

**Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.**

**1.- OBJETO, JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.**

Como se ha señalado en la memoria informativa, el objeto de la presente modificación puntual consiste en adaptar la ordenación pormenorizada contenida en el Plan General para la Unidad de Ejecución "Camino Hondo del Grao" a las nuevas circunstancias que se están produciendo, en términos territoriales, urbanísticas y ambientales, en el entorno de la actuación. Y todo ello de conformidad con las determinaciones del CONVENIO URBANÍSTICO suscrito entre el Ayuntamiento de Valencia y la A.U.V. "CAMINO HONDO DEL GRAO" el 22 de septiembre de 2.005.

La ordenación de una importante zona de la ciudad, sometida a principios de excelencia espacial presididos por criterios de especialización funcional, liberación de suelo y concentración de impactos, debe trasladarse también a aquellas zonas de borde y control, aunque cuenten con ordenación ya preestablecida.

En el caso del Sector "CAMINO HONDO DEL GRAO", a pesar de contar con ordenación ya aprobada, y en proceso de ejecución, se está a tiempo de incorporarse a este proceso, y ello requiere la alteración de algunos de sus parámetros de ordenación.

A juicio de quien suscribe, ello no debe, no obstante, realizarse de manera integral, sino puntual y localizada, tratando de respetar, en la medida de lo posible, aquellos elementos cuya necesidad y conveniencia no se ha visto alterada por las nuevas circunstancias. Es, precisamente, en el resto de parámetros, donde cabe introducir modificaciones para adaptar la ordenación del Sector a los nuevos objetivos globales del Dragunto en que se localiza.

**II.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.**

Atendiendo a lo que se establece en el Sector, es posible que, en el momento de su ordenación de planta, y así, recordamos que se pretendía "constituir un área con carácter unitario de tipo residencial que complete los espacios urbanos al este de la ciudad junto al puerto, además de facilitar el anclaje entre el tejido urbano del barrio del Grao y el barrio de Nazaret, situado al sur del viejo cauce del Turia, resolver el acabado de la trama viaria estableciendo la necesaria articulación de la misma, actualmente afectada por discontinuidades tales como la línea de ferrocarril Valencia-Barcelona que produce la intersección de grandes vías como la Ajaméda, la avenida de Francia, etc., y obtener por medio de la gestión urbanística del presente Plan el suelo necesario para dotaciones públicas en esta zona marginal de la ciudad, aumentando considerablemente la calidad de vida de toda la zona."

El Plan de Reforma Interior proponía, entonces, como principales objetivos de la ordenación, los siguientes:

1.- Creación de un área residencial que comprenda elementos dotacionales de interés para el barrio y de inmediata utilización, dado que las cesiones que este Plan propone no se reducen sólo a reserva de suelo sino además a elementos construidos capaces de albergar dichas dotaciones.

2.- Mantenimiento de parte de la calificación terciario (TER-3) en la zona oeste del ámbito, en la medida que no interfiera con la ordenación propuesta.

3.- Creación de una red viaria rodada y peatonal que permita la permeabilidad del sector para el resto del barrio.

**Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa  
Urbanística Refundida.**

**1.- OBJETO, JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.**

Como se ha señalado en la memoria informativa, el objeto de la presente modificación puntual consiste en adaptar la ordenación pormenorizada contenida en el Plan General para la Unidad de Ejecución "Camino Hondo del Grao" a las nuevas circunstancias que se están produciendo, en términos territoriales, urbanísticos y ambientales, en el entorno de la actuación. Y todo ello de conformidad con las determinaciones del CONVENIO URBANÍSTICO suscrito entre el Ayuntamiento de Valencia y la AIU "CAMINO HONDO DEL GRAO" el 22 de septiembre de 2.008.

La ordenación de una importante zona de la ciudad, sometida a principios de excelencia espacial presididos por criterios de especialización funcional, liberación de suelo y concentración de impactos, debe trasladarse también a aquellas zonas de borde y contacto, aunque cuenten con ordenación ya preestablecida.

En el caso del Sector "CAMINO HONDO DEL GRAO", a pesar de contar con ordenación ya aprobada, y en proceso de ejecución, se está a tiempo de incorporarse a este proceso. Y ello requiere la alteración de algunos de sus parámetros de ordenación.

A juicio de quien suscribe, ello no debe, no obstante, realizarse de manera integral, sino sutil y localizada, tratando de respetar, en la medida de lo posible, aquellos elementos cuya necesidad y conveniencia no se ha visto alterada por las nuevas circunstancias. Es, precisamente, en el resto de parámetros, donde cabe introducir modificaciones para adaptar la ordenación del Sector a los nuevos objetivos globales del conjunto en que se localiza.

Atendiendo a los criterios que, pudimos observar, determinaron la ordenación del Sector, es posible afirmar que la propuesta hoy aprobada lo fue en función de criterios de ordenación de planta, y así, recordamos que se pretendía *"consolidar un área con carácter unitario de tipo residencial que complete los espacios urbanos al este de la ciudad junto al puerto, además de facilitar el entronque entre el tejido urbano del barrio del Grao y el barrio de Nazaret, situado al sur del viejo cauce del Turia, resolver el acabado de la trama viaria estableciendo la necesaria articulación de la misma, actualmente afectada por discontinuidades tales como la línea de ferrocarril Valencia-Barcelona que produce la interrupción de grandes viarios como la Alameda, la avenida de Francia, etc...y obtener por medio de la gestión urbanística del presente Plan el suelo necesario para dotaciones públicas en esta área marginal de la ciudad, aumentando considerablemente la calidad de vida de toda la zona."*

El Plan de Reforma Interior proponía, entonces, como principales objetivos de la ordenación, los siguientes:

- 1.- Creación de un área residencial que comprende elementos dotacionales de interés para el barrio y de inmediata utilización, dado que las cesiones que este Plan propone no se reducen sólo a reserva de suelo sino además a elementos construidos capaces de albergar dichas dotaciones.
- 2.- Mantenimiento de parte de la calificación terciario (TER-3) en la zona oeste del ámbito, en la medida que no interfiere con la ordenación propuesta.
- 3.- Creación de una red viaria rodada y peatonal que permita la permeabilidad del sector para el resto del barrio.

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO**

### **Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.**

4.- Prolongación de la actual avenida de Francia con su misma sección y características, aunque hoy no sea posible su absoluta continuidad hasta el soterramiento de la línea férrea.

5.- Creación de espacios verdes accesibles desde el resto del barrio.

6.- Ordenación de las vías públicas para el tráfico, aparcamientos y aceras, en función de las características del sector residencial, dando a las aceras la anchura necesaria para dar calidad a la trama viaria, albergando a su vez todas las infraestructuras necesarias así como alcorques para el arbolado.

7.- Mantenimiento del perfil de la calle Juan Verdeguer, conservando las fachadas de los edificios protegidos así como una parte importante de éstos.

Estos objetivos tienen, hoy, aún, y pese a las nuevas circunstancias del entorno, toda su razón de ser, y no es precisa su alteración, salvo pequeños ajustes no relevantes.

Precisamente, la integración con esos nuevos objetivos debe, y puede hacerse, manteniendo la ordenación de planta del sector, y, por tanto, la trama viaria del mismo y su relación con las principales vías de comunicaciones, sobre todo la Avenida de Francia. Sobre esta base, y manteniendo como invariable la distribución de los equipamientos públicos por las razones originales, aún vigentes, la modificación de la ordenación se realizará mediante la nueva distribución de los volúmenes edificatorios, procediendo a concentrar su localización en superficies de suelo más acotadas, creando espacios libres privados y edificación en altura, al tiempo que ello facilitará una nueva distribución de los espacios libres públicos, las zonas verdes, con el fin de generar un espacio público de mayor calidad y accesibilidad que incluso potencia y refuerza la permeabilidad peatonal del Sector.

Ello se revela, además, en factor cualitativo de la modificación, pues, al residir el objeto modificadorio en aspectos volumétricos y de redistribución de espacios libres públicos, respetando los criterios originales de ordenación en planta y otros elementos de ordenación estructural (delimitación del sector, áreas de reparto y aprovechamiento tipo), la modificación se refiere tan sólo a elementos de ordenación pormenorizada, lo que simplifica enormemente la tramitación del expediente al corresponder su aprobación definitiva a la Corporación.

Por último, la concreción de la ordenación pormenorizada en el ámbito del Sector Grao a través del Plan Parcial del Grao y la definición de sus elementos viarios estructurales, ha supuesto una afección directa tanto al ámbito físico de la unidad de ejecución del presente PRIM como a su ordenación, circunstancia que hacía igualmente ineludible la presente modificación.

## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

### Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

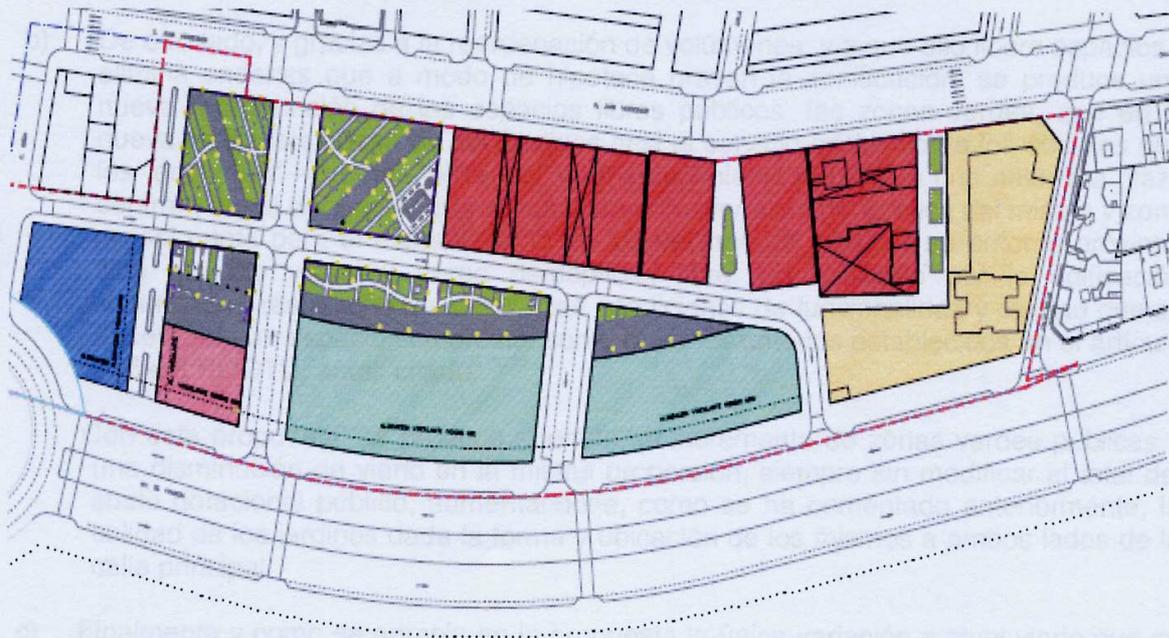
#### 2.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Antes de comenzar a describir los principales elementos de la ordenación propuesta, se reproducen, seguidamente, dos imágenes, de la ordenación vigente y de la resultante de esta modificación, para facilitar el examen gráfico de las modificaciones.

**Figura 4.- Ordenación pormenorizada vigente.**



**Figura 5.- Ordenación pormenorizada propuesta**



## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

### Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

Como puede observarse, la documentación técnica que constituye esta propuesta ha partido de una primera premisa, el respeto absoluto de la trama viaria rodada proyectada en el Plan vigente, así como la localización y disposición de los equipamientos públicos. Solamente aparece como modificación, la de situación de las zonas verdes, que pasan a ocupar el lugar donde residían dos bloques terciarios en la calle Juan Verdeguer, ordenándose el resto de las zonas ajardinadas entre la calle en proyecto nº 1 y los límites de las parcelas edificables.

Sobre esta base, importante por constituir lo que podemos denominar como criterio estructural de la ordenación vigente, se han procedido a realizar cambios, básicamente, en dos importantes sentidos:

- a) Por un lado, en lo referente a la zonificación de usos lucrativos, se ha procedido a variar parcialmente la tipología de la edificación, pues la propuesta descansa sobre la disposición de los volúmenes edificables en huellas edificables menos representativas en superficie que en el caso anterior, concentrándose su localización en áreas de movimiento prefiguradas en cuya envolvente se proyectará el futuro edificio, destinando el resto de la parcela lucrativa a espacios libres privados.

Esta nueva ordenación de la edificación evita la generación de pantallas o continuos edificadas en las fachadas de la Avenida de Francia, logrando una mayor permeabilidad y accesibilidad, no sólo peatonal, sino visual y paisajística, y proyecta la edificación en vertical, con alturas que llegarán a 20 plantas en algunos de los nuevos edificios, de forma similar al entorno colindante.

Sin perjuicio de ello, y para asegurar una imagen coherente con el resto de la edificación de la Avenida de Francia, al menos desde la perspectiva del peatón y viandante, se mantendrán zócalos de la edificación alineados a vial con alturas en primera planta similares al entorno, de forma que el efecto ciudad se garantice, evitando la generación de recintos cerrados cuya valla constituye el paisaje urbano del peatón desconcertado y sin referencias.

- b) De otro lado, y gracias a la reordenación de volúmenes, y a que ello libera espacios y elimina cadenas que a modo de hipoteca gravan la zonificación, se produce una nueva reordenación de los espacios libres públicos, las zonas verdes, que en la nueva propuesta pasan de ser jardines casi al servicio exclusivo de los edificios que los "encierran" –jardines "privados" de mantenimiento público- a una auténtica plaza central y lineal del Sector que se convierte en referencia geográfica del mismo y zona no sólo apta para el esparcimiento de los vecinos del barrio y su entorno próximo, sino espacio visual y aéreo perceptible, libre, no asfixiado por la edificación circundante, respondiendo mejor a las condiciones de funcionalidad y calidad que se esperan de un espacio como éste, conforme a los criterios establecidos en el artículo 135 del ROGTU, antes citado.

Con esta propuesta, se produce además un incremento de zonas verdes públicas y una disminución de viario en la misma proporción, siempre sin modificar el total del suelo dotacional público, aumentándose, como se ha comentado anteriormente, la calidad de los jardines dada la forma y ubicación de los mismos a ambos lados de la calle principal.

- c) Finalmente y como se aprecia en la propuesta la única variación a nivel viario que se ha producido, se concreta en la incorporación de la rotonda diseñada en el Plan

## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

### Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

Parcial Sector Grao entre la Avenida de Francia y la Calle Baleares, reajustando la ordenación del PRIM a la misma.

Dicha superficie se califica como PRV, procediéndose a su cesión.

La modificación proyectada no varía ningún parámetro adicional, respetando la delimitación de las áreas de reparto –no se altera la ordenación ni la delimitación del área de reparto 1 ni la 2, ni los parámetros que afectan al cálculo del aprovechamiento tipo.

Para regular los parámetros de la edificación, atendiendo a su singularidad, se ha procedido a introducir las oportunas adaptaciones en la normativa urbanística del Plan de Reforma Interior vigente. Estas modificaciones están orientadas a eliminar las limitaciones de altura originalmente previstas, fijando una nueva altura de planta y cornisa acorde con la nueva distribución de volúmenes edificatorios, así como a introducir mayor flexibilidad en torno a la concepción espacial del mismo edificio, conforme a los criterios previstos en el Plan General e introduciendo nuevas normas que lo complementan.

Con esta propuesta, se produce un incremento de zonas verdes y una disminución de viario en la misma proporción, por lo que se mantiene la superficie de suelo dotacional y, consiguientemente, el índice de suelo dotacional.

### **3.- ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA AL MODELO TERRITORIAL.**

Dada la naturaleza de la modificación planteada no se encuentra incompatibilidad alguna con las determinaciones territoriales del planeamiento vigente, expresadas en el documento de homologación sectorial que en su momento acompañó al Plan de Reforma Interior, y en las bases orientativas sobre las que se asentó el mismo.

Antes al contrario, a juicio de quien suscribe, la presente propuesta no hace sino reforzar la idea de nuevo crecimiento residencial que permitirá un mejor engarce con su entorno y potencia el carácter estratégico del importante proceso de renovación que se está gestando en esta zona de la ciudad.

### **4.- ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. LIMITACIÓN DEL ALCANCE MODIFICATIVO RESPECTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **4.1. DETERMINACIÓN DEL ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.**

El Plan General de Valencia no se encuentra adaptado a la LUV, y tampoco lo ha estado a la LRAU, leyes ambas que han establecido la distinción entre ordenación estructural y pormenorizada como eje principal del reparto de competencias administrativas entre la Administración local y la autonómica en relación a la toma de decisiones en materia urbanística. Esta circunstancia ha obligado, por lo general, a realizar concretos análisis, caso por caso, para determinar si un plan o su modificación afecta o no a parámetros de ordenación estructural o pormenorizada.

No obstante lo anterior, el Plan de Reforma Interior del Sector CAMINO HONDO DEL GRAO, que tenía como objeto, originalmente, variar la calificación del suelo incluido en su ámbito, sí se acompañó de un anejo de Homologación Sectorial. Este tipo de documento venía exigido por la LRAU en sus Disposiciones Transitorias para aquellos casos en los

## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

### Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

que, en Planes Generales no adaptados a la LRAU, el planeamiento de desarrollo iba a introducir modificaciones de alcance estructural. La homologación sectorial, de conformidad con estas determinaciones y las previstas en la Instrucción 1/96, de Homologación de Planes de Urbanismo a la LRAU, definía aquello que podía entenderse como ordenación estructural y pormenorizada y venía a adecuar la terminología del Plan no adaptado a la LRAU a su normativa, aunque sólo fuera de modo sectorial.

Como decimos, en este caso nos encontramos con que el Sector CAMINO HONDO DEL GRAO se encuentra homologado a la LRAU, y por tanto conocemos, en principio, qué sería ordenación estructural y qué ordenación pormenorizada.

Conforme a dicho Plan, y a nuestro juicio, la ordenación estructural presente en el ámbito del Sector CAMINO HONDO DEL GRAO está compuesta de los siguientes elementos:

- a) Clasificación del suelo, como urbano.
- b) Delimitación del sector como ámbito sometido a Plan de Reforma Interior.
- c) La previsión de usos globales residencial y terciario, así como dotacional público.
- d) La fijación de una edificabilidad lucrativa máxima.
- e) La delimitación del área de reparto y su correspondiente aprovechamiento tipo.
- f) El establecimiento de condiciones de conexión e integración con las redes estructurales de infraestructuras y servicios municipales.

El resto de determinaciones del Plan, por tanto, serían incardinables en lo que entendemos como ordenación pormenorizada.

En consecuencia, una primera valoración de la cuestión parece orientarse a valorar que la modificación planteada –recordamos que se refiere a la alteración de las tipologías de la edificación lucrativa residencial y terciaria, introduciendo condiciones de volumetría diferentes, así como la redistribución de los espacios libres públicos y privados, sin alterar el resto de usos y respetando la malla viaria proyectada originalmente- no afecta a los elementos de la ordenación estructural previstos en la homologación sectorial aprobada para el Sector CAMINO HONDO DEL GRAO, y, por tanto, tienen alcance de modificación de la ordenación pormenorizada.

Sin perjuicio de lo anterior, conviene, quizás, valorar también cómo afecta a este supuesto la legislación vigente en materia de urbanismo en nuestra comunidad, ya que el Plan de Reforma Interior y anejo de Homologación Sectorial del Sector CAMINO HONDO DEL GRAO se aprobó bajo la influencia de la LRAU, pero dado que dicha legislación ha sido sustituida por la LUV –entró en vigor el 1 de febrero de 2006- la modificación del citado Plan deberá someterse a las reglas y criterios establecidos en esta última norma, así como sus disposiciones de desarrollo, concretamente, el denominado ROGTU –Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, del Consell, y modificado posteriormente por Decreto 36/2007-.

Para que resulte más fácil el análisis de esta nueva normativa, reproduciremos seguidamente los preceptos referidos a la ordenación pormenorizada. Así, de conformidad

## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

### Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

con lo preceptuado en la legislación urbanística aplicable –la LUV y su Reglamento-, se definen como elementos integrantes de la ordenación pormenorizada, los siguientes:

#### ▪ **Artículo 37 LUV: Ordenación Pormenorizada.**

“1. La ordenación pormenorizada incluye todas las determinaciones que, de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural para el ámbito territorial al que se refieren, y, en particular, las siguientes:

a) Delimitación de las Unidades de Ejecución, siempre que no se modifique el área de reparto ni el aprovechamiento tipo.

b) Establecimiento de la **red secundaria** de reservas de suelo dotacional público.

c) Fijación de alineaciones y rasantes.

d) Parcelación de terrenos o régimen para parcelarlos en función de los tipos edificatorios previstos.

e) Asignación de usos y **tipos pormenorizados** en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.

f) Regulación de **las condiciones de la edificación** de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.

g) Ordenanzas generales de edificación.

h) En suelo residencial, identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con lo que determine la ordenación estructural.

...”.

#### ▪ **Artículo 60 LUV: Otras determinaciones de ordenación pormenorizada.**

“1. Constituye determinación de la ordenación pormenorizada la asignación de usos y tipos **edificatorios** en forma detallada, en desarrollo de los previstos por la ordenación estructural. Se efectuará por remisión al Reglamento de Zonas, desarrollando los usos prohibidos, alternativos y compatibles para cada parcela y las condiciones limitativas de su máxima y mínima edificabilidad, volumen o altura y ocupación, sobre y bajo rasante, así como su dotación de aparcamiento.

2. La ordenación determinará las alineaciones que delimitan el espacio público del privado y la parcelación de éste o las condiciones para efectuarla. La parcelación se fijará atendiendo al tipo de edificación previsto y, si no queda dibujada en el Plan, éste determinará la superficie mínima y, en su caso, máxima, de las parcelas o las dimensiones exigibles en su frente o linderos. La determinación de parcelas mínimas o máximas no puede diferirse a la reparcelación, ni condicionarse por criterios de gestión urbanística ajenos al resultado tipológico y objetivo de la ordenación.

....”

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa  
Urbanística Refundida.

▪ **Artículo 120 ROGTU: Elementos integrantes de la ordenación pormenorizada (en referencia a los artículos 37 y 57 de la LUV)**

“1. La ordenación pormenorizada de los planes deberá contener, al menos, las siguientes determinaciones:

a) La delimitación de Unidades de Ejecución. Cuando se modifiquen, sin alterar el área de reparto en que se encuentran, el aprovechamiento medio de las mismas o el aprovechamiento tipo de los nuevos suelos que se integran, se entenderán como modificaciones de la ordenación pormenorizada.

b) La **red secundaria de reservas de suelo dotacional público**, teniendo tal consideración el suelo dotacional que no merezca la configuración de Red Primaria.

c) La fijación de **alineaciones y rasantes**, diferenciando la alineación exterior, que separa los suelos de dominio público de los privados, de la alineación de edificación, o en su caso.

d) La parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos.

e) La asignación de usos y tipos de usos pormenorizados, para cada una de las Zonas de Ordenación en desarrollo de los previstos en las Zonas Primarias.

f) La determinación de las Zonas de Ordenación y **regulación detallada de las condiciones edificatorias de cada una de ellas sobre y bajo rasante: edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.**

g) Las Ordenanzas generales de edificación.

h) En suelo residencial, la identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, de conformidad con las reservas mínimas obligatorias que haya establecido la ordenación estructural.

2. La regulación pormenorizada de la edificación se remitirá preferiblemente a la terminología y conceptos del Reglamento de Zonas o en el Plan General. En cualquier caso, la ordenación pormenorizada no modificará el aprovechamiento, uso y tipología que corresponda globalmente al sector o zona.”

▪ **Artículo 121 ROGTU. Principio general de la ordenación pormenorizada (en referencia a los artículos 37 y 57 de la LUV)**

1. Las decisiones sobre la ordenación pormenorizada deben ser coherentes con la ordenación estructural.

2. La ordenación pormenorizada puede ser establecida, en suelo urbano, por los Planes Generales o por Planes de Reforma Interior o estudios de detalle y, en urbanizable, mediante Plan Parcial.

....”

## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

### Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

Evaluada la incidencia de la modificación propuesta sobre lo que debe entenderse como ordenación pormenorizada conforme a la nueva normativa urbanística en nuestra Comunidad, parece evidente que la valoración inicialmente efectuada en párrafos anteriores debe confirmarse: sólo parecen afectarse a parámetros de la ordenación pormenorizada, pues la modificación afectaría a la variación de los parámetros de edificación (condiciones de volumen, alturas, etc...), alineaciones (separación de lo público y lo privado, aunque en este caso tan sólo las referidas a las alineaciones interiores de manzana que separarían espacios libres privados de los espacios libres públicos, ya que la trama viaria, y por tanto sus alineaciones, se mantienen), y a la red secundaria de dotaciones públicas (nueva distribución de los espacios libres públicos).

#### 5.- CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES Y OTRAS DETERMINACIONES SECTORIALES.

Toda vez que no se produce incremento de edificabilidad o aprovechamiento ni detrimento de dotaciones, redistribuyendo las mismas en beneficio del interés público, no se produce afección a los estándares de calidad o cantidad establecidos en la legislación vigente, como así queda acreditado en la siguiente tabla comparativa:

		SECTOR	
		PRIM Aprobado	PRIM Modificado
	<b>Superficie total del sector</b>	<b>50.716,30</b>	<b>50.716,30</b>
	<b>Parcelas privadas (dentro de nuestra UE)</b>	<b>10.150,67</b>	<b>10.150,67</b>
	<b>TER-3 (Parcela gasolinera)</b>	<b>1.802,45</b>	<b>1.802,45</b>
<b>RV + AV</b>	<b>Suelo dotacional público viario</b>	<b>21.428,28</b>	<b>19.161,56</b>
RV + AV	Red Primaria	0,00	1.110,66
RV + AV	Red Secundaria	21.428,28	18.050,90
<b>SD-RV-AV</b>	<b>Suelo dotacional público no viario</b>	<b>17.334,90</b>	<b>19.601,62</b>
ZV	Zonas verdes públicas	4.757,48	7.024,20
EQ	Suelo destinado a equipamientos	12.545,20	12.545,20
IS	Infraestructuras energía eléctrica	32,22	32,22
<b>SD</b>	<b>Total suelo dotacional público</b>	<b>38.763,18</b>	<b>38.763,18</b>
<b>ISD</b>	<b>Índice unitario de dotación</b>	<b>0,7643</b>	<b>0,7643</b>

Las magnitudes, desglosadas, serán:

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO**

**Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.**

Para la Unidad de Ejecución

		PRIM Aprobado	PRIM Modificado
	<b>Superficie total de la UE</b>	<b>47.515,87</b>	<b>47.515,87</b>
	<b>Parcelas privadas (dentro de nuestra UE)</b>	<b>10.150,67</b>	<b>10.150,67</b>
<b>RV + AV</b>	<b>Suelo dotacional público viario</b>	<b>20.030,30</b>	<b>17.763,58</b>
RV + AV	Red Primaria	0,00	1.110,66
RV + AV	Red Secundaria	20.030,30	16.652,92
<b>SD-RV-AV</b>	<b>Suelo dotacional público no viario</b>	<b>17.334,90</b>	<b>19.601,62</b>
ZV	Zonas verdes públicas	4.757,48	7.024,20
EQ	Suelo destinado a equipamientos	12.545,20	12.545,20
IS	Infraestructuras energía eléctrica	32,22	32,22
<b>SD</b>	<b>Total suelo dotacional público</b>	<b>37.365,20</b>	<b>37.365,20</b>
<b>ISD</b>	<b>Índice unitario de dotación</b>		

Para la Actuación Aislada

		PRIM Aprobado	PRIM Modificado
	<b>Superficie total fuera de la UE</b>	<b>3.200,43</b>	<b>3.200,43</b>
	<b>TER-3 (Parcela gasolinera)</b>	<b>1.802,45</b>	<b>1.802,45</b>
<b>RV + AV</b>	<b>Suelo dotacional público viario</b>	<b>1.397,98</b>	<b>1.397,98</b>
RV + AV	Red Primaria	0,00	0,00
RV + AV	Red Secundaria	1.397,98	1.397,98
<b>SD-RV-AV</b>	<b>Suelo dotacional público no viario</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
ZV	Zonas verdes públicas	0,00	0,00
EQ	Suelo destinado a equipamientos	0,00	0,00
IS	Infraestructuras energía eléctrica	0,00	0,00
<b>SD</b>	<b>Total suelo dotacional público</b>	<b>1.397,98</b>	<b>1.397,98</b>
<b>ISD</b>	<b>Índice unitario de dotación</b>		

En cuanto a la superficie destinada a aparcamientos, tenemos:

	PARKING PARCELAS m <sup>2</sup>	PARKING CONCESION m <sup>2</sup>
<b>PRIM APROBADO</b>	11.953,12	3.078,79
<b>PRIM MODIFICADO</b>	11.953,12	3.312,36

## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

### Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

#### 6.- RESUMEN DE MAGNITUDES RESULTANTES.

La modificación propuesta no implica modificación alguna de los estándares dotacionales de los sectores, dándose así cumplimiento a lo establecido en el artículo 212 .2 del ROGTU, que dispone:

“Como regla general, la ordenación modificada cumplirá o mantendrá los estándares urbanísticos de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación, o al ámbito de análisis que se defina a este fin, sin perjuicio de las específicas situaciones o modos de cómputo reguladas en este Reglamento”

De otro lado, no se prevé con la presente modificación aumento de edificabilidad alguno en relación con el planeamiento vigente, manteniéndose las determinaciones urbanísticas del Plan de Reforma Interior.

Territorio TCS-3	1.802,45 m <sup>2</sup>	5.497,35 m <sup>2</sup>
		(ET) 34.834,37 m <sup>2</sup>
Edificabilidad dentro del sector (ES)		48.534,17 m <sup>2</sup>
Dotacional (SD) 26,7x1,15 m <sup>2</sup>		23.409,99 m <sup>2</sup>

#### 3.- INDICES:

Índice de edificabilidad dentro del sector (ES)	1,5389 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Índice de edificabilidad total dentro del sector (ET)	1,1702 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Índice de edificabilidad máxima del sector (EM)	0,0000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Índice de edificabilidad mínima del sector (ET)	0,4397 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Índice mínimo de dotación del sector (SD)	0,7643 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

#### 4.- USOS:

USOS DOMINANTES: Residencial y terciario  
USOS PROHIBIDOS: ninguno

#### 5.- GESTIÓN URBANÍSTICA

relativa privada

(UE): Unidad de Ejecución única

AA: Atracción externa

## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO

### Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.

#### 6.- RESUMEN DE MAGNITUDES RESULTANTES.

##### 1.- SUPERFICIE DEL SECTOR: 50.716,30 M2

##### 2.- EDIFICABILIDAD:

USO	SUPERFICIE SUELO	EDIFICABILIDAD
<b>Residencial</b>	<b>10.150,67 m2</b>	
Residencial Plurifamiliar (Rpf)	5.283,92 m2	(ER) 55.800,00 m2t
Plantas bajas (terciario)		5.460,23 m2t
Terciario dominante (Ter-D)	4.866,75 m2	13.966,59 m2t
<b>Terciario TER-3</b>	<b>1.802,45 m2</b>	5.407,35 m2t
		<b>(ET) 24.834,17 m2t</b>
<b>Edificabilidad bruta del sector (EB)</b> .....		<b>80.634,17 m2t</b>
<b>Dotacional</b>	<b>(SD)38.763,18 m2</b>	<b>20.409,96 m2t</b>

##### 3- ÍNDICES:

Índice de edificabilidad bruta del sector (IEB) .....	1,5899 m2t/m2s
Índice de edificabilidad residencial del sector (IER) .....	1,1002 m2t/m2s
Índice de edificabilidad industrial del sector (IEI) .....	0,0000 m2t/m2s
Índice de edificabilidad terciaria del sector (IET) .....	0,4897 m2t/m2s
Índice unitario de dotación del sector (ISD) .....	0,7643 m2s/m2s

##### 4.- USOS:

USOS DOMINANTES: Residencial y terciario  
USOS PROHIBIDOS: Industrial

##### 5.- GESTIÓN URBANÍSTICA

Iniciativa privada

UE1: Unidad de Ejecución única

AA: Actuación aislada

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL P.R.I. CAMINO HONDO DEL GRAO**

### **Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa, Normativa Urbanística Refundida.**

#### **7.- CONCLUSIÓN.**

El presente documento tiene como objeto dar cobertura formal y material a una modificación de planeamiento en el ámbito del Plan de Reforma Interior del Sector CAMINO HONDO DEL GRAO.

A juicio de los técnicos que suscriben, se ajusta en sus determinaciones a las exigencias legales y reglamentarias previstas en la normativa vigente, al tiempo que supone una clara mejora respecto de las condiciones de ordenación originales.

Por estas razones entendemos, en fin, que se dan motivos de conveniencia y oportunidad que viabilizan la iniciación de los trámites para llevar a afecto la aprobación definitiva de la misma.

III.- NORMATIVA URBANÍSTICA REFUNDIDA.