

PLAN DE REFORMA INTERIOR AMBITO A.5-2 "CAMÍ REIAL"



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



Diligencia:

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

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

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

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

Valencia, a 27 de marzo de 2007

EL SECRETARIO



MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA



1.- Objeto y alcance del documento.

Constituye el objeto del presente documento establecer las determinaciones urbanísticas propias de la ordenación pormenorizada en el ámbito A.5-2 "Camí Reial" de planeamiento de desarrollo establecido por la Homologación Sectorial Modificativa de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Generalitat Valenciana de 28 de Diciembre de 1988 (B.O.E. 14-1-1989 y D.O.G.V. 16-1-1989), que simultáneamente se tramita.

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

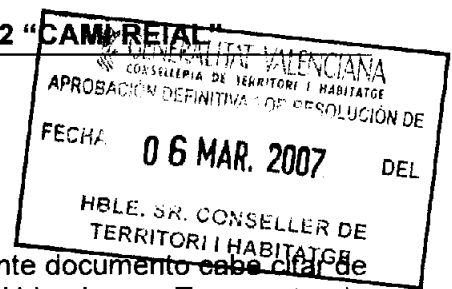
Encargar a tal efecto al Servicio de Planeamiento de este Ayuntamiento la incoación del oportuno expediente administrativo, así como la elaboración y redacción de la documentación que conforme a la vigente la Ley 6/94 de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística,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

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

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

En su consecuencia se redacta el presente documento de **Plan de Reforma Interior Ámbito A.5-2: "Camí Reial"**, con el fin de establecer las determinaciones urbanísticas propias de la ordenación pormenorizada; resolviendo así la situación de suspensión de planeamiento motivada por las actuaciones urbanísticas-ferroviarias.

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



2.- Antecedentes

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

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

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

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

Ámbito de planeamiento de desarrollo A.5-2 "Camí Reial" que, a los efectos de su conformación urbanística, su delimitación incluye los terrenos clasificados como suelo urbano, suspendida la vigencia del planeamiento, pendientes de desarrollo y ejecución, cuyos objetivos y magnitudes principales son las que se contienen en la correspondiente Ficha de Características que se reproduce a continuación:

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO A.5-2 "CAMÍ REIAL"

HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO			CODIGO: A.5-2
FICHA DE CARACTERISTICAS			
IDENTIFICACION	1.- NOMBRE DEL AREA: CAMI REIAL		
	2.- JUNTA MUNICIPAL: ABASTOS	3.- DISTRITOS: JESÚS	
	4.- TIPO: PLAN DE REFORMA INTERIOR	5.- INICIATIVA: PUBLICA	
REGIMEN URBANISTICO	6.- SUPERFICIE 53.000 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.- SUSPENSION DE PLANEAMIENTO	
	13.- ACTUACIONES AISLADAS Y ACTUACIONES INTEGRADAS		
	14.- DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCION	15.- CESIONES RED PRIMARIA INTERNA	----- RED VIARIA
OBJETIVOS DEL PLAN Y CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION	Reordenación del área asignándole una edificabilidad total, como mínimo la prevista directa e inicialmente por el PGOU vigente, destinándose un 25% de la edificabilidad de uso residencial a la construcción de viviendas de protección pública (VPP). 		

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 resumidos en el cuadro que se reproduce a continuación:

AREA DE REPARTO A.5-2 "CAMÍ REIAL"			
	LIBRE	VPP	TOTAL
SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO m2			52.922,00
SUELO DOTACIONAL ADSCRITO m2			1.973,00
SUPERFICIE COMPUTABLE AREA DE REPARTO m2			50.949,00
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL ERm2t	42.614,25	14.204,75	56.819,00
EDIFICABILIDAD TERCARIA ETm2t	0,00	0,00	0,00
EDIFICABILIDAD TOTAL Em2t	42.614,25	14.204,75	56.819,00
APROVECHAMIENTO TIPO/MEDIO (m2t/m2s)	1,1152		

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

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



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

El territorio afectado es el delimitado, en suelo urbano en el barrio de Camí Reial, por el trazado actual de la línea FF.CC. Utiel-Lliria; las calles Alcalá de Chivert, José Soto Micó, Síndico Mocholí, Alquería de Benimasot, en Proyecto y trazado actual de la línea FF.CC Albacete-Madrid.

Las características del territorio a ordenar, tal y como se aprecia en la documentación gráfica adjunta, están subordinadas a las dos grandes infraestructuras existentes: las líneas férreas, la variante del Camino Real de Madrid (Calle Salvador Perles) y el nudo de enlace con la V-30.

Elementos que han condicionado fuertemente el desarrollo de esta zona de la ciudad que se muestra como un gran "vacío urbano" entre el barrio consolidado de Sant Marcel·lí y el de Camí Reial al sur, junto a la V-30.

Si exceptuamos ciertas edificios de viviendas de nueva planta recayentes a la calles de José Soto Micó, Síndico Mocholí y Alquería de Benimasot, construidas entre medianerías, que aparecen vistas, el resto son antiguas edificaciones preexistentes que, en su día, conformaron el Camino Real de Madrid pero que hoy, afectadas por las alineaciones oficiales de calle, se encuentran en situación de fuera de ordenación sustantiva.

El resto de los terrenos situados a sus espaldas hasta la línea férrea mantienen sus características originales, contribuyendo a degradar el paisaje urbano ya de por si falto de orden y cualidad.

Las carencias de urbanización y dotaciones públicas son evidentes.

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

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



4.- Descripción de la propuesta.

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

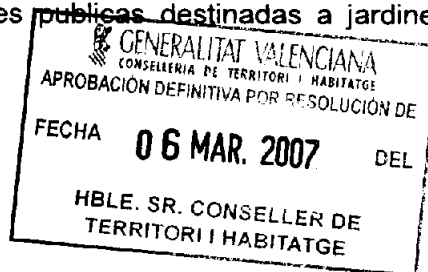
- Mantenimiento de la edificación existente destinada a uso residencial, integrándola en la ordenación mediante la fijación y determinación concreta de sus parámetros físicos principales que reflejan su estado actual.
- Asignación de nuevas parcelas edificables que permitan obtener un aprovechamiento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

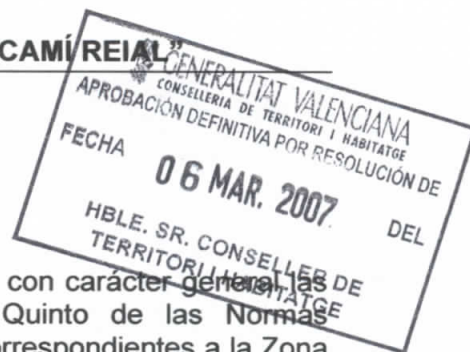
Consecuentemente, conforme se puede apreciar en la documentación gráfica adjunta a esta Memoria, se parte de la consideración del estado actual de las manzanas atendiendo a completar, tapando las medianerías vistas, las diferentes piezas edificables determinando sus alineaciones y estableciendo el número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

Así, en este ámbito se distribuye el conjunto de la edificabilidad de forma perimetral ajustado las fachadas a la servidumbre del actual trazado de la línea férrea Albacete-Madrid así como al nuevo trazado soterrado de la línea férrea de acceso a la Estación de Fuente de Sant Lluís, rematando la "manzana" así conformada mediante una pieza singular objeto de proyecto unitario recayente a la rotonda de distribución de tráfico prevista al final de la Avenida Federico García.

Por último al otro lado de la calle José Soto Micó, la ordenación se completa con la parcela escolar inicialmente prevista por el Plan General, que se mantiene.

Todo ello en coherencia con las preexistencias y completando la ordenación con las nuevas previsiones en cuanto dotaciones ~~públicas destinadas a jardines y~~ equipamientos públicos.





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	2.080	máximo 15	---	15.000	15.000
P-2	1.093	8	---	8.741	8.741
P-3	1.795	8	---	14.360	14.360
P-4	1.448	6-8	---	11.157	11.157
P-5	326	6-1	326	1.050	1.376
P-6	839	6-1	839	1.890	2.729
P-7	576	6	---	3.456	3.456
SUMAN	8.157	-----	1.165	55.654	56.819

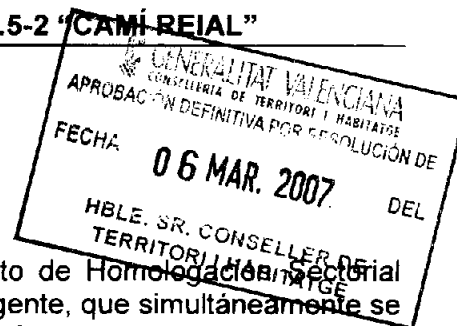
* Nota: La superficie, y consiguientemente la edificabilidad, al estar asignada geométricamente de cada una de las parcelas edificables queda sujeta a la preceptiva fijación de líneas.

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

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

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 Vivenda de 6-3-07.

EL SECRETARIO,



6.- Régimen de desarrollo y ejecución.

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

Por otra parte, de conformidad con las determinaciones establecidas por la citada Homologación Sectorial, en cuanto a la delimitación de las oportunas Áreas de reparto, determinando para cada una de ellas el correspondiente Aprovechamiento tipo, *-para una mas justa y eficaz ejecución del planeamiento-* resulta además procedente, conforme a lo previsto en su artículo 23.2 y en los términos establecidos en artículo 33.5 de la LRAU, delimitar las unidades de ejecución *que conformarán, cada una de ellas, su respectiva área de reparto*, concretando sus características y magnitudes principales. Si bien en el presente caso la Unidad de Ejecución no resulta coincidente con su respectiva Area de Reparto, toda vez que parte de los terrenos resultan afectados por el trazado ferroviario de acceso a la Estación Fuente de San, Luís y por el vial prolongación de Federico Garcia Lorca, que constituyen elementos de la red primaria externa al sector, no implicando carga adicional alguna a repercutir a la misma. Ello, sin perjuicio de que tales terrenos afectados al estar incluidos en el Area de reparto, forman parte de la superficie computable con derecho a aprovechamiento.

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.

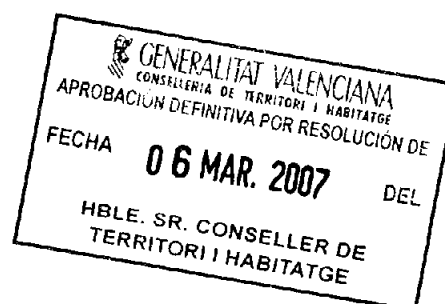
A tal efecto:

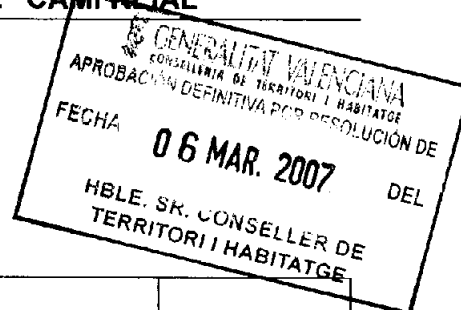
- 6.1.- Quedan sujetas al régimen de Actuaciones Aisladas las parcelas ya edificadas o, en su caso, todavía susceptibles de ser edificadas, identificadas en el plano de información I-3. "Estado actual: Usos y edificaciones existentes", recayentes a las calles José Soto Micó, Síndico Mocholí y Alquería de Benimasot, integradas en la ordenación pero no incluidas expresamente en el área de reparto establecida.
- 6.2.- Quedan sujetos al régimen de Actuaciones Integradas los terrenos susceptibles de soportar edificación de nueva planta, incluidos en la Unidad de Ejecución única, que expresamente se grafía, coincidente su límite con el Área de Reparto establecida en el documento de Homologación sectorial modificativa del Plan General, excepto en su linde Norte que se adapta a la servidumbre del nuevo trazado ferroviario soterrado de acceso a la Estación de Fuente de Sant Lluís, y cuyo desarrollo y ejecución se efectuará mediante la formulación del correspondiente Programa de Actuación Integrada (PAI), de acuerdo con la legislación urbanística de la Comunidad Valenciana.

Unidad de Ejecución A.5-2 "Camí Reial", que queda delimitada al Norte, por el límite Sur de la servidumbre del nuevo trazado ferroviario soterrado de acceso a la Estación de Fuente de Sant Lluís; al Este, por el trazado actual de la línea FF.CC. Albacete-Madrid; al Sur, por calles en Proyecto, Alquería de Benimasot y Síndico Mocholi y al Oeste, por las calles José Soto Micó y Alcalá de Chivert; cuyas características y magnitudes principales son las que se contienen en el cuadro que se inserta a continuación:

Actuación Integrada de Ejecución A.5-2 "Camí Reial"	
Superficie Área de reparto (SAR).	52.922 m2s
Superficie Red Primaria (P/RV (suelo)+P/ID-F(subsuelo) externa	5.824 m2s
Superficie suelos dotacionales ya adscritos a su destino (SD/RV)	1.973 m2s
Superficie de la Unidad de ejecución (SUE)	47.098 m2s
Superficie computable (SAR-SDA)	50.949 m2s
Superficie parcelas edificables privadamente	8.157 m2s
Edificabilidad total	56.819 m2t
- Residencial renta libre 42.614,25 m2t	
- Residencial VPP 14.204,75 m2t (25% s/ET)	
Aprovechamiento objetivo*	1,115 m2t/m2s
Cesiones dotacionales Red secundaria	
- Jardines e itinerarios peatonales (S/JL+IP)	11.096 m2s
- Equipamiento Educativo-cultural (S/EQ-ED)	5.394 m2s
- Equipamiento Administrativo-institucional (S/EQ-RD)	3.056 m2s
- Red viaria y aparcamientos (S/RV+AV)	17.422 m2s
Superficie total Cesiones dotaciones públicas Red secundaria	36.968 m2s

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





7.- Justificación urbanística de la reforma.

7.1. Resumen estadístico comparativo.

	PGOU VIGENTE	PLAN DE REFORMA INTERIOR
Superficie Ámbito de planeamiento en suelo urbano		
- Superficie Red primaria externa	-----	5.824 m2s
- Superficie Unidad de Ejecución	-----	47.098 m2s
- Superficie Actuaciones aisladas	55.989 m2s	3.067 m2s
TOTAL ÁMBITO	55.989 m2s	55.989 m2s
Superficies dotaciones red secundaria (S/D)		
-Jardines y Areas de juego (P/JL+AJ)	9.992 m2s	11.096 m2s
- Equipamiento Educativo-Cultural (S/EQ-EC)	5.160 m2s	5.394 m2s
- Equipamiento Administrativo-institucional (S/EQ-AD)	1.527 m2s	3.056 m2s
- Red Vial (P/RV)	23.740 m2s	20.310 m2s
SUMAN DOTACIONES PÚBLICAS	40.217 m2s	39.856 m2s
Superficie Parcelas edificables		
- Residencial en Unidad de ejecución	-----	8.157 m2s
- Residencial en Actuaciones aisladas.	15.772 m2s	2.152 m2s
SUMAN PARCELAS EDIFICABLES	15.772 m2s	10.309 m2s
Edificabilidad		
- Nueva planta en unidad de ejecución	-----	56.819 m2t
- Existentes en actuaciones aisladas	69.458 m2t	15.162 m2t
TOTAL EDIFICABILIDAD	69.458 m2t	71.981 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 mismo Reglamento.

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

	PGOU VIGENTE	PLAN DE REFORMA INTERIOR
Superficie ámbito	55.989 m2s	55.989 m2s
Edificabilidad total	69.458 m2t	71.981 m2t
Índice Edificabilidad Bruta IEB	1,2405651m2t/m2s	1,2856275 m2t/m2s
Suelo Dotacional red primaria y secundaria (*)	40.217 m2s	45.618 m2s
Índice Suelo Dotacional ISD	0,7183018 m2s/m2s	0,8147671 m2s/m2t
Estandar ISD/IEB	0,5790117 m2s/m2t	0,6337505 m2s/m2t

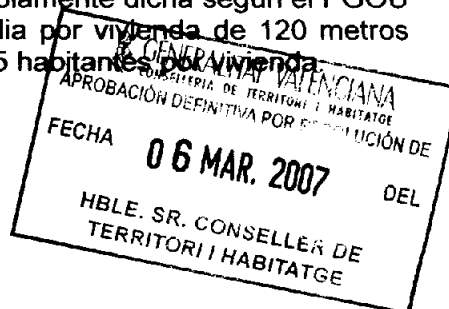
(*) Nota: La inclusión del suelo dotacional de la Red primaria, resulta imprescindible para homologar los ámbitos correspondiente.

Como se ve comparando las dos columnas de la tabla anterior, en el ámbito sujeto a Plan de Reforma Interior, el estándar dotacional prácticamente no solo se mantiene sino que resulta notablemente mejorado, incrementados en 0,0547388 puntos por lo que se cumplen las exigencias del artículo 55.3 de la LRAU y artículo 17 del Anexo al RPCV.

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

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

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



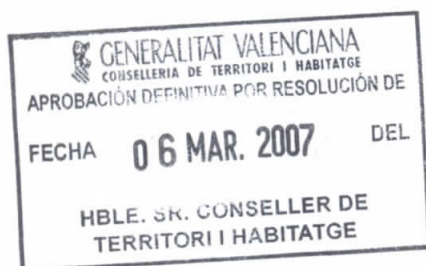
	PGOU VIGENTE	PLAN DE REFORMA INTERIOR	DIFERENCIA
<i>Edificabilidad total</i>	53.686 m2t	61.672 m2t ✓	7.986 m2t
<i>Número de viviendas</i>	447	514	67
<i>Habitantes</i>	962	1.105	143

Con lo que resulta un incremento de la población potencial de aproximadamente 143 habitantes, inferior a los 1.000 habitantes previstos por la citada norma, por lo que no resulta necesaria ninguna reserva suplementaria de dotaciones públicas destinadas a zonas verdes de la red primaria.

Valencia, 27 de marzo de 2007

El Arquitecto Jefe 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,