

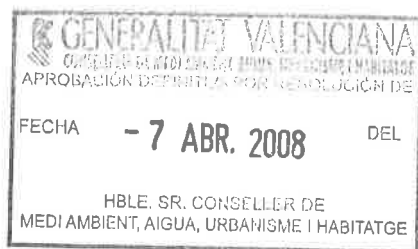
DOCUMENTO DE JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN TERRITORIAL
MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA (MASSARROCHOS) Y DEL PLAN PARCIAL
MASSARROCHOS SUR

PROMOTOR: CASTELL DE LA CREU S.L.

ANEXO

**DOCUMENTO DE JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN
TERRITORIAL**

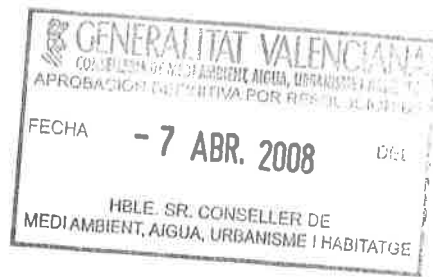
**MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA (MASSARROCHOS)
Y DEL PLAN PARCIAL MASSARROCHOS SUR**



ARQUITECTO: JOSE GARCÍA - LLIBERÓS
Marzo 2.006

DOCUMENTO DE JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN TERRITORIAL
MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA (MASSARROCHOS) Y DEL PLAN PARCIAL
MASSARROCHOS SUR

PROMOTOR: CASTELL DE LA CREU S.L.



ÍNDICE DEL DOCUMENTO

TEXTOS

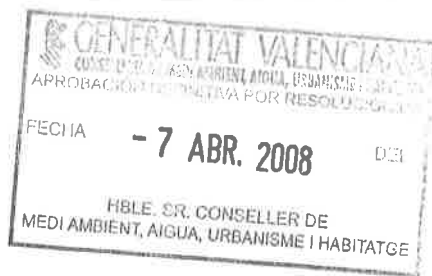
DOCUMENTO DE JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN TERRITORIAL

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA (MASSARROCHOS) Y DEL PLAN PARCIAL MASSARROCHOS SUR

1. Memoria Informativa. Antecedentes.
2. Memoria Justificativa.
 - 2.1.- Procedencia, alcance y oportunidad de la redacción del Documento de Justificación de la Integración Territorial.
 - 2.2.- Determinaciones y contenidos del PGOU que se modifican.
 - 2.3.- Justificación de las modificaciones del PGOU propuestas.
 - 2.4.- Objeto del Documento de Justificación de Integración Territorial
 - 2.5.- Determinaciones del Documento de Justificación de la Integración Territorial.

DOCUMENTO DE JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN TERRITORIAL
MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA (MASSARROCHOS) Y DEL PLAN PARCIAL
MASSARROCHOS SUR

PROMOTOR: CASTELL DE LA CREU S.L.



PLANOS

Planos Informativos

- I.1 Plano Informativo del Conjunto
- I.2 Plano Informativo del **Ámbito de Actuación**
Estado Actual de Planeamiento

Planos de Ordenación Estructural de carácter normativo y vinculante

- D.1 Descripción Incardinación del **Ámbito de Actuación**
Delimitación de la Unidad de Ejecución, Usos del Suelo y Edificabilidad de los Terrenos

Planos Descriptivos

- D.2 Descripción Incardinación del **Ámbito de Actuación**
Ordenación Pormenorizada de la Parcela
- D.3 Descripción Incardinación del **Ámbito de Actuación**
Conexión a la Red de Agua Potable
- D.4 Descripción Incardinación del **Ámbito de Actuación**
Conexión a la Red de Aguas Pluviales
- D.5 Descripción Incardinación del **Ámbito de Actuación**
Conexión a la Red de Saneamiento
- D.6 Descripción Incardinación del **Ámbito de Actuación**
Conexión a la Red Viaria Existente

Estudio de Impacto Ambiental

Constituye Documento independiente.

DOCUMENTO DE JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN TERRITORIAL
MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA (MASSARROCHOS) Y DEL PLAN PARCIAL
MASSARROCHOS SUR

PROMOTOR: CASTELL DE LA CREU S.L.

GENERAL VALENCIANA	
APROBADA	DE TERRITORI I HABITATGE
FECHA	- 7 ABR. 2008 DEL
DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE	

1.- MEMORIA INFORMATIVA. ANTECEDENTES.

El PGOU de Valencia fue aprobado definitivamente, por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en fecha de 28 de diciembre de 1.988 (BOE 14-1-1.989 y DOGV 16-1-1.989) y ratificado por el Pleno del Consell de fecha de 30 de diciembre de 1.988 (DOGV 16-1-1.989).

En fecha de 7 de marzo de 2.003 se presentó en el Ayuntamiento de Valencia una "Consulta previa, referente a Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y a la Ordenación interior de una parcela clasificada parcialmente como Suelo Urbano, ubicada en la pedanía de Massarrochos (Valencia)", dadas las circunstancias de planeamiento que incidían sobre la misma por el tratamiento que le daba el referido Plan, y al objeto de propiciar la viabilidad de su desarrollo urbanístico.

En fecha de 24 de noviembre de 2.003 se emite Informe por la Oficina Técnica de Planeamiento "resaltando la importancia paisajística del entorno y mostrando la preocupación de atravesar suelo no urbanizable con viales e infraestructuras que pudieran dar lugar una expectativa de desarrollo futuro en esta clase de suelo".

En fecha de 9 de diciembre de 2.003, como consecuencia de lo indicado en el anterior Informe se presenta nueva documentación rectificadora, proponiendo un aumento del ámbito inicialmente considerado, con el objeto de salvaguardar parte de la vegetación existente como consecuencia de un estudio medioambiental realizado, manteniendo la edificabilidad que el planeamiento permite para el ámbito primero consistente para el suelo urbano en 0,50 m²/m²s, lo que supone la reclasificación de parte de suelo no urbanizable a urbano, sin aumento de edificabilidad.

En fecha de 30 de enero de 2.004 se emite Informe por Oficina Técnica de Planeamiento reiterando la importancia paisajística del entorno y el desacuerdo con la previsión de viales de borde en conexión con el suelo no urbanizable.

En fecha de 2 de marzo de 2.004 se presenta nueva documentación en la que se modifica el trazado del referido viario y se tienen en consideración diferentes aspectos indicados en el Informe anterior.

En fecha de 7 de abril de 2.004, a la vista de la nueva documentación presentada, se emite Informe por la Oficina Técnica de Planeamiento en el que se considera que la propuesta efectuada constituye "una solución apta para el desarrollo urbanístico de este suelo, en la que se opta por preservar la riqueza paisajística del entorno, no aumentando la edificabilidad permitida por el vigente planeamiento, y conectando a Massarrochos Sur por el interior de suelo urbano", por lo que la "Consulta Previa no comporta ninguna objeción por parte de la Oficina Técnica de Planeamiento, sin perjuicio de que la Consellería competente informe al respecto sobre la reclasificación de suelo que esta solución conlleva".

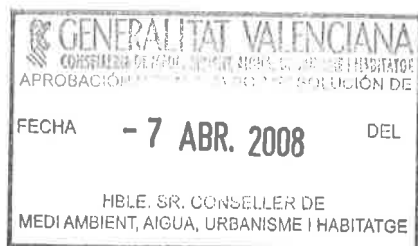
En fecha de 4 de mayo de 2.004 se remite por parte del Ayuntamiento de Valencia la documentación correspondiente a la Consellería de Territori i Habitatge para su informe.

DOCUMENTO DE JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN TERRITORIAL
MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA (MASSARROCHOS) Y DEL PLAN PARCIAL
MASSARROCHOS SUR

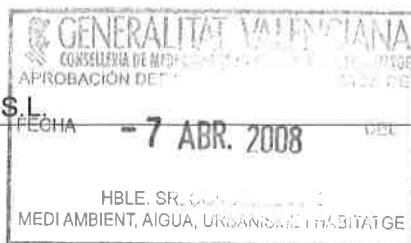
PROMOTOR: CASTELL DE LA CREU S.L.

En fecha de 29 de septiembre de 2.004 se emite Informe por el Director General de Planificación y Ordenación Territorial en el que como conclusión se determina que "dadas las circunstancias de aislamiento del suelo urbano clasificado, el no aumento de techo edificable máximo vigente, la orografía del terreno y la preexistencia de masas arbóreas, el Director General de Planificación y Ordenación Territorial informa con carácter previo que no se ve inconveniente para que el desarrollo del mismo se realice a través del ámbito territorial que se plantea, siempre y cuando, el acceso al ámbito se produzca por viario público, se cumplan los condicionantes, que en su caso, establezca la Declaración de Impacto Ambiental, y se tramite conforme a la Legislación Urbanística y de Ordenación del Territorio vigente".

El presente documento es una propuesta de la empresa CASTELL DE LA CREU S.L. para la ordenación pormenorizada de la parcela, objeto de estudio a la que se refiere la modificación puntual elaborada, clasificada en parte como suelo urbano y en parte como suelo no urbanizable por el referido Plan pero que no dispone de accesos adecuados.



PROMOTOR: CASTELL DE LA CREU S.L.



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- PROCEDENCIA, ALCANCE Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL DOCUMENTO DE JUSTIFICACIÓN DE INTEGRACIÓN TERRITORIAL.

La modificación puntual que se plantea se ajusta a lo dispuesto en la disposición transitoria tercera de la Ley 16/2.005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV), referente a la "Adaptación de los Planes a la presente Ley" que, en su apartado 3, hace referencia a su vez, a la Homologación de los planes prevista en la disposición transitoria primera de la Ley 10/2.004 de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo no Urbanizable.

Por otra parte, la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), en su disposición transitoria primera (apartado 2, A), establecía que, a partir de la entrada en vigor de la ley, "los municipios podrán interesar de la Consellería competente en Urbanismo que declare la homologación a la presente Ley de los Planes y Normas Subsidiarias vigentes o de alguno de sus sectores. Dicha homologación se producirá por Resolución autonómica dictada y tramitada por el procedimiento del Capítulo primero del Título segundo de la presente Ley, y en cuya virtud se apruebe uno de los siguiente documentos", entre los que se encuentran, como se indica en el apartado A, "una modificación puntual de planeamiento general que complemente sus determinaciones en el ámbito afectado conforme a lo previsto en el artículo 17.1, y en especial definiendo la red primaria o estructural de reservas de suelo para dotaciones públicas, así como las previsiones del artículo 17.4 y en su caso 17.3, 17.6 y 18".

A su vez en el apartado 3 se indica que "la aprobación de Planes Parciales que modifiquen determinaciones de los planes generales vigentes, a la entrada en vigor de esta Ley, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin".

La Instrucción de Planeamiento 1/1996 sobre homologación de planes de urbanismo a la LRAU, aprobada por la Orden de 29/3/96 del Conseller de Obres Publiques, Urbanisme i Transports, establece la clasificación de las homologaciones en función de su alcance territorial y material.

El presente documento pretende justificar que la incardinación del ámbito de actuación con la estructura del Plan General no resulta afectada por la presente modificación puntual del PGOU en el ámbito del suelo urbano de Massarrochos y del Sector de suelo urbanizable, ya desarrollado, de Massarrochos Sur.

En el primer caso se trata de una "homologación" complementaria, en el sentido de definir los accesos a una parcela de suelo urbano no contemplados en el Plan General.



PROMOTOR: CASTELL DE LA CREU S.L.

Por otra parte es una "homologación" sectorial porque parte de la modificación de planeamiento que se propone se refiere exclusivamente a un sector del suelo urbanizable del PGOU.

Es una "homologación" modificativa porque introduce modificaciones puntuales que afectan a la ordenación estructural del PGOU, como es la clasificación de suelo en el primer caso, si bien sin aprovechamiento y con escasa incidencia en la estructura definida por el Plan General.

Por otra parte indicar, que para la redacción de la modificación puntual de planeamiento a la que se refiere el presente documento de justificación de la integración territorial, se ha tenido en consideración la legislación urbanística vigente, como se indica a continuación:

La modificación puntual de planeamiento que se propone se ajusta a lo dispuesto, tanto en la legislación urbanística, como en la de impacto ambiental, de la Generalitat Valenciana.

La modificación de planeamiento que se plantea se ajusta a lo dispuesto en la Ley 16/2.005 de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV), principalmente en lo que respecta al artículo 94 que se refiere a la modificación del planeamiento.

En lo que respecta al referido artículo 94 de dicha Ley, referente a la "Modificación de los Planes", cabe decir que la propuesta efectuada no supone aumento del aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, ni se desafecta suelo de destino público por lo que no procede contemplar medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación. A su vez indicar, que en lo que respecta al apartado 4 de dicho artículo, la modificación de planeamiento propuesta no conlleva diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres. En su conjunto, la modificación propuesta implica una disminución del aprovechamiento urbanístico, el correspondiente a la superficie de vial de nueva creación que se propone (0,6818 m²t/m²s. s/711,50 m². =485,10 m²t.)

A su vez el presente Documento de Justificación de la Integración Territorial se ajusta a lo dispuesto en el artículo 74 de la citada Ley, tanto en lo referente a sus determinaciones como a sus contenidos.

La modificación de planeamiento que se plantea se ajusta a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1.998 de 15 de diciembre del Gobierno Valenciano), principalmente en lo concerniente a los artículos 40 a 59 y 60 a 70 relativos a la función, determinaciones y documentación a reunir de los planes generales y parciales respectivamente.

La modificación de planeamiento que se plantea se ajusta a lo dispuesto en la Ley 10/2.004 de 9 de diciembre de la Generalitat Valenciana sobre Suelo no Urbanizable, principalmente en lo concerniente al artículo segundo referente a la "nueva clasificación por revisión o modificación de planeamiento" que en su apartado

PROMOTOR: CASTELL DE LA CREU S.L.

2 dice que las modificaciones de clasificación de suelo no urbanizable deben tramitarse observando la legislación de impacto ambiental.

La modificación de planeamiento que se plantea se ajusta a lo dispuesto en la Ley 4/2004 de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

En definitiva, el presente Documento de Justificación de la Integración Territorial, tiene por objeto actualizar la ordenación estructural del Plan General en todos los aspectos, directa o indirectamente relacionados con la nueva urbanización, a fin de integrarla en la nueva estructura general del territorio, pero que en este caso, dada la escasa magnitud de la modificación que se propone, que no implica aumento de edificabilidad y en consecuencia de densidad de población, en el caso del suelo urbano, y disminución del mismo en el caso del suelo urbanizable del Plan Parcial de Massarrochos Sur, no tiene incidencia estructural.

2.2.- DETERMINACIONES Y CONTENIDOS DEL PGOU QUE SE MODIFICAN.

La propuesta de actuación plantea las siguientes modificaciones del PGOU:

Modificación de la delimitación de una porción de suelo urbano aislado situado junto a línea límite de término municipal. Esta modificación implica un incremento de superficie de suelo urbano de 11.233,76 m². clasificados en el PGOU como suelo no urbanizable.

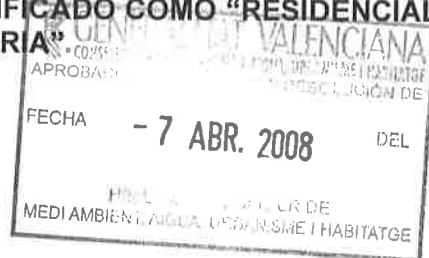
Las superficies, objeto de modificación en lo que respecta a su clasificación o calificación urbanística son las siguientes:

SUELO CLASIFICADO COMO "NO URBANIZABLE" QUE PASA A SER CLASIFICADO COMO "URBANO" Y CALIFICADO COMO "RESIDENCIAL".

Superficie: 11.233,76 m².

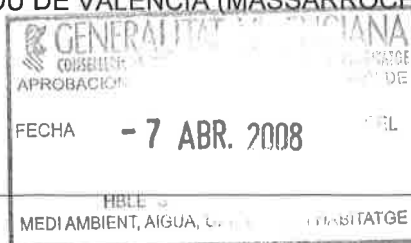
SUELO CLASIFICADO COMO "URBANO" Y CALIFICADO COMO "RESIDENCIAL" QUE PASA A SER CALIFICADO COMO "RED VIARIA"

Superficie: 711,50 m².
Anchura de vial: 12 m.
(Plan Parcial "Massarrochos Sur")



Ambas modificaciones puntuales de Plan General (una de ellas referente a la ordenación pormenorizada definida por el Plan Parcial "Massarrochos Sur"), se tramitan conjuntamente integrando un mismo expediente administrativo.

Como consecuencia de ello el cuadro de parámetros urbanísticos del ámbito de la actuación queda de la siguiente forma:



PROMOTOR: CASTELL DE LA CREU S.L.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

SUPERFICIE (*)

SUELO URBANO (residencial)	mantiene su clasificación	7.252,54 m2.
SUELO NO URBANIZABLE	se clasifica como urbano residencial	11.233,76 m2.
TOTAL		18.486,30 m2.
SUELO URBANO (residencial)		
P.P. "Massarrochos Sur"	se califica como red viaria	711,50 m2.
TOTAL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		19.197,80 m2.

(*) Según Planeamiento actual.

EDIFICABILIDAD 3.626,27 m2t.

Se mantiene la edificabilidad correspondiente al suelo clasificado como "urbano" en la actualidad.

$$0,50 \text{ m}^2\text{/m}^2 \text{ s} / 7.252,54 \text{ m}^2\text{s.} = 3.626,27 \text{ metros cuadrados de techo.}$$

La edificabilidad neta permitida en la parcela inicialmente calificada (0,50 m²/m²s), supone un techo de edificación de aproximadamente 3.626,27 metros cuadrados, que se mantiene para la totalidad del ámbito de la propuesta.

En consecuencia la edificabilidad neta del conjunto del suelo urbano residencial resulta la siguiente:

$3.626,27 \text{ m}^2\text{t.} / 18.486,30 \text{ m}^2\text{s.} = 0,1961599$, inferior a la determinada por el Plan General para las zonas UFA-3 para vivienda unifamiliar aislada, que es de 0,50 m²/m²s.

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB). Justificación Artículo 13.6 LOT.

A su vez el Índice de Edificabilidad Bruta (IEB) del ámbito global es de 0,1961599 m²t./m²s. que es inferior 0,35 m²t./m²s., por lo que se justifica que la presente actuación queda excluida de las exigencias de aplicar las medidas compensatorias establecidas en Ley de Ordenación del Territorio (LOT), que se derivan del contenido del artículo 13.6 por tratarse de una actuación de uso predominantemente residencial. En caso de considerar únicamente el suelo no

PROMOTOR: CASTELL DE LA CREU S.L.

urbanizable que se clasifica como urbano, el Índice de Edificabilidad Bruta (IEB) sería 0, porque como se ha indicado anteriormente no se incrementa el aprovechamiento urbanístico.

EDIFICABILIDAD SUELO URBANIZABLE P. PARCIAL MASSARROCHOS SUR

Por otra parte, resulta que la calificación de suelo clasificado como "urbano" y calificado como "residencial" que pasa a ser calificado como "red viaria" comportará una disminución del aprovechamiento urbanístico en 485,10 m²t. en la parcela correspondiente del ámbito del Plan Parcial Massarrochos Sur, cuya titularidad ostenta la empresa promotora.

(0,6818 m²t/m²s. s/711,50 m². = 485,10 m²t.)

Por lo que el aprovechamiento urbanístico de la referida parcela será el siguiente:

$$23.297 \text{ m}^2\text{s.} \times 0,6818 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 15.883,89 \text{ m}^2\text{t.}$$

$$15.883,89 \text{ m}^2\text{t.} - 485,10 \text{ m}^2\text{t.} = 15.398,79 \text{ m}^2\text{t.}$$

Parcela inicial residencial del PP Massarrochos Sur, dónde se propone la creación del nuevo vial resulta lo siguiente:

Parámetros originales:

$$\text{SP} = 23.297,00 \text{ m}^2\text{s.}$$

$$\text{TE} = 15.883,89 \text{ m}^2\text{t.}$$

Parámetros resultantes:

La superficie original de las parcelas se descompone en:

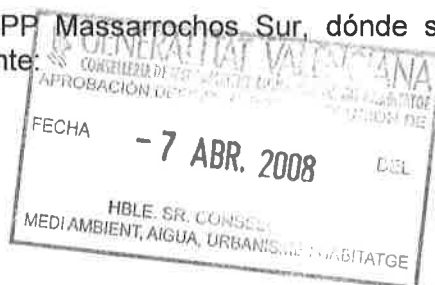
$$\text{SRV} = 711,50 \text{ m}^2\text{s.} \text{ (cesión al Ayuntamiento)}$$

$$\text{Sp} = 22.585,50 \text{ m}^2\text{s.}$$

$$\text{TE} = 15.398,79 \text{ m}^2\text{t.} \text{ (} 22.585,50 \text{ m}^2\text{s.} \times 0,6818 = 15.398,79 \text{ m}^2\text{s.)}$$

A su vez la referida superficie original (4 parcelas catastrales), se subdivide en tres parcelas resultantes, separadas las dos primeras (1 y 2) por el vial de nueva creación de las siguientes características:

	Superficie	Edificabilidad
Parcela Resultante 1	4.881,93 m ² s.	3.328,49 m ² t.
Parcela Resultante 2	4.186,92 m ² s.	2.854,64 m ² t.
Parcela Resultante Resto	13.516,65 m ² s.	9.215,66 m ² t.
TOTAL	22.585,50 m ² s.	15.398,79 m ² t.



PROMOTOR: CASTELL DE LA CREU S.L.

Las parcelas 1 y 2 quedan separadas por el vial de nueva creación, que tiene una superficie de 711,50 m²., como ya se ha indicado anteriormente.

A su vez hay que hacer constar las siguientes puntualizaciones:

No se modifica el destino del suelo objeto de la reserva de la red primaria dotacional de infraestructuras y servicios prevista por el PGOU en el entorno.

No se modifican los objetivos y condiciones de la ordenación establecidos por la memoria justificativa del PGOU, en lo que se refiere a la tipología de la edificación y demás características respecto de dicho suelo. En este sentido cabe indicar que la parcela objeto de actuación está clasificada parcialmente como "suelo urbano", calificada para uso residencial y sujeta a las condiciones específicas de la Subzona UFA-3 de Vivienda Unifamiliar Aislada, que se determinan en el Capítulo Quinto, Sección Quinta (artículos 6.38 bis a 6.41) de la normativa del Plan General. El resto del ámbito de actuación está clasificado como "suelo no urbanizable" y está incluido en la Zona de Protección agrícola, PA-2: "Protección agrícola normal para el seco". (Plano B de Calificación de suelo del PGOU de Valencia).

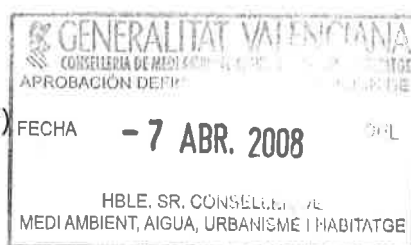
2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DEL PGOU PROPUESTAS.

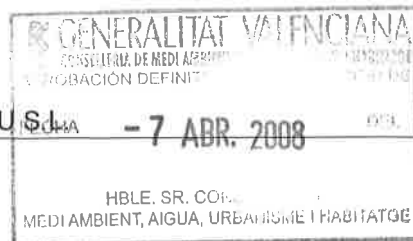
2.3.1.- Modificación consistente en el cambio de clasificación de suelo "no urbanizable" que pasa a ser clasificado como "urbano" y calificado como "residencial" sin aprovechamiento.

El objetivo de la modificación que se pretende consiste en dar solución al aislamiento del suelo antes aludido, clasificado como suelo urbano, pero sin accesos viables en la actualidad, mediante la modificación puntual del Plan General, clasificando como "suelo urbano" para uso residencial el resto del ámbito de actuación, si que ello suponga incrementar la edificabilidad global del conjunto. Ello supondrá la posibilidad de su conexión viaria con el "suelo urbano" próximo del término municipal de Valencia (Plan Parcial "Massarrochos Sur"), también calificado para el mismo uso residencial y que en la actualidad se encuentra urbanizado y en avanzado estado de consolidación por la edificación.

2.3.2.- Modificación consistente en el cambio de calificación de suelo clasificado como "urbano" y calificado como "residencial" que pasa a ser calificado como "red viaria".

Superficie: 711,50 m².
Anchura de vial: 12 m.
(Plan Parcial "Massarrochos Sur")





PROMOTOR: CASTELL DE LA CREU S.L. - 7 ABR. 2008

Por otra parte se procederá a la modificación puntual del Plan Parcial "Massarrochos Sur", en lo que respecta a una pequeña porción de suelo de una superficie aproximada de 711,50 m²., que se propone cambiar su calificación urbanística, pasando de residencial a red viaria, para enlazar el ámbito de actuación que nos ocupa con la red viaria y demás redes de servicios urbanísticos correspondientes al ámbito de dicho Plan Parcial, para lo que se procederá a su posterior cesión al Ayuntamiento, con la correspondiente disminución de aprovechamiento urbanístico como ya se ha indicado anteriormente.

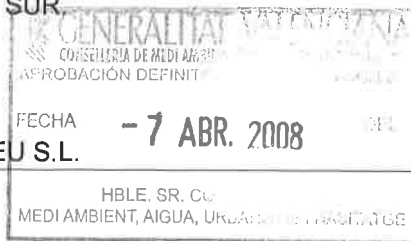
La propuesta conjunta de ambas modificaciones que se efectúa implica la solución del aislamiento del suelo clasificado actualmente como urbano, pero desprovisto de accesos adecuados desde el suelo urbano más próximo, mediante su conexión con los sistemas generales exteriores al ámbito de la actuación, pero sin crear situaciones de futura expectativa en el suelo "no urbanizable" colindante.

2.3.3.- Descripción de la propuesta de ordenación pormenorizada.

La ordenación interior del ámbito se configurará en función de la orografía del terreno, al objeto de aprovechar sus características paisajísticas anteriormente expuestas, dejando los caminos interiores de la propia finca pero que están ubicados en la parte de la misma clasificada en la actualidad como suelo no urbanizable como paseos o sendas peatonales. A su vez se crea un viario privado de penetración en la parcela aprovechando las partes despobladas de vegetación de ocho metros de anchura. A este viario interior de acceso a los dos grupos de edificaciones que se ubican, se le dotará de una sección adecuada, capaz de albergar los trazados de las redes de servicios e instalaciones privados que se requieren, si bien los mismos reunirán unas características acordes con el entorno en el que se actúa y del que se pretende conservar sus valores naturales, paisajísticos y medio ambientales, que si bien no están protegidos en el suelo clasificado en la actualidad como urbano, se considera que pueden enriquecer las condiciones de la actuación que se pretende.

La edificabilidad neta permitida en la parcela inicialmente calificada (0,50 m²/m²s) que supone un techo de edificación de aproximadamente 3.626,27 metros cuadrados, se repartirá en la totalidad del ámbito calificado resultante, configurándose de este modo, las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar que se pretende construir, que constarán generalmente de semisótano, dos plantas y posibilidad de estudio superior bajo cubierta en su caso, y en la construcción de algún edificio de equipamiento privado de carácter comunitario.

Las edificaciones aisladas resultantes, en que se repartirá la edificabilidad total permitida, destinadas para uso de vivienda unifamiliar, se dispondrán dispersas en el sentido longitudinal de la parcela. El cambio brusco de cota de partes intermedias de la misma por la existencia de un elemento que constituye una pared de roca, propicia que se descomponga la ordenación en dos grupos de edificaciones, un conjunto de viviendas quedará situado en la parte sur de la parcela y otro, ubicado a cota más elevada, se situará al norte de la misma.



PROMOTOR: CASTELL DE LA CREU S.L.

Se ha efectuado un estudio de la vegetación existente en el ámbito de actuación, constatándose que la misma es heterogénea en función de las diferentes partes del mismo. El arbolado de mayor porte se localiza preferentemente en zonas periféricas, habiéndose elaborado un plano en el que se señalan las zonas globalizadas dónde existe menos vegetación, siendo ésta principalmente de monte bajo. Estas partes del ámbito constituirán las áreas dónde se ubicarán las distintas edificaciones que se proyecten, de forma que se respete la parte más relevante de la masa arbórea existente. Se aporta un plano en el que se ubican las edificaciones a construir en el interior de dicha área de escasa vegetación. Se hace constar, que si bien las plantas de las casas ubicadas son de forma rectangular, dicha forma es hipotética, debiéndose diseñar, en su día, pormenorizadamente cada una de las edificaciones.

La parcela que se pretende ordenar constituirá una propiedad única en lo que se refiere a los espacios comunes no ocupados por la edificación, si bien se configurarán mediante setos vegetales y arbolado, áreas de uso privativo alrededor de las edificaciones, respetándose los criterios de separación a lindes y entre edificaciones establecidos para este tipo de zonas por el Plan General.

Hay que hacer constar también, que debido a que se trata de una actuación conjunta de viviendas aisladas, podrán establecerse en su caso, los criterios y condiciones de ordenación interior de parcela, expuestos en el artículo 6.41 de la normativa del Plan General.

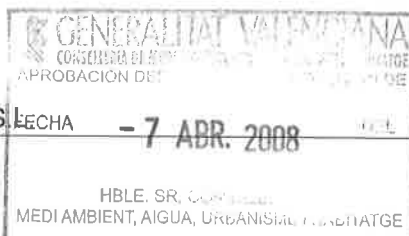
La actuación que se propone, dada su localización específica, no tiene incidencia en lo que respecta al modelo territorial, a la ordenación estructural del término municipal de Valencia y a la suficiencia de la red primaria de reservas de suelo dotacional, ni tendrá repercusión en la evolución urbana, ya que al no aumentarse el aprovechamiento urbanístico no supondrá aumento de población, por lo que no se requiere se efectúe una evaluación socio-económica y análisis de las consecuencias de la ordenación.

La modificación puntual que se propone no implica cambios en las partes de eficacia normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

2.3.4.- Conexión con las redes servicios urbanísticos próximos.

El acceso a la parcela que se pretende ordenar y que constituye el ámbito de actuación, desde el "continuo urbano" más próximo, ubicado en el término municipal de Valencia (Plan Parcial "Massarrochos Sur"), discurrirá sobre el viario de nueva creación indicado anteriormente, para lo que se procede a la modificación puntual aludida del Plan Parcial "Massarrochos Sur", sobre suelo actualmente calificado como residencial y que es de la misma propiedad. Este nuevo viario que se plantea discurrirá desde el punto de acceso sur actual a la finca matriz, dónde existe una puerta de cierre de vallado, hasta el viario más próximo ya urbanizado, que se encuentra a una distancia aproximada de 45 metros, siendo también esta porción de suelo de la misma propiedad.

HOMOLOGACIÓN MODIFICATIVA DEL PGOU DE VALENCIA (MASSARROCHOS) Y DEL PLAN PARCIAL MASSARROCHOS SUR.



PROMOTOR: CASTELL DE LA CREU S.L. FECHA

- 7 ABR. 2008

Dicho viario tendrá la misma anchura de 12 m. y similares características del vial con el que converge, y ya en el interior del ámbito, de titularidad privada, como ya hemos indicado anteriormente, se prolongará para dar acceso a los dos conjuntos de edificaciones que se pretende implantar y tendrá aproximadamente 230 metros de longitud, previéndose a su vez, la adecuada circulación de vehículos de bomberos.

En lo que respecta a la red viaria de titularidad privada interior de la parcela, se configurará con ramales con una sección de calle capaz de albergar todas las redes de servicios urbanísticos necesarios, conforme a los criterios y características determinados al efecto por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Valencia. La construcción de dicho viario interior no producirá deterioros ambientales de ningún tipo, ya que los mismos se asientan sobre los caminos interiores de la propia finca.

Como conclusión cabe decir que no se modifican los objetivos y condiciones de la ordenación establecidos por la Memoria Justificativa del PGOU.

El presente documento de HOMOLOGACIÓN DEL PLAN GENERAL constituye un Anexo de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA (MASSARROCHOS) Y DEL PLAN PARCIAL MASSARROCHOS SUR, promovida por la empresa CASTELL DE LA CREU S.L.

2.4.- OBJETO DEL DOCUMENTO DE JUSTIFICACIÓN DE INTEGRACIÓN TERRITORIAL

El PGOU de Valencia es un plan aprobado definitivamente en 1.989, con anterioridad de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y por supuesto de la Ley 16/2.005 de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV). Por lo tanto, para cualquier actuación modificativa del mismo con incidencia estructural se requiere en principio de su homologación según criterio de la anterior Ley, y de la justificación de su integración territorial en el caso de la vigente, si bien en este caso la incidencia es mínima.

La Instrucción de Planeamiento 1/1996, de 23 de enero, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, aprobada por Orden de 29 de marzo de 1996 del Conseller de Obres Públiques, Urbanisme i Transports, contempla la casuística en función del tipo de modificación que se plantee, lo que ya ha sido analizado en el apartado 2.1 del presente documento.

FECHA - 7 ABR. 2008 DEL

PROMOTOR: CASTELL DE LA CREU S.L.

2.5.- DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO DE JUSTIFICACIÓN DE INTEGRACIÓN TERRITORIAL

2.5.1.- Ordenación estructural

2.5.1.1.- Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de la ocupación del territorio. No se modifican las del Plan General.

2.5.1.2.- Clasificación y Calificación del suelo. Se propone los siguientes cambios:

SUELO CLASIFICADO COMO "NO URBANIZABLE" QUE PASA A SER CLASIFICADO COMO "URBANO" Y CALIFICADO COMO "RESIDENCIAL".

Superficie: 11.233,76 m².

SUELO CLASIFICADO COMO "URBANO" Y CALIFICADO COMO "RESIDENCIAL" QUE PASA A SER CALIFICADO COMO "RED VIARIA".

Superficie: 711,50 m².

Anchura de vial: 12 m.

(Plan Parcial "Massarrochos Sur")

2.5.1.3.- División del territorio en zonas de ordenación urbanística y normativa aplicable. Dicha modificación se corresponde con los cambios de clasificación y calificación del suelo anteriormente indicados, no alterando los criterios de la normativa correspondiente en cada caso.

2.5.1.4.- Ordenación del suelo no urbanizable. Se ha Indicado en apartado 2.5.1.2.

2.5.1.5.- Delimitación de ámbitos mínimos definitorios de planeamiento parcial o de reforma interior. El ámbito definitorio de planeamiento parcial es el ámbito del sector que no se altera (Plan Parcial "Massarrochos Sur").

2.5.1.6.- Tratamiento conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal. En el ámbito de la actuación no se incluyen bienes de dominio público no municipal.

2.5.1.7.- Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes. No se altera lo definido al respecto por el Plan General. La clasificación de suelo urbano de 11.233,76 m². de suelo no urbanizable no comporta incremento de aprovechamiento urbanístico.

La calificación de suelo clasificado como "urbano" y calificado como "residencial" que pasa a ser calificado como "red viaria" comportará una disminución del aprovechamiento urbanístico en 485,10 m²t. en la parcela correspondiente del ámbito del Plan Parcial Massarrochos Sur, cuya titularidad ostenta la empresa promotora.

(0,6818 m²t/m²s. s/711,50 m². = 485,10 m²t.)

PROMOTOR: CASTELL DE LA CREU S.L.

2.5.2.- Red estructural de dotaciones públicas

- 2.5.2.1.- Red Viaria Primaria.

No se altera.

- 2.5.2.2.- Red Primaria de Equipamiento para Infraestructuras y Servicios.

No se altera.

2.5.3.- Condiciones de conexión de los servicios urbanísticos.

En el presente apartado se determinan las condiciones de conexión de las infraestructuras de servicio público con la urbanización del sector Massarrochos Sur.

2.5.3.1.- Red Viaria: La red viaria que se crea conecta con la del propio Sector de Massarrochos Sur en el que está incluida.

2.5.3.2.-Saneamiento - Red de Aguas Negras: Se conectará con la Red existente del Sector Massarrochos Sur, ya desarrollado y urbanizado.

2.5.3.3.-Saneamiento - Red de Aguas Pluviales: Se conectará con la Red existente del Sector Massarrochos Sur, ya desarrollado y urbanizado.

2.5.3.4.- Agua Potable: Se conectará con la Red existente del Sector Massarrochos Sur, ya desarrollado y urbanizado.

2.5.3.5.- Otros servicios: Para otros servicios, al menos teléfono y distribución de baja tensión, será necesario el informe previo favorable de la compañía concesionaria o el convenio correspondiente. Se conectará con la Red existente del Sector Massarrochos Sur, ya desarrollado y urbanizado.

2.5.4.- Normas Urbanísticas. Ficha del Sector Massarrochos Sur.

La ficha del sector está incorporada a las normas urbanísticas del PGOU, y corresponde a las determinaciones contenidas en el mismo, que no sufren alteración alguna.

La actuación no contiene normas complementarias para la regulación de la edificación aislada y la prevención de parcelaciones en el ámbito de influencia de la nueva urbanización.

Valencia, marzo de 2.006

El Arquitecto



Fdo: José García-Lliberós

