

MEMORIA JUSTIFICATIVA

A) PLANEAMIENTO VIGENTE

El municipio de Valencia tiene como instrumento de planeamiento general vigente el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 28 de diciembre de 1988.

Dicho planeamiento se encuentra en este momento en revisión, ya que el Ayuntamiento está tramitando un proyecto de Revisión Simplificada del Plan General de Ordenación Urbana de 1988, que en el momento actual se encuentra en el momento procedimental previo a la aprobación provisional ya que ha concluido la información pública del mismo.

En lo que afecta a la zona objeto del presente Plan de Reforma Interior, es de destacar que, por Resolución de 22 de junio de 2005, del Conseller de Territorio y Vivienda, se procedió a la aprobación definitiva de la Homologación y Plan de Reforma Interior "Río Escalona" del municipio de Valencia, cuyo objeto consistía en mejorar la ordenación, enmarcándose la misma dentro de "*los criterios para la formulación de propuestas de planeamiento que tengan por objeto recalificar a residencial enclaves terciarios o industriales*". En concreto, para la zona en cuestión, se suprime el uso industrial y se pasa a residencial EDA y Terciario.

B) LEGISLACIÓN APLICABLE

Para la elaboración del presente Plan de Reforma Interior de Mejora es necesario tener en consideración, entre otras, la siguiente normativa:

- Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.
- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.
- Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.
- Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana.
- Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- Decreto-Ley 2/2010, de 28 de mayo, del Consell, de medidas urgentes para agilizar el desarrollo de actividades productivas y de creación de empleo.
- Decreto Ley 2/2011, de 4 de noviembre, del Consell, de medidas urgentes de impulso e implantación de actuaciones territoriales estratégicas.

C) IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO Y ORDENACIÓN VIGENTE

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora afecta a la manzana delimitada al norte por vial peatonal, al sur por la Calle Octavio Vicent, al este por la Calle L'Illa de Sardenya, y al oeste por la Calle Río Escalona, abarcando una superficie aproximada de 3.224 m².

Su ubicación concreta queda establecida en el siguiente plano:



El suelo incluido en la citada manzana está clasificado como suelo urbano y calificado como residencial EDA (Edificación Abierta), según el planeamiento vigente.

La ordenación del suelo en cuestión está recogida en el plano de ordenación C-41 "Estructura urbana. Parámetros de la edificación. Sistemas generales y locales. Ámbitos de planeamiento" del Plan General de Ordenación Urbana vigente, sin olvidar que dicho ámbito sufrió una modificación, de fecha 22 de junio de 2005, cuyo objeto principal fue pasar la manzana en cuestión de uso industrial a residencial.

La normativa aplicable a la manzana en cuestión es la recogida en el Capítulo Cuarto "Zona edificación abierta", artículos 6.22 a 6.25, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, pudiendo destacarse como más importantes los siguientes parámetros urbanísticos:

Usos (art. 6.23)

- Uso global: residencial plurifamiliar (Rpf)
- Usos permitidos: Los no expresamente prohibidos, salvo que sean incompatibles con el uso dominante asignado a la zona y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas, en concreto, los recogidos en el artículo 6.23.4.
- Usos prohibidos: Los establecidos en el artículo 6.23.2.

Relativos a la parcela (art. 6.24)

- Parcela mínima: 200 m²s
- Linde frontal mínimo: 12'00 m

Relativos al volumen y la forma (art. 6.25)

- Altura máxima de cornisa: Surge de aplicar la fórmula siguiente.

$$H_c = 5,30 + 2,90 N_p$$

Lo anterior, para los siguientes ejemplos, nos da el siguiente resultado:

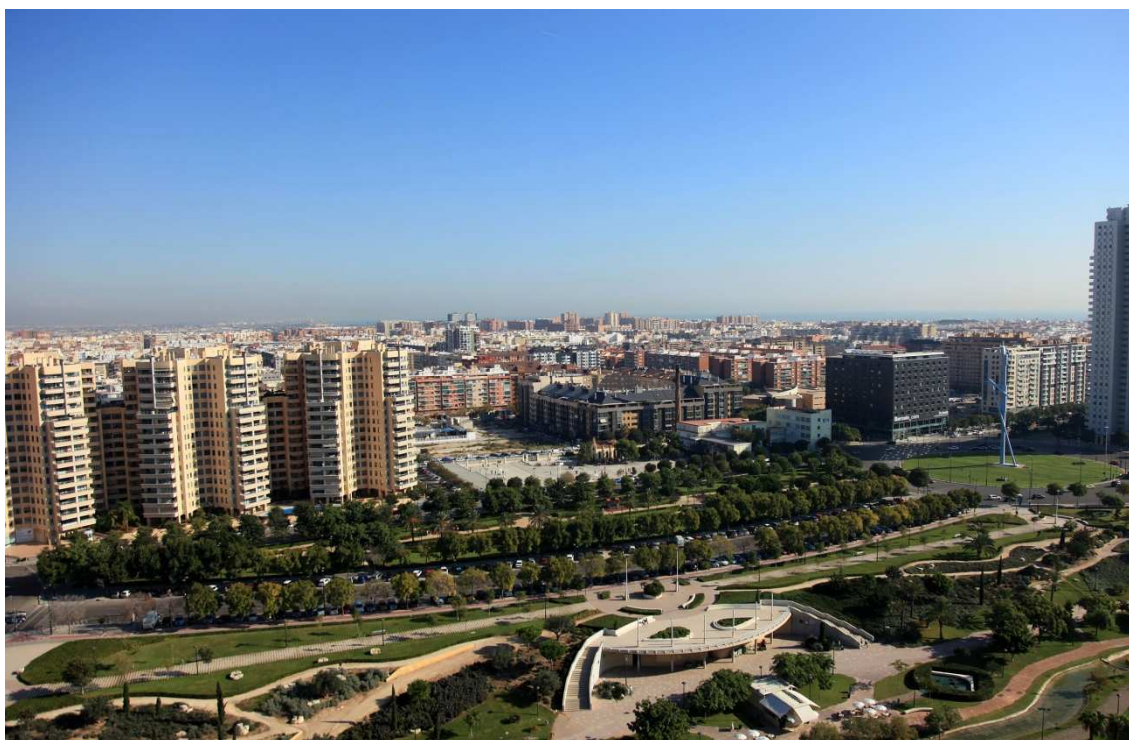
NÚM. PLANTAS	ALTURA CORNISA
9	28,50 m
12	37,20 m
20	60,40 m

D) REALIDAD FÍSICA DE LOS SUELOS AFECTADOS

La situación actual de los suelos comprendidos en la manzana delimitada por un vial peatonal y las calles Calle Octavio Vicent, L'Illa de Sardenya y Río Escalona es que los mismos se encuentran en la actualidad sin edificar, configurando un solar carente de edificación.

Es de destacar que dichos suelos lindan al norte con una estación de servicios en la actualidad en funcionamiento, y al sur con el patio del Colegio Ave María de Penya-Roja.

La manzana objeto del presente Plan de Reforma Interior configura una línea de fachada con el resto de inmuebles recayentes a la Avenida de Francia, de manera que se aprecia de forma clara que en la actualidad existe un vacío en la zona en cuestión donde se rompe la continuidad del frente recayente a la Avenida.



También hay que destacar la existencia de dos elementos protegidos por el Plan General, consistentes uno en una chimenea recayente a la Calle Escultor Octavio Vicent, resuelta como elemento exento de cara vista dentro de la propia calle cuando se transforma en vial peatonal, tratándose de un elemento catalogado por la Ley de Patrimonio Valenciano como Bien de Relevancia Local (BRL) y el otro en una construcción existente en el interior del patio del Colegio Ave María de Penya-Roja.

E) OBJETO QUE SE PERSIGUE

El presente Plan de Reforma Interior tiene como objetivo general completar y adaptar las determinaciones establecidas en el planeamiento general y en la Homologación y Plan de Reforma Interior "Río Escalona" de 2005, dotando a la manzana configurada por un vial peatonal y las calles Calle Octavio Vicent, L'Illa de Sardenya y Río Escalona de una ordenación adecuada a la realidad de su entorno.

El objeto concreto del presente Plan de Reforma Interior es establecer para la manzana en cuestión un régimen de alturas correspondiente a 12 plantas con una altura de cornisa de 37,20 metros, 8 plantas menos que las permitidas por el Plan General, acorde con lo establecido en la Norma 6.25 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente, modificándose al mismo tiempo la ocupación de la parcela al reducir la misma respecto a la establecida en el planeamiento vigente.

Consecuencia de todo lo anterior, se procede a reducir la ocupación de la parcela, lo que permite liberar más espacio privado, consiguiendo una ordenación más adecuada con el entorno.

Además de la variación del régimen de alturas, se procede a la ampliación del vial peatonal (de dominio privado pero de uso público) en 139,44 m² con lo que se aumentan los suelos de uso dotacional del entorno, además de incrementarse de forma sustancial la funcionalidad viaria, en su ancho y en su aspecto visual.

En el caso que nos ocupa, al tratarse de un Plan de Reforma Interior cuyo objeto es la cesión de 139,44 m² metros de vial peatonal, así como poder liberar más espacio libre privado y definir la propuesta de edificabilidad del futuro edificio, por lo que es necesario justificar de manera general el objeto que con el mismo se persigue.

Con la ordenación que se propone en el Plan de Reforma Interior se consigue dar un tratamiento similar al de los inmuebles recayentes a la Avenida de Francia. Cierto es que el solar en cuestión no recae de forma directa a la citada Avenida, pero no es menos cierto que visualmente si forma parte del citado frente al existir un suelo vacante por la edificación (el patio del colegio), por lo que al ordenar un volumen tal y como se propone en el presente Plan de Reforma Interior se consigue configurar un frente de fachada homogéneo y que visualmente dota de unidad a los inmuebles de la Avenida de Francia.

Asimismo con el ajuste del edificio a 12 plantas con altura de cornisa de 37,20 metros según el Plan General con uso EDA, y estando la planta baja destinada exclusivamente a accesos (zaguanes del edificio), se pretende resolver la altura de planta baja de 3,50 metros, dejando el resto de plantas con uso residencial con 3 metros, por lo que obtenemos una altura del edificio de 36,50 metros = $(3,50 + 3 * 11) < 37,20$ metros = $(5,30 + 11 * 2,90)$.

Se propone el aumento de la altura entre plantas de uso residencial de 2,90 metros a 3 metros por la necesidad de resolver la edificación acorde con la normativa en vigor actual, la cual nos remite al cumplimiento del Código Técnico de la Edificación. Para ello, se requiere realizar el cálculo de la ventilación en todas las estancias, justificando el Documento Básico de Salubridad, DB-HS3 "Calidad del aire interior", asimismo los forjados deben aumentar su paquete de aislamiento para dar cumplimiento al Documento Básico DB-HR "Protección frente al ruido", además debe disponerse de aire acondicionado en todas las estancias (afección a la altura de los falsos techos) cumpliendo con el Documento Básico de Ahorro de Energía, DB-HE "Rendimiento de las instalaciones térmicas".

De todo lo anterior se deduce que el objeto concreto que se persigue con el presente Plan de Reforma Interior es desarrollar el Plan General y la Homologación en lo que afecta a la concreción de determinaciones propias y exclusivas de la ordenación pormenorizada, tal y como se definen y concretan en el artículo 60 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (en el mismo sentido el artículo 125 ROGTU), ya que exclusivamente se afectan parámetros referidos a la altura, número de plantas y volumen (determinaciones que definen como pertenecientes a la misma de forma expresa en el artículo 120 del ROGTU), además de afectar a un suelo de uso dotacional que no forma parte de la ordenación estructural y que por propia naturaleza podría formar parte de la red secundaria de dotaciones (artículo 124 ROGTU).

De todo lo anterior es claro que nos encontramos ante un Plan de Reforma Interior de desarrollo del Plan General (artículo 163.a) ROGTU) ya que no afecta a la ordenación estructural, siendo la función del mismo mejorar la ordenación establecida en el Plan General, al dotar al ámbito de una solución de mayor calidad al incrementar los espacios de uso público lo que conlleva una mejora de evidente en el entorno., adecuando la ordenación pormenorizada a dichos fines.

La propuesta anterior basaba en el anterior PRIM, definía un edificio en forma de "U", solución típica de ensanche, con viviendas en esquina volcadas a espacio interior. La propuesta actual en cambio busca resolver el edificio de manera lineal primando las ventilaciones directas y favoreciendo la orientación de las piezas singulares, tratando de que estas no se resuelvan sobre un patio interior ni volcándolas sobre la gasolinera.

La propuesta actual resuelve el edificio de manera lineal, de manera que todas sus piezas principales vuelquen sobre la Unidad de Paisaje principal que es el Tramo XIV del Viejo Cauce del Río Turia, así como sobre la existencia de un punto de observación estático como es el complejo de la Ciudad de las Artes y las Ciencias. Para ello se proponen soluciones con grandes terrazas voladas.

Por lo tanto la valoración del impacto de la actuación se puede calificar como insignificante en su integración visual.

En este caso, además, hay que destacar que el presente Plan de Reforma Interior se adecúa perfectamente a la función establecida para los mismos en el artículo 164.b) ROGTU, ya que en el ámbito en cuestión se aprobó una Homologación cuyo objeto concreto fue recalificar a residencial un enclave terciario o industrial, consiguiéndose con el presente instrumento de planeamiento de desarrollo adaptar de forma más concreta el diseño de la edificación a la nueva trama urbana.

Y abundando en lo anterior, la propia figura elegida (un Plan de Reforma Interior) es la más adecuada al fin que se persigue, bastando sólo reproducir lo dicho en el artículo 38,c) de la Ley Urbanística Valenciana para corroborar lo afirmado.

"Planes de Reforma Interior, que, en suelo urbano, establecen o completan la ordenación pormenorizada en operaciones de renovación urbana a fin de moderar densidades, reequipar barrios enteros, modernizar su destino urbanístico o preservar el patrimonio arquitectónico de interés"

F) JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO ELEGIDO

De una atenta lectura del artículo 79 de la Ley Urbanística Valenciana parece inferirse que el instrumento de planeamiento de carácter espacial adecuado al objeto que se persigue es el Estudio de Detalle.

Es más, la expresa posibilidad de elaborar estudios de detalle para la zona de edificación abierta (EDA) viene recogida de forma expresa en el artículo 6.25.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente, donde literalmente se dispone:

"La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo 2.15 de estas Normas, con las condiciones adicionales siguientes:

- a) El Estudio de Detalle deberá abarcar necesariamente uno o varios bloques completos.*
- b) No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan (Artículos 5.25 a 5.27), ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres señalados por el Plan.*
- c) Deberá justificarse expresamente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan en su entorno.*
- d) La nueva ordenación no podrá implicar distancias entre bloques, que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferiores a 10 metros.*
- e) Cuando la planta baja se deje abierta (salvo los imprescindibles zaguanes y accesos a locales de aparcamiento) como acceso a un espacio libre público o privado, no computará a los efectos de edificabilidad la superficie liberada.*
- f) Podrán realizarse plantas intermedias abiertas sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicación, y que carezcan de todo tipo de cerramiento.*
- g) El número máximo de plantas será de 20, sin perjuicio de que de las anteriores condiciones se deduzca un número menor".*

A este respecto es necesario también añadir que el ámbito al que se circunscribe la posibilidad de elaborar estudios de detalle está también perfectamente identificado en los planos de ordenación, ya que dicha posibilidad se limita a la zona de edificación abierta (EDA), por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 154.1.f) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, que exige que en el planeamiento general se identifique el ámbito a ordenar en relación con la zona de ordenación correspondiente.

No obstante, en el ámbito concreto que nos ocupa, resulta que en la Memoria Justificativa del Plan de Reforma Interior que acompañaba a la Homologación, aprobada definitivamente el 22 de junio de 2005, en concreto en el apartado IV.5.1 "Estudios de Detalle", se deja claro que no se prevé la posibilidad de realizar estudios de detalle, con lo que la única figura de planeamiento que puede utilizarse para alcanzar el fin que se persigue es la de un Plan de Reforma Interior de Mejora.

G) JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

En el caso que nos ocupa, al tratarse de un Plan de Reforma Interior cuyo objeto es:

1. Ampliación en 139,44 m² metros de vial peatonal, con la mejora visual dando una ancho mayor al vial al aumentar 2 metros su sección.

2. Liberar más espacio libre privado alejando la edificación de la manzana terciaria recayente sobre la Avenida Baleares.

3. Definir la propuesta de volumen del futuro edificio.

Por ello es necesario justificar de manera general (sin perjuicio de que posteriormente se aborde una justificación concreta) el objeto que con el mismo se persigue.

Ya hemos comentado que nos encontramos en un suelo urbano, caracterizado por tratarse de un ámbito donde se da una transición de alturas pero no de tipología (en ambos casos es EDA).

La realidad es que existe un frente de fachada recayente a la Avenida de Francia donde el número de plantas es de 16, ordenación lógica y coherente dado que el ancho del citado vial es considerable, a lo que hay que unir el suelo ocupado por el Jardín del Turia, lo que configura una visual que se ve interrumpida por la vacante que se genera por la existencia del citado colegio. Con la ordenación que se propone se consigue mantener ese frente visual evitando la ruptura que produce el vacío generado por el suelo ocupado, en concreto, por el patio del colegio.

A lo anterior hay que añadir que la manzana objeto del presente Plan de Reforma Interior se encuentra en la actualidad sin edificación, siendo de destacar que en la manzana contigua existe una estación de servicios consecuencia del uso industrial que la misma tenía antes de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 2005 a la que se ha aludido con anterioridad.

Una ordenación como la que nos ocupa, dada su escasa trascendencia en la zona de ordenación, no incide en la ordenación estructural de dotaciones o en la red primaria municipal ni, por supuesto, en la ordenación pormenorizada de la zona; es más, la reordenación pretendida mejora la ordenación global al proporcionar una mejora en el paisaje urbano.

Fijada la anterior justificación con carácter general es necesario proceder a justificar los siguientes extremos:

1º) Procedencia del ámbito del Plan de Reforma Interior

Para definir el ámbito del Plan de Reforma Interior debe considerarse, en primer lugar, el objeto del mismo y los objetivos que con la modificación pretendida se persiguen. En el caso concreto que nos ocupa, dados los objetivos que se persiguen (definidos anteriormente), es necesario convenir que el ámbito debe adecuarse a los mismos. A este respecto es de aplicación en este supuesto lo establecido en el artículo 165.1.b) ROGTU, ya que nos encontramos en un área consolidada por la edificación en gran parte (el único ámbito vacante es el que es objeto del presente Plan de Reforma Interior), por lo que el ámbito del instrumento de planeamiento es la manzana delimitada al norte por vial peatonal, al sur por la Calle Octavio Vicent, al este por la Calle L'Illa de Sardenya, y al oeste por la Calle Río Escalona, abarcando una superficie aproximada de 3.224 m²s.

Ámbito que se adecúa perfectamente a lo establecido en el artículo 103.2 ROGTU, donde se define la unidad urbana equivalente a manzana como "*aquellos espacios limitados totalmente por viales de dominio y uso público de superficie inferior a 20.000 m², superficie que se calculará sin incluir los viales en el cómputo*"; concepto que igualmente viene recogido en el artículo 10 de la Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana:

"Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas"

2º) Adecuación al planeamiento general del Plan de Reforma Interior

La legislación urbanística de aplicación establece, como no podría ser de otro modo, la necesidad de que los planes de reforma interior se adecuen en todo a lo que el planeamiento del que traen causa establece. Es más, en concreto establecen que los planes de reforma interior "*en las zonas de suelo urbano en las que el Plan General no haya establecido la ordenación pormenorizada,...*" (artículo 164 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística) podrán definirla y concretarla.

Ya ha quedado establecido que en el presente caso el objeto del Plan de Reforma Interior es completar y adaptar las determinaciones establecidas en el planeamiento general, dotando a la manzana configurada por un vial peatonal y las calles Calle Octavio Vicent, L'Illa de Sardenya y Río Escalona de una ordenación adecuada a la realidad de su entorno, y, en concreto, establecer para la manzana en cuestión un régimen de alturas correspondiente a 12 plantas con una altura de cornisa de 37,20 metros, no llegando a las 20 permitidas por el Plan General y escalonando el frente de fachada con la tres torres existentes de 16 plantas.

Fijado el objeto, es necesario concretar la adecuación a las limitaciones legales establecidas:

2.1) El presente Plan de Reforma Interior no altera el destino del suelo

El suelo en cuestión está clasificado como urbano y calificado como residencial con la tipología de edificación abierta (EDA). Como no podía ser de otro modo, el presente Plan de Reforma Interior no altera ni la clasificación ni la calificación del suelo, además de no suprimir, trasladar o reducir los suelos dotacionales y espacios públicos previstos por el Plan General, ya que mantiene los mismos tal y como se establecen en el planeamiento general, sin alterar tampoco las alineaciones y las rasantes.

2.2) *El presente Plan de Reforma Interior no incrementa el aprovechamiento urbanístico ni la edificabilidad*

En el presente caso la manzana en cuestión tiene una edificabilidad total según el planeamiento vigente de 11.128,76 m²t, parámetro este que se mantiene en el presente Plan de Reforma Interior.

2.3) *El presente Plan de Reforma Interior no modifica la altura máxima establecida en el planeamiento general dentro de la legalidad establecida*

Para acometer este punto es necesario fijar con carácter previo que el objeto del Plan de Reforma Interior es establecer una nueva ordenación de volúmenes, para lo cual se propone fijar el número de plantas del edificio en 12, a la que corresponde una altura máxima de 37,20 m.(5,30 m. + 11*2,90 m.).

A este respecto solo cabe aducir que en el planeamiento general, en concreto en el apartado g) de la Norma 6.25.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, se establece que el número máximo de plantas será de 20, a la que corresponde una altura máxima de 60,40 m. (5,30 m. + 19 * 2,90 m.), por lo que en el presente caso, al proponerse 12, resulta claro y evidente que estamos por debajo de la altura máxima permitida por el planeamiento de rango superior, así como del número de plantas máximas.

Lo anterior nos permite afirmar que si resulta que mediante un Estudio de Detalle se puede llegar a las 20 plantas, con mayor motivo puede alcanzarse con un Plan de Reforma Interior, ya que se trata de un instrumento de planeamiento de desarrollo de rango superior al de un Estudio de Detalle.

No obstante, en el presente caso no se pretende llegar a las 20 plantas que el planeamiento general de Valencia permite, sino que se

pretende alcanzar una altura muy inferior como es la correspondiente a 12 plantas.

Es más, el volumen atribuido a las parcelas no supera el característico de la edificación que existe en su entorno, ya que como hemos dicho, el Plan de Reforma Interior se adecua a las determinaciones del planeamiento general; es más, en ningún caso la reordenación de volúmenes redundará en un detrimento del mejor cumplimiento de los estándares dotacionales legalmente establecidos (artículo 63.2.a) de la Ley Urbanística Valenciana).

De todo lo anterior solo puede concluirse que el presente Plan de Reforma Interior se adecua a todas y cada una de las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 1988.

2.4) El presente Plan de Reforma Interior se adecúa a la ordenación establecida y a la edificación de su entorno

En un caso como el que nos ocupa, donde la alteración de la ordenación pormenorizada conlleva una modificación del volumen, es necesario proceder a realizar un estudio de la incidencia del Plan en la edificación residencial existente.

Ya se ha expuesto en anteriores apartados la ordenación existente en el ámbito recayente a la Avenida de Francia, justificándose la adecuación a la misma de la contenida en el presente Plan de Reforma Interior.

Procede ahora entrar a valorar la incidencia en la edificación existente en el entorno.

Los inmuebles existentes y recayentes a las calles Río Escalona, Octavio Vicent y L'Illa de Sardenya tienen un número de plantas de IX (PB + 7 plantas + Retranqueada). Ahora bien, en el propio Plan de Reforma Interior aprobado en 2005 (el que permitió cambiar el uso de industrial a residencial), en concreto en el plano de información I.3 "Área de referencia de densidad de viviendas", se define un ámbito virtual para definir la densidad que alcanza los ejes de las viarios Avenida de Baleares, C/ Río Escalona y C/ Octavio Vicent y llega hasta el límite con el pretil del Río Turia, abarcando toda la Avenida de Francia, lo que sin ningún género de dudas permite ajustar el cómputo de la densidad. Cierto es que en este caso se considera dicho ámbito para calcular la densidad, pero nada obsta para que se considere un ámbito similar para determinar la altura de la edificación y, en este caso, resulta evidente que la propuesta que se realiza es significativamente inferior a la altura de los edificios que dan frente a la Avenida de Francia, ya que el ámbito para definir cualquier parámetro no debe ser arbitrario, sino aplicarse el mismo para cada determinación que pretenda justificarse.

También es necesario concretar que en el artículo 70.2 LUV se establece la necesidad de justificar las determinaciones contenidas en el artículo 63 de la misma Ley (en concreto, y para el caso que nos ocupa, las establecidas en el apartado 2.a). En dicho precepto se establece que, en zonas consolidadas, el volumen atribuido a las parcelas solo podrá exceder el característico que exista en su entorno, cuando ello no redunde en detrimento del mejor cumplimiento de los estándares legales de dotación pública.

Para justificar el cumplimiento de dicho precepto debe acudirse a concretar que debe entenderse por "entorno", así como la no merma de los estándares dotacionales.

Respecto del entorno cabe acudir a su definición a la *"Modificación nº 2 del PGOU de Valencia, de los criterios para la formulación de propuestas de modificación del planeamiento vigente que tengan por objeto recalificación a uso residencial de enclaves terciarios o industriales en suelo urbano"* y que sirvió de criterio inspirador a la Homologación y Plan de Reforma Interior "Río Escalona" de 2005. En dicha Modificación, y para definir la densidad, se dice (apartado 5 "Estándar de densidad máxima") se remite a la definición de un área virtual en suelo urbano de acuerdo con los criterios de sectorización establecidos para configurar los sectores, sin que se superen los límites físicos del distrito en cuestión y que como hemos dicho es el definido en el Plano I.3 del Plan de Reforma Interior aprobado en 2005.

En este caso resulta palmario y evidente que en el entorno existente alrededor de la parcela el volumen previsto es el correspondiente a IX plantas en la zona recayente a la gasolinera y de 16 plantas en la zona recayente a la Avenida de Francia, lo que por sí solo acredita que la ordenación prevista se adecua al precepto analizado al no aumentar el volumen existente en su entorno.

Por otro lado en el artículo en cuestión (artículo 63.2.a) se establece la posibilidad de incrementar el volumen siempre y cuando no se produzca un detrimento de la calidad y funcionalidad de los suelos dotacionales. A este respecto cabe aducir que la modificación del volumen se consigue no solo incrementando más espacios libres de uso privado, sino que además se produce un incremento del vial peatonal adyacente aumentando la superficie del mismo y procediendo a su urbanización, de manera que se consiga una mejor funcionalidad y incardinación en su entorno del mismo, como en apartados posteriores se acreditará.

2.5) Analizar la altura y no el número de plantas

En este caso se trata de valorar lo siguiente: la Homologación y el Plan de Reforma Interior de 2005 fijan la altura máxima en 28,50 metros, estableciendo que la planta baja alcanzará una altura de 5,30 metros y solo será ocupada por zaguanes computando en la misma una edificabilidad máxima de 207,79 m².t.

Para nuestro caso podemos partir de considerar toda la planta baja a los efectos de computar la edificabilidad y debemos valorar si reducimos la altura de la misma, de manera que aunque aumentásemos el número de plantas, la altura real sería menor que incluso la que el planeamiento previsto.

3º) El presente Plan de Reforma Interior mejora el entorno visual de la zona

Aunque como ya ha sido puesto de manifiesto, este Plan de Reforma Interior no altera ni modifica la ordenación estructural, por lo que no sería de aplicación lo establecido en el artículo 171.2.c) ROGTU; no obstante, y en aras de una mayor justificación, y dado que no encontramos a una actuación circunscrita a un entorno urbanos reducido, se procede a justificar que la ordenación propuesta no afecta al entorno visual inmediato.

La manzana objeto del presente Plan de Reforma Interior configura una línea de fachada con el resto de inmuebles recayentes a la Avenida de Francia, de manera que se aprecia de forma clara que en la actualidad existe un vacío en la zona en cuestión donde se rompe la continuidad del frente recayente a la Avenida.



Con la ordenación que se propone en el Plan de Reforma Interior se consigue dar un tratamiento similar al de los inmuebles recayentes a la Avenida de Francia. Cierto es que el solar en cuestión no recae de forma directa a la citada Avenida, pero no es menos cierto que visualmente si forma parte del citado frente al existir un suelo vacante por la edificación (el patio del colegio), por lo que al ordenar un volumen tal y como se propone en el presente Plan de Reforma Interior se consigue configurar un frente de fachada homogéneo y que visualmente dota de unidad a los inmuebles de la Avenida de Francia.

4º) El presente Plan de Reforma Interior libera más Espacio Libre en interior de manzana y aumenta la superficie del vial peatonal de uso público.

La solución volumétrica adoptada alinea el bloque a la calle Escultor Octavio Vicent, separándose asimétricamente en la calle Río Escalona y la calle Isla Cerdeña, de forma que cumplen con el Art. 6.25.10.d del P.G.O.U., en el que la separación entre bloques debe de ser al menos igual a la mitad de la altura de cornisa que en nuestro caso es de 36,50 m. ($3,50 + 3,00 \times 11 = 36,50$ m.) en Edificación Abierta (EDA), por lo que necesitamos 18,30 m. y disponemos de 20 metros en la Calle Río Escalona y 19 metros en la calle L'Illa de Sardenya.

Asimismo, al resolver el edificio con solución de bloque lineal, se libera más Espacio Libre ($1.238,09 \text{ m}^2.s < 1.522,88 \text{ m}^2.s$), por lo que se genera mayor superficie verde en el ámbito del Plan de Reforma Interior.

Para mejorar el tratamiento peatonal de la manzana se ha aumentado el ancho libre de la calle peatonal trasera en 2 metros sobre la rasante, no en subsuelo, con lo que se cede a la ciudad $139,74 \text{ m}^2.s$ de espacio de uso viario peatonal, dotando a esta calle de mayor sección, con una mejora visual del espacio.

A este respecto debe concretarse que el vial peatonal es un vial de titularidad privada y uso público, ya que así se establece en el Plan de Reforma Interior de 2005, en concreto en los siguientes documentos:

- Memoria Justificativa
 - IV.2 "Ordenación urbanística pormenorizada"
 - IV.3 "Usos pormenorizados"
- Plano O-1 "Ordenación pormenorizada, suelos dotacionales, suelos de aprovechamiento privado y zonas de ordenanza"

En concreto, en el citado instrumento de planeamiento se fija que el vial en cuestión tiene una superficie de 577,13 m²s, por lo que adicionándole el incremento que se propone alcanzará una superficie de 716,57 m²s de uso público.

Respecto del subsuelo de la superficie ocupada por el vial, cabe decir que el mismo es un vial privado de uso público, por lo que el subsuelo corresponde al titular del mismo, régimen este previsto en el artículo 125 ROGTU.

En cuanto a los cuerpos volados serán los marcados para Edificación Abierta, por lo tanto de 1 metro como máximo en el límite de la parcela.

5º) Justificación del área de movimiento de la Edificación

Se define una "área de movimiento de la edificación" máxima marcado por un rectángulo alineado a la calle Octavio Vicent y a la calle Río Escalona, de manera que el edificio propuesto no pueda superar este límite en su implantación en la manzana.

Como consecuencia del área de movimiento de la edificación no podrá derivarse un aumento de la superficie construida de la parcela, ni aumento de edificabilidad máxima asignada a la misma, para su justificación se adjunta en planos y memoria propuesta de edificabilidad, por cada una de las plantas, que el proyecto de edificación definirá concretamente, siguiendo los paramentos marcados por el anterior Plan de Reforma Interior de Mejora, en la que existe una planta baja con uso exclusivamente de zaguán residencial en la que se justifican los accesos al edificio quedando el resto como espacio libre porticado, definiendo el resto de plantas en función de la propuesta de geometría y finalmente resolviendo la cubierta con los casetones de escalera exclusivamente. Existe asimismo una línea de límite de vuelo máximo de la edificación tal y como se refleja en los planos de justificación de edificabilidad.

7º) Justificación de superficies comparativas entre el Planeamiento Vigente (Plan de Reforma Interior de Mejora "Río Escalona") y la propuesta de Plan de Reforma Interior actual en la parcela:

Para su mejor comprensión se justifica las superficies del Planeamiento vigente (Plan de Reforma Interior de Mejora) y la propuesta de "Justificación de Edificabilidad" del Plan de Reforma Interior actual, obteniendo un aumento de superficie vial de 139,74 m².s y de Espacio Libre de 283,79 m².s, frente a la justificación de edificabilidad propuesta.

Plan Vigente (PRIM)			Ámbito Actuación	PRI Justificación Ocupación			Mejora (PRI)	
Vial peatonal (m ² .s)	Espacio Libre (m ² .s)	EDA (m ² .s)	Superficie (m ² .s)	Vial peatonal (m ² .s)	Espacio Libre (m ² .s)	EDA (m ² .s)	Vial peatonal (m ² .s)	Espacio Libre (m ² .s)
577,13	1.238,09	1.409,36	3.224,58	716,57	1.522,88	985,13	139,44	284,79

8º) Justificación de superficies por plantas:

La edificabilidad no se ve alterada como demuestra el cuadro siguiente, en el que se justifica la superficie por cada una de las plantas diferenciadas, obteniendo una edificabilidad de 11.128,76 m².t, tal cual existe en el Planeamiento vigente.

PLANTAS	P. Baja (m ² .t)	P. Tipo (1 a 8 y 11) (m ² .t)	P. Tipo (9 a 10) (m ² .t)	P. Casetón (m ² .t)	TOTAL PRI (m ² .t)
Superficies	207,79	985,13 x 9 = 8.866,17	1.001,90 x 2 = 2.003,80	51,00	11.128,76

H) DOCUMENTOS GRÁFICOS QUE FORMAN PARTE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR Y PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN

Procede en el presente apartado distinguir entre el contenido formal y la tramitación a seguir para la aprobación del Plan de Reforma Interior.

1) Documentación gráfica que forma parte del Plan de Reforma Interior

De conformidad con lo establecido en los artículos 71 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana; y 167 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, forman parte del presente Plan de Reforma Interior la siguiente documentación gráfica:

a) Planos de información:

- i. Plano I.1.- Plano de ordenación pormenorizada vigente y del ámbito afectado según el planeamiento vigente.
- ii. Plano I.2.- Plano de la perspectiva de la manzana y su entorno visual, según el Plan General de Ordenación Urbana.
- iii. Plano I.3.- Plano de estudio comparativo de las edificabilidades previstas en el planeamiento general y en el Plan de Reforma Interior.

b) Planos de ordenación:

- i. Plano O.1.- Plano a escala 1:500 que expresen las determinaciones que se completan y reajustan, determinando los volúmenes resultantes y las superficies edificadas.

- ii. Plano O.2.- Análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y su entorno.

2) Procedimiento de tramitación

El presente Plan de Reforma Interior es de iniciativa privada, por lo que el procedimiento a seguir es el establecido en el artículo 90.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

La competencia para la aprobación definitiva corresponde al órgano competente del Ayuntamiento ya que no se afecta la ordenación estructural y así se deduce de lo establecido en el artículo 5.3 en relación con el artículo 85, ambos de la Ley Urbanística Valenciana.

Se ha justificado la innecesaridad de hacer fichas de catalogo según el art. 71.c de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, al no existir bienes o espacios que merecieran tal protección.

En Valencia, mayo de 2012

EL ARQUITECTO:

Víctor E. Moreno Maíz