorio a ordenar, tal y como se aprecia en la documentación gráfica adjunta, están subordinadas a las dos grandes infraestructuras existes: las líneas férreas y el bulevar Suroeste.

Elementos que han condicionado fuertemente el desarrollo de esta zona de la ciudad que se muestra como un gran "vacío urbano" entre el barrio consolidado de Sant Marcel.lí y el de Camí Reial.

Si exceptuamos ciertas edificios de viviendas de nueva planta recayentes a la calles de San Vicente Mártir, construidas entre medianerías que aparecen vistas, el resto son antiguas edificaciones preexistentes que, en su día, conformaron el Camino Real de Madrid pero que hoy, afectadas por las alineaciones oficiales de calle, se encuentran en situación de fuera de ordenación sustantivo.

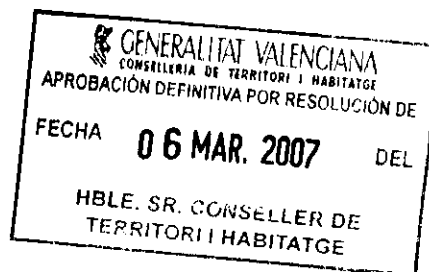
Y junto a unos y otras subsisten talleres y almacenes, entre los que destaca por sus características el situado en la confluencia de las calles San Vicente Mártir y Na Monforta que impide completar la trama del barrio de Sant Marcel.li y la obtención de las dotaciones públicas previstas.

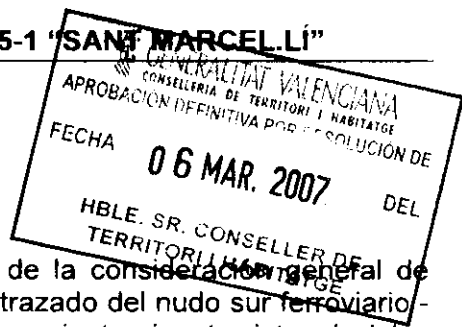
El resto de los terrenos situados a espaldas de la calle San Vicente Mártir hasta las líneas férreas mantienen sus características originales, contribuyendo a degradar el paisaje urbano ya de por si falto de orden y cualidad.

Las carencias de urbanización y dotaciones públicas son evidentes.

Por lo que se refiere a la estructura de la propiedad del suelo, basándose en los datos catastrales que aparecen reflejados en el Anexo 1 a esta Memoria, señalar que en su mayoría los terrenos son de titularidad privada que, salvo algunas excepciones, no superan la media hectárea: o de comunidades de vecinos de las fincas ya construidas que se mantienen integrándolas en la ordenación, ya que no se encuentran en el supuesto de fuera de ordenación sustantivo.

También se incluyen en el ámbito terrenos propiedad del Ayuntamiento de Valencia destinados a viales o comprensivos de ámbito vial de servicio de las edificaciones existentes, cedidos y urbanizados -consecuentemente ya afectos a su destino público- que se incluyen en la unidad de ejecución con el fin de garantizar la adecuada conexión e integración de las nuevas obras de urbanización con las existentes.





4.- Descripción de la propuesta.

Los criterios básicos de la propuesta parten de la consideración general de reordenar los terrenos vacantes afectadas por nuevo trazado del nudo sur ferroviario- modificando la estructura urbana prevista por el planeamiento vigente- integrándolos dentro del entorno ya urbanizado y consolidado por la edificación dentro de la calificación urbanística de Edificación abierta, *con la apertura al uso público de los viales, espacios libres y dotaciones públicas que este área necesita*, y en concreto con las previsiones siguientes:

- Mantenimiento de la edificación existente destinada a uso residencial, integrándola en la ordenación mediante la fijación y determinación concreta de sus parámetros físicos principales que reflejan su estado actual.
- Asignación de nuevas parcelas edificables que permitan obtener un aprovechamiento urbanístico suficiente capaz de viabilizar la operación urbanística pretendida, teniendo en cuenta el menor rendimiento económico que implica la exigencia de reservar un 25% a la construcción de VPP.
- Cubrir las exigencias dotacionales mínimas en proporción al aprovechamiento urbanístico resultante, mejorando las inicialmente previstas por el Plan General.
- Delimitar la correspondiente Unidad de Ejecución, coincidente con el Área de Reparto establecida por el documento de Homologación sectorial que simultáneamente se tramita, concretando sus características y magnitudes principales.

Consecuentemente, conforme se puede apreciar en la documentación gráfica adjunta a esta Memoria, se parte de la consideración del estado actual de las manzanas atendiendo a completar, tapando las medianerías vistas, las diferentes piezas edificables determinando sus alineaciones y estableciendo el número de plantas máximas autorizadas dentro de la zona de ordenación urbanística de Edificación abierta.

Así, en este ámbito se distribuye el conjunto de la edificabilidad de forma perimetral con fachada tanto a la futura avenida Federico Garcia Lorca y a la Calle San Vicente Mártir, configurando a modo de una "gran manzana", con un espacio interior que queda liberado destinándose a dotaciones públicas de la red secundaria: parcela escolar (cuya nueva configuración mejora la ya prevista en cuanto su forma y dimensiones) y jardines. Ello en coherencia con las preexistencias y potenciando la nueva fachada a la citada avenida de Federico García Lorca, una vez liberados los terrenos del uso ferroviario en superficie.

En la porción Oeste de esta área, donde se integran los terrenos sitos al otro lado de la calle San Vicente Mártir, se completa el frente edificado ya iniciado, dejando el espacio interior destinado a dotaciones públicas, siguiendo las ya previstas por el planeamiento vigente. Es decir, jardines y equipamiento público que se reubica en una parcela con unas características mas adecuadas a su finalidad.

Todo ello en coherencia con las preexistencias y completando la ordenación con las nuevas previsiones en cuanto dotaciones publicas.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento de **TEXTO REFUNDIDO** aprobado provisionalmente por Acuerdo Plenario 26-5-06, incorpora las correcciones técnicas contenidas en el Fundamento Jurídico Séptimo de la Resolución. Conseller de Territorio y Vivienda de 6-3-07.
EL SECRETARIO,

5.- Ordenanzas de la edificación.

1. En el ámbito del presente documento serán de aplicación con carácter general las Ordenanzas de la Edificación contenidas en el Título Quinto de las Normas Urbanísticas del Plan General vigentes y, en particular, las correspondientes a la Zona de Ordenación urbanística de Edificación abierta (EDA), contenidas en el Título Sexto, Capítulo Cuarto, para las parcelas de uso residencial y las del Capítulo Decimoprimer, para los suelos dotacionales.

2. De acuerdo con lo establecido en el documento de Homologación, bajo los espacios calificados como dotaciones públicas de la red secundaria de espacios libres o itinerarios peatonales (JL+IP), ubicados interbloques y/o colindantes con ellos se admitirá, conforme al artículo 60.3 de la LUV, el uso dotacional privado en el subsuelo con destino a la construcción de aparcamientos, siempre que la cara superior del forjado de techos se sitúe a cota igual o superior a -1,20 metros respecto de la cota de referencia.

3. Los principales parámetros urbanísticos de las parcelas previstas susceptibles de aprovechamiento privado, incluidas en la Unidad de ejecución, son las siguientes:

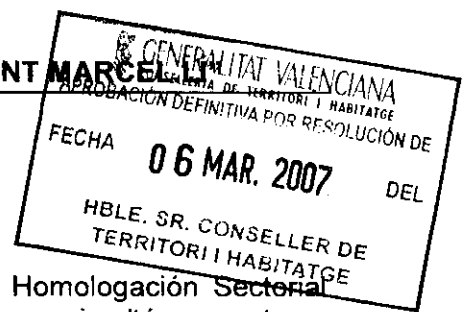
PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELAS EDIFICABLES					
PARCELA	SUPERFICIE *	PLANTAS	USO TERCIARIO	USO RESIDENCIAL	E. TOTAL
P-1	729	9	---	6.561	6.561
P-2	729	9	---	6.561	6.561
P-3	729	9	---	13.131	6.561
P-4	906	9	---	8.154	8.154
P-5	933	9	---	8.397	8.397
P-6	931	9	---	8.379	8.379
P-7	742	9	---	6.678	6.678
P-8	2.312	6-5-1	928	7.612	8.540
P-9	3.729	6-5-1	1129	12.602	13.731
P-10	523	6	---	3.138	3.138
P-11	1.362	6	---	8.172	8.172
P-12	282	6	---	1.692	1.692
SUMAN	13.907	---	2.057	84.507	86.564

(*) Nota: La superficie, y consiguientemente la edificabilidad, al estar asignada geoméricamente, de cada una de las parcelas edificables queda sujeta a la preceptiva fijación de líneas.

4. De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional 6ª y la Disposición Transitoria 1ª, apartado 3, de la Ley Urbanística Valenciana (LUV) se identifican en el plano O.2 "Usos del suelo" del presente documento, las parcelas donde se materializará preferentemente la edificabilidad reservada a la construcción de este tipo de viviendas protección pública (VPP).

5. En la redacción de proyectos y ejecución de las Obras de infraestructuras, urbanización y edificación se observarán las limitaciones y protecciones derivadas de la legislación ferroviaria de carácter sectorial vigente aplicable al ámbito de actuación.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE
FECHA 06 MAR. 2007
DEL TERRITORI I HABITATGE
CONSELLER DE



6.- Régimen de desarrollo y ejecución.

De acuerdo con lo establecido en el documento de Homologación Sectorial Modificativa de las determinaciones del Plan General vigente, que simultáneamente se tramita, el régimen de desarrollo y ejecución aplicable al ámbito objeto de este Plan de Reforma Interior es el correspondiente al suelo urbano, toda vez que es ésta la clasificación establecida por él.

Por otra parte, de conformidad con las determinaciones establecidas por la citada Homologación sectorial, en cuanto a la delimitación de las oportunas Áreas de reparto determinando para cada una de ellas el correspondiente Aprovechamiento tipo *-para una mas justa y eficaz ejecución del planeamiento-* resulta además procedente, conforme a lo previsto en su artículo 23.2 y en los términos establecidos en artículo 33.5 de la LRAU, delimitar las unidades de ejecución *que conformarán, cada una de ellas, su respectiva área de reparto*, concretando sus características y magnitudes principales.

Consecuentemente, en el ámbito del presente Plan de Reforma Interior, en términos de una gestión eficaz que no implique alteración de los elementos urbanos ya consolidados por otras actuaciones administrativas que se han producido desde su aprobación, se diferencian los terrenos que quedan sujetos al régimen de Actuaciones Aisladas, de aquellos otros en los que resulta conveniente que su desarrollo y ejecución se lleve a cabo sujetos al régimen de Actuaciones Integradas, delimitando la correspondiente Unidad de Ejecución.

A tal efecto:

- 6.1.- Quedan sujetas al régimen de Actuaciones Aisladas las parcelas ya edificadas identificadas en el plano de información I-3. "Estado actual: Usos y edificaciones existentes", recayentes en su mayor parte a la calle San Vicente Mártir, integradas en la ordenación pero no incluidas expresamente en el área de reparto establecida.
- 6.2.- Quedan sujetos al régimen de Actuaciones Integradas los terrenos susceptibles de soportar edificación de nueva planta, incluidos en la Unidad de Ejecución única, que expresamente se grafía, coincidente su límite con el Área de Reparto establecida en el documento de Homologación sectorial modificativa del Plan General, cuyo desarrollo y ejecución se efectuará mediante la formulación del correspondiente Programa de Actuación Integrada (PAI), de acuerdo con la legislación urbanística de la Comunidad Valenciana.

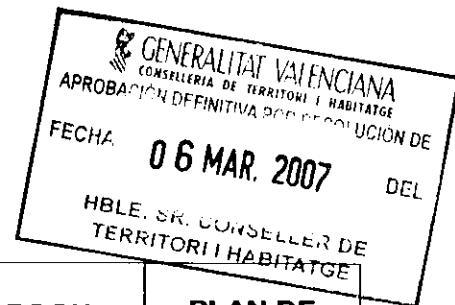
Unidad de Ejecución A.5-1 "Sant Marcel·lí Este", que queda delimitada al Norte por el paso elevado del bulevar Suroeste ya ejecutado; al Este y Sur, por el actual pasillo ferroviario de acceso a la Estación Central y calle Profesor Antoni Ubieta; al Oeste, por las calles Soria y su prolongación hasta Ingeniero José Sirera y calle San Vicente Mártir; cuyas características y magnitudes principales son las que se contienen en el cuadro que se inserta a continuación:

Actuación Integrada A.5-1 "Sant Marcel.li Este"		
Superficie de la Unidad/ de ejecución/Área de reparto (SUE/SAR).		70.601 m2s
Superficie suelos dotacionales ya adscritos a su destino (SD/RV)		5.889 m2s
Superficie computable (SAR-SD)		64.712 m2s
Superficie parcelas edificables privadamente		13.907 m2s
Edificabilidad total		86.564 m2t
- Residencial renta libre	64.923 m2t	
- Residencial VPP	21.641 (25% s/ET)	
Aprovechamiento objetivo		1,33 m2t/m2s
Aprovechamiento tipo homogeneizado		1,1158 UEH/m2s
Cesiones dotacionales Red secundaria		
- Jardines e itinerarios peatonales (S/JL+IP)		22.984 m2s
- Equipamiento Educativo-cultural (S/EQ-ED)		6.300 m2s
- Equipamiento Administrativo-institucional (S/EQ-AD)		3.643 m2s
- Red viaria y aparcamientos (S/RV+AV)		17.878m2s
Superficie total Cesiones dotaciones públicas Red secundaria		50.805 m2s

875 C

Nota: El Proyecto de reparcelación calculará y aplicará justificadamente coeficientes correctores de valor que ponderen y relacionen los diferentes usos y tipologías.





7.- Justificación urbanística de la reforma.

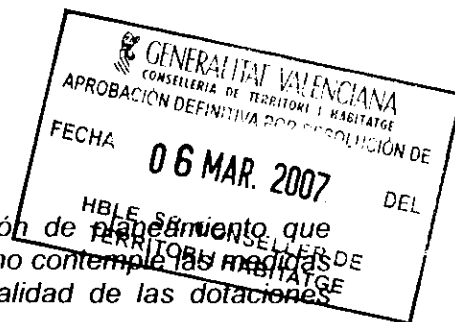
7.1- Resumen estadístico comparativo

	PGOU VIGENTE	PLAN DE REFORMA INTERIOR
Superficie Ámbito de planeamiento en suelo urbano		
- Superficie Unidad de Ejecución	-----	70.601 m2s
- Superficie Actuaciones aisladas (*)	86.652 m2s	16.051 m2s
TOTAL AMBITO	86.652 m2s	86.652 m2s
Superficie Parcelas edificables		
- En Unidad de Ejecución	-----	13.907 m2s
- En Actuaciones aisladas.	16.051 m2s	5.478 m2s
- En ámbito resto A.5 "Reserva viaria Bulevar Suroeste" (**)	11.500 m2s	---
SUMAN PARCELAS EDIFICABLES	27.551 m2s	19.385 m2s
Edificabilidad		
- Nueva planta en unidad de ejecución	-----	86.564 m2t
- En actuaciones aisladas	91.633 m2t	28.550 m2t
- En ámbito resto A.5 "Reserva viaria Bulevar Suroeste" (***)	13.800 m2t	
TOTAL EDIFICABILIDAD	105.433m2t	115.114 m2t
Superficies dotaciones red secundaria (S/D)		
-Jardines y Áreas de juego (P/JL+AJ)	18.550 m2s	26.497 m2s
- Equipamiento Educativo-Cultural (S/EQ-EC)	4.958 m2s	6.300 m2s
- Equipamiento Administrativo (S/EQ-AD)	2.232 m2s	3.643 m2s
- Red Viaria (S/RV)	33.361 m2s	30.827 m2s
SUMAN DOTACIONES PÚBLICAS	59.101 m2s	67.267 m2s

(*) Nota: La superficie de actuaciones aisladas incluye la parcela y el ámbito vial de servicio correspondiente.

(**) Nota: Dada la ausencia de planeamiento anterior se ha estimado como tal la superficie actualmente existente..

(***) Nota: La edificabilidad se ha calculado aplicando el coeficiente de 1,20 previsto para dicho ámbito por el PGOU vigente, sobre la superficie existente..



7.2.- Medidas compensatorias artículo 55.3 de la LRAU.

El art. 55.3 de la LRAU exige que *toda modificación de planeamiento que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno contemple las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento.*

En desarrollo de esta previsión dispone el art. 17 del Anexo al RPCV que *en suelo urbano, a fin de verificar que la relación entre el índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación sea mayor que la misma relación en la antigua ordenación (ISDn/IEBn > ISDa/IEBa),..... se medirá la superficie computable de referencia sobre un área virtual con las características indicadas en el artículo 17 de este mismo Reglamento.*

En el presente caso, aunque podríamos tomar como "área virtual" la correspondiente al Distrito donde se enclavan los terrenos, tomaremos como tal el ámbito objeto de Plan de Reforma Interior, verificando el cumplimiento de los estándares urbanísticos respecto de sí mismo:

	PGOU VIGENTE	PLAN DE REFORMA INTERIOR
Superficie ámbito	86.652 m2s	86.652 m2s
Edificabilidad total	105.433 m2t	115.114 m2t
Índice Edificabilidad Bruta IEB	1,2167405 m2t/m2s	1.3284632 m2t/m2s
Suelo Dotacional Secundaria	59.101 m2s	67.267 m2s
Índice Suelo Dotacional ISD	0,6820500 m2s/m2s	0,7762890 m2s/m2t
Estandar ISD/IEB	0.5605550 m2s/m2t	0.5843511 m2s/m2t

Como se ve comparando las dos columnas de la tabla anterior, en el ámbito sujeto a Plan de Reforma Interior, el estándar dotacional resultante de la nueva ordenación es sensiblemente mayor que el de la ordenación originariamente prevista por el Plan General, por lo que se cumplen las exigencias del artículo 55.3 de la LRAU y artículo 17 del Anexo al RPCV.

7.3.- Cumplimiento exigencia artículo 17 "in fine" Anexo Reglamento de Planeamiento.

El artículo 17, último párrafo del Anexo al RPCV, en relación con arts. 17.2.A) de la LRAU y 36 del propio RPCV, exige que las modificaciones de planeamiento que conlleven un incremento de más de 1.000 habitantes en el potencial de población municipal se acompañen de la correspondiente reserva suplementaria de 5.000 m² de Parque Público de la Red Primaria (P/QL), que podrá satisfacerse con jardines (P/JL) siempre que el citado incremento poblacional no supere los 5.000 habitantes.

Para su verificación, calcularemos el potencial incremento de población que se produciría como consecuencia de la modificación propuesta, tomando como base de cálculo la edificabilidad destinada a uso residencial propiamente dicha según el PGOU y según el Plan Reforma Interior; aceptando una media por vivienda de 120 metros construidos con elementos comunes y un índice de 2,15 habitantes por vivienda.

	PGOU VIGENTE	PLAN DE REFORMA INTERIOR	DIFERENCIA
<i>Edificabilidad total</i>	77.882 m2t	95.729 m2t	17.847
<i>Número de viviendas</i>	649	798	149
<i>Habitantes</i>	1.395	1.715	320

Con lo que resulta un incremento de la población potencial de aproximadamente 320 habitantes, inferior a los 1.000 habitantes previstos por la citada norma, por lo que no resulta necesaria ninguna reserva suplementaria de dotaciones públicas destinadas a zonas verdes de la red primaria.

Valencia, 27 de Marzo de 2007

El Arquitecto Jefe del Servicio de Planeamiento



Fdo. Juan Antonio Altés

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento de **TEXTO REFUNDIDO** aprobado provisionalmente por Acuerdo Plenario 26-5-06, incorpora las correcciones técnicas contenidas en el Fundamento Jurídico Séptimo de la Resolución. Conseller de Territori i Vivienda de 6-3-07.
EL SECRETARIO,