

ALTIPLÁ, S.A.

PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ACCESO SURESTE AL SECTOR MASSARROJOS SUR DEL PGOU DE VALENCIA



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, fue aprobado DEFINITIVAMENTE por RESOLUCIÓN de fecha 28 de julio de 2004 del HBLE. SR. Conseller de Territorio y Vivienda .

EL SECRETARIO

PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL
ACCESO SURESTE AL SECTOR MASSARROJOS SUR
DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

ARCHIVO: 1631



Valencia, 4 de julio de 2003

ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.

Urbanismo y Arquitectura

C/ Arquitecto Mora, 5

46010 - Valencia

Tel. 963 935 446 Fax. 963 623 577

ÍNDICE

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

| | |
|--|---|
| 1. ANTECEDENTES | 1 |
| 2. PLANTEAMIENTO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR | 2 |
| 3. CONDICIONES GEOGRÁFICAS | 3 |
| 3.1. Características naturales del territorio..... | 3 |
| 3.2. Estado actual de los terrenos | 3 |
| 3.2.1. Usos presentes en el suelo..... | 3 |
| 3.2.2. Vegetación existente | 4 |
| 3.2.3. Edificaciones existentes..... | 4 |
| 3.2.4. Infraestructuras existentes..... | 4 |
| 3.3. Aprovechamientos potenciales del territorio..... | 5 |
| 4. CONDICIONES INSTITUCIONALES | 5 |
| 4.1. Condiciones derivadas del Plan General..... | 5 |
| 4.2. Obras públicas programadas o previstas | 6 |
| 4.3. Afecciones de la legislación sectorial | 6 |
| 4.4. Coordinación con los Municipios colindantes | 6 |
| ANEXO I..... | 7 |
| Reportaje fotográfico | 7 |

 AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT
Oficina Tècnica de Planejament

26 OCT. 2004

REGISTRE D'ENTRADA Nº

PLANOS DE INFORMACIÓN

- A.1. Situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística (Escala 1/20.000)
- A.2. Estructura de la propiedad. Plano catastral (Escala 1/2.000)
- A.3. Topográfico (Escala 1/1.000)
- A.4. Estado actual (Escala 1/1.000)
- A.5. Infraestructuras, redes generales de servicios y bienes demaniales (Escala 1/1.000)
- A.6. Clasificación del suelo definida en el PGOU de Valencia (Escala 1/5.000)
- A.7. Calificación del suelo definida en el PGOU de Valencia (Escala 1/2.000)
- A.8. Ordenación del Plan Parcial Massarrojos Sur (Escala 1/1.000)
- A.9. Delimitación de áreas de reparto uniparcelarias (Escala 1/2.000)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

| | |
|--|---|
| 1. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS | 1 |
| 1.1. Alternativas de ordenación consideradas | 1 |
| 1.2. Justificación de la alternativa escogida | 2 |
| 1.3. Unidad funcional..... | 2 |
| 2. ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | 3 |
| 2.1. Determinaciones de la ordenación estructural | 3 |
| 2.2. Normativa de ordenación estructural | 4 |
| 3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA | 4 |
| 3.1. Objetivos y criterios básicos de la formulación del PRI | 5 |
| 3.2. Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada..... | 6 |
| 3.2.1. Delimitación de la Unidad de Ejecución..... | 6 |
| 3.2.2. Configuración de la Actuación Integrada | 8 |
| 3.2.3. Aprovechamientos urbanísticos..... | 9 |

| | |
|---|----|
| 3.2.4. Distribución de las cargas de urbanización..... | 14 |
| 3.2.5. Ajuste de la ordenación urbanística..... | 16 |
| 3.3. Magnitudes urbanísticas..... | 18 |
| 4. RED SECUNDARIA | 18 |
| 5. COORDINACIÓN CON LOS MUNICIPIOS COLINDANTES..... | 19 |
| 6. DETERMINACIONES ADICIONALES RELATIVAS AL PLAN DE MEJORA..... | 20 |
| 6.1. Función | 20 |
| 6.1.1. Formulación | 20 |
| 6.1.2. Ámbito | 21 |
| 6.2. Determinaciones | 21 |
| 6.2.1. Alcance..... | 21 |
| 6.2.2. Cambios en la clasificación de suelo..... | 22 |
| 6.2.3. Incidencia en el área de reparto y el aprovechamiento tipo | 23 |
| 6.3. Documentación | 24 |
| 6.3.1. Documentación adicional en la Memoria justificativa..... | 24 |
| 6.3.2. Documentación adicional en los Planos de ordenación..... | 25 |
| ANEXO I..... | 27 |
| Cuadros resumen de características | 27 |

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

NORMAS URBANÍSTICAS

| | |
|--|---|
| TÍTULO PRIMERO. ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES DEL PGOU DE VALENCIA..... | 1 |
| Art. 1. Normativa urbanística aplicable..... | 1 |
| TÍTULO SEGUNDO. NORMATIVA ESPECÍFICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR..... | 2 |
| Art. 2. Delimitación de la Unidad de Ejecución..... | 2 |
| Art. 3. Desarrollo mediante Actuación Integrada | 2 |
| Art. 4. Delimitación del área de reparto | 2 |
| Art. 5. Determinación del aprovechamiento tipo | 2 |
| Art. 6. Aprovechamiento objetivo..... | 3 |
| ANEXO I..... | 4 |
| Ficha de gestión | 4 |

PLANOS DE ORDENACIÓN

- B.1. Plano general de accesos (Escala 1/10.000)
- B.2. Calificación y asignación de destinos urbanísticos (Escala 1/1.000)
- B.3. Delimitación de la red de reservas de suelo dotacional público (Escala 1/1.000)
- B.4. Actuaciones integradas previstas. Delimitación de la Unidad de Ejecución (Escala 1/1.000)
- B.5. Delimitación de los ámbitos de urbanización a imputar a los propietarios (Escala 1/1.000)
- B.6. Ordenación conjunta del PRI y su entorno (Escala 1/2.000)

EQUIPO REDACTOR

Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto Director

Carlos Aubán Nogués
Francisco Aibar Teruel
Arquitectos

Julia Pizcueta Sales
Abogada

ALTIPLÁ, S.A.

PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ACCESO SURESTE AL SECTOR MASSARROJOS SUR DEL PGOU DE
VALENCIA

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

PLANOS DE INFORMACIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES

La procedencia de la formulación del presente Plan deriva de las condiciones por las que se aprobó el Proyecto de Urbanización del Sector 15 "Massarrojos Sur" en el Acuerdo Plenario Municipal celebrado el día 29 de diciembre de 1997. En el exponiendo segundo del citado acuerdo se indica lo siguiente:

«Se propone el establecimiento de un Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de Rocafort para el desarrollo del Camí de la Cossa en su trazado paralelo al límite del término Municipal...»

Estos terrenos están clasificados en el PGOU de Valencia como suelo urbano y no existen unidades de ejecución delimitadas.

En un principio se tramitó un Programa de Actuación Aislada, entendiendo que la urbanización del vial de acceso al Sector podía desarrollarse mediante una Actuación Aislada. Sin embargo, la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, en la sesión celebrada el día 4 de febrero de 2000, acordó:

«...se rechaza la alternativa técnica de Programa para el Desarrollo de Actuación Aislada correspondiente al Acceso Sureste del Sector Massarrochos Sur Sector 15 formulada por ALTIPLA, S.A. por no acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar la edificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 6.5 y 74 de la L.R.A.U. ni presentar el Proyecto de Reparcelación que permitiera obtener la citada disponibilidad.»

En fecha 14 de marzo de 2000, la mercantil ALTIPLÁ, S.A. presentó recurso de reposición contra el citado acuerdo. Este recurso fue desestimado por acuerdo de la Comisión de Gobierno, en sesión celebrada el día 14 de abril de 2000, por las siguientes razones:

«...por cuanto que las razones alegadas en nada desvirtúan el anterior acuerdo y porque el Programa de Actuación Aislada no es el instrumento adecuado para desarrollar la actuación que se pretende.»

Para resolver el problema planteado, se han mantenido reuniones entre representantes de los Ayuntamientos de Valencia y Rocafort, de los propietarios del Plan Parcial "Massarrojos Sur" y de los propietarios de las parcelas de suelo urbano afectadas por el acceso sureste al citado Plan Parcial.

La solución que se adoptó fue la formulación de un Plan de Reforma Interior con el objeto de delimitar una Unidad de Ejecución que constituya el ámbito de una Actuación Integrada; el desarrollo de esta Actuación mediante un PAI, y a través de la correspondiente reparcelación, permitirá la ejecución del acceso sureste al Sector "Massarrojos Sur".

2. PLANTEAMIENTO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

El objeto del presente Plan de Reforma Interior (en adelante, PRI) es delimitar una Unidad de Ejecución en un ámbito de suelo urbano, con el objetivo de desarrollar una Actuación Integrada. La finalidad última de la actuación es dotar de un nuevo acceso al sector de suelo urbanizable programado "Massarrojos Sur", de forma que se conecte con la zona de suelo urbano colindante, calificada como "Unifamiliar Aislada (UFA)".

El PRI coordina la ordenación definida por el PGOU de Valencia para su ámbito de actuación con el entorno, y se limita a complementar dicha ordenación con las determinaciones necesarias para definir las características de la Unidad de Ejecución a desarrollar.

En consecuencia, estamos ante un Plan de Reforma Interior **de mejora**, tal como está definida esta clase de Planes en el art. 71, en relación con el Capítulo VI del Título II, del Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante, RPCV).

Por otra parte, el PRI afecta a una determinación de la ordenación estructural, como es el aprovechamiento tipo. En consecuencia, estamos ante un Plan **modificativo de la ordenación estructural**, cuya competencia de aprobación definitiva corresponde a la Conselleria de Territorio y Vivienda.

En definitiva, se plantea un Plan de Reforma Interior de mejora, modificativo de la ordenación estructural.

El contenido del PRI se ajusta a su objeto específico y a su carácter de plan de mejora, por lo que no desarrolla todas las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada, que ya están definidas en el planeamiento vigente.

3. CONDICIONES GEOGRÁFICAS

3.1. Características naturales del territorio

Teniendo en cuenta que, en líneas generales, no se modifica la ordenación establecida en el planeamiento vigente, no procede reiterar el análisis de las características geológicas, topográficas, climáticas e hidrológicas del territorio.

3.2. Estado actual de los terrenos

3.2.1. Usos presentes en el suelo

En el ámbito de actuación del PRI existen varias parcelas de terreno natural con arbolado y frutales, y el *Camí de la Cossa*, que conecta los términos municipales de Valencia y Rocafort.

3.2.2. Vegetación existente

En las parcelas comprendidas en el ámbito del PRI, existe arbolado diverso: pinos, almendros y algarrobos.

3.2.3. Edificaciones existentes

En la parcela de mayor dimensión, situada en la parte norte del PRI, existe una edificación destinada a vivienda. Se trata de una edificación de III plantas, con planta rectangular de 9 x 8 m, lo que supone una superficie construida de, aproximadamente, 216 m². Esta edificación principal se complementa con varias instalaciones auxiliares, destinadas principalmente al uso de almacenamiento.

3.2.4. Infraestructuras existentes

En cuanto a las redes de servicios urbanísticos existentes en el entorno, merece destacarse la urbanización completa del sector "Massarrojos Sur", colindante al ámbito del PRI; precisamente, la presente actuación tiene como finalidad establecer una nueva conexión viaria a dicha urbanización.

Por otra parte, existe en el estado actual un camino, denominado *Camí de la Cossa*, que conecta el núcleo de Massarrojos con la zona limítrofe del término municipal de Rocafort. Este camino está urbanizado en el tramo correspondiente a Rocafort y falta completar su urbanización en el tramo que discurre por el término municipal de Valencia. En este último tramo, que es el que queda incluido en el ámbito del PRI, el citado camino tiene una anchura variable entre 5 y 7 m.

Finalmente, hay que hacer mención a la existencia dentro del ámbito del PRI de parte de otro camino que entronca perpendicularmente con el mencionado Camí de la Cossa y que conecta con el núcleo de Rocafort. La urbanización actual del mismo resulta ser insuficiente, proponiéndose por tanto en la presente actuación su adecuación así como la solución a su entronque con el Camí de la Cossa. En su tramo

final, que es el que queda incluido en el ámbito del PRI, el citado camino tiene una anchura media de 5 m.

3.3. Aprovechamientos potenciales del territorio

No siendo objeto del presente PRI la asignación de usos y aprovechamientos a los terrenos, no procede cumplimentar el presente apartado.

4. CONDICIONES INSTITUCIONALES

Este apartado tiene por objeto, según el art. 65.3 del R.P.C.V., referir las condiciones que, desde el punto de vista institucional, condicionan la formulación del PRI. Específicamente se analizan 4 apartados: condiciones que derivan de la ordenación del Plan General, obras o actuaciones de las Administraciones Públicas, afecciones impuestas por la legislación sectorial y coordinación con el planeamiento urbanístico de los Municipios colindantes.

4.1. Condiciones derivadas del Plan General

En primer lugar, debe indicarse que se trata de un Plan de Reforma Interior no previsto específicamente en el PGOU de Valencia. Por lo tanto, no existen condiciones establecidas desde el planeamiento general para el desarrollo del PRI.

Por otra parte, el PRI mantiene, en líneas generales, la ordenación definida en el PGOU de Valencia. Por lo tanto, desde el punto de vista de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General (art. 20 del RPCV), se mantiene la función territorial, el uso global, la tipología edificatoria y el índice de edificabilidad bruta ya definidos en el planeamiento general para nuestro ámbito de actuación.

4.2. Obras públicas programadas o previstas

No existe, en el entorno próximo de la actuación, ninguna previsión o programación de obra pública que pudiera incidir en el desarrollo del PRI.

4.3. Afecciones de la legislación sectorial

Tampoco existen, en el ámbito de actuación, elementos naturales o infraestructuras, cuyas afecciones pudieran condicionar la ordenación establecida en el PGOU de Valencia y complementada con el presente PRI.

4.4. Coordinación con los Municipios colindantes

El ámbito del PRI limita por el Oeste con el término municipal de Rocafort. Esta circunstancia requiere un análisis de su incidencia en dos aspectos del Plan: ordenación urbanística y tramitación.

En cuanto a la ordenación urbanística, la coordinación del planeamiento urbanístico en la frontera común de los términos municipales de Valencia y Rocafort (art. 17.6 de la LRAU) se justifica en el apartado 5 de la Memoria justificativa.

La colindancia con el término municipal de Rocafort supone una condición de carácter institucional que afecta a la tramitación del PRI. Aun cuando el art. 173 del RPCV, referido a la tramitación de los Planes de Reforma Interior, no contempla expresamente la situación de colindancia del Plan con otro término municipal, debe entenderse que resulta aplicable, por analogía, el art. 38.2.C de la LRAU, que establece, durante la información pública del planeamiento general, un trámite específico de dictamen de los Municipios colindantes. En nuestro caso, habrá que recabar dicho dictamen del Municipio de Rocafort, que es el único que podría verse afectado por el presente PRI.

ANEXO I

Reportaje fotográfico



Foto nº 1



Foto nº 2

Foto n° 3



Foto n° 4

Foto nº 5

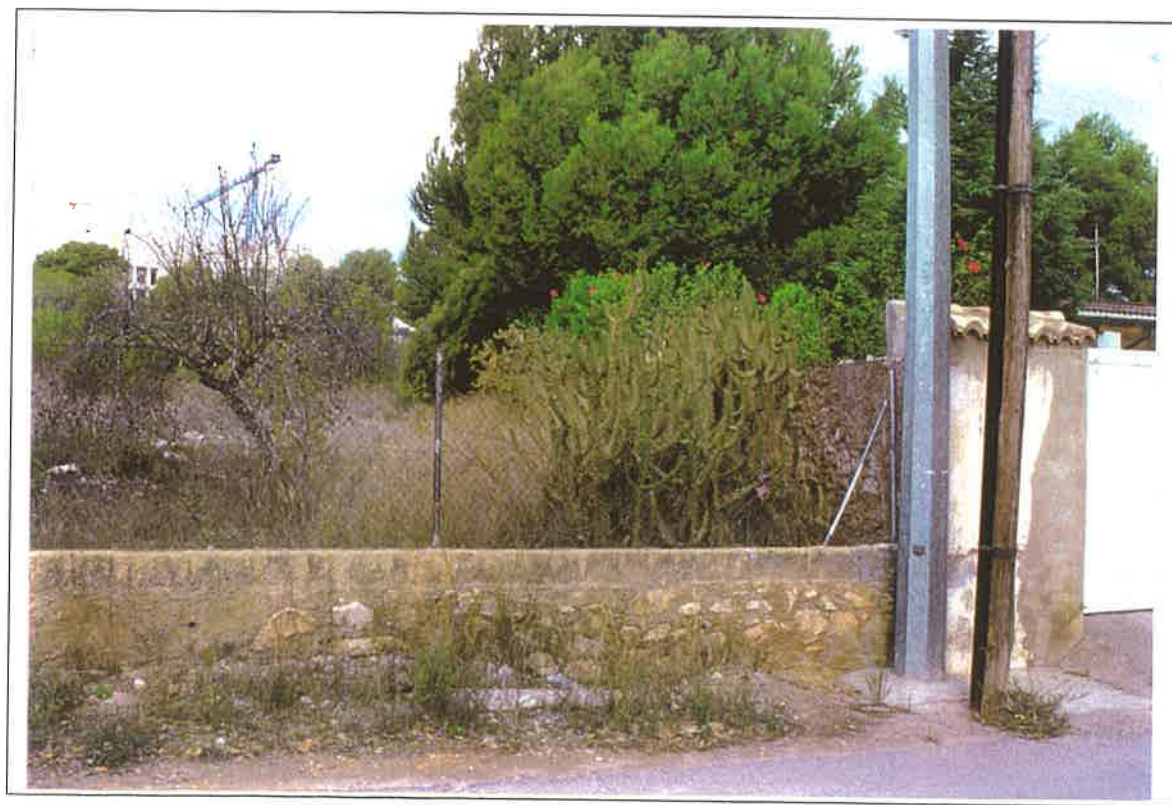


Foto nº 6

Foto nº 7



Foto nº 8

Foto n° 9



Foto n° 10

Foto nº 11



Foto nº 12

Foto nº 13



Foto nº 14

Foto nº 15



Foto nº 16

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

1.1. Alternativas de ordenación consideradas

Centrándonos en el objeto exclusivo del PRI –delimitación de una Unidad de Ejecución para desarrollar una Actuación Integrada-, se han considerado básicamente tres alternativas. En principio, se planteó la delimitación de la Unidad de Ejecución con el criterio de adscribir a las parcelas edificables incluidas en el PRI (pertenecientes todas ellas a una única manzana) su propio ámbito vial de servicio. De esta manera, la urbanización del vial quedaba incompleta, ya que no se garantizaba la ejecución de la anchura total de la calle (el ámbito vial de servicio es inferior a la anchura de la calle).

Como segunda alternativa, la cual se presentó al Ayuntamiento para el trámite de exposición al público, se planteó delimitar la Unidad de Ejecución incluyendo toda la anchura del vial. De esta forma, mediante el PRI se asegura la ejecución completa de la calle.

Finalmente, como tercera alternativa, atendiendo a los criterios manifestados desde el Ayuntamiento en referencia al documento sometido a exposición pública y compartiendo el criterio de la alternativa dos de incluir toda la anchura del vial, se ha ampliado la delimitación de la Unidad de Ejecución incluyendo una serie de parcelas de Suelo Urbano no consolidadas por la edificación situadas en el borde exterior del Camí de la Cossa (en su linde Sureste) así como la parte final del camino que entronca con el anteriormente mencionado (todo ello con el límite de la Unidad de Ejecución del término de Rocafort), consiguiéndose con estas incorporaciones definir con claridad las conexiones viarias de todo el ámbito con su entorno inmediato.

1.2. Justificación de la alternativa escogida

La alternativa finalmente escogida, que es la que se desarrolla en el PRI, es la tercera de las que se han analizado: delimitación de la Unidad de Ejecución abarcando la anchura completa del vial, incluyendo las parcelas situadas en el borde exterior sur de la calle no consolidadas por la edificación, hasta el límite de Unidad de Ejecución del término de Rocafort.

Las razones que justifican la elección de esta alternativa son las siguientes:

- Ejecución completa de toda la anchura del vial de acceso
- Solución de todas las conexiones viarias del ámbito con su entorno inmediato.
- Asunción de la parte de la carga de urbanización no imputable a los propietarios de suelo urbano por el Agente Urbanizador del presente PAI.
- Se consigue la cesión y urbanización de un jardín público con cargo a la Actuación.

1.3. Unidad funcional

El art. 67.A del R.P.C.V. indica que debe acreditarse que *«la solución propuesta constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes»*.

En nuestro caso, son precisamente las obras incluidas en el PRI, y principalmente el vial de acceso, las que permiten la integración y conexión de la unidad funcional constituida por el Sector "Massarrojos Sur" con las áreas colindantes. Por otra parte, la ejecución de este tramo del *Camí de la Cossa* permite completar el trazado de dicho camino, que constituye una conexión importante entre las zonas urbanizadas situadas en la parte Norte del término de Rocafort y el núcleo urbano de Massarrojos (ver *Plano B.1. Plano general de accesos*). Asimismo, la ejecución del entronque del tramo del camino situado al sur con el *Camí de la Cossa* y en general de la adecuada conexión con los viarios exteriores existentes, con radios

de giro y tratamiento de las aceras correctos, permite garantizar el adecuado funcionamiento e integración de la red viaria de todo el conjunto.

2. ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

2.1. Determinaciones de la ordenación estructural

Considerando específicamente, otra vez, el objeto del presente PRI, debe analizarse su posible afección respecto a la ordenación estructural. Cabe recordar que las determinaciones que se modifican con este PRI de mejora son la delimitación de la Unidad de Ejecución, la trascendencia que esta delimitación implica en materia de aprovechamientos y la coordinación con la ordenación del entorno.

La delimitación de Unidades de Ejecución no es una determinación con rango estructural, como se desprende de su no inclusión en el art. 17 de la LRAU (carácter residual de la ordenación pormenorizada, definido en el art. 26.1 del RPCV: *«tiene la consideración de ordenación pormenorizada la que no es estructural»*). En sentido positivo, la inclusión de la delimitación de Unidades de Ejecución como una determinación propia de los Planes Parciales (art. 63.4 del RPCV) denota la pertenencia de esta materia a la esfera de la ordenación pormenorizada, aun cuando no está contemplada de modo expreso en el art. 26.2 del RPCV. En consecuencia, la delimitación de la Unidad de Ejecución, por sí misma, no afecta a la ordenación estructural.

Sin embargo, por imperativo de la normativa urbanística, la delimitación de la Unidad de Ejecución tiene como consecuencia la afección en materia de aprovechamientos. En efecto, el art. 111 del RPCV, relativo a la *determinación y cálculo del aprovechamiento tipo*, establece, en su apartado 3.C, lo siguiente:

«En los Planes de Reforma Interior que tengan por objeto subsanar insuficiencias manifiestas del planeamiento vigente delimitando Unidades de Ejecución donde antes no estuvieran previstas, a fin de garantizar un correcto proceso de urbanización de los terrenos mediante Actuaciones

Integradas. En este caso el aprovechamiento tipo coincidirá con la edificabilidad media de la Unidad.»

En virtud de esta determinación reglamentaria, se produce una modificación del aprovechamiento tipo, y consiguientemente de los aprovechamientos subjetivos, respecto de los aprovechamientos que corresponden al planeamiento vigente. Esta modificación de aprovechamientos –cuyo análisis en profundidad se realiza en el apartado 3.2.3 de la presente Memoria justificativa- realmente tiene una incidencia inferior al 1 %.

La modificación del área de reparto y del aprovechamiento tipo es una determinación de la ordenación estructural, por lo que la aprobación definitiva del presente Plan corresponde a la Generalitat Valenciana.

2.2. Normativa de ordenación estructural

En relación con lo indicado en el art. 67.B del RPCV (*«justificación de su adecuación a la ordenación estructural, con especial referencia a su parte normativa»*), ya se ha indicado en el apartado 4.1 de la Memoria informativa que, por tratarse de un PRI no previsto expresamente en el PGOU de Valencia y de un alcance muy limitado, no existen en dicho planeamiento general *directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, ficha de planeamiento o ficha de gestión* que resulten aplicables al presente caso.

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Estamos ante un PRI de mejora cuyo planteamiento es mantener la ordenación urbanística establecida por el planeamiento vigente y complementarla, en principio, con una sola determinación: la delimitación de la Unidad de Ejecución (a consecuencia de ello, se modifican otras determinaciones como luego analizaremos). Esta determinación corresponde a la ordenación pormenorizada, como ya se ha justificado en el apartado 2.1 de la presente Memoria justificativa.

Por lo tanto, el presente apartado se limitará a la definición de las determinaciones de ordenación pormenorizada que propone *ex novo* el PRI de mejora, así como las que resulten modificadas, pero sin reiterar las restantes determinaciones de la ordenación pormenorizada que ya están definidas en el planeamiento vigente.

3.1. Objetivos y criterios básicos de la formulación del PRI

Los objetivos y criterios básicos que se han considerado en la formulación del Plan de Reforma Interior son los que se exponen a continuación.

- La delimitación de una Unidad de Ejecución que constituya el ámbito de una Actuación Integrada; el desarrollo de esta actuación mediante un PAI, y a través de la correspondiente reparcelación, permitirá la ejecución del acceso sureste al Sector “Massarrojos Sur”.
- El ámbito del PRI recoge el indicado en el Anexo al Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente para el Sector 15 y además incluye una parcela no consolidada por la edificación situada en la parte sur, así como el suelo comprendido entre ésta y la Unidad de Ejecución prevista en el término municipal de Rocafort. De este modo se completa el ámbito necesario para garantizar el adecuado entronque con la red viaria del entorno.
- La mercantil ALTIPLÁ, S.A. (una de las propietarias de suelo en el Sector 15) presenta una oferta económica de ejecución del vial por el coste estricto de la obra, honorarios técnicos y gastos de gestión, sin cargo alguno en concepto de beneficio del Agente Urbanizador, así como el compromiso de prestar aval, o garantía equivalente, para garantizar su ejecución, en la cuantía legalmente establecida.
- Las modificaciones de aprovechamiento subjetivo que se deriven de la delimitación de la Unidad de Ejecución son compensadas con la asunción

por parte del Agente Urbanizador del presente PAI de parte de la carga de urbanización correspondiente a los propietarios de suelo urbano.

- El Agente Urbanizador del presente PAI asume la carga de urbanización no imputable en principio a los propietarios de las parcelas de suelo urbano incluidas en el ámbito del PRI, por exceder de su ámbito vial de servicio. (Este punto se pormenoriza de modo exhaustivo en el apartado 3.2.4. *Distribución de las cargas de urbanización* de la presente memoria justificativa).
- El PRI efectúa un ajuste de la ordenación vigente, definida en el PGOU de Valencia, con objeto de coordinarla con la ordenación urbanística del entorno: Plan Parcial “Massarrojos Sur”, Anexo al Proyecto de Urbanización de dicho Plan Parcial, Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada (UFA-3) ordenada en el PGOU de Valencia y suelo urbano colindante del Municipio de Rocafort.

3.2. Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada

3.2.1. Delimitación de la Unidad de Ejecución

La delimitación de la Unidad de Ejecución queda reflejada en el *Plano B.4. Actuaciones Integradas previstas. Delimitación de la Unidad de Ejecución*. Los límites de dicha unidad son los que se describen a continuación:

- Noreste: alineación exterior -la situada más al Noreste- del vial que constituye el acceso Sureste al Plan Parcial “Massarrojos Sur”
- Sureste: alineación Sureste del *Camí de la Cossa*, límite de parcela con calificación UFA-3 no consolidada por la edificación y límite de Unidad de Ejecución de Rocafort.
- Suroeste: límite entre los términos municipales de Valencia y Rocafort
- Noroeste: límite del Plan Parcial “Massarrojos Sur”

El ámbito de la Unidad de Ejecución así delimitado abarca una superficie de 19.519,73 m²s.

Se justifica a continuación el cumplimiento de las reglas establecidas para la delimitación de las Unidades de Ejecución en el art. 115 del RPCV:

- A) La Unidad de Ejecución es susceptible de Actuación Integrada técnicamente autónoma, puesto que resuelve por sí misma todos los servicios urbanísticos requeridos para su completa urbanización. Además, cumple una importante función de conexión entre las áreas ya urbanizadas de su entorno.

- B) La Unidad de Ejecución no excluye de su perímetro restos de parcela, privada o pública, que pudieran quedar inedificables, ni fragmentos de vial o zona verde de forma que pudieran dificultar la urbanización completa de cada dotación o de cada fase de ella susceptible de ejecución autónoma. El resto de parcela situado en término de Rocafort tiene las dimensiones suficientes para ser edificable con arreglo a la normativa urbanística aplicable en esa zona del citado Municipio; por otra parte, su exclusión está justificada por el hecho de ya estar urbanizado el tramo del *Camí de la Cossa* situado en el término de Rocafort, así como por razones de simplificación de la tramitación y gestión del PRI. Se incluye la anchura total del vial de acceso en el ámbito del PRI para asegurar su completa urbanización, sin dejar restos de vial sin urbanizar. Se ha incluido la zona verde situada al Sur del *Camí de la Cossa* perteneciente al término municipal de Valencia; de este modo se completa el ámbito hasta la Unidad de Ejecución prevista en Rocafort, sin quedar ningún resto pendiente de una fase posterior, consiguiéndose de esta manera la obtención y urbanización de dicha dotación mediante la presente actuación.

- C) La Unidad de Ejecución incluye todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y las parcelas edificables -pero no edificadas- que, como consecuencia de ella, se transformen en

solares. Ya se ha comentado en el apartado anterior que se incluye la anchura total del vial de acceso en el ámbito del PRI para asegurar su completa urbanización. Las parcelas de suelo urbano que, recayendo al vial objeto del PRI, no han sido incluidas en el ámbito del mismo, están ya edificadas, por lo que su inclusión plantearía complicaciones en la gestión del PRI.

El resto de reglas, contenidas en los apartados D) a G) del art. 115 del RPCV, no resultan aplicables al presente caso.

3.2.2. Configuración de la Actuación Integrada

La Unidad de Ejecución delimitada constituye el ámbito para el desarrollo de una Actuación Integrada; de esta manera, el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada abarca una Unidad de Ejecución completa, como exige el art. 29.3 de la LRAU.

El planteamiento de la presente actuación como una Actuación Integrada deviene por el rechazo del Excmo. Ayuntamiento de Valencia al Programa inicialmente planteado, ya que se consideró que el Programa de Actuación Aislada no era el instrumento adecuado para desarrollar la actuación que se pretende.

La justificación legal para considerar esta operación como una Actuación Integrada se basa en el apartado A) del art. 6.3 de la LRAU, entendiéndose que se producen más de dos solares.

Por otra parte, el planteamiento como una Actuación Integrada no requiere la acreditación de la disponibilidad civil sobre los terrenos para asegurar que se edificará la parcela; el objeto de las Actuaciones Integradas es la urbanización y no la edificación, a diferencia de las Actuaciones Aisladas en las que se programa la edificación y, en su caso, la urbanización.

En último extremo, el planteamiento de la actuación encuentra fiel reflejo en la previsión establecida en el art. 118 del RPCV:

«Mediante Plan de Reforma Interior pueden subsanarse las insuficiencias de un Plan General que no hay delimitado Unidad de Ejecución para terrenos cuya adecuada urbanización convenga realizar mediante Actuaciones Integradas por ser técnicamente imposible o inadecuado efectuarla mediante Actuación Aislada».

3.2.3. Aprovechamientos urbanísticos

Aunque no es el objeto específico del PRI, el aprovechamiento urbanístico se ve modificado como consecuencia de la delimitación de la Unidad de Ejecución y la aplicación del art. 111.3.C) del RPCV.

En la ordenación vigente, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a la parcelas incluidas en el PRI se obtiene, por definición legal, por referencia al aprovechamiento tipo del área de reparto uniparcelaria. La delimitación de esta área de reparto se efectúa conforme a los criterios del art. 63.2.A de la LRAU, en relación con el Capítulo Cuarto del Título Tercero de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia. La cuestión fundamental en esta materia es la delimitación del *ámbito vial de servicio*, regulado en el art. 3.45 de las citadas Normas Urbanísticas. El apartado 1 de este artículo establece lo siguiente:

1. El ámbito vial de servicio a la parcela queda definido por la superficie comprendida entre todos sus lindes frontales y las Líneas de Referencia, fijándose una Línea de Referencia para cada calle o plaza que sirva a dicha parcela. Estas Líneas de Referencia serán paralelas y, en su caso, coincidentes, con los ejes de calle o plazas que sirvan a la parcela.

Para la fijación de dichas Líneas se obtendrá la distancia D entre estas Líneas de Referencia y los lindes frontales, de acuerdo con las siguientes reglas:

- I. La distancia D será igual a la dimensión de la máxima altura de cornisa de la edificación permitida por el Plan sobre la parcela, de acuerdo

con las ordenanzas de zona de calificación. Esta distancia podrá ser menor de acuerdo con las reglas siguientes:

- II. Si el ancho de calle fuese menor que la suma de las dimensiones de las alturas máximas de cornisa permitidas por el Plan para sendas parcelas ubicadas en paramentos opuestos de calle, la línea de referencia coincidirá con el eje de calle, salvo cuando esta distancia D resultase menor a 12 m., en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la regla III.

- III. La distancia D no podrá ser inferior, en ningún caso, a 12 m., excepto cuando la calle sea de ancho menor; en este caso el ámbito vial de servicio quedará comprendido entre las alineaciones exteriores consideradas para determinar el ancho de calle, abarcando toda la superficie de ésta.»

En el ámbito del PRI, nos encontramos con dos parcelas edificables, una primera de mayor dimensión, con 14.088 m², situada más al norte que denominaremos parcela I y una segunda al sureste de 1.045,21 m² que denominaremos parcela II. Dichas parcelas dispondrán cada una de su correspondiente área de reparto uniparcelaria (A.R.U.-I y A.R.U.-II respectivamente) en función de sus respectivos ámbitos viales de servicio, los cuales vienen determinados mediante el cálculo de la distancia D anteriormente descrita.

En nuestro caso, los datos de partida son los siguientes:

Para la parcela I:

- Altura máxima de cornisa = 7 m
- Anchos de calle =
14 m
12 m (en el entronque del Camí de la Cossa con Rocafort)

Por lo tanto, resulta aplicable la limitación mínima de la regla III, según la cual $D = 12$ m.

Para el caso de la parcela II:

- Altura máxima de cornisa = 7 m
- Anchos de calle =
 - 10 m (en el vial que le separa del jardín público)
 - 14 m (en el resto)

Por lo tanto, resulta aplicable la regla III en su doble vertiente, según la cual $D = 10$ m. (abarcando todo el ancho del vial junto al jardín) y $D = 12$ m (por la limitación mínima de dicha regla) para el vial adyacente de anchura 14 m.

Considerando estas distancias, la delimitación de las dos áreas de reparto uniparcelarias es la que queda reflejada en el *Plano A.9. Delimitación de áreas de reparto uniparcelarias*. Se observa cómo las áreas de reparto se componen de sus parcelas edificables y sus respectivos ámbitos viales de servicio.

El aprovechamiento tipo que corresponde a cada área de reparto uniparcelaria se calcula siguiendo el criterio regulado en el art. 64.2 de la LRAU:

«Para calcular el aprovechamiento tipo se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino».

Por una parte, el aprovechamiento objetivo total queda perfectamente determinado por aplicación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, referidas a la zona de calificación UFA-3 (Vivienda Unifamiliar Aislada). El art. 6.40 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia establece para la citada zona un coeficiente de edificabilidad neta de $0,50 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ sobre parcela. Dado que, en la ordenación vigente, la superficie de parcelas calificadas como UFA-3 es de $13.960,33 \text{ m}^2\text{s}$ para la parcela I y de $1.135,61 \text{ m}^2\text{s}$ para la parcela II, se obtienen los siguientes aprovechamientos objetivos:

$$A_{\text{obj-I}} = 0,50 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} \times 13.960,33 \text{ m}^2\text{s} = 6.980,17 \text{ m}^2\text{t}$$

$$A_{obj-II} = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} \times 1.135,61 \text{ m}^2\text{s} = 567,80 \text{ m}^2\text{t}$$

Respecto al denominador de la fórmula de cálculo del aprovechamiento tipo, se trata de una superficie obtenida por la suma de las parcelas edificables y el ámbito vial de servicio.

Las superficies de los respectivos ámbitos viales de servicio se obtienen por medición sobre la delimitación reflejada en el *Plano A.9. Delimitación de áreas de reparto uniparcelarias*, resultando un valor de 4.800,15 m²s para la parcela I y de 812,94 m²s para la parcela II.

Con todo ello, el aprovechamiento tipo de ambas áreas de reparto uniparcelarias resulta:

$$AT_{I-I} = \frac{6.980,17 \text{ m}^2\text{t}}{13.960,33 \text{ m}^2\text{s} + 4.800,15 \text{ m}^2\text{s}}$$

$$AT_{I-I} = 0,3721 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

$$AT_{I-II} = \frac{567,80 \text{ m}^2\text{t}}{1.135,61 \text{ m}^2\text{s} + 812,94 \text{ m}^2\text{s}}$$

$$AT_{I-II} = 0,2914 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

Cambiamos ahora desde la ordenación vigente a la ordenación propuesta en el presente PRI. El aprovechamiento tipo, en este caso, y como ya se ha indicado anteriormente, se determina según lo establecido en el art. 111.3.C del RPCV: «...el aprovechamiento tipo coincidirá con la edificabilidad media de la Unidad [de Ejecución]».

En lo que respecta al aprovechamiento objetivo, existen una serie de variaciones en la ordenación del PRI respecto a la ordenación vigente; debido a la remodelación viaria en el límite con el Plan Parcial "Massarrojos Sur" y al ajuste de la alineación del vial que discurre por el *Camí de la Cossa*, la superficie de parcelas calificadas como UFA-3 es ligeramente superior, alcanzando un valor total de 15.133,36 m²s. Aplicando a esta superficie el coeficiente de edificabilidad neta correspondiente a la zona UFA-3, que es de 0,50 m²t/m²s, se obtiene la siguiente cantidad:

$$A_{\text{obj-PRI}} = 0,50 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} \times 15.133,36 \text{ m}^2\text{s} = 7.566,68 \text{ m}^2\text{t}$$

Respecto al denominador de la fórmula de cálculo del aprovechamiento tipo, en este caso tendremos que considerar la superficie de la Unidad de Ejecución (19.519,73 m²s)

Con todo ello, el aprovechamiento tipo del área de reparto del PRI resulta:

$$AT_{2\text{-PRI}} = \frac{7.566,68 \text{ m}^2\text{t}}{19.519,73 \text{ m}^2\text{s}}$$

$$AT_{2\text{-PRI}} = 0,3876 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$$

Las variaciones en el aprovechamiento tipo se deben, no sólo a la diferente delimitación de las áreas de reparto, sino también al distinto trazado viario, a la incorporación de una dotación pública con destino a jardines, a la diferente superficie de parcelas calificadas como UFA-3 y a la eliminación del vial proyectado en el planeamiento general en el límite con el Plan Parcial "Massarrojos Sur" (estas cuestiones están justificadas en el apartado 3.2.5 de la Memoria justificativa). De todas las causas señaladas, es la supresión del citado vial la que determina fundamentalmente el incremento del aprovechamiento tipo.

En todo caso, el dato verdaderamente importante desde el punto de vista de los aprovechamientos es la edificabilidad total. Este parámetro varía de 7.547,97 m²t

(resultado de la suma de las edificabilidades de las dos parcelas edificables, 6.980,17 m²t + 567,80 m²t) en la ordenación vigente a 7.566,68 m²t en la ordenación propuesta en el PRI, lo que representa una variación inferior al 1% (suponen 18,71 m²t más en el PRI).

En definitiva, podemos afirmar que el PRI no modifica significativamente los aprovechamientos respecto de la ordenación vigente.

3.2.4. Distribución de las cargas de urbanización

Aunque sea una cuestión más propia de la proposición jurídico-económica del PAI, se analiza en este apartado la distribución de las cargas de urbanización, en la medida en que tiene interés para justificar las variaciones de beneficios y cargas –y sus correspondientes compensaciones- derivadas de la ordenación propuesta en el PRI. La determinación exacta de las cargas de urbanización se obtendrá posteriormente de la adaptación del Proyecto de Urbanización que fue aprobado definitivamente a la delimitación de Unidad de Ejecución propuesta, aunque no se modificará la forma de distribución de las mismas entre los agentes implicados de la que se refleja en este apartado.

En la situación de la ordenación vigente, los propietarios de las parcelas edificables deberían asumir la carga de cesión de suelo y urbanización del ámbito vial de servicio. Ya hemos analizado en el apartado 3.2.3. *Aprovechamientos urbanísticos* la delimitación de dichos ámbitos, resultando que para la parcela I su ámbito vial de servicio supone una superficie de 4.800,15 m²s, mientras que para la parcela II su ámbito vial de servicio tiene una superficie de 812,94 m²s.

En la proposición jurídico-económica del PAI, el aspirante a Agente Urbanizador –en representación de los propietarios del Sector “Massarrojos Sur”-, propone asumir a su costa un porcentaje de la carga de urbanización tal y como a continuación se explica.

Como criterio de partida se ha intentado hacer corresponder el ámbito de urbanización a imputar a los propietarios incluidos en el PRI con su ámbito vial de

servicio reglamentario, quedando el resto a urbanizar con cargo al Sector "Massarrojos Sur" colindante. No obstante, del ámbito que correspondería a los propietarios englobados en el PRI, el mencionado Sector propone asumir la urbanización del semivial (es decir la mitad de la anchura de la calle) en toda la longitud del acceso sureste al mismo (a excepción del tramo en que los ámbitos viales de servicio de ambas parcelas edificables del PRI se superponen, que correrá a cargo de los propietarios del mismo, así como el vial de 10 m junto al jardín público) y de la superficie restante que quede por urbanizar, lo que representa una superficie total de 1.918,84 m²s.

Por una parte, esta medida supone una mejora respecto a las parcelas edificables incluidas en el PRI, ya que se reduce la carga inicial de urbanización que deberían asumir, en una anchura de 5 m a lo largo de todo el vial mencionado incluido en el PRI. De otro lado, se garantiza la urbanización completa del vial de acceso, incluyendo la franja de 2 m de anchura que queda comprendida entre el ámbito vial de servicio y la Unidad de Ejecución.

En el *Plano B.5. Delimitación de los ámbitos de urbanización a imputar a los propietarios*, se grafían los ámbitos de urbanización que se imputan a los propietarios de las parcelas UFA-3 y al conjunto de propietarios del Sector "Massarrojos Sur", de acuerdo con el criterio explicado anteriormente.

Pormenorizando el desglose de los distintos ámbitos a urbanizar se observa que de los 1.918,84 m²s a imputar al Sector "Massarrojos Sur", 313,85 m²s corresponden al jardín público SJL, que por tanto, correrá a cargo íntegramente del mencionado Sector –con los costes definitivos que en su día determine la adaptación del Proyecto de Urbanización- así como 1.604,99 m²s correspondientes a la Red Viaria (el mencionado semivial del acceso sureste a su Sector, con las excepciones previamente señaladas). Quedando finalmente 2.467,52 m²s de red viaria a imputar a los propietarios incluidos en el PRI, cantidad que resulta ser muy inferior a la que inicialmente les correspondía en función de su ámbito vial de servicio. Las superficies de dichos ámbitos, y sus correlativos porcentajes, se indican en el siguiente cuadro:

| DESGLOSE ÁMBITOS DE URBANIZACIÓN | | | | |
|-------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| Superficie a urbanizar | Jardines | Red viaria | Total | Porcentaje |
| Urbanizador | 313,85 m ² s | 1.604,99 m ² s | 1.918,84 m ² s | 43,75 % |
| Propietarios | ----- | 2.467,52 m ² s | 2.467,52 m ² s | 56,25 % |
| Superficie total a urbanizar | 313,85 m²s | 4.072,51 m²s | 4.386,36 m²s | 100,00 % |

En definitiva, se distribuye la carga de urbanización entre los interesados que se benefician de la presente actuación (parcelas edificables de UFA-3, en cuanto a su conversión en solares, y Sector "Massarrojos Sur", en cuanto a su mejora de accesos).

Por otra parte, se delimita un ámbito de urbanización exterior al PRI, en terrenos pertenecientes al Municipio de Rocafort, con carácter complementario a la Unidad de Ejecución de Rocafort, de modo que queda garantizada la urbanización completa del Camí de la Cossa en el terreno que discurre por el término de Rocafort. Esta actuación urbanizadora, que se define más detalladamente en la adaptación del vigente Proyecto de Urbanización, consistirá en la mejora del asfaltado ya existente en el Camí de la Cossa, completar los tramos de aceras no ejecutadas en la actualidad y el enterramiento de las líneas aéreas de servicios existentes. En todo caso, las obras a realizar se definirán de conformidad con las directrices que establezcan los Ayuntamientos de Rocafort y Valencia. El coste de urbanización de este ámbito exterior al PRI se imputa al Sector "Massarrojos Sur".

3.2.5. Ajuste de la ordenación urbanística vigente

Si se analizan conjuntamente las ordenaciones urbanísticas vigentes en el ámbito del PRI y su entorno, se comprueba que existen discrepancias en varias zonas del ámbito del PRI. Confluyen en este ámbito varios planes urbanísticos aprobados definitivamente:

- PGOU de Valencia, que ordena pormenorizadamente la zona con icalificación UFA-3.
- Plan Parcial del Sector “Massarrojos Sur”.
- Anexo al Proyecto de Urbanización del Plan Parcial “Massarrojos Sur”.
- PGOU de Rocafort, que ordena pormenorizadamente el suelo urbano colindante.

En el límite entre el ámbito del PRI y el Plan Parcial “Massarrojos Sur” se produce una disfunción importante, ya que aparece una duplicidad de viales, situados a uno y otro lado del citado límite. En efecto, el Plan Parcial dispone un vial perimetral por la zona interior de su límite Sureste y el PGOU de Valencia prevé un vial de 12 m de anchura en la zona interior del suelo urbano que limita con dicho Plan Parcial. Teniendo en cuenta que el vial del Plan Parcial ya está ejecutado y que, además, conecta adecuadamente con el viario existente en la zona lindante del Municipio de Rocafort, se propone entender que el viario previsto en la ordenación de suelo urbano del Plan General y el ya ejecutado del Plan Parcial son, realmente, un único vial coincidente, corrigiéndose así lo que es un claro error de grafiado del Plan General, todo ello con el fin de evitar una duplicidad viaria totalmente innecesaria.

El Anexo al Proyecto de Urbanización del Sector “Massarrojos Sur” está aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia junto con el Proyecto de Urbanización por Acuerdo Plenario de 29 de diciembre de 1997. Dicho Proyecto es el que se tomó como base de la alternativa técnica del PAI que se presentó a exposición pública para desarrollar la presente actuación. La ordenación que contiene el citado Anexo al Proyecto de Urbanización modifica ligeramente el trazado viario previsto en el PGOU de Valencia. La propuesta del PRI respecto a esta cuestión es mantener el trazado aprobado en el Proyecto de Urbanización, puesto que responde a un análisis más detallado de la zona, en comparación con la ordenación a mayor escala que se estableció en el marco de la Revisión del PGOU de Valencia, y entendiendo que ésta es una cuestión en su momento ya valorada por el Ayuntamiento cuando aprobó definitivamente, en 1997, el Proyecto de Urbanización y su Anexo. Como resultado de las oportunas consultas e informe emitido por los

servicios técnicos del Ayuntamiento de Valencia, se han incluido nuevos suelos dentro del ámbito del PRI. Se hace, por tanto, necesaria la adaptación del ya citado Anexo del Proyecto de Urbanización vigente, que recoja todas las modificaciones incorporadas adecuándose a la nueva propuesta. También se han producido ligeras modificaciones en cuanto al diseño de la red viaria, en cuanto a anchos de acera, radios de giro, disposición de aparcamientos, etc. las cuales se han efectuado siguiendo los criterios facilitados desde la Sección de Proyectos de Infraestructuras del Servicio de Proyectos Urbanos del Ayuntamiento de Valencia.

Con estas correcciones de ordenación, se consigue el ajuste de la ordenación urbanística de toda la zona, de modo que el PRI supone la pieza final del "puzzle" que permite encajar los diferentes planes urbanísticos vigentes en este ámbito.

3.3. Magnitudes urbanísticas

La ordenación pormenorizada descrita en el apartado anterior se resume en los cuadros de características que se recogen en el Anexo I de la presente Memoria justificativa.

4. RED SECUNDARIA

El elemento principal de la ordenación pormenorizada es la red secundaria de reservas de suelo dotacional público. En nuestro caso, dado lo reducido del ámbito de actuación, la red secundaria está constituida por el vial de acceso Sureste al Plan Parcial "Massarrojos Sur", un tramo de vial que entronca perpendicularmente con el anterior y una pequeña área destinada a jardín público de 313,85 m²s. En el caso del vial de acceso Sureste al Plan Parcial colindante se trata de una calle de 14 m de anchura, salvo el tramo más próximo al límite de término que se estrecha hasta los 12 m para su mejor entronque con el vial existente en el término de Rocafort, con un desarrollo lineal de unos 250 m. La sección viaria es la que se indica en los planos de ordenación (Serie B) del PRI y queda recogida en el nuevo Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución propuesta, y se compone de una calzada de 6 m, sendas bandas paralelas de 2 metros cada una, con uso aparcamiento y de acera (las colindantes a las parcelas edificables) dispuestas de modo simétrico respecto al eje

de la calle, a excepción del tramo de 12 m. donde desaparece la banda de aparcamiento situada más al norte. El tramo del vial que entronca perpendicularmente al anterior, dispone de una anchura total de 10 m, disponiendo de calzada de 6 m y aceras de 2 m de anchura dispuestas simétricamente.

5. COORDINACIÓN CON LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

Respecto a la coordinación del planeamiento urbanístico en la frontera común de los términos municipales de Valencia y Rocafort (art. 17.6 de la LRAU), el presente PRI plantea soluciones que procuran la adecuada conexión con la red viaria existente en el entorno. De este modo, respetando la directriz del límite actual de las parcelas edificables a caballo entre ambos municipios, propone una adaptación desde los 14 m de sección total del vial hasta los 12 m para igualar la anchura del Camí de la Cossa en el término de Rocafort, planteando una sección asimétrica (como se mencionó en el apartado anterior) para permitir la progresiva adaptación de las aceras, pasando de los 4 m (2 m de aparcamiento más 2 m de acera) a los 2 m propuestos en el tramo de tránsito entre ambos términos para acabar finalmente en los aproximadamente 1,5 m de las aceras construidas de los suelos consolidados por la edificación. Con todo ello se consigue mantener la continuidad del Camí de la Cossa, disponiendo una anchura constante de calzada de 6 m.

Por otra parte, el objeto fundamental del PRI -la delimitación de una unidad de ejecución- precisamente es una medida que mejora la coordinación entre la ordenación urbanística de los términos municipales de Valencia y Rocafort, ya que permite la continuidad de la urbanización del *Camí de la Cossa*; dicha urbanización se encuentra ejecutada en el tramo de dicho camino situado en el Municipio de Rocafort y se interrumpe -en cuanto a la falta de aceras y reducción de la anchura de calzada- al llegar al término municipal de Valencia.

En lo que respecta a las cuestiones de coordinación intermunicipal que afectan a la tramitación del expediente, ya han sido analizadas en el apartado 4.4 de la Memoria informativa.

6. DETERMINACIONES ADICIONALES RELATIVAS AL PLAN DE MEJORA

A los Planes de mejora se les exigen unas determinaciones adicionales que vienen reguladas en el *Capítulo VI. Los Planes Parciales y de Reforma Interior de mejora* del RPCV. En el presente apartado se justifica el cumplimiento de dichas determinaciones, incorporando la documentación adicional exigida a este tipo de Planes.

6.1. Función

La Sección A del Capítulo VI y del Título Segundo del RPCV regula la *función* de los Planes de Reforma Interior de mejora, refiriéndose a su formulación y ámbito de actuación.

6.1.1. Formulación

De conformidad con lo establecido en el art. 80 del RPCV, el Plan de Reforma Interior se formula con objeto de mejorar la ordenación contenida en el Plan General para el suelo urbano.

La mejora de ordenación se concreta en la configuración de una Actuación Integrada que permite la cesión y urbanización completa de un tramo del *Camí de la Cossa*, dando continuidad a la conexión viaria entre Rocafort y Massarrojos y proporcionando un nuevo acceso al Sector 15 "Massarrojos Sur", de un vial que entronca con el mismo (y que también conecta con el núcleo de Rocafort) y de una zona de jardín público. Por otra parte, se soluciona la coordinación del Plan Parcial del citado Sector con la ordenación de la zona UFA-3, colindante al Sector, establecida en el PGOU de Valencia.

6.1.2. *Ámbito*

El art. 81.2 del RPCV, relativo a la delimitación de los Planes de Reforma Interior de mejora, remite a los criterios establecidos en el art. 73 del mismo Reglamento. La operación de reforma interior que se propone tiene un marcado carácter puntual, por lo que resulta aplicable el apartado 3 del último de los artículos citados:

«Cuando la reforma interior se limite a un ámbito concreto de la ciudad o de su ordenación, el Plan General justificará su coherencia con el entorno de manera que se aprecie la ordenación final y conjunta de todo un ámbito de amplitud y homogeneidad equiparables a las exigidas por el artículo 17 de este Reglamento.»

A pesar del alcance tan limitado de la mejora contenida en el PRI, el *Plano B.6. Ordenación conjunta del PRI y su entorno* muestra la ordenación final y conjunta del ámbito del PRI, el Sector "Massarrojos Sur", la zona colindante de suelo urbano de Massarrojos con calificación UFA-3 y la ordenación de la franja de terrenos colindantes en el término de Rocafort. En este plano se aprecia no sólo la coordinación del PRI con su entorno, sino también la posición estratégica del mismo, en el sentido de que permite mejorar las conexiones entre todas las zonas urbanizadas de su entorno.

6.2. Determinaciones

La Sección B del Capítulo VI y del Título Segundo del RPCV regula las *determinaciones* de los Planes de Reforma Interior de mejora, refiriéndose a su alcance, cambios en la clasificación de suelo e incidencia en la delimitación sectorial y de áreas de reparto y en la determinación del aprovechamiento tipo.

6.2.1. *Alcance*

Dentro de la gama de posibilidades de Planes de mejora, el presente PRI se encuadra en el supuesto regulado en el art. 84.2 del RPCV, que permite la

modificación de áreas de reparto y aprovechamientos tipo mediante un Plan de mejora, siempre que dichas modificaciones estén vinculadas a las innovaciones derivadas de la ordenación pormenorizada.

6.2.2. Cambios en la clasificación de suelo

No resulta aplicable a la presente actuación ninguno de los supuestos de reclasificación de suelo regulados en el art. 83 del RPCV.

No obstante, conviene incidir en una cuestión que, con carácter general, tiene relación con la clasificación de suelo, como es la forma de gestión de las actuaciones (Actuaciones Aisladas o Actuaciones Integradas). Debe dejarse claro, de entrada, que el planteamiento de la actuación como una Actuación Integrada no modifica la clasificación de suelo urbano que tienen los terrenos como se deduce de los siguientes preceptos normativos:

- El art. 11.2.C del RPCV admite que los terrenos que se desarrollen mediante Plan de Reforma Interior puedan clasificarse como suelo urbano cuando concurra alguno de los supuestos del art. 10.2 del mismo Reglamento.
- El art. 10.2 del RPCV prevé expresamente el siguiente supuesto:

«Excepcionalmente, el Plan podrá clasificar como suelo urbano terrenos cuyo desarrollo prevea realizar mediante Actuaciones Integradas en los siguientes casos:

A) Los terrenos clasificados como suelo urbano por el planeamiento general anterior a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, consolidados por la urbanización por contar con todos o alguno de los servicios urbanísticos que permitirían realizar Actuaciones Aisladas, que, sin embargo, fuera más conveniente desarrollarlos por Actuaciones Integradas.»

En nuestro caso, se cumplen todos los requisitos exigidos: los terrenos están clasificados como suelo urbano por el PGOU de Valencia, que es anterior a la LRAU; cuentan con algunos servicios urbanísticos (urbanización parcial del *Camí de la Cossa*, que se puede observar en el *Plano A.5. Infraestructuras, redes generales de servicios y bienes demaniales*); y es más conveniente desarrollarlos por una Actuación Integrada, como ya ha quedado justificado en el apartado 3.2.2 de la Memoria justificativa.

En definitiva, queda justificado que los terrenos mantienen la clasificación de suelo urbano otorgada por el PGOU de Valencia, sin perjuicio de su desarrollo mediante una Actuación Integrada.

6.2.3. Incidencia en el área de reparto y el aprovechamiento tipo

La mejora que contiene el PRI no afecta a la delimitación de Sectores. El PGOU de Valencia no tiene delimitados Sectores en este ámbito de suelo urbano, y tampoco se considera procedente delimitar un nuevo Sector para llevar a cabo esta actuación de tan reducidas dimensiones.

Por lo que respecta a las áreas de reparto y a los aprovechamientos tipo, el art. 84.2 del RPCV establece lo siguiente:

«La mejora respetará los criterios generales en la determinación de aprovechamientos tipo y establecimiento de áreas de reparto, aunque su cálculo y definición podrán verse afectados en los mismos supuestos que los referidos en el apartado anterior.»

La remisión a los supuestos del apartado anterior se refiere a lo siguiente:

«El Plan de mejora sólo podrá introducir cambios .../... que estén vinculados a las innovaciones derivadas de la ordenación pormenorizada de los sectores afectados o de las modificaciones de la ordenación estructural previstas en el art. 77 de este Reglamento.»

Considerando conjuntamente ambas exigencias, el PRI respeta los criterios generales en la determinación del aprovechamiento tipo y el establecimiento del área de reparto (definidos en el art. 111.3.C del RPCV), cuya aplicación deriva de la modificación de ordenación pormenorizada constituida por la delimitación de la Unidad de Ejecución.

6.3. Documentación

La Sección C del Capítulo VI y del Título Segundo del RPCV regula la *documentación* de los Planes de Reforma Interior de mejora, refiriéndose a la documentación adicional a incluir en la Memoria justificativa y en los Planos de ordenación.

6.3.1. Documentación adicional en la Memoria justificativa

El art. 85.A del RPCV exige una documentación adicional en la Memoria justificativa de los Planes de mejora, referida a las siguientes cuestiones:

- «a) *Justificación detallada de la reforma pretendida, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del Sector y su entorno inmediato, con especial referencia a la red primaria o estructural de dotaciones. Deberá justificarse expresamente la mejora de la ordenación respecto del conjunto del sector.*
- b) *Justificación de que la mejora pretendida respeta y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.*
- c) *Estudio de impacto ambiental si el Plan o su modificación reclasifica suelo no urbanizable.»*

El presente PRI, además de la justificación general de todas las determinaciones aplicables a los Planes de mejora que se está desarrollando en este

apartado 6 de la Memoria justificativa, justifica expresamente las cuestiones indicadas del siguiente modo:

- a) La reforma planteada, en relación con el terreno directamente afectado, ya ha sido suficientemente analizada en la presente Memoria justificativa. Respecto a la incidencia de la reforma en el entorno inmediato, merece destacarse la mejora que supone la coordinación viaria entre la zona UFA-3 y el Sector 15, eliminando la duplicidad de viales que resulta de la ordenación vigente en dichos ámbitos. En relación con el conjunto del sector -entendiendo como tal, a estos efectos, la zona calificada como UFA-3 en este ámbito- la apertura del vial mejora las conexiones entre todas las zonas urbanizadas del entorno, destacando también el nuevo acceso Sureste al Sector "Massarrojos Sur". Por último, debe precisarse que la mejora contenida en el PRI no afecta a la red primaria o estructural de dotaciones.
- b) Teniendo en cuenta el alcance limitado de la mejora propuesta en el PRI, la reforma no tiene incidencia en las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio. Por una parte, el objeto de la reforma no afecta a ninguno de los contenidos de las citadas directrices que, con carácter general, define el art. 7 del RPCV y, de forma particularizada para el PGOU de Valencia, tampoco incide en los Principios Generales de desarrollo del Plan General regulados en el Capítulo Primero del Título Segundo de sus Normas Urbanísticas.
- c) La mejora no reclasifica suelo no urbanizable, por lo que no es exigible un estudio de impacto ambiental.

6.3.2. Documentación adicional en los Planos de ordenación

El apartado B del art. 85 del RPCV exige una serie de planos de ordenación referidos, en síntesis, a las siguientes materias:

- a) **ordenación pormenorizada** conjunta del Sector y de sus inmediaciones
- b) **red primaria** o estructural de dotaciones

- c) delimitación del Sector
- d) refundición de la ordenación

De todos ellos, no resultan exigibles, en nuestro caso, ni el plano de la red primaria –porque la propuesta no implica variaciones en dicha red, como indica el inciso final del apartado b-, ni el plano de delimitación del Sector –puesto que no existe Sector previamente delimitado, ni se delimita *ex novo* como consecuencia de la mejora-. La ordenación pormenorizada, refundida con la ordenación del entorno, constituye específicamente el objeto del *Plano B.6. Ordenación conjunta del PRI y su entorno*.

ANEXO I

Cuadros resumen de características

| CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES | | | |
|---------------------------------|--------|---------------------------------|-----------------|
| Calificación | Código | Superficie | Porcentaje |
| Parcelas privadas | UFA-3 | 15.133,36 m ² s | 77,53 % |
| Red viaria | SRV | 4.072,52 m ² s | 20,86 % |
| Jardines | SJL | 313,85 m ² s | 1,61 % |
| Superficie total del PRI | --- | 19.519,73 m²s | 100,00 % |

| CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS | | | |
|------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|---|
| Calificación | Superficie | Índice de edificabilidad neta | Edificabilidad |
| Parcelas privadas | 15.133,36 m ² s | 0,5 m ² t/m ² s | 7.566,68 m ² t |
| Red viaria | 4.072,52 m ² s | ----- | ----- |
| Jardines | 313,85 m ² s | ----- | ----- |
| Aprovechamiento tipo | ----- | 7.566,68 m²t | 0,3876 m²t/m²s |
| | | 19.519,73 m²s | |

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRIMERO. ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES DEL PGOU DE VALENCIA

Art. 1. Normativa urbanística aplicable

En el ámbito del presente PRI se aplicarán las Ordenanzas Particulares de la Subzona UFA-3 (Vivienda unifamiliar aislada), reguladas en el Capítulo Quinto del Título Sexto de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

TÍTULO SEGUNDO.
NORMATIVA ESPECÍFICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

Art. 2. Delimitación de la Unidad de Ejecución

Los terrenos incluidos en el ámbito del PRI quedan sujetos a su desarrollo mediante una Unidad de Ejecución, cuya delimitación coincide con el ámbito del PRI.

Art. 3. Desarrollo mediante Actuación Integrada

El PRI se desarrollará mediante la forma de gestión de las Actuaciones Integradas. La Unidad de Ejecución constituye el ámbito de la Actuación Integrada, que se desarrollará mediante el correspondiente Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada.

El desarrollo de la Actuación Integrada estará sujeto al cumplimiento de las condiciones indicadas en la Ficha de gestión, que se incluye en el Anexo I de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 4. Delimitación del área de reparto

Se delimita un área de reparto que coincide con el ámbito del Plan de Reforma Interior.

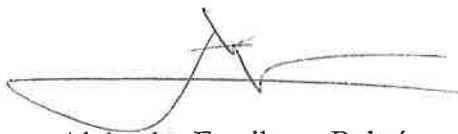
Art. 5. Determinación del aprovechamiento tipo

El aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto delimitada es de 0,3876 m²/m²s.

Art. 6. Aprovechamiento objetivo

El aprovechamiento objetivo es el que corresponde a las Ordenanzas particulares de la Subzona UFA-3. Esta normas, en su art. 6.40, fijan un coeficiente de edificabilidad neta de $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ sobre parcela, además del cumplimiento del resto de condiciones de volumen y forma de los edificios reguladas en dicho artículo.

Valencia, 4 de julio de 2003



Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto Director



Carlos Aubán Nogués
Arquitecto



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, fue aprobado **DEFINITIVAMENTE** por **RESOLUCIÓN** de fecha 28 de julio de 2004 del HBLE. SR. Conseller de Territorio y Vivienda .

EL SECRETARIO



ANEXO I

Ficha de gestión

| FICHA DE GESTIÓN | |
|--|---|
| Actuación Integrada "PRI del Acceso Sureste al Sector Massarrojos Sur" | |
| Situación respecto a la secuencia lógica | Deberá coordinarse con la urbanización del Sector "Massarrojos Sur" |
| Condiciones de conexión | El propio PRI constituye una condición de conexión respecto al Sector "Massarrojos Sur" |
| Delimitación de la Unidad de Ejecución | Coincide con el ámbito del PRI <i>(Está grafiada en el Plano B.4)</i> |
| Área de reparto | Coincide con el ámbito del PRI <i>(Está grafiada en el Plano B.4)</i> |
| Aprovechamiento tipo | 0,3876 m ² t/m ² s |