

PLAN DE REFORMA INTERIOR AMBITO A.4-2

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓ DEL PLÀN DE REFORMA INTERIOR DE L'AMBITO A.4-2
FECHA: 06 MAR 2007
HELENA GARCÍA, CONSELLERA DE TERRITORI I HABITATGE

“PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS, ALMACEN DE INTENDENCIA Y
SERVICIO MILITAR DE CONSTRUCCIONES”



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

MARZO 2007

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

24 ABR 2007

PLAN DE REFORMA INTERIOR AMBITO A.4-2: "PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS, ALMACEN DE INTENDENCIA Y SERVICIO MILITAR DE CONSTRUCCIONES"

Diligencia:

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

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

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

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

Valencia, a 27 de marzo de 2007

EL SECRETARIO



MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA



PLAN DE REFORMA INTERIOR AMBITO A.4-2: "PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS, ALMACEN DE INTENDENCIA Y SERVICIO MILITAR DE CONSTRUCCIONES"

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA



1.- Objeto y alcance del documento.

Constituye el objeto del presente documento establecer las determinaciones urbanísticas propias de la ordenación pormenorizada en el ámbito A.4-2: "Parque Central de Ingenieros, Almacén de Intendencia y Servicio Militar de Construcciones" objeto de planeamiento de desarrollo, de acuerdo con lo previsto en la Homologación Sectorial modificativa de Plan General de Valencia en el sector Centro y Sur de la ciudad de Valencia: ámbitos A.4 "Parque Central"; A.5 "Reserva viaria paso Bulevar Suroeste" y Barrios de Sant Marcel·lí y Camí Reial, que simultáneamente se tramita.

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

La citada Homologación Sectorial Modificativa del Plan General deberá satisfacer el cumplimiento de las determinaciones establecidas en los respectivos Convenios suscritos, el primero en 26 de Febrero de 2003 entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana, el Ajuntament de Valencia, RENFE y GIF y, el segundo, suscrito el 10 de febrero de 2004 entre la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de la Defensa y el Excmo. Ayuntamiento de Valencia; delimitando simultáneamente los diferentes subámbitos de planeamiento y gestión. Todo ello de conformidad con los acuerdos municipales adoptados en relación con los mismos.

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

En él se especifica que el documento a elaborar y redactar debe tener en cuenta el Acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación de 30 de abril de 2004 (Ref. Expte. 34/2003 Servicio de Patrimonio) que implícitamente queda recogido cuando dice:

Por último, con fecha 10 de febrero de 2004 se ha producido la firma del Convenio entre la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de la Defensa y el Excmo. Ayuntamiento de Valencia en relación con las propiedades denominadas "Parque y Maestranza de Artillería", "Parque Central de Ingenieros y Almacén de Intendencia", y dependencias del "Servicio Militar de Construcciones" (Ref. Expte. 34/2003 Servicio de Patrimonio), en virtud del cual los terrenos afectados quedan desagregados del ámbito A-4 "Parque Central" previsto por el Plan General, constituyendo cada uno de ellos subámbitos independientes a los efectos de su gestión con el fin de que puedan desarrollarse de forma independiente en los términos que establezca el documento de planeamiento, de acuerdo con la legislación urbanística de la Comunidad Valenciana (sic).

PLAN DE REFORMA INTERIOR AMBITO A.4-2: "PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS, ALMACEN DE INTENDENCIA Y SERVICIO MILITAR DE CONSTRUCCIONES"

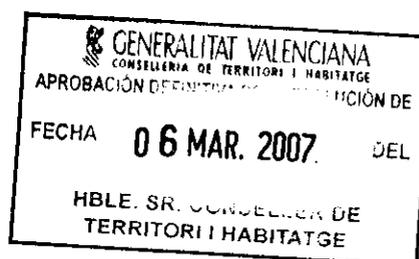
Finalmente, en el apartado SEGUNDO se acuerda asimismo que, *el o los Planes de Reforma Interior que en virtud del anterior documento proceda su redacción, igualmente deberán satisfacer las determinaciones establecidas en los dos Convenios citados teniendo en cuenta las propuestas urbanísticas que a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

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

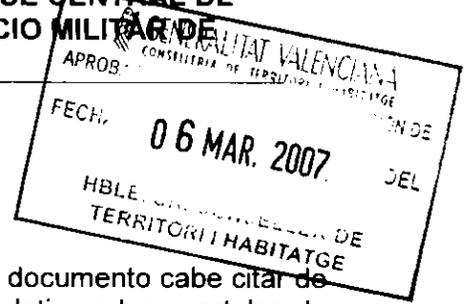
En su consecuencia se redacta el presente documento de **Plan de Reforma Interior Ámbito A.4-2: "Parque Central de Ingenieros, Almacén de Intendencia y Servicio Militar de Construcciones"**, con el fin de establecer las determinaciones urbanísticas propias de la ordenación pormenorizada; resolviendo así, de una sola vez el conjunto de las actuaciones urbanísticas afectadas por una y otra causa y ello sin perjuicio de que la gestión de los diferentes subámbitos pueda resolverse de forma independiente en atención a los compromisos adquiridos.

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

Y asimismo por la incorporación de la variación introducida en cuanto a la reserva del porcentaje destinado a la construcción de VPP como consecuencia de las conversaciones mantenidas con Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de la Defensa, a raíz del acuerdo pleno de 30 de abril de 2004 (obrante en el Expediente 00606 2004 000030), que finalmente ha quedado fijado en un 52,48% de la edificabilidad que corresponda a las propiedades militares, en virtud del Convenio suscrito en 23 de Mayo de 2006, que modifica el anterior.



PLAN DE REFORMA INTERIOR AMBITO A.4-2: "PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS, ALMACEN DE INTENDENCIA Y SERVICIO MILITAR DE CONSTRUCCIONES"



2.- Antecedentes.

Como antecedentes directos que informan el presente documento cabe citar de una parte las determinaciones establecidas en el Convenio relativo a los cuarteles de la calle San Vicente Mártir y, de otra, las contenidas en documento de Homologación sectorial en el Sector Centro y Sur de la ciudad que se tramita conjuntamente.

2.1.- Determinaciones establecidas en el primer Convenio relativo a los cuarteles de la calle San Vicente Mártir.

El Convenio entre la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de la Defensa (GIED) y Excmo. Ayuntamiento de Valencia en relación con las propiedades denominadas "Parque y Maestranza de Artillería", "Parque Central de Ingenieros y Almacén de Intendencia" y dependencias del "Servicio Militar de Construcciones", en dicha ciudad, suscrito en presencia del Ministro de Defensa el 10 de febrero de 2004, establece entre sus principales determinaciones la consecución de los objetivos generales preestablecidos en el anterior "Protocolo de Intenciones" de 22 de mayo de 2003, cuales eran:

- Por parte del Ayuntamiento de Valencia, la obtención de suelo con destino a espacios libres de uso público e instalaciones educativas, en zonas urbanas deficitarias en relación con la densidad de población, contribuyendo de este modo a un desarrollo más equilibrado de la ciudad.
- Por parte del Ministerio de Defensa, la obtención de recursos económicos que permitan financiar los planes de inversión de las Fuerzas Armadas.

Igualmente, permitir que por el Ayuntamiento de Valencia se lleve a cabo el desarrollo urbanístico del Ámbito A.4 "Parque Central", previsto por el PGOU, dentro del cual se delimitan los dos subámbitos en que se encuentran las propiedades militares, respectivamente denominados: A.4-2 "Parque Central de Ingenieros y Almacén de Intendencia y Servicio Militar de Construcciones" y A.4-3 "Parque y Maestranza de Artillería", especificándose en el expositivo CUARTO que,

..... en consecuencia con el Convenio suscrito, el 26 de febrero de 2003, con el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana, RENFE y GIF relativo a la Actuación urbanística "Parque Central" propiamente dicha, ha excluido de la gestión del mismo los subámbitos A.4/2 y A.4/3, donde están situadas las propiedades descritas en el expositivo TERCERO, con el fin de que puedan desarrollarse de forma independiente en los términos que establezca el documento de planeamiento, de acuerdo con la legislación urbanística de la Comunidad Valenciana.

Finalmente, en la estipulación TERCERA se establece que el Ayuntamiento de Valencia, en el ejercicio de sus competencias llevará a cabo la tramitación de las figuras de planeamiento recogidas en al estipulación primera con arreglo a los parámetros y condiciones especificadas en la estipulación anterior, hasta su aprobación definitiva. A tal efecto, asume las gestiones oportunas con la Generalitat Valenciana en orden a conseguir tal objetivo.

Figura de planeamiento a la que se refiere en términos de Homologación Sectorial modificativa del vigente Plan General de Valencia y Plan de Reforma Interior.

PLAN DE REFORMA INTERIOR AMBITO A.4-2: "PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS, ALMACEN DE INTENDENCIA Y SERVICIO MILITAR DE CONSTRUCCIONES"

con los parámetros y condiciones que concretan tanto la edificabilidad lucrativa materializable, la tipología de la edificación de uso residencial (de renta libre en un caso y con un 25% de VPP en el otro), las dotaciones públicas y los criterios de gestión. Todo ello conforme al documento de Avance que queda incorporado al mismo.

2.2.- Determinaciones derivadas del acuerdo pleno de 30 de abril de 2004.

Posteriormente, como consecuencia de las conversaciones mantenidas con Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de la Defensa, a raíz del acuerdo pleno de de 30 de abril de 2004 (obrante en el Expediente 00606 2004 000030), el porcentaje reservado para la construcción de viviendas de promoción pública (VPP) ha quedado modificado concretándose en un 52,48% de la edificabilidad total residencial correspondiente a las propiedades militares en ambos ámbitos.

2.3.- Determinaciones establecidas por la Homologación sectorial.

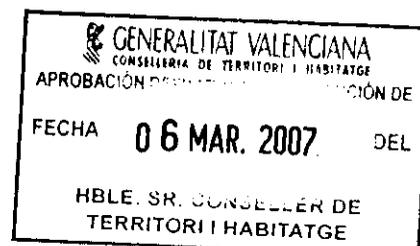
Las determinaciones establecidas por la Homologación sectorial son consecuentemente las que se derivan de los Convenios suscritos, y así se dice que del ámbito A-4 "Parque Central",

se excluye, a todos los efectos las dos áreas donde se sitúan los terrenos propiedad del Ministerio de Defensa (cuarteles de la C/ San Vicente Mártir), delimitada la primera por las calles San Vicente Mártir, Uruguay, Francisco Climent y Dolores Alcayde, y la segunda por las calle San Vicente Mártir, la Avenida Primero de Mayo y las calles Carteros y Mossen Febrer,

Conformando así, estas dos áreas como ámbitos independientes en los términos explicitados en el correspondiente Convenio, con el fin de que su desarrollo y ejecución no quede supeditado a la actuación propiamente dicha "Parque Central". Ámbitos que pasan a denominarse, respectivamente: A.4-2 "Parque Central de Ingenieros" y A.4-3 "Parque de Artillería".

Ello, a los efectos de permitir a través de los respectivos Planes de Reforma Interior que simultáneamente se tramitan y conforme al art. 33.5 de la LRAU, la delimitación de Unidades de Ejecución que conformarán, cada una de ellas, su respectiva área de reparto, concretando sus características y magnitudes principales.

Ámbito de planeamiento de desarrollo A.4-2 "Parque Central de Ingenieros", objeto del presente documento que, a los efectos de su conformación urbanística, su delimitación, segregándose del ámbito A.4 previsto inicialmente por el Plan General, responde a los términos de los Convenios suscritos con la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de la Defensa, con el fin de que su desarrollo y ejecución no quede supeditado a la actuación propiamente dicha "Parque Central", cuyos objetivos y magnitudes principales quedan de manifiesto en la correspondiente Ficha de Características que se inserta continuación:



PLAN DE REFORMA INTERIOR AMBITO A.4-2: "PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS, ALMACEN DE INTENDENCIA Y SERVICIO MILITAR DE CONSTRUCCIONES"

HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO			CODIGO A.4-2
FICHA DE CARACTERISTICAS			
IDENTIFICACION	1.- NOMBRE DEL AREA: PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS		
	2.- JUNTA MUNICIPAL: ABASTOS	3.- DISTRITOS: JESÚS	
	4.- TIPO: PLAN DE REFORMA INTERIOR	5.- INICIATIVA: PUBLICA	
REGIMEN URBANISTICO	6.- SUPERFICIE 49.000 m2s	7.- EDIFICABILIDAD	Área total: ----- Área vacante: ver texto
	8.- USO DOMINANTE: RESIDENCIAL	9.- ZONA DE ORDENACIÓN: EDA	
	10.- USOS PROHIBIDOS: SALVO MENCION EXPRESA, LOS DE LA ZONA DOMINANTE		
GESTION	11.- TIPO DE GESTION: INDISTINTA	12.- CONVENIO URBANÍSTICO	
	13.- ACTUACIONES AISLADAS Y ACTUACIONES INTEGRADAS		
	14.- DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCION	15.- CESIONES RED PRIMARIA INTERNA	----- -----
OBJETIVOS DEL PLAN Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	<p>A los efectos de su conformación urbanística su delimitación, segregándose del ámbito A-4 previsto inicialmente por el Plan General, responde a los términos del Convenio suscrito con la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de la Defensa, con el fin de que su desarrollo y ejecución no quede supeditado a la actuación propiamente dicha "Parque Central".</p> <p>De acuerdo con el convenio suscrito se reconoce como mínimo una edificabilidad de 45.225 m2t con destino a edificios de nueva planta, ya que se parte del criterio excluyente de no contabilizar la correspondiente a las edificaciones residenciales actualmente existentes que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, sin perjuicio de su integración en la ordenación resultante.</p> <p>Del total de la edificabilidad de uso residencial anteriormente dicha, se destinará un porcentaje de un el 52,48% para la construcción de viviendas de protección pública (VPP).</p>		


GENERALITAT VALENCIANA
 CONSSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
 APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA RESOLUCIÓN DE
 FECHA **06 MAR. 2007** DEL
 HBLE. DE TERRITORI I HABITATGE
 TERRITORI I HABITATGE

PLAN DE REFORMA INTERIOR AMBITO A.4-2: "PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS, ALMACEN DE INTENDENCIA Y SERVICIO MILITAR DE CONSTRUCCIONES"

Igualmente, en el documento de Homologación se delimita dentro de este ámbito de planeamiento una Área de reparto en la que se determina su correspondiente Aprovechamiento tipo, cuyos principales parámetros quedan resumidas en el cuadro que se reproduce a continuación:

AREA DE REPARTO A.4-2 "PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS"			
	R. LIBRE	R. VPP	TOTAL
SUPERFICIE DEL ÁREA DE REPARTO (m2)			36.704,00
SUELO DOTACIONAL ADSCRITO (m2)			607,00
SUPERFICIE COMPUTABLE ÁREA REPARTO (m2)			36.097,00
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ER (m2t)	21.490,92	23.734,08	45.225,00
EDIFICABILIDAD TERCIARIA ET (m2t)	0,00	0,00	0,00
EDIFICABILIDAD TOTAL E (m2t)	21.490,92	23.734,08	45.225,00
APROVECHAMIENTO TIPO/MEDIO (m2t/m2s)	1,2529 (*)		

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



PLAN DE REFORMA INTERIOR AMBITO A.4-2: "PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS, ALMACEN DE INTENDENCIA Y SERVICIO MILITAR DE CONSTRUCCIONES"

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

El territorio afectado, que se configura a los efectos de este documento como subámbito A.4-2, es el delimitado en suelo urbano por las calles San Vicente Mártir, Uruguay, Francisco Climent y Dolores Alcayde.



Esta ocupado en su mayor parte por instalaciones militares: Parcelas 1, 2 y 3, destinadas al Parque Central de Ingenieros y Almacén de Intendencia y Servicio Militar de Construcciones, con una extensión superficial en su conjunto de 36.097,00 m²s, según última medición real efectuada, de la cual corresponden al Servicio Militar de Construcciones 4.985,74 m²s; 595,37 m²s al Ministerio de Defensa/INVIFAS y 1978,56, según corrección de errores de 28 de abril de 2004, fueron entregados al Ministerio de Economía y Hacienda.

Cesión que se efectuó (al parecer con una extensión superficial de 4.000 según la descripción del Acta de 12 de junio de 1955), según los antecedentes obrantes con el objetivo de dar solución al Colegio Público "Santo Angel de la Guarda" que se encuentra ubicado y en precario en el interior de la propiedad militar del Parque Central de Ingenieros (parcela 1) y vinculado a las plantas bajas del edificio recayente a la calle San Vicente.

Circunstancia ésta última que ahora está en vías de solución al haberse ya iniciado las diligencias oportunas para solicitar del Ministerio su cancelación de acuerdo con el compromiso asumido por el Ayuntamiento de Valencia contenido al que se refiere el párrafo segundo de la estipulación Cuarta del Convenio.

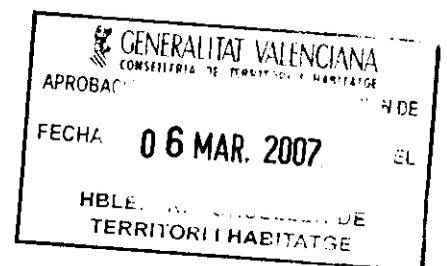
En el resto de la manzana existen edificaciones de nueva planta destinadas a uso residencial de vivienda plurifamiliar, formando piezas inconexas que, excepto la recayente a la calle Dolores Alcayde, de relativa reciente construcción, presentan de manera acusada sus medianeras vistas.

Edificios construidos algunos de ellas sobre terrenos segregados de la parcela originaria del Ministerio de Defensa, hoy propiedad del INVIFAS. Incluso una de ellas, la recayente a la calle San Vicente esquina a la de Uruguay, todavía vinculada al Servicio Militar de Construcciones (parcela 3).

PLAN DE REFORMA INTERIOR AMBITO A.4-2: "PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS, ALMACEN DE INTENDENCIA Y SERVICIO MILITAR DE CONSTRUCCIONES"

No obstante estos edificios no se encuentran en fuera de ordenación sustantivo y por sus características tipomorfológicas se adecuan al entorno urbano donde se insertan, razón por la cual se considera deben integrarse dentro de la ordenación reconociendo las determinaciones urbanísticas que presentan.

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



PLAN DE REFORMA INTERIOR AMBITO A.4-2: "PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS, ALMACEN DE INTENDENCIA Y SERVICIO MILITAR DE CONSTRUCCIONES"

4.- Descripción de la propuesta.

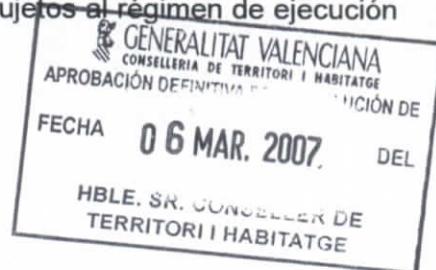
La propuesta de ordenación parte de la consideración general de integrar la ordenación de esta manzana dentro del entorno ya urbanizado y consolidado por la edificación del Distrito de Jesús, liberando los terrenos de su actual uso militar e incorporándolos a la ordenación de la Ciudad dentro de la calificación urbanística de Edificación abierta, *con la apertura al uso público de los viales, espacios libres y dotaciones públicas que este área necesita*, y en concreto con las previsiones siguientes:

- Mantenimiento de la edificación existente destinada a uso residencial, integrándola en la ordenación mediante la fijación y determinación concreta de sus parámetros urbanísticos principales que reflejan su estado actual.
- Asignación de parcelas edificables que permitan obtener un aprovechamiento urbanístico suficiente capaz de viabilizar la operación urbanística pretendida, teniendo en cuenta el menor rendimiento económico que implica la exigencia de reservar un 52,48% a la construcción de VPP.
- Cubrir las exigencias dotacionales mínimas en proporción al aprovechamiento urbanístico resultante y, en particular, la obtención de una parcela de superficie suficiente que permita regularizar la situación del Colegio Santo Angel de la Guarda.
- Delimitar la Unidad de Ejecución coincidente con el Área de reparto establecida por el documento de Homologación sectorial que simultáneamente se tramita, concretando sus características y magnitudes principales.

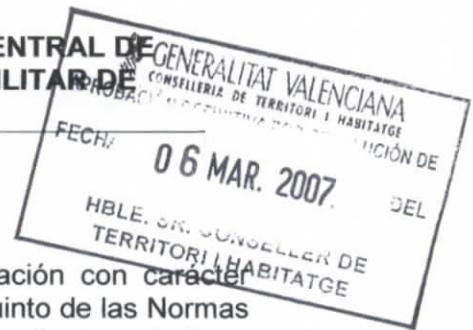
Consecuentemente, conforme se puede apreciar en la documentación gráfica adjunta a esta Memoria, la propuesta parte del reconocimiento del estado actual de la manzana atendiendo a completar, tapando las medianerías vistas, la estructura urbana incipientemente desarrollada, adosando a ellas las nuevas piezas edificables mediante la determinación de sus alineaciones y estableciendo el número de plantas máximas conforme a los parámetros propios de la zona de ordenación urbanística de Edificación abierta.

Se distribuye así el conjunto de la edificabilidad de forma perimetral con fachadas tanto a las calles que configuran la manzana como al espacio interior que queda liberado destinándolo a dotaciones públicas de la red secundaria: parcela escolar para la ubicación definitiva del Colegio público Santo Angel de la Guarda y un espacio libre ajardinado abierto a la calle Uruguay.

Simultáneamente se delimita la Unidad de Ejecución que, coincidente su perímetro con el Área de reparto, diferenciada por el documento de Homologación sectorial, engloba única y exclusivamente las propiedades militares; quedando el resto de los terrenos consolidados no incluidos en la misma sujetos al régimen de ejecución de Actuaciones Aisladas.



PLAN DE REFORMA INTERIOR AMBITO A.4-2: "PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS, ALMACEN DE INTENDENCIA Y SERVICIO MILITAR DE CONSTRUCCIONES"



5.- Ordenanzas de la Edificación.

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

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

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

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELAS EDIFICABLES					
PARCELA	SUPERFICIE	PLANTAS	USO TERCIARIO	USO RESIDENCIAL	E. TOTAL
P-1	735	7 - 8	—	5.560	5.560
P-2	996	7 - 8	—	7.551	7.551
P-3	2.800	7 - 8	—	11.443	11.443
P-4	444	5	—	2.220	2.220
P-5	3.324	7 - 8	—	18.451	18.451
SUMAN	8.299	—	—	45.225	45.225

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

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

5.- En el ámbito de los terrenos afectados por el Área de Vigilancia Arqueológica delimitada se observaran las medidas contenidas en el art. 3.86 y siguientes de las NN.UU de Plan General vige

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

PLAN DE REFORMA INTERIOR AMBITO A.4-2: "PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS, ALMACEN DE INTENDENCIA Y SERVICIO MILITAR DE CONSTRUCCIONES"



6.- Régimen de desarrollo y ejecución.

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

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

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

A tal efecto:

- 6.1.- Quedan sujetas al régimen de Actuaciones Aisladas las parcelas ya edificadas, identificadas en el plano de información I-3. "Estado actual: Usos y edificaciones existentes", recayentes a las calles San Vicente Mártir, Uruguay, Francisco Climent y Dolores Alcayde, integradas en la ordenación, pero no incluidas expresamente en el área de reparto establecida.
- 6.2.- Quedan sujetos al régimen de Actuaciones Integradas los terrenos susceptibles de soportar edificación de nueva planta, incluidos en la Unidad de Ejecución única coincidente su límite con el Área de Reparto establecida en el documento de Homologación sectorial modificativa del Plan General, que simultáneamente se tramita., cuyo desarrollo y ejecución se efectuará mediante la formulación del correspondiente Programa de Actuación Integrada (PAI), de acuerdo con la legislación urbanística de la Comunidad Valenciana; si bien, dado que todos los terrenos susceptibles de aprovechamiento urbanístico incluidos en la Unidad de ejecución se corresponden íntegramente con propiedades del Ministerio de Defensa cabría arbitrar otros mecanismos de gestión que pudieran agilizar el proceso y dar cumplimiento a las previsiones dotacionales.

Unidad de Ejecución que queda delimitada al Norte, por la calle Dolores Alcayde; al Este, por la calle San Vicente Mártir, al Sur, por la calle Uruguay y al Oeste, por la calle Francisco Climent; cuyas características y magnitudes principales son las que se contienen en el cuadro que se inserta a continuación:

PLAN DE REFORMA INTERIOR AMBITO A.4-2: "PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS, ALMACEN DE INTENDENCIA Y SERVICIO MILITAR DE CONSTRUCCIONES"

Unidad de Ejecución A.4/2 "Cuartel de Ingenieros"	
Superficie de la Unidad/ de Ejecución/Área de reparto (SUE/AR).	36.704 m2s.
Superficie suelos dotacionales ya adscritos a su destino (SD/RV)	607 m2s
Superficie computable (SAR-SD)	36.097 m2s
Superficie parcelas edificables privadamente	8.299 m2s
Edificabilidad total	45.225 m2t
	Residencial renta libre: 21.490,92 Residencial VPP: 23.734,08
Aprovechamiento objetivo (*)	1,2528 m2t/m2s
Cesiones dotacionales Red secundaria:	
Jardines e itinerarios peatonales (S/JL+IP)	6.604 m2s
Equipamiento Educativo-cultural (S/EQ-ED)	12.020 m2s
Red viaria y aparcamientos (S/RV+AV)	9.174 m2s
Superficie total Cesiones dotaciones públicas	27.798 m2s

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

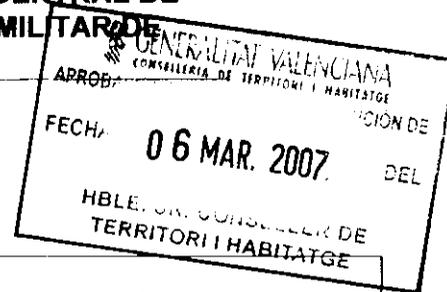
(**) La edificabilidad lucrativa materializable sobre la propiedad será patrimonializada en su totalidad por los titulares de suelo.

Por tanto, del total de la edificabilidad materializable del sector, el 52,48% será destinado a la construcción de viviendas de protección pública y locales comerciales en planta baja de los bloques.

De la superficie de este ámbito corresponden al Ministerio de Defensa-GIED, 28.537,33 m2, es decir, el 79,06% del total; al Ministerio de Defensa (Servicio Militar de Construcciones), 4.985,74 m2, es decir el 13,81%; y a Patrimonio del Estado 1.978,56, es decir 5,48%.



PLAN DE REFORMA INTERIOR AMBITO A.4-2: "PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS, ALMACEN DE INTENDENCIA Y SERVICIO MILITAR DE CONSTRUCCIONES"



7.- Justificación urbanística.

7.1. Resumen principales magnitudes.

	PLAN DE REFORMA INTERIOR
Superficie Ámbito de planeamiento en suelo urbano	
- Superficie Unidad de Ejecución	36.704 m2s
- Superficie Actuaciones aisladas *	13.153 m2s
TOTAL AMBITO	49.857 m2s
Superficies dotaciones red secundaria (S/D)	
-Jardines-Áreas de juego-Itinerarios peatonales (S/JL+AJ+IP)	6.604 m2s
- Equipamiento Educativo-Cultural (S/EQ-EC)	12.020 m2s
- Red Viaria (P/RV) (6.284 + 8.162 + 607)	16.065 m2s
SUMAN DOTACIONES PUBLICAS	34.689 m2s
Superficie Parcelas edificables	
- Residencial en Unidad de ejecución	8.299 m2s
- Residencial en Actuaciones aisladas.	6.869 m2s
SUMAN PARCELAS EDIFICABLES	15.168 m2s
Edificabilidad	
- Nueva planta en unidad de ejecución	45.225 m2t
- Existentes en actuaciones aisladas	46.949 m2t
TOTAL EDIFICABILIDAD	92.174 m2t

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

7.2.- Medidas compensatorias artículo 55.3 de la LRAU.

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

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

Tomaremos como tal área virtual en suelo urbano el barrio en que se encuentra ubicado el ámbito de referencia, es decir, el barrio de la Raiosa, del distrito de Jesús, verificando el cumplimiento de los estándares urbanísticos respecto de la superficie de

PLAN DE REFORMA INTERIOR AMBITO A.4-2: "PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS, ALMACEN DE INTENDENCIA Y SERVICIO MILITAR DE CONSTRUCCIONES"

suelo resultante del mismo, teniendo en cuenta que la propuesta provocará los siguientes cambios:

- edificabilidad de nueva planta que se crea: con un total de 45.225 m² de techo edificable.
- uso dotacional público (SD) que se crea: 34.689 m²s.



DISTRITO 9 "JESUS" – BARRIO 1 "LA RAIOSA"		
	SITUACIÓN ACTUAL	SITUACIÓN FUTURA
Superficie del Barrio (m2s)	378.805,62	378.805,62
Edificabilidad total (m2t)	1.094.718,03	1.094.718,03 + 45.225 = 1.139.943,03
Índice de edificabilidad bruta IEB (m2t/m2s)	2,889920	3,0093085
Suelo dotacional (m2s)	79.459,79	79.459,79 + 34.689 = 114.148,79
Índice de suelo dotacional ISD (m2s/m2s)	0,2097634	0,3013386
Estándar dotacional ISD/IEB (m2s/m2t)	0,0725845	0,1001354

Como puede apreciarse, comparando las dos columnas de la tabla anterior, en el conjunto del Barrio afectado, el estándar dotacional no sólo se mantiene, sino que incluso resulta notablemente mejorado, incrementándose desde los 0,0725845 m²sd/m²t hasta los 0,1001354 m²SD/m²t, por lo que se cumplen las exigencias del art. 55.3 de la LRAU y art. 17 del Anexo al RPCV.

Por tanto, la reforma interior que se propone supone una evidente mejora para el interés público respecto de la situación anterior, pues, a pesar de que conlleve un incremento de la edificabilidad, el mismo se encuentra sobradamente compensado con un paralelo incremento de suelo dotacional público de nueva creación. Todo lo cual se traduce en una mejora del estándar dotacional en el conjunto del sector Centro y Sur de la ciudad objeto de la Homologación Sectorial Modificativa de las determinaciones del Plan General vigente.

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

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

PLAN DE REFORMA INTERIOR AMBITO A.4-2: "PARQUE CENTRAL DE INGENIEROS, ALMACEN DE INTENDENCIA Y SERVICIO MILITAR DE CONSTRUCCIONES"

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

	PGOU VIGENTE	PLAN DE REFORMA INTERIOR	DIFERENCIA
<i>Edificabilidad total residencial</i>	(1,20 x 49.857) – 40.080 = 19.748 m2tR	36.926 m2t	17.178 m2t
<i>Número de viviendas</i>	165	308	143
<i>Habitantes</i>	354	661	307

Con lo que resulta un incremento potencial de población de aproximadamente 661 habitantes, inferior a los 1.000 habitantes previstos por la citada norma, por lo que no resulta necesaria ninguna reserva suplementaria de P/QL.

Por otra parte, debe advertirse que el espacio libre de nueva creación junto a la calle Uruguay cumple las condiciones exigidas por el art. 34 del RPCV para poder ser considerado como jardín (JL): superficie mínima de 1.000 m² y círculo inscribible de 25 mts de diámetro y que la suma total de espacios libres es de 6.604 m2s; lo cual representa un estándar, en relación con el incremento de población resultante (661 habitantes) de 9,99 m2sEL//hab.

Valencia, 27 de Marzo de 2007

El Arquitecto Jefe de Servicio de Planeamiento



Fdo. Juan Antonio Altés

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

