

**MODIFICACIÓN PLAN GENERAL DE VALENCIA
CAMBIO DE USO DE ESTACIÓN DE SERVICIO IS 6
VALENCIA**

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 26 de junio de 2009.

EL SECRETARIO,



HDROS. DE FRANCISCO PORTA, C.B.

**AVENIDA DEL PUERTO Nº 261-263, ESQUINA CALLE ARQUITECTO ALFARO
VALENCIA**

Arquitectos

Junio 2009

Ángel Abad Melis
José H. Garrido Pérez

Conde de Altea, 41 46005-Valencia
Tel.: 963 330 213 Fax: 963 748 441
C.E. garridoabad@infonegocio.com

INDICE

Memoria.

0. Antecedentes.
1. Equivalente monetario del deber de cesión de dotación pública.
2. Equivalente monetario del deber de cesión del área urbanísticamente homogénea AUH20, según modificación del Plan General "Cálculo de la Edificabilidad Media de las áreas Urbanísticamente Homogéneas en Suelo Urbano Consolidado".
3. Equivalente monetario total correspondiente a la modificación.

Anejo 1

Cálculo de edificabilidad del área de análisis.

Planos

1. Situación.
2. Información planeamiento vigente.
3. Ordenación planeamiento modificado.
4. Área de análisis de densidad y dotaciones.

MEMORIA

0. Antecedentes.

La mercantil Hdros. De Francisco Porta, C.B., tiene solicitada ante el Ayuntamiento de Valencia la Modificación del Plan General de Valencia relativa al cambio de uso de Estación de Servicio (IS 6), en el solar situado en la Avenida del Puerto número 261 a 263, esquina con las calles Arquitecto Alfaro y Atarazanas. Con motivo de los cambios legislativos acaecidos y de los reparos planteados por los servicios técnicos municipales, se procedió en diciembre de 2008 a la modificación del documento inicialmente presentado. El pago de los equivalentes monetarios sustitutivos, se harían efectivos junto a la solicitud de la licencia o licencias de obras correspondientes.

Recientemente el Ayuntamiento de Valencia ha fijado al equipo redactor los criterios de medición de la parcela cuya superficie resultó ser de 367,09 m² en lugar de los 370,43 m² inicialmente considerados.

Dichos criterios se fijaron a través del certificado de fijación de líneas de 01/06/2009

De conformidad con dicho cambio de superficie los cálculos numéricos realizados quedan modificados de la siguiente forma.

1. Equivalente monetario del deber de cesión de dotación pública.

Disposición transitoria segunda b, en relación con el artículo 16.1.b del Real Decreto Legislativo 2/2008, TR de la Ley del Suelo.

$E_a =$ Edificabilidad actual de la parcela.

$$367,09 \text{ m}^2\text{s} \quad \times \quad 1,00 \text{ planta} \quad = \quad 367,09 \text{ m}^2\text{t}$$

$E_r =$ Edificabilidad resultante de la parcela.

$$367,09 \text{ m}^2\text{s} \quad \times \quad 5,00 \text{ plantas} \quad = \quad 1.835,45 \text{ m}^2\text{t}$$

$A_e =$ Aumento de edificabilidad.

$$E_r \quad - \quad E_a \quad = \quad 1.468,36 \text{ m}^2\text{t}$$

$C_r =$ Cesión equivalente.

$$C = 5,00\% \quad \text{s/} \quad 1.468,36 \text{ m}^2\text{t} \quad = \quad 73,42 \text{ m}^2\text{t}$$

$V_1 =$ Valoración económica de la cesión.

$$V_1 = 73,42 \text{ m}^2\text{t} \quad \times \quad 600,00 \text{ €/m}^2\text{t} \quad = \quad 44.052,00 \text{ €}$$

2. Equivalente monetario del deber de cesión del área urbanísticamente homogénea AUH20, según modificación del Plan General “Cálculo de la Edificabilidad Media de las Áreas Urbanísticamente Homogéneas en Suelo Urbano Consolidado”.

$EP_r =$ Edificabilidad media del AUH20. 1,2136 m²/m²s

$ISD =$ Índice de suelo dotacional del área de análisis de densidad y dotaciones propuesta (art. 141 ROGTU en referencia al art. 63 LUV).

92.235,57 m²s dotacional/ 366.656,06 m²t 0,2515 m²s/m²t

$SD =$ Suelo dotacional resultante.

$A_e \times ISD = 369,29 \text{ m}^2\text{s}$


$V_2 =$ Valoración económica de la cesión.

$V_2 = 369,29 \text{ m}^2\text{s} \times 1,2136 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s} \times 600 \text{ €/m}^2\text{t} = 268.902,21 \text{ €}$

3. Equivalente monetario total correspondiente a la modificación.

$V_T = V_1 + V_2 = 312.954,21 \text{ €}$

Valencia, junio 2009.
Los arquitectos,

Fdo.: 
Ángel Abad Melis
José H. Garrido Pérez

**MODIFICACIÓN PLAN GENERAL DE VALENCIA
CAMBIO DE USO DE ESTACIÓN DE SERVICIO IS 6
VALENCIA**

**ANEJO 1
CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD DEL ÁREA DE ANÁLISIS**

HDROS. DE FRANCISCO PORTA, C.B.

**AVENIDA DEL PUERTO Nº 261-263, ESQUINA CALLE ARQUITECTO ALFARO
VALENCIA**

Arquitectos

Junio 2009

Ángel Abad Melis
José H. Garrido Pérez

Conde de Altea, 41 46005-Valencia
Tel.: 963 330 213 Fax: 963 748 441
C.E. garridoabad@infonegocio.com

ANEJO 1

Cálculo de edificabilidad del área de análisis.

Las edificabilidades por manzana del área de análisis son los siguientes.

Manzana Número	Edificabilidad Total (m2t)
1	33.349,44
2	14.739,55
3	32.181,08
4	29.406,82
5	10.492,91
6	16.633,49
7	1.493,00
8	19.016,69
9	20.169,42
10	9.700,98
11	8.468,60
12	13.719,05
13	18.223,34
14	6.432,44
15	6.740,09
16	8.651,10
17	9.757,30
18	42.380,88
19	1.566,28
20	15.978,72
21	11.297,46
22	36.257,36
Total	366.656,06

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 26 de junio de 2009.

EL SECRETARIO,

Superficie dotacional del área de análisis.

S_{DOT} 92.235,57 m2s

92.235,57 m2s

Índice de suelo dotacional del área de análisis.

I_{SD} 92.235,57 m2s / 366.656,06 m2t

0,2515 m2s/m2t

Valencia, junio 2009.
Los arquitectos,

Fdo.: Ángel Abad Melis
José H. Garrido Pérez