

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

SUBSANACIÓN REPAROS AYUNTAMIENTO

 AJUNTAMENT DE VALENCIA

DILIGÈNCIA: Per a fer constar que el present document se somet a l'INFORMACIÓ PÚBLICA per acord de l'Ajuntament.

Nº de data: 27 FEB. 2009

València, 4 - MAR 2009
El Secretari,

HDROS. DE FRANCISCO PORTA, C.B.

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

Arquitectos

Diciembre 2008

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

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

SUBSANACIÓN REPAROS AYUNTAMIENTO

ÍNDICE

HDROS. DE FRANCISCO PORTA, C.B.

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

Arquitectos

Diciembre 2008

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

SUBSANACIÓN REPAROS AYUNTAMIENTO

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.

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

**SUBSANACIÓN REPAROS AYUNTAMIENTO
MEMORIA**

HDROS. DE FRANCISCO PORTA, C.B.

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

Arquitectos

Diciembre 2008

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

SUBSANACIÓN REPAROS AYUNTAMIENTO

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 durante este tiempo y de los reparos planteados por los servicios técnicos municipales, se procede en el presente documento a la modificación del documento inicialmente presentado, entendiéndose que por tratarse de una actuación aislada, el pago de los equivalentes monetarios sustitutivos que a continuación se calculan, se harán efectivos junto a la solicitud de la licencia o licencias de obras correspondientes.

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.

$$370,43 \text{ m2s} \quad \times \quad 1,00 \text{ planta} \quad = \quad 370,43 \text{ m2t}$$

E_r = Edificabilidad resultante de la parcela.

$$370,43 \text{ m2s} \quad \times \quad 5,00 \text{ plantas} \quad = \quad 1.852,15 \text{ m2t}$$

A_e = Aumento de edificabilidad.

$$E_r \quad - \quad E_a \quad = \quad 1.481,72 \text{ m2t}$$

C_r = Cesión equivalente.

$$C = 5,00\% \quad \text{s/} \quad 1.481,72 \text{ m2t} \quad = \quad 74,09 \text{ m2t}$$

V_1 = Valoración económica de la cesión.

$$V_1 = 74,09 \text{ m2t} \quad \times \quad 600,00 \text{ €/m2t} \quad = \quad 44.451,60 \text{ €}$$

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 m2t/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.

$A_e \times ISD = 372,74 \text{ m2s}$

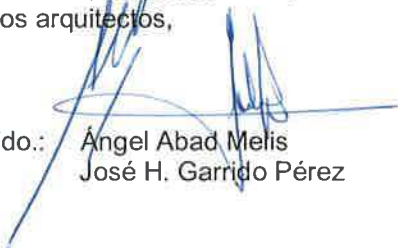
$V_2 =$ Valoración económica de la cesión.

$V_2 = 372,74 \text{ m2s} \times 1,2136 \text{ m2t/m2s} \times 600 \text{ €/m2t} = 271.414,18 \text{ €}$

3. Equivalente monetario total correspondiente a la modificación.

$V_T = V_1 + V_2 = 315.865,78 \text{ €}$

Valencia, diciembre 2008.
Los arquitectos,

Fdo.: 
Ángel Abad Melis
José H. Garrido Pérez

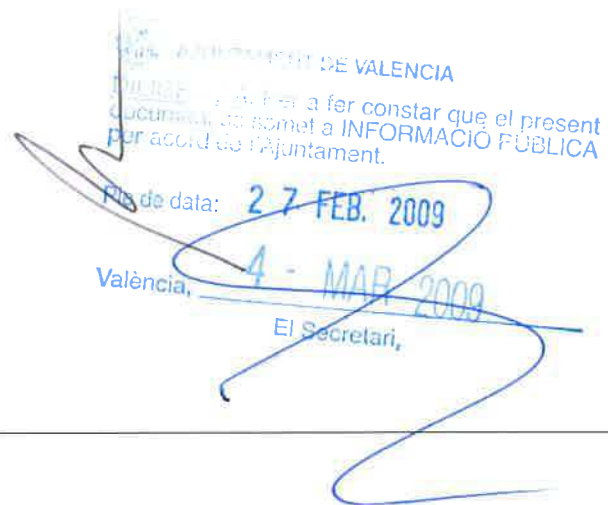
SUBSANACIÓN REPAROS AYUNTAMIENTO

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



Superficie dotacional del área de análisis.

S_{DOT}

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, diciembre 2008.

Los arquitectos,

Fdo.: Ángel Abad Melis
José H. Garrido Pérez