

Vº Operación 2002 000369
Uº exp. 03001 2001 000191

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE
FECHA **31 MAYO 2005** DEL
C/ Alcácer, Virgen de Sales, Vicente Blasco García y Camino Viejo Chirivella
HBLE. SR. CONSELLER DE
TERRITORI I HABITATGE

AYUNTAMIENTO
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANO
C/ Alcácer, Virgen de Sales, Vicente Blasco García y Camino Viejo Chirivella

PLAN REFORMA INTERIOR DE MEJORA
C/ Alcácer, Virgen de Sales, Vicente Blasco García y Camino Viejo Chirivella

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, fue aprobado provisionalmente por el AYUNTAMIENTO PLENO en sesión de fecha 30 de enero de 2004.

EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANO
C/ Alcácer, Virgen de Sales, Vicente Blasco García y Camino Viejo Chirivella
3 - MAR 2004
REGISTRO D'ENTHADA IV 3/3

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA RESIDENCIAL
C/ ALCACER - VIRGEN DE SALES - VICENTE BLASCO GARCIA - CAMINO VIEJO CHIRIVELLA Y ARCHENA
PROARA CIUDAD, S.L.
MARZO, 2.004
ADAPTADO A CUERDO DEL AYUNTAMIENTO PLENO EN SESIÓN ORDINARIA DE 30 DE ENERO DE 2.004

DILIGENCIA: Per la constatar que el present document ha quedat incorporat a la Base Cartogràfica Municipal.

València, 20.07.2006.
Per la unitat administrativa,
ARCHIVO 1.694

17 MAY 2004

PLAN REFORMA INTERIOR DE MEJORA
C/ Alcácer, Virgen de Sales, Vicente Blasco García y Camino Viejo Chirivella

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

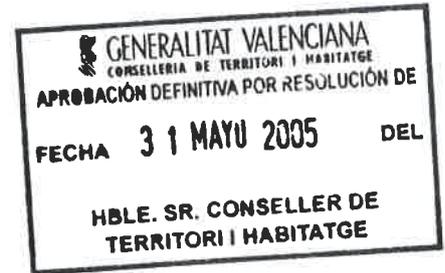
NORMAS URBANISTICAS

PLANOS DE INFORMACION

- 1 Situación
- 2 Ordenación Estructural en PGOU
- 3 Estructura de la propiedad del Suelo. Catastral.
- 4 Usos e infraestructuras. Levantamiento topográfico.

PLANOS DE ORDENACION

- 1 Clasificación del suelo según PGOU
- 2 Red de reserva de suelo dotacional
- 3 Gestión. Delimitación de la Unidad de Ejecución.

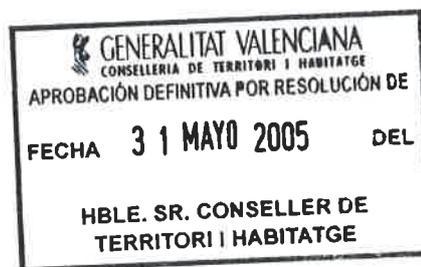


17 MAY 2004

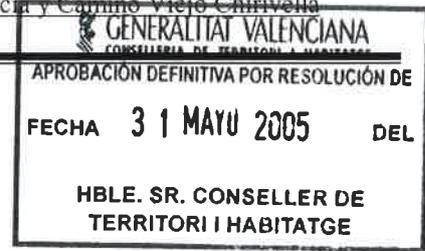
MEMORIA INFORMATIVA

INDICE

1. Antecedentes
2. Objeto
3. Condiciones Geográficas
 - 3.1. Características naturales del territorio
 - 3.2. Usos presentes del suelo y aprovechamientos potenciales del territorio
 - 3.3. Infraestructuras existentes
 - 3.4. Estructura parcelada y de la propiedad del suelo
 - 3.5. Conexiones con el contorno y condicionantes
4. Condiciones Institucionales. Determinaciones urbanísticas de orden superior
 - 4.1. Determinaciones de la legislación urbanística vigente.
 - 4.2. Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.



17 MAY 2004



MEMORIA INFORMATIVA

1. Antecedentes

Se redacta el presente Plan de Reforma Interior de Mejora y Homologación Sectorial Declarativa del sector de suelo urbano "Virgen de Sales", adaptado al acuerdo del Ayuntamiento pleno en sesión ordinaria celebrada el día 30 de enero de 2.004, en el cual se adjudicó la ejecución del Programa a la mercantil "PROARA CIUDAD, S.L.", con las siguientes modificaciones:

- a) **Adaptar el ámbito** de actuación a la alineación del edificio de 6 plantas existente en la esquina de la calle Virgen de Sales con Cº Viejo de Chirivella, el cual quedará excluido del ámbito, al estar alineada su fachada respecto de la base cartográfica municipal del P.G.O.U de Valencia.
- b) **Alegaciones** de exclusión de parcelas catastrales:

1- D. Miguel Pellicer Aparici:

Propietario del inmueble sito en Cº Viejo de Chirivella nº 19, con ref. catastral 2825208, así como de parte de la parcela catastral 2825210, antiguamente acequia propiedad de la Comunidad de Regantes de Mislata, solicita la exclusión de su propiedad del ámbito del programa.

Se estima la alegación considerando que la edificación no está en "fuera de ordenación sustantiva", por lo que se extraen 170,93 m2, 150,53 m2 correspondientes a la parcela catastral 2825208 y 20,40 m2 a la antigua acequia de la Comunidad de Regantes.

2- D. José María Sáez Pérez y D. Arturo Santamaría Almenar:

Propietarios de los inmuebles sito en Cº Viejo de Chirivella nº 21, 1º-2ª y 1º-1ª, respectivamente, con ref. catastral 2825207, solicitan la exclusión de sus propiedades del ámbito del programa.

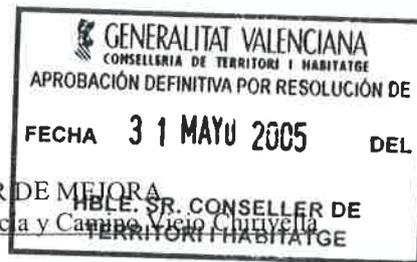
Se estiman las alegaciones considerando que la edificación no está en "fuera de ordenación sustantiva", por lo que se extraen 109,07 m2, correspondientes a la parcela catastral 2825207.

3- D. Jesús Iranzo Martínez y otros:

Propietarios de viviendas sitas en Cº Viejo de Chirivella nº 31, con ref. catastral 2825202, solicitan la exclusión de sus propiedades del ámbito del programa.

Se estiman parcialmente las alegaciones, en el sentido de respetar la servidumbre de luces y vista de la edificación existente.

17 MAY 2004



PLAN REFORMA INTERIOR DE MEJORA
C/ Alcácer, Virgen de Sales, Vicente Blasco García y Camino Viejo de Chirivella

4- D. Pascual Gómez Almenar:

Propietario del inmueble sito en Cº Viejo de Chirivella nº 23, con ref. catastral 2825206, solicita la exclusión de su propiedad del ámbito del programa.

Se estiman parcialmente las alegaciones, en el sentido de excluir parte de su propiedad del ámbito de la Unidad de Ejecución.

2. Objeto y antecedentes

A tenor de lo dispuesto en los artículo 44, 46.2 y 52 A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU 6/94) y a instancias de la Entidad PROARA CIUDAD, S.L. se redacta el presente documento como parte integrante de la Alternativa Técnica del Programa para el Desarrollo de Actuación Integrada entre las calles Alcácer, Virgen de Sales, Vicente Blasco García y Camino Viejo de Chirivella.

La vocación urbana de estos terrenos, ya anunciada por el Plan General al clasificarlos como Suelo Urbano, y su vinculación con la trama urbana que le rodean, propician la creación del sector que se delimita mediante la formulación del presente Plan de Reforma Interior de Mejora y sus correspondientes instrumentos de desarrollo proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación.

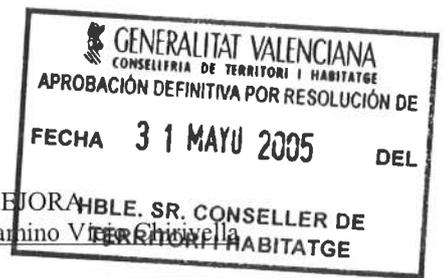
La Comisión Territorial de Urbanismo de 28 de diciembre de 1.988, acordó aprobar definitivamente el PGOU de Valencia.

Dicho PGOU de Valencia, calificó los terrenos objeto del presente como Urbanos atribuyendo diversas clasificaciones pero sin delimitar un reparto de beneficios y cargas y una forma de actuación sobre los mismos para su adecuada urbanización y desarrollo.

Desde la aprobación del PGOU de Valencia, no se ha realizado actuación alguna sobre los que son objeto del presente a excepción de la parcela edificable recayente al chaflán de las calles Alcacer y Vicente Blasco García, estando pendiente la apertura de la calle Archena su urbanización y cesión.

Este proyecto tiene por objeto la formulación del Plan de Reforma Interior de Mejora Residencial con Sector propio de suelo clasificado como Urbano por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. Por lo tanto nos encontramos ante un *Plan de Reforma Interior de Mejora* de los regulados en los arts. 80 y ss del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

17 MAY 2004



3. Condiciones Geográficas

3.1. Características naturales del territorio.

Ámbito y Situación:

El ámbito del Plan de Reforma Interior de Mejora son los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia tiene enclavados entre las calles Alcácer, Virgen de Sales, Vicente Blasco García y Camino Viejo de Chirivella. Tienen una superficie total de 4.472,93 m² y su delimitación exacta puede apreciarse en los planos de información del presente documento.

Actualmente el ámbito afectado por la delimitación del PRI no se encuentra urbanizado.

El área afectada tiene forma irregular, siendo sus lindes a título general los siguientes:

1. El lado oeste se sitúa el camino viejo de Chirivella.
2. El lado norte la zona limita con calle Camino Viejo de Chirivella y el término municipal de Mislata.
3. El lado este de la actuación se encuentra contiguo a la calle Vicente Blasco García.
4. El lado sur de la zona de actuación se encuentra limitado por la calle Alcácer y edificio consolidado recayente a dicha calle.

Geología y topografía:

El relieve de la zona es sensiblemente horizontal, de gran sencillez con curvas de nivel espaciadas. Los terrenos presentan las características comunes de la zona formada por antiguas edificaciones muchas de ellas en estado ruinoso.

17 MAY 2004

3.2. Usos presentes del suelo y aprovechamientos potenciales del territorio

Vegetación y cultivos:

Los terrenos incluidos en el ámbito del Plan de Reforma Interior de Mejora en la actualidad no están destinados para el cultivo y no existe vegetación arborea.

Edificaciones:

No existen edificaciones de importancia en el ámbito de la actuación, salvo pequeñas casas fuera de ordenación y traseras de edificios que tienen accesos desde la calle Camino Viejo de Chirivella.

Caminos y acequias

En el ámbito del PRI existen una serie de caminos prácticamente en desuso, debido a que han perdido su origen y destino original al solaparse la trama de viales de la ciudad sobre tramos de los mismos.

Es de destacar la existencia de un brazo de la acequia de Mislata inutilizada en la actualidad.

3.3. Infraestructuras existentes

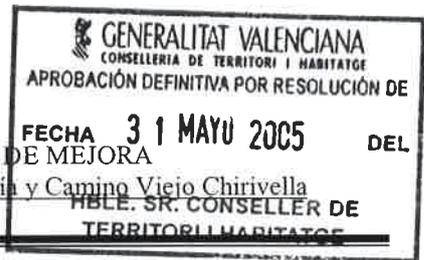
Red Viaria y comunicaciones:

En el interior del ámbito de la actuación no existe ningún tipo de red viaria urbanizada. En la actualidad se accede al ámbito de actuación a través de las calles Alcacer, Camino Viejo de Chirivella y calle Vicente Blasco García, encontrándose enclavada en el sector la calle Virgen de Sales que desaparecerá con motivo de la formación de parcela edificable siendo sustituida por la calle Archena, cuyo trazado cruza el ámbito de actuación.

Es de destacar la proximidad de los terrenos a la Avda. del Cid lo que constituye una situación de privilegio dentro de la zona al estar directamente comunicada con las vías principales de comunicación de la ciudad de Valencia.

Suministro de energía eléctrica:

En el ámbito de la actuación existe un Centro de Transformación en fachada posterior en el bloque existente en la calle Alcacer con Vicente Blasco García. Existe una red de tendido eléctrico aérea de Media Tensión que atraviesa parte del ámbito de actuación, cuyo desvío viene previsto en el proyecto de urbanización y su sustitución por líneas subterráneas.



PLAN REFORMA INTERIOR DE MEJORA
C/ Alcácer, Virgen de Sales, Vicente Blasco García y Camino Viejo Chirivella

Su situación y trazado viene reflejado en los planos del proyecto de urbanización que acompaña unido al programa del que forma parte el presente documento.

Telefonía:

En el ámbito de la actuación no existe ninguna infraestructura subterránea de este tipo de servicio y se prevé su implantación. La red de telefonía más próxima se encuentra en el cruce de Camino Viejo de Chirivella con calle Alcacer.

Su situación y trazado viene reflejado en los planos del proyecto de urbanización que acompaña unido al programa del que forma parte el presente documento.

Evacuación de aguas residuales:

En el interior del ámbito de la actuación no existe ninguna infraestructura de este tipo de servicio. Las aguas residuales producidas en el ámbito de la actuación se verterán al colector que discurre por Camino Viejo de Chirivella.

Su situación y trazado viene reflejado en los planos del proyecto de urbanización que acompaña unido al programa del que forma parte el presente documento.

Abastecimiento de agua:

En el interior del ámbito de la actuación no existe ninguna infraestructura de este tipo de servicio. La red de abastecimiento de aguas más próxima está constituida por una tubería de diámetro 100mm que recorre el perímetro de dicho ámbito, siendo de 200 mm en el frente de la calle Alcacer.

Su situación y trazado viene reflejado en los planos del proyecto de urbanización que acompaña unido al programa del que forma parte el presente documento.

Red de gas:

En el ámbito de la actuación existe parcialmente infraestructura de este tipo de servicio. El punto de la red de gas más próximo se sitúa en las calles Alcacer y Vicente Blasco García.

Su situación y trazado viene reflejado en los planos del proyecto de urbanización que acompaña unido al programa del que forma parte el presente documento.

17 MAY 2004

Alumbrado Público:

En el interior del ámbito de la actuación no existe ninguna infraestructura de este tipo de servicio. Existen brazos murales en el Camino Viejo de Chirivella y Columnas en Calle Alcacer.

Su situación y trazado viene reflejado en los planos del proyecto de urbanización que acompaña unido al programa del que forma parte el presente documento.

Red de riego:

En el ámbito de la actuación existe infraestructura de este tipo de servicio en la calle Alcacer. Se prevé la creación de nueva red mediante conexión a red de Baja Presión en la calle Vicente Blasco García.

Su situación y trazado viene reflejado en los planos del proyecto de urbanización que acompaña unido al programa del que forma parte el presente documento.

3.4. Estructura parcelaria y de la propiedad del suelo

La estructura parcelaria de los terrenos esta formada por los lindes de antiguas edificaciones de baja altura con parcelas irregulares de diversos propietarios que van desde los 80 m2 hasta los 200 m2.

El plano catastral se adjunta en los planos de información del documento donde consta la estructura de la propiedad.

3.5. Conexiones con el contorno y Condicionantes

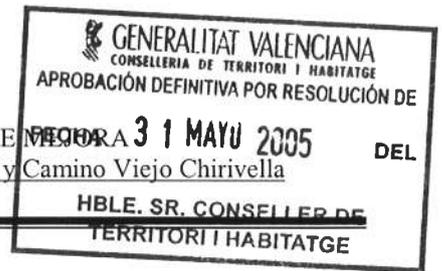
A título general se indica la ubicación de las conexiones de los principales servicios:

Red Viaria y comunicaciones:

Se abre la c/Archena, actualmente iniciada en sus dos extremos e interrumpida en el ámbito del PRI.

Se culmina con el trazado previsto en el PGOU de la calle Vicente Blasco García.

Suministro de energía eléctrica:



Se conecta a la red de Media Tensión enterrada que discurrirá por la c/ Pintor Sorolla de Mislata.

Telefonía:

Se prevé el enganche a la red mediante la ejecución de una serie de arquetas en la acera de Camino Viejo de Chirivella cruce con calle Alcacer colindante con el ámbito.

Evacuación de aguas residuales:

Se prevé el vertido de todas las aguas residuales al colector existente en Camino Viejo de Chirivella.

Abastecimiento de agua:

La red de agua se conectará a una tubería de diámetro 100 mm en Camino Viejo de Chirivella y Vicente Blasco García y otra tubería de diámetro 200 mm que se sitúa en la C/ Alcácer.

Red de gas:

Se prevé la conexión en la calle Alcacer y Vicente Blasco García y se prevé la ampliación de su trazado paralelo a la prolongación de la calle Archena y en Camino Viejo de Chirivella, de modo que de servicio a todo el ámbito.

Alumbrado Público:

En el ámbito de la actuación existe una pequeña infraestructura de este tipo de servicio. Se prevé la continuación del modelo y distancias existentes en las calle Archena, en la acera de Camino Viejo de Chirivella colindante al ámbito de actuación.

Red de riego:

Se prevé la creación de nueva red mediante la conexión a la red de Baja Presión que discurre por la calle Vicente Blasco García.

No se conocen obras programadas por ninguna administración que puedan afectar al desarrollo urbanístico de la zona.

11,7 MAY 2004

4. Condiciones Institucionales. Determinaciones urbanísticas de orden superior

4.1. Determinaciones de la legislación urbanística vigente

La formulación, redacción y ejecución del presente Plan de Reforma Interior de Mejora se encuentra supeditada al cumplimiento de las determinaciones urbanísticas que dimanen de la legislación vigente, y más concretamente:

Legislación autonómica:

- Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.
- Ley 14/97, de 26 de diciembre de la Generalitat Valenciana, de Medidas de Gestión Administrativas y Financieras y de Organización de la Generalitat.
- Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201 / 1998, de 15 de diciembre del Gobierno Valenciano).
- Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana (Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de obras Públicas, Urbanismo y Transpones).

Legislación estatal:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Sentencia 61 / 1997, de 20 de marzo del Tribunal Constitucional.
- Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio), en lo que resultara de aplicación tras la publicación de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y la Sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional.
- Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1346/1976 de 9 de abril), en lo que resultara de aplicación tras la publicación de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y la Sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional.

PLAN REFORMA INTERIOR DE MEJORA
C/ Alcácer, Virgen de Sales, Vicente Blasco García y Camino Viejo Chirivella

4.2. Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

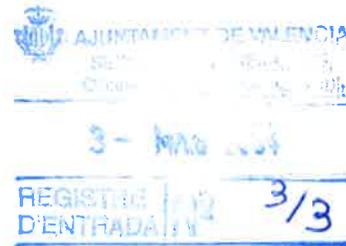
El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia clasifica los terrenos objetos del presente documento como Suelo Urbano de uso primordialmente RESIDENCIAL siéndoles de aplicación lo dispuesto en sus normas urbanísticas.

Las determinaciones gráficas que el Plan General de Ordenación Urbana especifica para este sector vienen recogidas en los planos de Información correspondientes.

Como ya se ha comentado no existen en la zona obras programadas y políticas de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan de Reforma Interior de Mejora o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones Públicas.

Valencia marzo de 2.004

Fdo: Juan Bautista Valero Merino . Arquitecto



17 MAY 2004

Fdo: Javier Millet Sancho. Letrado



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, fue aprobado provisionalmente por el AYUNTAMIENTO PLENO en sesión de fecha 30 de enero de 2004.

EL SECRETARIO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

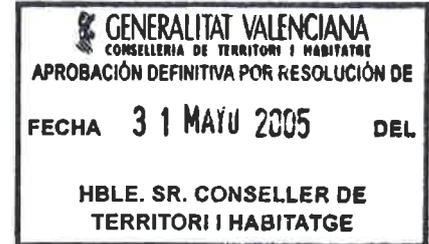
1

INDICE

1. Justificación de la propuesta
2. Adecuación a la Ordenación Estructural
 - 2.1. Fichas de planeamiento y gestión
3. Descripción de la ordenación
4. Documentación
5. Delimitación de unidades de ejecución
6. Cumplimiento de estándares reglamentarios.



MEMORIA JUSTIFICATIVA



1. Justificación de la propuesta

El objetivo que se pretende es reordenar la zona en cuanto a las actuaciones necesarias para su gestión y desarrollo urbanístico de forma que permita su pronta urbanización y consiguiente edificación y procurando una mayor reparto de beneficios y cargas que puedan resultar del planeamiento, estableciendo una gestión única para todo el sector delimitado en cuanto a su programación y reparcelación.

Se ha delimitado el sector coincidente con la Unidad de ejecución que se propone y que tiene una extensión de 4.472,93 m²s.

El área de reparto se amplía a las parcelas pendientes de cesión que no de urbanización recayentes a la calle Alcácer y que representan una extensión de 234,35 m².

El criterio seguido para la redacción del Plan de Reforma Interior de Mejora que nos ocupa ha sido el lograr un conjunto urbanístico que responda a las necesidades actuales, que constituya una unidad funcional bien integrada y conectada, mediante acto único, con las áreas colindantes, cumpliendo las exigencias del PGOU de Valencia y adquiriendo la administración los terrenos dotacionales necesarios para la implantación de las dotaciones existentes en la zona..

Como ya se ha comentado el estado de la urbanización y de las redes de infraestructura de las áreas colindantes, ha sido otro factor determinante a la hora de elegir la solución adoptada.

Se ha pretendido reordenar el ámbito de actuación en cuanto a su gestión, con el criterio de respetar todas las determinaciones del Planeamiento de rango superior, creando una área de reparto de los terrenos pendientes de desarrollo colindantes con las ya consolidados.

La ordenación pormenorizada respeta la red viaria de la ordenación estructural dando acceso a las distintas manzanas incluidas dentro del ámbito del Plan de Reforma Interior de Mejora, y propone la misma ubicación específica para las dotaciones públicas que vienen definidas en el PGOU.

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora se desarrolla mediante el consiguiente

Programas, a tenor de lo dispuesto en el artículo 29 de la LRAU 6/1994, en donde se especifica entre otras determinaciones, las obras de urbanización a realizar relacionándolas con los compromisos del Urbanizador.

Todas estas obras de urbanización así como las características de las redes de urbanización, se describen de forma pormenorizada en la memoria del Proyecto de Urbanización que es único y que se acompaña al Programa, donde se definen de forma exhaustiva las condiciones de integración y conexión con el entorno.

Todo lo anteriormente dicho, y el hecho de que la ordenación estructural que el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, recoge en sus determinaciones para el ámbito de actuación residencial, hayan sido totalmente respetadas, garantiza que las alternativas ponderadas y escogidas acreditan que la solución propuesta constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.

Como primera aproximación a la propuesta que en esta memoria se pretende justificar, se transcribe a continuación las tablas de superficies del Plan de Reforma Interior de Mejora.

SECTOR PRI DE MEJORA

SUELO PRIVADO

Zona de uso Residencial

Zona edificable residencial 2.332,32.m2s

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (SD)

Red viaria RV+AV 2.140,61. m2s

Total suelo dotacional público 2.140,61. m2s

SUPERFICIE TOTAL PRI DE MEJORA 4.472,93.m2s

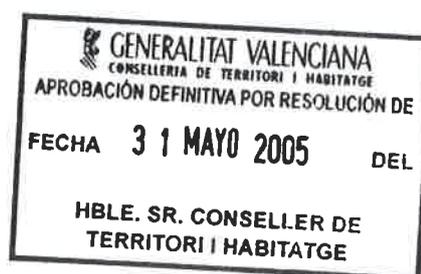
PLAN REFORMA INTERIOR DE MEJORA
C/ Alcácer, Virgen de Sales, Vicente Blasco García y Camino Viejo Chirivella

Como conclusión a todo lo relacionado podemos indicar como principales objetivos que justifican de forma holgada la mejora de la Ordenación contenida en el PGOU de Valencia y por ello la elaboración del Plan de Reforma Interior de Mejora, los siguientes;

- Mayor equilibrio y distribución de los beneficios y cargas establecidas por el PGOU de Valencia respecto de los propietarios afectados por la actuación.
- Cesión al Ayuntamiento de Valencia de los viales incluidos en el sector y establecidos por el PGOU y no solo los que forman el ámbito vial de servicio de las parcelas edificables.
- Desarrollo conjunto y unitario de la ordenación prevista y no de forma aislada y parcheada.
- Apertura de la calle Archena y urbanización en su integridad.
- Gestión y desarrollo del sector propuesto en acto único.
- Urbanización del sector dotándolo de las infraestructuras necesarias de forma conjunta y única, dotando de los servicios necesarios a las manzanas edificables.
- Cesión y apertura completa de la calle Vicente Blasco García eliminando el cuello de botella que forma el edificio fuera de ordenación.

Todo ello logra una mejora de la forma de actuación prevista conforme al planeamiento vigente y aplicación de la LRAU.

17 MAJ 2004



2. Adecuación a la Ordenación Estructural

La realización del Plan de Reforma Interior de Mejora viene supeditada a reglamentaciones de orden superior a dos niveles: cumplimiento de la legislación urbanística de aplicación y de los reglamentos que la desarrollan, y cumplimiento de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

El máximo desarrollo de las determinaciones legislativas se encuentra en el artículo 22 de la LRAU 6/1994 y concordantes.

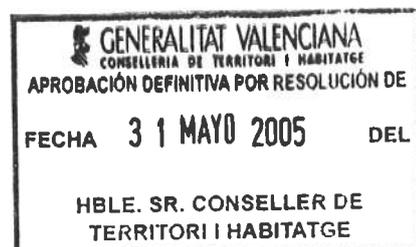
Las determinaciones urbanísticas que el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia sobre los terrenos objeto del Plan de Reforma Interior de Mejora, vienen recogida la Memoria Informativa y en los Planos de Información del presente documento. Como se puede comprobar el presente Plan de Reforma Interior de Mejora no modifica ninguna de estas determinaciones en cuanto a su ordenación estructural. Desde este punto de vista este documento de planeamiento de desarrollo se adecua a las *Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio* que establece el Planeamiento de rango superior, y que vienen recogidas en la Memoria Justificativa del mismo.

En lo que respecta a su parte normativa el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia no establece un área de Reparto para el Sector que se propone, sino que califica terrenos objeto de desarrollo conforme a las siguientes extensiones;

<i>Techo edificable:</i>	15.100,31 m ² t
<i>Parcelas Edificables</i>	2.332,32.m2s
<i>Suelo dotacional</i>	2.140.61.m2s

Se establece una edificabilidad en función de las respectivas manzanas donde queda enclavado el uso residencial y con alturas predeterminadas de bajo mas las plantas indicadas en el PGOU para cada bloque, que representan los 15.100,31 .m2t. indicados.

Si bien es necesario extender el ámbito del área de reparto a los viales urbanizados y pendientes de cesión de la calle Alcacer y que representan una extensión de 234,35 .m2.



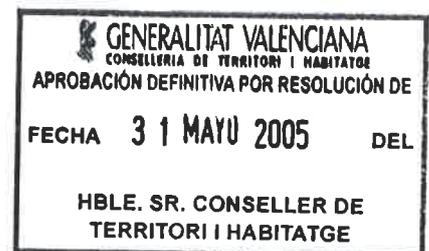
2.1. Ficha de planeamiento y gestión

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 67 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana se especifica a continuación la ficha de Planeamiento y Gestión del Plan de Reforma Interior de Mejora. Como puede comprobarse se adecua a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en cuanto a los diferentes usos previstos para el suelo incluido en el mismo, siendo esta ficha -como documentos integrantes del planeamiento de desarrollo- una consecuencia de las determinaciones fijadas por el Plan de rango superior.

Ficha de Planeamiento

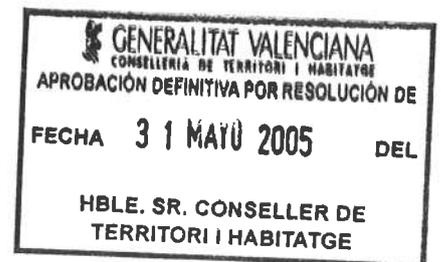
Descripción del Sector		
Clase de Suelo: Urbano	Sector: Residencial Denominación: Virgen de Sales-Alcacer-Vte, Blasco García y Archena	Número:
Parámetros de Edificabilidad		
Superficie del Sector: 4.472,93 m2.	Edificabilidad Bruta: 15.100,31. m2t.	Edificabilidad Parcial: -----
Superficie Computable del Sector: 4.472,93 m2.	Índice de Edif. Bruta: 3,37593. m2t/m2s.	Índice Edificabilidad Parcial: -----
Densidad:		
Usos Globales e incompatibles		
Uso Dominante: Residencial Usos Compatibles: Terciario	Usos Prohibidos: - Industrial. Todos - Grandes Superficies Comerciales.	

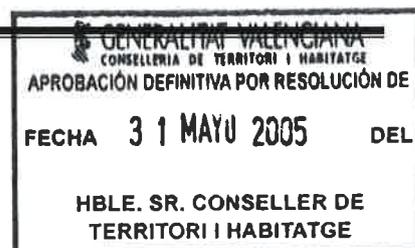
17 MAY 2004



Ficha de Gestión

Descripción del Sector		
Clase de Suelo: Urbano	Sector: Residencial Denominación: Virgen de Sales-Alcacer-Vte. Blasco García y Archena	Número:
Gestión		
Unidades de Ejecución: UNA UE-1: 4.472,93 m2 Área de reparto: 4.707,28 234,35.m2(cesiones pendientes calle Alcácer)	Aprovechamiento Tipo: 3,37593 m ² /m ² s.	Elementos Estructurales Adscritos: Ninguno
Gestión: Indirecta	Condiciones Redelimitación:	
Condiciones		
Condiciones de Desarrollo:	Condiciones relativas a la Unidad de Ejecución:	





3. Descripción de la ordenación

El Plan de Reforma Interior de Mejora respeta la calificación prevista del suelo en el planeamiento vigente y que establece dos categorías fundamentales: suelo dotacional público, sujeto a las cesiones definidas en nuestra legislación urbanística, y el suelo privado para el que se regula la edificabilidad mediante la delimitación de parcelas, ordenación de volúmenes y ordenanzas de la edificación.

El suelo dotacional público corresponde a la red viaria y a los equipamientos grafiados en los planos que se adjuntan. El resto del Plan se destina al aprovechamiento lucrativo para uso privado. Todo ello conforme a lo previsto por las Plan General de Ordenación Urbana sin alterar las alineaciones y rasantes donde se sitúa la edificabilidad permitida, si bien la ordenación queda alterada en la medida en que se crea una Unidad de Ejecución.

4. Documentación adicional.

Tratándose de un Plan de Reforma Interior de Mejora deberá estarse a lo previsto en el artículo 85 del Reglamento de Planeamiento, y teniendo en cuenta que la misma tiene carácter puntual y su ámbito se corresponde con una Unidad de Ejecución delimitada, la indicada documentación queda justificada conforme a lo siguiente:

- Justificación detallada de la reforma pretendida en relación con el terreno afectado con el conjunto del sector y con el entorno inmediato.

Dicha justificación se contiene en el punto 1 de la presente Memoria con los factores que se detallan en el mismo.

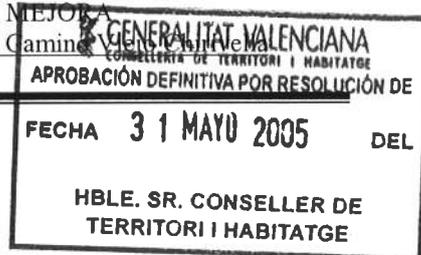
- Planos de ordenación pormenorizada del sector y sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación contemplada en su contexto espacial mas amplio.

Los planos que se adjuntan al presente contienen una ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución objeto de la presente modificación y sus inmediaciones que muestran con claridad y de manera gráfica la mejora de la ordenación con el desarrollo único de la misma mediante la delimitación de unidad de ejecución.

- Variaciones en la red primaria o estructural.

No hay variaciones en la red primaria o estructural.

17 MAY 2004



- *Reclasificación de suelo no urbanizable.*

La modificación proyectada no reclasifica suelo urbanizable de ahí la innecesariedad de tener que presentar un estudio de impacto ambiental.

- *Documento de refundición.*

La modificación que se pretende establece como única nueva determinación el establecimiento de una unidad de conforme se grafía en los planos que se adjuntan al presente, respetándose la superficies establecida con carácter total en el PGOU para viales y equipamiento, siendo los datos de la misma los que constan en el apartado 5 de la presente memoria.

Por lo demás, como se indicará se mantiene en vigor la totalidad de lo previsto en el PGOU de Valencia.

5. Delimitación de Unidades de Ejecución

La gestión del Plan de Reforma Interior de Mejora se realiza según se establece en la Ley Reguladora, mediante la redacción y aprobación del consiguiente Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada del que este documento forma parte de su Alternativa Técnica.

El Programa tiene como función la de programar las condiciones y plazos en que se urbanizará los terrenos que comprende este Plan de Reforma Interior de Mejora, planificando el proceso de gestión urbanística. El Programa tendrá vigencia definida en el tiempo, habiéndose de desarrollarse en un plazo determinado.

El Programa será pues el instrumento que marque el inicio del proceso gradual de adquisición de derechos de contenido urbanístico para los terrenos del presente Plan de Reforma Interior de Mejora.

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora define UNA Unidad de Ejecución que coincide con el ámbito del sector, según lo dispuesto en el artículo 33.4 de la LRAU 6/94, por entender que la configuración del sector presenta unas características tales que no es posible definir con claridad fases en el desarrollo del mismo y que, dadas sus dimensiones, es posible desarrollarlo por medio de una fase única.

A todo ello hay que añadir a los efectos de determinar el área de reparto de beneficios y cargas los metros cuadrados de viales de la calle Alcácer no cedidos ni expropiados y que representan 234,35 m² y que tendrán aprovechamiento de la edificabilidad del sector.

Los datos de la misma los podemos simplificar conforme a lo siguiente;

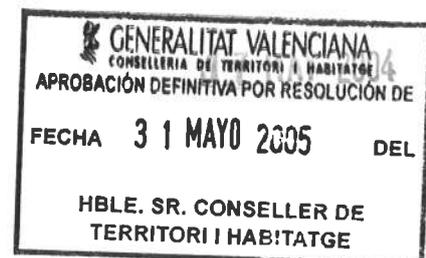
UNIDAD DE EJECUCIÓN UNO PRI DE MEJORA VIRGEN DE SALES

Sup. Total Unidad	4.472,93. m ²
Parcelas de Uso Residencial	2.332,32. m ²
Suelo Dotacional Público	
Red Viaria y Aparcamientos	2.140,61. m ²

CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DELIMITADA

SUPERFICIE M ² <u>AREA DE REPARTO = PRIM</u>	4.707,28. m ² s
DOTACIONES M ²	2.374,96. m ² s
AP. OBJETIVO M ² T	15.100,31. m ² t
SUPERFIC PARCELAS PRIVADAS	2.332,32. m ²
AP. TIPO UNIDAD M ² T/M ² S	3,20786. m ² t/m ² t

Las condiciones de integración y conexión de la Unidad de Ejecución vienen explicitadas en el Proyecto de Urbanización del Plan de Reforma Interior de Mejora que se anexa a la alternativa técnica del Programa.



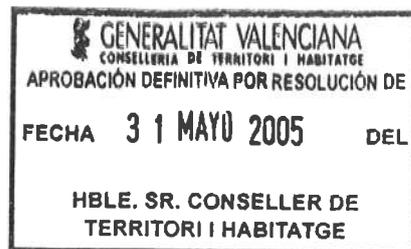
El artículo 19 de la Ley 14/97, de 26 de diciembre de la Generalitat Valenciana, de Medidas de Gestión Administrativas y Financieras y de Organización de la Generalitat, dice:

“A los efectos previstos en el artículo 60.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, el aprovechamiento urbanístico subjetivo -o aprovechamiento susceptible de apropiación coincidirá en suelo urbano~ con el aprovechamiento tipo de referencia.....

6. Justificación del cumplimiento de los estándares mínimos fijados por la normativa vigente.

El PRI de mejora no minorará ni incrementará las superficies privadas de ahí el respeto a los estándares establecidos por el PGOU de Valencia.

17 MAY 2004



Homologación declarativa

Se relacionan los criterios para la HOMOLOGACIÓN DECLARATIVA del presente PRI a los efectos de su adaptación a la LRAU.

Objeto de la Homologación:

El objeto de la presente Homologación Declarativa del PGOU de Valencia es:

- (i) La delimitación de un nuevo sector de planeamiento comprensivo de todos los terrenos afectados.
- (ii) La zonificación global del nuevo sector para su aprovechamiento con uso global residencial, con determinación de su intensidad de uso, su aprovechamiento tipo y delimitación de área de reparto y Unidades de Ejecución.
- (iii) La fijación de condiciones de conexión e integración del nuevo sector en su contexto territorial.

El alcance de la presente homologación es modificar el PGOU de Valencia en lo referente a la inclusión de los mismos en una misma área de reparto y su desarrollo mediante la delimitación de unidad de ejecución, ajustándose para ello a las normas previstas en la LRAU para la delimitación de sectores y concretar qué determinaciones del planeamiento en ese ámbito tendrán la consideración de ordenación estructural, a fin de diferenciarlas de las que, por no serlo, serán propias de la ordenación pormenorizada.

Se tramita la presente homologación Declarativa como documento unido al Plan de Reforma Interior de Mejora en base al PGOU de Valencia.

Regulación legal:

La homologación se regula en las Disposiciones Transitorias primera y segunda de la LRAU, y es pertinente considerar la Instrucción de Planeamiento 1/1996, aprobada por Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 29 de Marzo de 1.996.

Los criterios de sectorización vienen regulados en el Art. 20 de la LRAU.



Los Arts. 17 y 18 de la LRAU prevén las determinaciones que como ordenación estructural y pormenorizada deberán establecerse para todo Planeamiento General Municipal y por tanto cuales son necesarias establecer en el ámbito del sector que se propone. La distinción entre ambas categorías posibilita la puesta en funcionamiento del reparto competencial previsto en la LRAU en orden a la aprobación del planeamiento, de modo que las determinaciones de carácter pormenorizado son competencia municipal y las de carácter estructural de la Generalidad Valenciana.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.-

Se sigue para la determinación de la ordenación estructural la sistemática establecida por la LRAU en su Art. 17 y Arts 5 a 25 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

I.- Determinaciones:

A) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.-

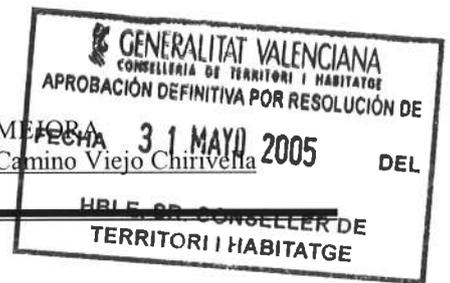
La necesidad de falta de un desarrollo conjunto del suelo residencial y el dotacional colindante, para satisfacer las necesidades sociales de suelo existentes en la zona, con un compromiso inversor firme hacen viable la propuesta formulada.

Analizando las PGOU de Valencia se puede observar una carencia clara de un modelo territorial justificado de distribución de beneficios y cargas. La delimitación propia de las zonas se caracteriza por no incluir las parcelas edificables en Unidades de Ejecución que permitan un mayor equilibrio de reparto de beneficios y cargas. Parcelas que en su mayoría no se han desarrollado evitando con el presente urbanizaciones esporádicas sin ningún tipo de dotación a nivel de equipamiento y por tanto creando espacios entre núcleos residenciales sin estructuración.

El modelo que se propone conforma con el resto de suelo colindante una unidad territorial de su desarrollo coherente desde el punto de vista de la Ordenación del Territorio y conformada por vías de comunicación consolidadas y que se ejecutan en su integridad.

La clasificación urbanística respeta la del PGOU de Valencia.

17 MAY 2004



La Administración Municipal tiene el propósito, si así fuera posible, de la consolidación de la zona donde se propone la actuación como de uso residencial con el objeto de generar en el término municipal de Valencia suelo residencial en una zona apta para ello, bien comunicada y no desarrollada desde la aprobación del PGOU de Valencia en el año 1.988.

B) Clasificación del Suelo.

Se respeta la calificación de Residencial por convenir a su modelo territorial, tratando de cerrar ámbitos de tratamiento urbano homogéneo, ya que, en el presente supuesto, el nuevo sector delimitado se localiza junto áreas urbanas residenciales consolidadas, que definen un espacio perfectamente identificable y cuyo uso, a medio plazo, no puede ser otro que el de las áreas territoriales urbanas residenciales colindantes.

La propuesta de planeamiento de la que el presente documento es parte se realiza con objeto de programar dicho suelo, siendo su urbanización inmediata.

C) Delimitación del Sector.

El Plan de Reforma Interior de Mejora que se propone conforma un único Sector.

Se trata de un sector con una superficie de 4.472,93 m². que queda configurado por los siguientes límites perimetrales definidos en la memoria del PRI adjunto a la presente.

Se han respetado los criterios previstos en el PGOU de Valencia a la hora de estructurar la utilización urbanística del territorio de conformidad con lo previsto en el Art. 20 de la LRAU, que evita dejar espacios residuales inutilizables con los elementos territoriales relevantes del entorno.

Aunque no definida como tal la Ordenación Estructural del Planeamiento de Valencia por tratarse de un planeamiento no adaptado, los elementos estructurales son los que establece el propio PGOU con los viales y equipamientos en el previstos.

D) Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.

No hay en el ámbito del Sector propuesto bienes de dominio público no municipal.

E) Establecimiento del área de reparto y determinación del aprovechamiento tipo.

El Planeamiento que se propone en la actualidad para su más justa y eficaz ejecución, delimita o prevé una Área de Reparto del sector junto con los terrenos urbanizados y no cedidos de la calle Alcacer en la extensión referenciada en la memoria. Es el conjunto de terrenos respecto de los que el plan determina un mismo aprovechamiento tipo.

Entre los documentos de planeamiento que sirven para delimitar Áreas de Reparto el Art. 81 del Reglamento de Planeamiento recoge los Planes de Reforma Interior de Mejora.

Para el presente Sector se establece una Área de Reparto para los terrenos incluidos en el mismo. El ámbito del sector queda dividido en una sola unidad de ejecución y el área de reparto viene establecida para toda ella y los viales no cedidos de la calle Alcacer que tiene un mismo aprovechamiento tipo. Los elementos pendientes de urbanización o programación configuran la delimitación de la mayoría del área de reparto, y son referentes objetivos para su delimitación.

La delimitación del Área de Reparto viene por tanto determinada por el perímetro del Sector y los viales no cedidos de la calle Alcácer.

Los parámetros generales previstos para el Sector vienen definidos en la memoria.

F) Directrices y condiciones objetivas de conexión e integración para la programación de actuaciones integradas. Secuencia del desarrollo territorial. Delimitación de unidades de ejecución.

El Art. 118 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana establece la posibilidad de delimitar Unidades de Ejecución por medio del Plan de Reforma Interior.

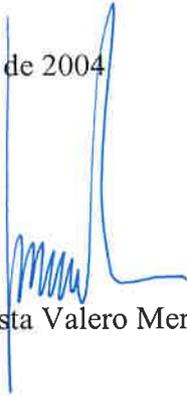
En el presente Plan de Reforma Interior de Mejora se ha previsto una sola Unidad de Ejecución, con las características indicadas en la memoria.

17 MAY 2004

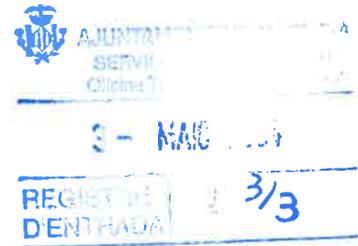
NORMAS URBANISTICAS

Se respetan las previstas en el PGOU de Valencia, no alterándose con el presente PRI de MEJORA ninguna de ellas, sin perjuicio de lo que afecta a su nueva gestión y la delimitación de unidad de ejecución con los planos.

Valencia marzo de 2004



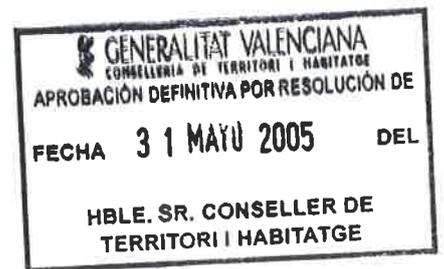
Fdo: Juan Bautista Valero Merino. Arquitecto.



17 MAY 2004



Fdo: Javier Millet Sancho. Letrado.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, fue aprobado provisionalmente por el AYUNTAMIENTO PLENO en sesión de fecha 30 de enero de 2004.

EL SECRETARIO

 **GENERALITAT VALENCIANA**
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE
FECHA **31 MAYO 2005** DEL
**HBLE. SR. CONSELLER DE
TERRITORI I HABITATGE**

17 MAY 2004

PLANOS