

**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO "VIRGEN DE SALES"  
DE VALENCIA**

**1.2. BORRADOR DEL PLAN DE REFORMA  
INTERIOR DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE  
EJECUCIÓN ÚNICA "VIRGEN DE SALES"**

---

**(VALENCIA)**

(C/VIRGEN DE SALES, CAMÍ VELL DE XIRIVELLA, C/VICENTE BLASCO GARCÍA Y C/ ALCÁCER)

**(Documentación Solicitud de Inicio)**

Valencia, octubre 2023  
(actualizado enero 2024)



**EQUIPO REDACTOR:**



OSCAR TERRASA SALES  
***Dirección Técnica General***  
Arquitecto

LOLA MERINO SANJUAN  
M<sup>a</sup> DESAMPARADOS GARCIA ESTEVE  
ÁNGEL IZQUIERDO CAMARASA  
ALICIA ZÚÑIGA SAIZ  
Arquitectos

CONSUELO GARCÍA RICART  
EDUARDO CASADO RODRIGO  
Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

ALBERTO RAMÓN COSÍN  
Abogado

VERÓNICA VALERA FURIÓ  
Ingeniera de Obras Públicas

## **INDICE:**

<b>MEMORIA INFORMATIVA .....</b>	<b>4</b>
<b>0.- OBJETO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.....</b>	<b>4</b>
<b>1.- LOCALIZACIÓN .....</b>	<b>4</b>
<b>2.- ANTECEDENTES Y DATOS GENERALES.....</b>	<b>6</b>
<b>2.1-Antecedentes Urbanísticos.....</b>	<b>6</b>
<b>2.2-Antecedentes Históricos. ....</b>	<b>11</b>
<b>2.3-Situación actual. ....</b>	<b>13</b>
<b>2.4-Problemática específica de gestión del ámbito.....</b>	<b>13</b>
<b>2.5. Condiciones geográficas.....</b>	<b>17</b>
<b>2.6. Condiciones institucionales .....</b>	<b>19</b>
<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA.....</b>	<b>21</b>
<b>3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR</b> <b>.....</b>	<b>21</b>
<b>3.1. Objetivo urbanístico .....</b>	<b>21</b>
<b>3.2. Descripción de las propuestas del Plan de Reforma Interior a la</b> <b>legislación urbanística vigente.....</b>	<b>22</b>
3.2.1. Delimitación del Plan de Reforma Interior .....	22
3.2.2. Delimitación de la Unidad de Ejecución Única .....	23
<b>3.3. Determinación estructural o pormenorizada de las modificaciones</b> <b>.....</b>	<b>27</b>
<b>3.4. Justificación del cumplimiento de las determinaciones de los</b> <b>artículos 36.4, 67.3 y apartado III del anexo IV del TRLOTUP .....</b>	<b>28</b>
3.4.1. Análisis de la edificabilidad y de las zonas dotacionales .....	33
<b>3.5. Justificación del cumplimiento de las determinaciones del artículo</b> <b>82.1 letra b) del TRLOTUP.....</b>	<b>35</b>

<b>4. DATOS GENERALES .....</b>	<b>36</b>
4.1. Según Plan General .....	36
4.2. Según Plan de Reforma Interior propuesto .....	36
<b>5. NORMATIVA DE APLICACIÓN .....</b>	<b>37</b>
<b>6. TRAMITACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.....</b>	<b>37</b>
<b>7. ESTUDIOS ESPECÍFICOS .....</b>	<b>38</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>1</b>
ANEXO I: PLANOS DE INFORMACIÓN .....	2
ANEXO II: PLANOS DE ORDENACIÓN .....	3

## MEMORIA INFORMATIVA

### 0.- OBJETO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

El objeto del presente Plan de Reforma Interior es la delimitación de una Unidad de Ejecución Única en el ámbito de la manzana delimitada por las calles Virgen de Sales, Camí Vell de Xirivella, Vicente Blasco Garcia y Alcácer de Valencia con la finalidad de posibilitar su ejecución y proceder a la renovación global de la misma, adaptando su realidad a las previsiones del Plan General, ya que desde la aprobación del Plan General de 1989 no ha sido posible su consolidación, así como resolver la problemática de gestión urbanística respecto del expediente de licencia 1873/1970 con la incorporación de un incremento menor de edificabilidad.

### 1.- LOCALIZACIÓN

El ámbito de actuación está delimitado por las calles Virgen de Sales, Camí Vell de Xirivella, Calle Vicente Blasco García y Calle Alcácer y se encuentra al oeste de la ciudad de Valencia, en el barrio de Soternes, junto al límite municipal de Valencia con la localidad de Mislata.

Se trata de un suelo urbano con un entorno consolidado tanto por la urbanización como por edificación, configurada conforme a la ordenación de los anteriores planteamientos al vigente Plan General.



Localización en la ciudad



Localización en el barrio



Localización de la manzana

## 2.- ANTECEDENTES Y DATOS GENERALES

### 2.1-Antecedentes Urbanísticos.

#### 2.1.1 Plan General en vigor

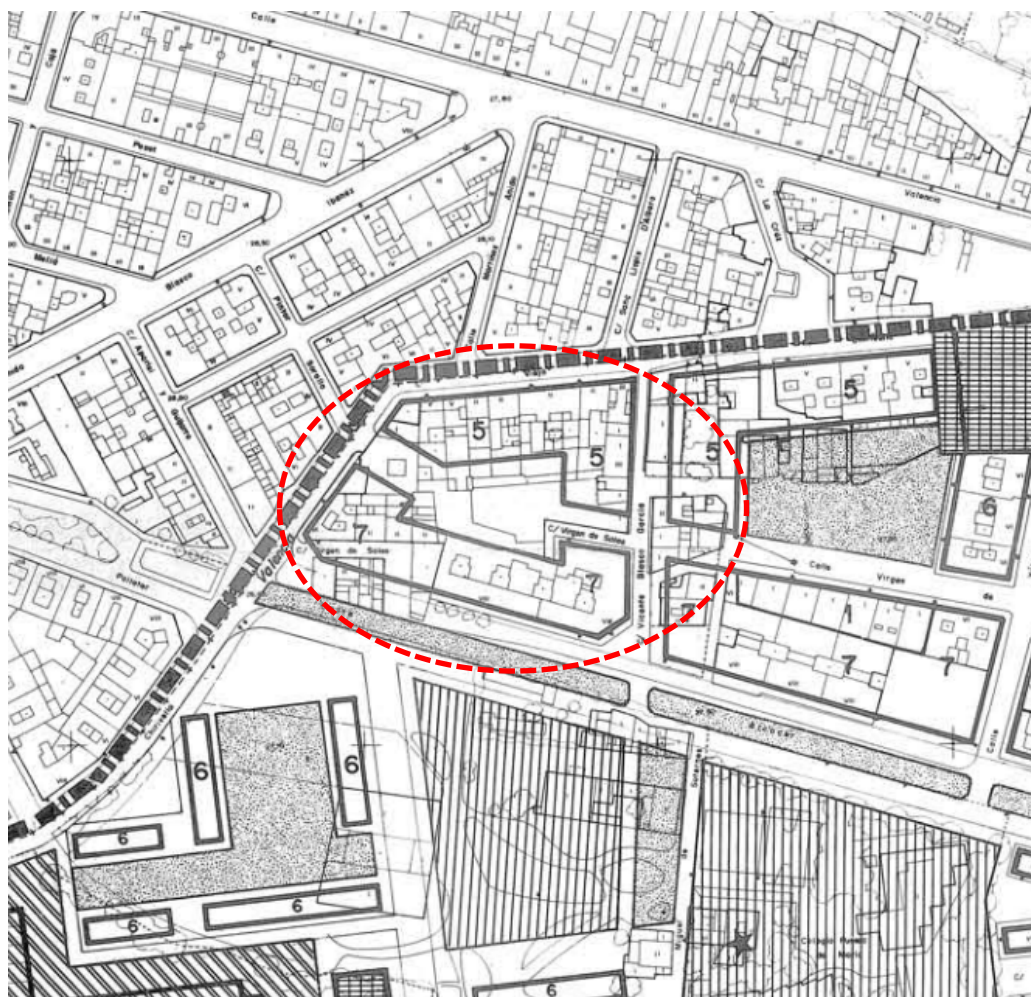
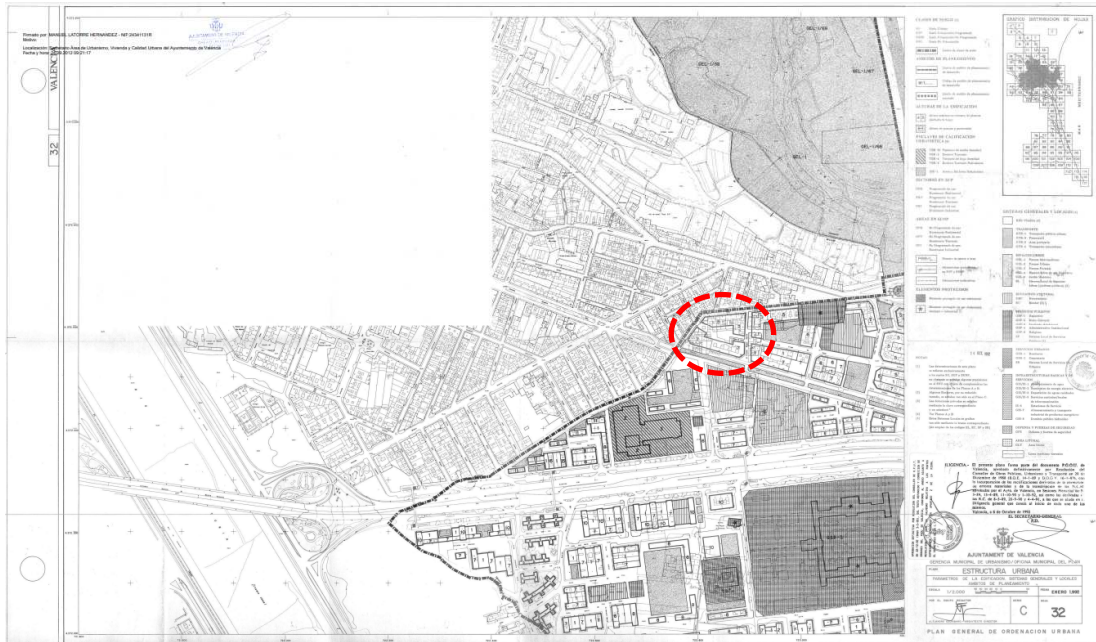
El vigente Plan General de Ordenación de Valencia fue aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 28 de diciembre de 1.988 (BOE y BOP 14-1-89; DOGV 16-1-89); Resolución de 28 de septiembre de 1.990 sobre subsanación de deficiencias (DOGV 29- 10-90) y Resolución de 22 de diciembre de 1.992 (DOGV 3-5-93) sobre expediente de corrección de errores y texto refundido de documentos del PGOU.

El entorno del ámbito de la modificación está clasificado como suelo urbano y calificado como Ensanche (ENS-1). El Plan General no delimita un reparto de beneficios y cargas ni una forma de actuación sobre los mismos para su gestión y urbanización, sin embargo, la propuesta de ordenación del mismo altera totalmente la ordenación consolidada a lo largo del siglo XX.



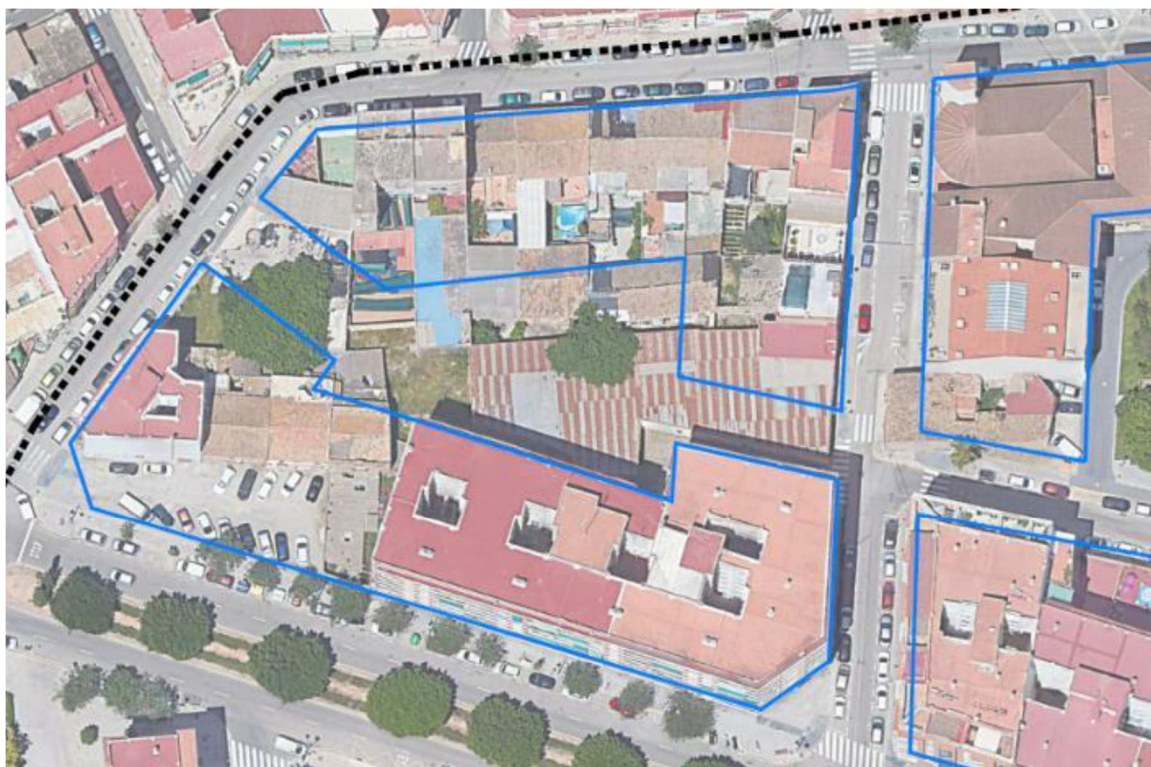
Plano 5E Serie B del PG vigente

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO "VIRGEN DE SALES" DE VALENCIA  
BORRADOR DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR



Plano 32 Serie C del PG vigente





Superposición imagen aérea con Planeamiento vigente

### 2.1.2. Actuaciones Urbanísticas previas

El 30 de enero de 2004 el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria adoptó el acuerdo de:

- I. Optar por la gestión indirecta para la ejecución de la Actuación Integrada correspondiente a la Unidad de Ejecución denominada Virgen de Sales.
- II. Aprobar el anteproyecto de urbanización presentado por Edivama. SA para la citada Unidad de Ejecución, con la condición de que en tres meses desde la aprobación definitiva del programa se presente proyecto de urbanización.
- III. Aprobar la proposición jurídico-económica presentada por Proara Ciudad SL adjudicando a esta la condición de agente urbanizador, debiéndose introducir en el convenio el régimen económico-financiero del programa las correcciones solicitadas.
- IV. Aprobar provisionalmente el Plan de reforma Interior y la Homologación Sectorial Declarativa del Sector de suelo urbano Virgen de Sales promovido por la mercantil Edivama SA, supeditando la eficacia de esta aprobación a que el agente urbanizador en el plazo de dos meses subsane las deficiencias e incorpore las correcciones técnicas y observaciones del informe emitido por el arquitecto municipal.

- V. Aprobar el Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la UE del Sector de suelo urbano Virgen de Sales.
- VI. Estimar las total o parcialmente alegaciones formuladas.
- VII. Advertir que la mercantil Proara Ciudad SL presente garantía financiera o real por importe del 100 % de los costes de urbanización.

Por Resolución de Alcaldía de 5 de mayo de 2004, se consideraron subsanadas las deficiencias del proyecto técnico e incorporadas las correcciones impuestas en el acuerdo de aprobación provisional.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión celebrada el 14 de abril de 2005 adoptó el acuerdo de informar favorablemente la Homologación y Plan de Reforma Interior de Virgen de sales de Valencia y elevar el expediente al Conseller de Territorio y Vivienda proponiendo su aprobación definitiva.

El Conseller de Territorio y Vivienda resolvió aprobar definitivamente la Homologación y Plan de Reforma Interior de la C/Virgen de Sales, Archena, Vicente Blasco García y Camino Viejo de Xirivella del municipio de Valencia en fecha 31 de mayo de 2005.

La aprobación del Programa de Actuación Integrada correspondiente a la Unidad de Ejecución denominada Virgen de Sales se publicó en el BOP nº 161 en fecha 8 de julio de 2006.

Este Plan de Reforma Interior afectaba a un ámbito de 4.472,93 m<sup>2</sup>s, situado en la manzana que delimitan las calles Alcacer, Vicente Blasco García y Camino Viejo de Xirivella, en el linde con el término de Mislata. El objeto de este PRI era la delimitación de una Unidad de Ejecución para posibilitar así la urbanización completa del ámbito a través de una Actuación integrada, la apertura de la C/Virgen de Sales y la eliminación del tapón existente en la C/Vicente Blasco García. La ordenación propuesta no modificaba las determinaciones del Plan General en cuanto a edificabilidad, alineación y alturas. El área de reparto se ampliaba incorporando 234,35 m<sup>2</sup> de superficie ocupada por edificación fuera de ordenación en la C/Alcacer pendiente de su cesión formal al Ayuntamiento.

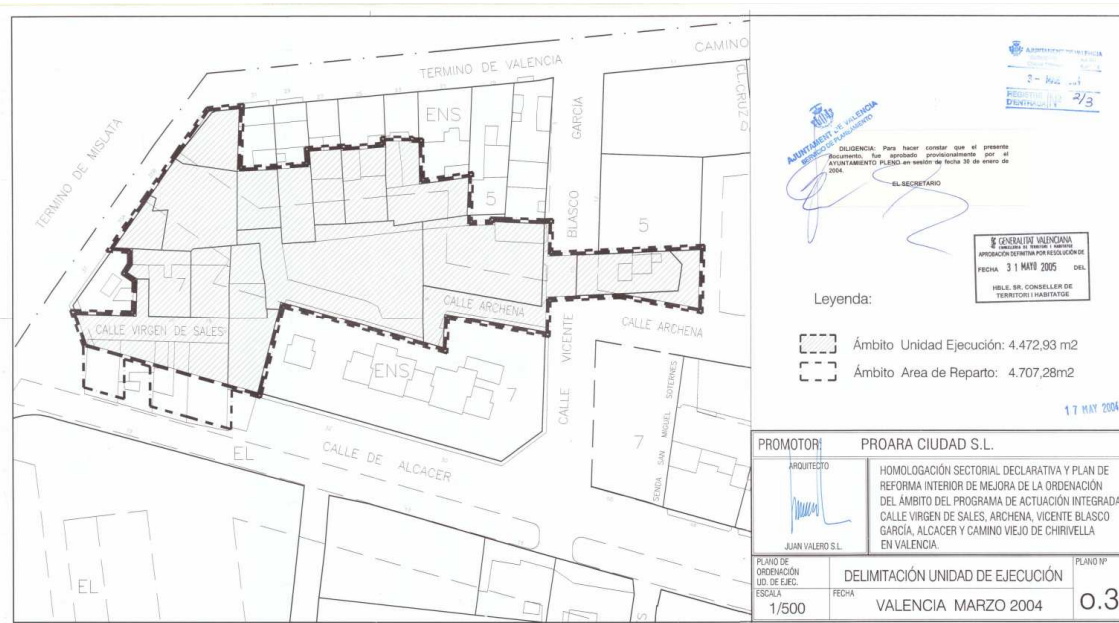
La propuesta se resume en el siguiente cuadro y en el plano de ordenación del PRI:

**Unidad de Ejecución UNO PRI de Mejora Virgen de Sales:**

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

**Características de la Unidad delimitada:**

Superficie m <sup>2</sup> área de reparto	4.707'28 m <sup>2</sup> S
Dotaciones m <sup>2</sup>	2.374'96 m <sup>2</sup> S
Ap. Objetivo m <sup>2</sup> T	15.100'31 m <sup>2</sup> T
Superficie Parcelas Privadas	2.332'32 m <sup>2</sup>
Ap. Tipo Unidad m <sup>2</sup> T/ m <sup>2</sup> S	3'20786 m <sup>2</sup> T/ m <sup>2</sup> S



Delimitación del Área de Reparto y de la Unidad de Ejecución según PRI 2006

Se presentó Recurso Contencioso-Administrativo nº 1543/05 contra el Acuerdo Plenario de 30 de enero de 2004 del Ayuntamiento de Valencia por el que se aprobaba el PAI de la UE del Sector de Suelo Urbano "Virgen de Sales" conforme a la Alternativa Técnica presentada por Edivama SA, se aprobaba el Anteproyecto de Urbanización presentada por Edivama SA y la Proposición jurídico-económica de Proara Ciudad SL a la que se le adjudicaba la condición de agente urbanizador.

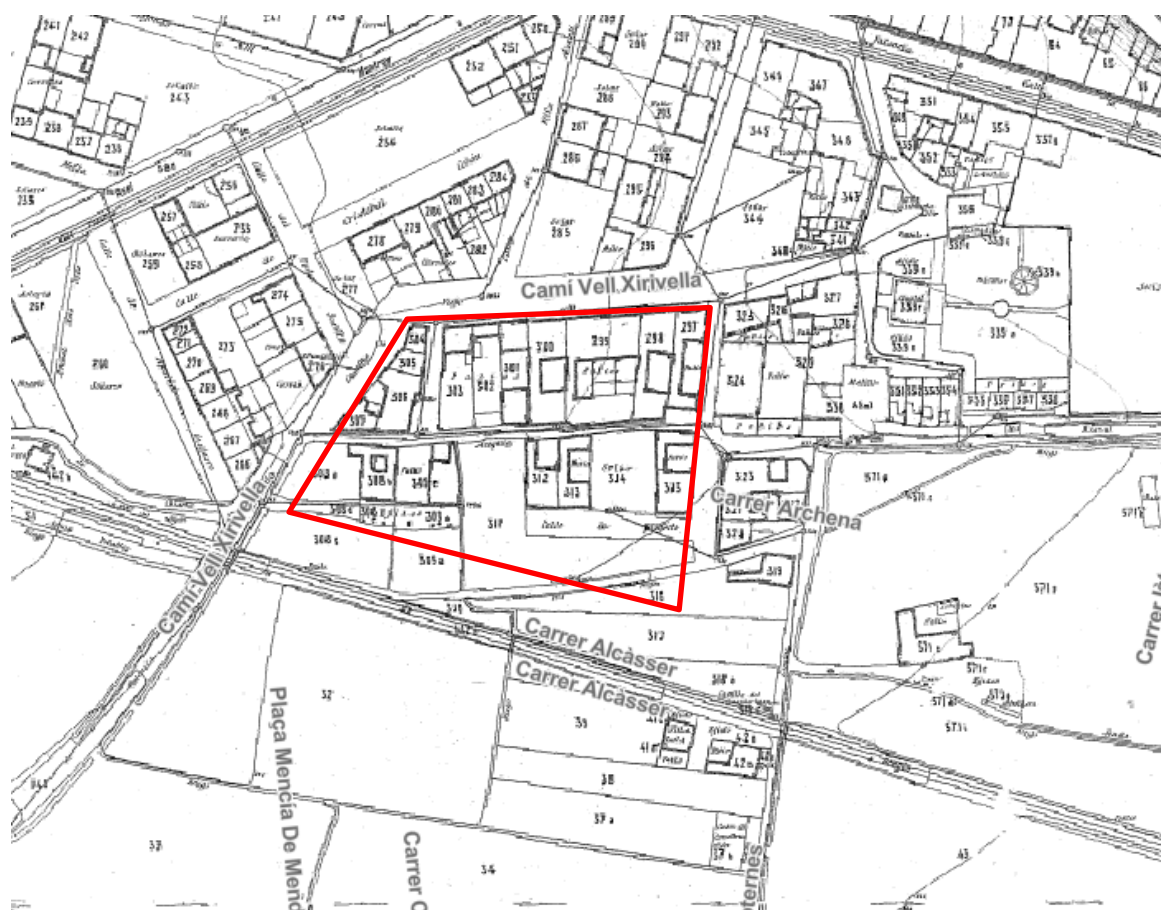
En fecha 25 de septiembre de 2008 por Sentencia nº 940/08 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana se estimó el Recurso Administrativo, por lo que se anularon los actos anteriores (PAI, Anteproyecto de Urbanización y

Proposición Jurídico-Económica).

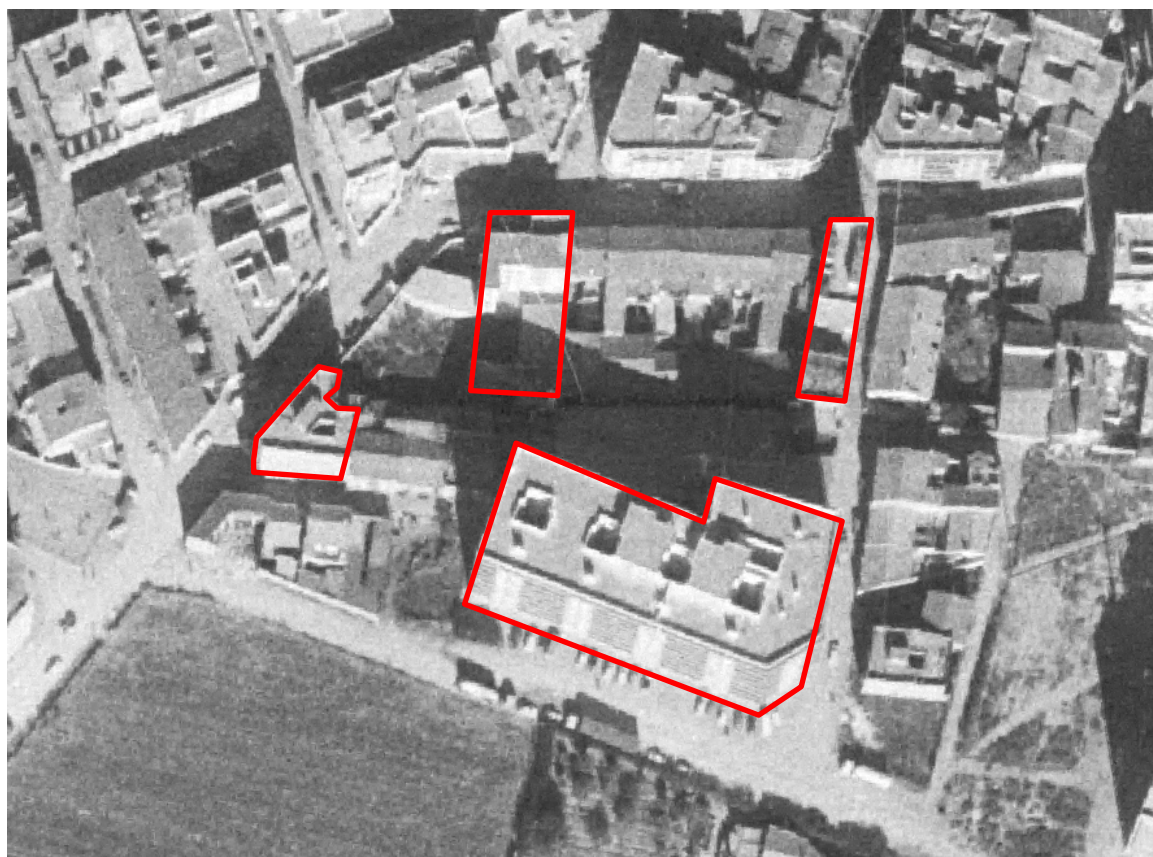
Por lo que en consecuencia el Plan de Reforma Interior quedó igualmente derogado.

## 2.2-Antecedentes Históricos.

El ámbito donde se localiza el Plan de Reforma "Virgen de Sales" se localiza colindante al municipio de Mislata en la intersección del Camino viejo a Chirivella y el Ferrocarril de Valencia y Aragón (actual calle Alcacer). Del plano catastral de 1929 puede observarse que en la zona existían viviendas de tipología casa de pueblo, algunas de las cuales se han mantenido hasta la actualidad.



Antes de la aprobación del Plan General de 1989 (entre 1955-1974) se construyeron varios edificios adaptados al planeamiento vigente en esos años, que o bien sustituían edificaciones ya existentes o se construían sobre suelos vacantes de edificación. En la imagen aérea de 1976 puede observarse estos edificios:

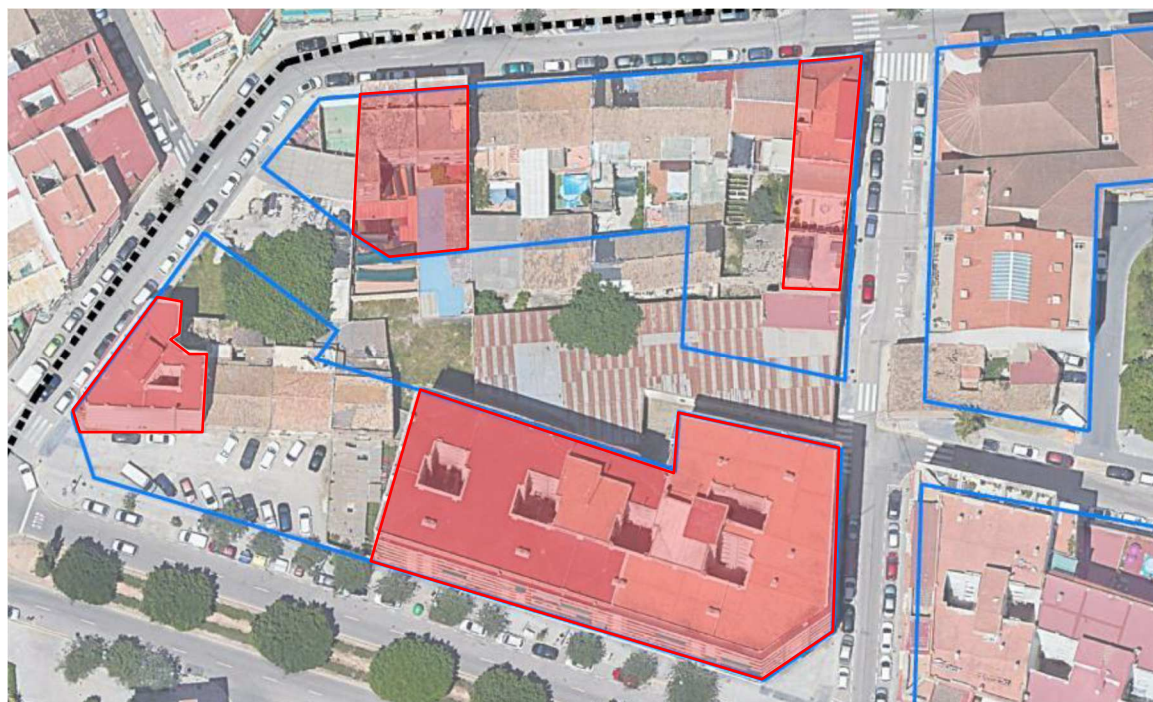


Como puede observarse en la imagen aérea de 2021 la situación de la parcela en los últimos 45 años se ha mantenido prácticamente igual salvo la urbanización del entorno y la demolición de varias construcciones con frente a la calle Alcacer.



### **2.3-Situación actual.**

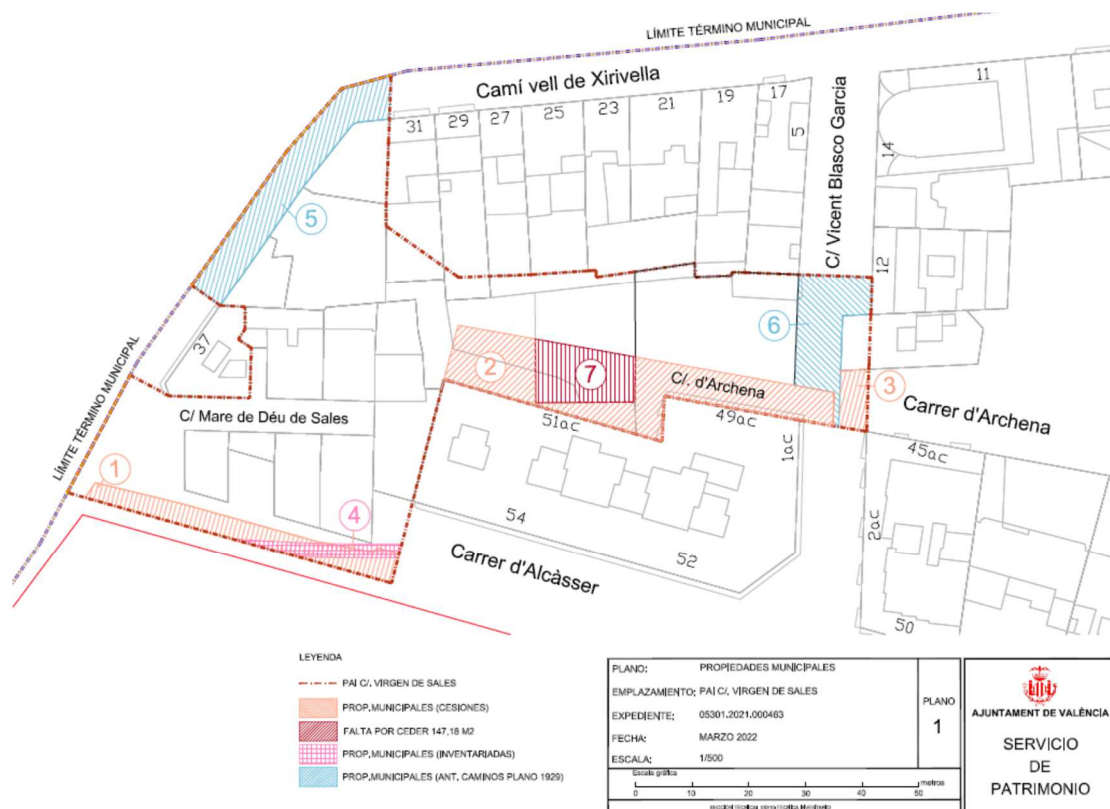
Conforme a la imagen siguiente, se puede comprobar que, a excepción de los edificios marcados en rojo (edificios plurifamiliares construidos entre 1950 y 1975) el resto de las construcciones que existen en la manzana son viviendas unifamiliares con la tipología de casa de pueblo e instalaciones fabriles la mayoría existentes desde principios del siglo XX que no se adaptan al planeamiento vigente actual.



Del análisis de la situación actual y de los antecedentes históricos y urbanísticos, se concluye que existe un problema de gestión urbanística que impide que se materialice la renovación urbanística de la zona y la edificabilidad prevista en el Plan General vigente y que es necesaria la tramitación de un Plan de Reforma Interior para el correcto desarrollo del planeamiento, a fin de regenerar esta área urbana y proceder a su renovación global.

### **2.4-Problemática específica de gestión del ámbito.**

A efectos de poder constituir AIU (y conforme a lo previsto en el artículo 127 del TRLOTUP), se procedió a solicitar informe al Servicio de Patrimonio (Secció Tècnica d'Inventari), siendo que fue emitido en fecha 8 de abril de 2022, según nº de expediente 05301-2021-0463, en el que se identificaban las siguientes propiedades municipales (cesiones, inventariadas y caminos):



Según se indicaba en el informe emitido la superficie grafiada como número 7 faltaba por ceder:

"1.- Parcelas de Propiedad Municipal procedentes de Cesiones Urbanísticas.

- 208,36 m<sup>2</sup> de los 6.261m<sup>2</sup> (según medición realizada en el plano que se adjunta) cedidos por la Delegación de Hacienda de Valencia, Sección de Patrimonio del Estado, pertenecientes al antiguo trazado del ferrocarril de Valencia a Liria entre la Avenida de Tres Cruces y el final del término de Valencia, en escritura con número de protocolo 1.251 de 8 de julio de 1986 autorizada por el notario José Luis Mico Argiles, inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia núm.2, finca registral 44.735 e identificada en el plano con el número 1.

- 464,36 m<sup>2</sup> (según medición realizada en el plano que se adjunta) cedidos por concesión de Licencia Urbanística, Expediente 1873/1970 en escritura con número de protocolo 849 de 2 de marzo de 1972 autorizada por el notario Enrique Taulet y Rodriguez-Lueso e identificada en el plano con el número 2.

No obstante, faltan por ceder 147,18 m<sup>2</sup>, como según consta en el expediente 1873/1970 de licencias de obra nueva, al estar ocupado por las edificaciones de la Calle Virgen de Sales 8 y 10 (existentes en la actualidad), acordándose por la Comisión Municipal Permanente, para proseguir con el trámite de la concesión de la licencia,

ingresar en la Caja Municipal la valoración realizada de dichos metros, "con la condición de que los interesados deberán abonar, en su día, la diferencia hasta completar el valor real de adquisición de dichos viales". Se ha Identificado en el plano con el número 7.

- 51,70 m<sup>2</sup> de los 459,11 m<sup>2</sup> (según medición realizada en el plano que se adjunta) cedidos por concesión de Licencia Urbanística, Expediente 03501/1994/4053-2 (Exp. 05703/2008/0081 PI-II) en escritura con número de protocolo 2603 de 8 de julio de 1994 autorizada por el notario Vicente Espert Sanz e identificada en el plano con el número 3."

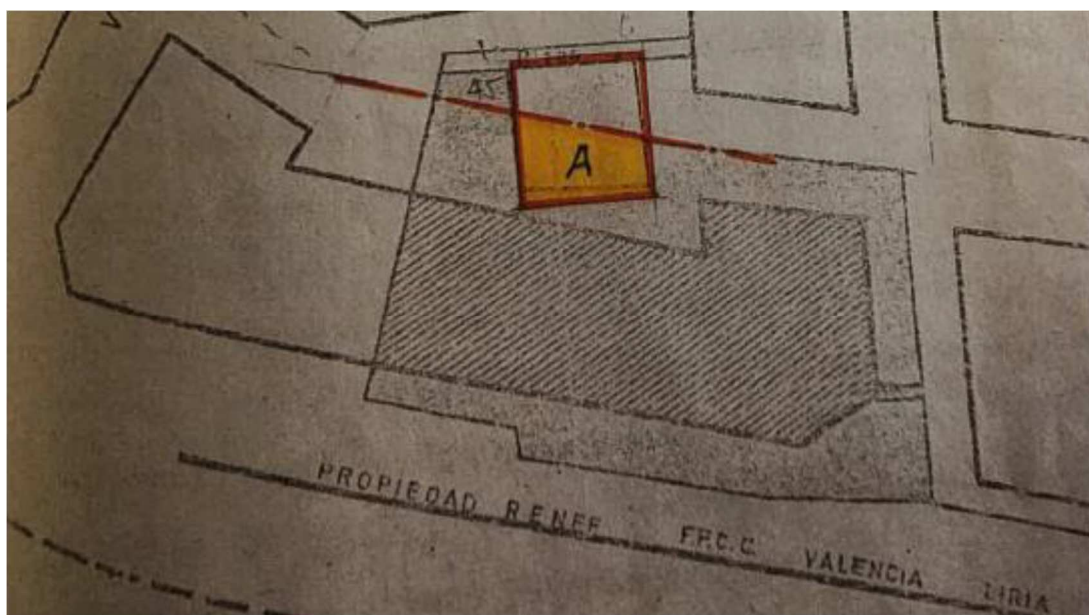
En paralelo se procedió a analizar la documentación del expediente de la licencia de edificación de la Calle Alcácer nº52, en el archivo municipal.



El expediente urbanístico del Ayuntamiento de Valencia por el cual le fue concedida la licencia de edificación y se materializaron las correspondientes cesiones y actuaciones urbanísticas pertinentes para permitir la construcción de dicho edificio fue el Expediente 1873/70.

Mediante la consulta a dicho expediente, se ha confirmado lo indicado por el Servicio de Patrimonio, que se realizaron las pertinentes cesiones de los ámbitos viales de servicio, quedando pendiente materializar una de ellas, que se corresponde con una superficie de 147,18 m<sup>2</sup> (A):

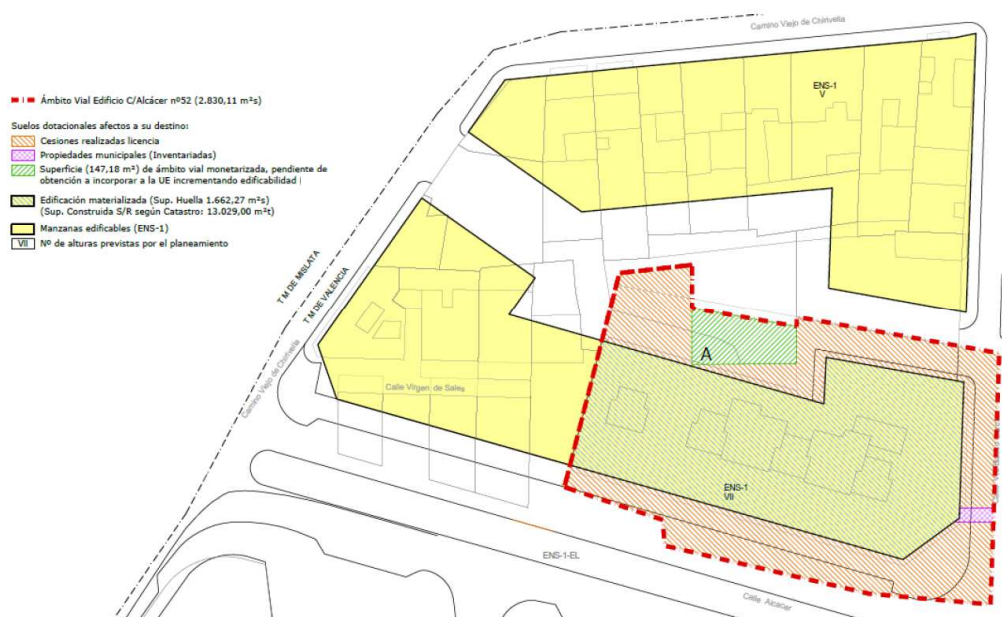




La Comisión Municipal Permanente, de acuerdo con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo (de los años 70 del siglo pasado), acordó que la superficie pendiente de ceder correspondía con la huella de 147,18 m<sup>2</sup>s y esta superficie fue valorada en 700 pesetas el m<sup>2</sup>, arrojando un valor de 103.206 pesetas a ingresar en la caja municipal.

Según consta en el citado expediente, el resto del ámbito vial de servicio (zona sombreada en gris en la anterior imagen) ya se encuentra cedido.

Según superposición de las superficies y ejes de los planos del expediente con la cartografía catastral y del Plan General de Valencia, se arroja la siguiente imagen:



Es decir, que en este momento y dentro de la zona de plaza interior de la manzana configurada por el Plan General, se encuentra por obtener por el ayuntamiento de Valencia una superficie que debió ser cedida de 147,18 m<sup>2</sup>s, para la cual se dejó depositado (según valor de 1.972, informado por el arquitecto municipal 103.206 pesetas, entorno a 600€ actuales).

Para la correcta y definitiva gestión y ejecución del ámbito es necesario tener en consideración esta problemática y dar una solución en el Plan de Reforma que resuelva la situación urbanística.

## 2.5. Condiciones geográficas

A continuación, se describen las condiciones geográficas del ámbito de Plan de Reforma Interior "Virgen de Sales":

- Límites: La manzana donde se delimita el Plan de Reforma Interior está configurada por los siguientes viarios de la ciudad de Valencia:
  - Oeste y Norte: Camí Vell de Xirivella, viario de un carril de circulación con aparcamiento en cordón en ambos lados.
  - Este: Calle Vicente Blasco Garcia, viario de un carril de circulación con aparcamiento en cordón en ambos lados.
  - Sur: Calle Alcasser, viario de cuatro carriles de circulación dos para cada uno de los sentidos, con una mediana y aparcamiento en cordón ambos lados y aceras con arbolado

Por el Camí Vell de Xirivella discurre la vía pecuaria denominada Vereda del Camino Hondo de Xirivella con un ancho legal de 10 m, inferior al ancho actual del viario existente.



- Información física de los terrenos: La orografía de los suelos del ámbito es totalmente plana, sin pendientes.
- Zonas de Riesgo de Inundación: El PATRICOVA no define ninguna zona de riesgo de inundación ni de peligrosidad por inundación dentro de la zona de intervención.
- Zona de Deslizamientos y Desprendimientos: Debido al carácter urbano, su grado de consolidación y su orografía plana de la zona analizada no existen riesgo de deslizamiento ni de desprendimientos.
- Vegetación y Cultivos: Al tratarse de una zona urbana no existen cultivos en el ámbito y la vegetación existente en el entorno se corresponde con una vegetación urbana. En los patios de las viviendas preexistentes a demoler existe vegetación que en general se eliminarán en caso de situarse en futura parcela privada (por incompatibilidad con la ordenación) y se podrán (en su caso) mantener si se sitúan en la plaza pública interior de la manzana.
- Fauna: No existe ninguna especie animal de relevancia que deba tomarse en consideración
- Edificaciones: El ámbito de la actuación se corresponde con una zona urbana, totalmente antropizado. En el entorno del ámbito predomina el ensanche aunque también existen viviendas con la tipología de casa de pueblo principalmente en la calle camino viejo de Chirivella. Ninguna de las edificaciones existentes en el ámbito se encuentra protegida.
- Caminos y acequias: En el ámbito existían una serie de caminos que hoy practicante se encuentran en desuso. Además, existía un brazo de la acequia de Mislata que se encuentra inutilizada en la actualidad.
- Infraestructuras existentes:
  - Red viaria y comunicaciones: La red viaria que rodea la manzana se encuentra totalmente urbanizada. El ámbito se encuentra bien comunicado con la red estructural viaria de la ciudad. A través de la Calle Alcacer se accede a la intersección entre la Avenida del Cid y la Calle Nueve de Octubre. En un radio de 500 m encontramos varias paradas de autobús y una parada de metro.  
El interior de la manzana se encuentra sin urbanizar y ocupado por edificaciones y por patios traseros de las viviendas unifamiliares.
  - Suministro energía eléctrica: En el ámbito existe un Centro de Transformación en la fachada posterior del bloque que hace esquina entre la calle Alcacer con Vicente Blasco Garcia. La red de tendido eléctrico de

media tensión que atraviesa el ámbito es aérea.

- Telecomunicaciones: En el ámbito no existe ninguna infraestructura de telecomunicaciones subterránea. La red de telecomunicaciones más próxima la encontramos en el cruce de la calle camino Viejo de Xirivella y Calle Alcacer.
- Aguas Residuales: En el ámbito del PRI no existe ninguna red de saneamiento. Existe un colector unitario a lo largo de la calle Camino viejo de Xirivella al que conecta un ramal que discurre por la parte norte de la calle Vicente Blasco García. Existe otro colector que discurre por el tremo edificado de la calle Alcacer y otro por la parte sur de la calle Vicente Blasco García que se conecta al colector de la calle Alcacer.
- Gas: Existe red de gas entorno a gran parte de la manzana. No existe red de gas en el interior de la manzana.
- Agua Potable: La red de abastecimiento más próxima es una tubería de diámetro 100 mm que recorre el perímetro del ámbito, siendo de 200 mm en el frente de la calle Alcacer.
- Alumbrado público: El alumbrado de las calles perimetrales de la manzana de farolas situadas en las fachadas de los edificios, salvo en la calle Alcacer cuyo alumbrado se resuelve a través de báculos.
- Red de riego: Solo existe en la calle Alcacer, única calle del perímetro de la manzana con arbolado.

## **2.6. Condiciones institucionales**

Serán de aplicación las siguientes legislaciones en vigor:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante (TRLSRU)
- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje y sus modificaciones posteriores.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante LRBRL).
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (en adelante TRRL).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de

las Administraciones Públicas.

- El propio Plan General de Valencia y sus Normas Urbanísticas, así como las modificaciones puntuales que puedan afectar al ámbito.
- Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana del Ayuntamiento de Valencia.
- El Plan de Reforma Interior de Mejora C/Alcacer-Virgen de Sales-Vecente Blasco García-Camino Viejo de Chirivella y Archena (derogado).

Normativa sectorial de aplicación:

- La ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en medio ambiente, y la directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR**

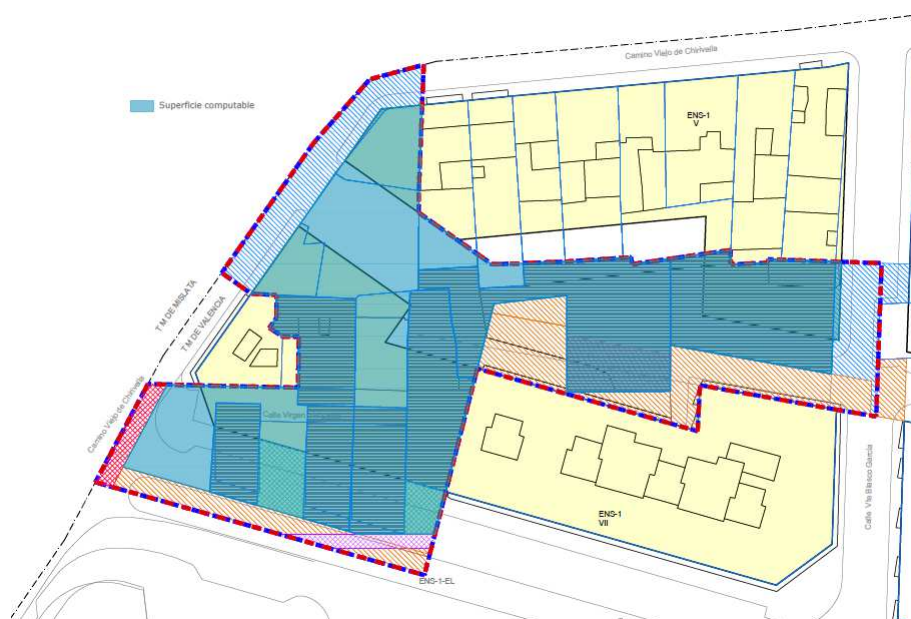
#### **3.1. Objetivo urbanístico**

El Presente documento de Plan de Reforma Interior pretende facilitar la gestión y desarrollo del ámbito definido en el PRI "Virgen de Sales" de forma que se proceda a la renovación global que permita se urbanice una nueva plaza (donde ahora existen edificaciones consolidadas a lo largo del último siglo) y se consolide la nueva edificación del ámbito conforme a lo previsto en el planeamiento vigente. Para ello se establece una única Unidad de Ejecución para una gestión unitaria de todo el ámbito y para un correcto reparto de beneficios y cargas entre los propietarios.

Otros objetivos que se persiguen con el Plan de Reforma Interior es ceder los suelos públicos (viales en calle Alcacer y zona interior de la manzana) previstos en el planeamiento de forma conjunta y no solo el ámbito vial de servicio que se cedería en el caso de desarrollarse el ámbito por actuaciones aisladas.

Del mismo modo, al actuarse de forma conjunta la urbanización se ejecutará en todo el ámbito, lo que permitirá dotar a la manzana completa de forma unitaria de los servicios urbanísticos necesarios, renovando la trama urbana.

El ámbito del Plan de Reforma Interior tiene una superficie de 4.725,23 m<sup>2</sup>s, en el que se propone delimitar una Unidad de Ejecución de la misma superficie, de los cuales son computables a efectos de definir el área de reparto 3.468,43 m<sup>2</sup>s una vez descontados los suelos de uso y dominio público que se encuentran afectos a su destino y sin derecho de aprovechamiento (no se descuentan los suelos con expediente de expropiación o que no consta su cesión), incluyendo la superficie de ámbito vial materializada, pendiente de cesión.



El Plan de Reforma Interior pretende además dar solución al problema derivado de falta de cesión de esos 147,18 m<sup>2</sup>s, generado por la construcción del bloque de viviendas en la calle Alcacer nº52 a principio de los años 70 del siglo pasado, aumentando la edificabilidad total del ámbito. El incremento de edificabilidad permitirá compensar al propietario de la superficie del ámbito vial de servicio de la edificación de la calle Alcacer que no fue obtenida en su día con la cuantía reservada, y el resto de los propietarios del ámbito mantendrán su aprovechamiento derivado del planeamiento previsto inicialmente en el Plan General.

### **3.2. Descripción de las propuestas del Plan de Reforma Interior a la legislación urbanística vigente.**

#### **3.2.1. Delimitación del Plan de Reforma Interior**

El ámbito delimitado en el Plan de Reforma Interior "Virgen de Sales" tiene una superficie de 4.725,23 m<sup>2</sup>s, como se ha indicado en el apartado anterior.

Esta delimitación incluye aquellos suelos pendientes de consolidar por nueva edificación y que no se adaptan a las alineaciones previstas en el planeamiento vigente, los viarios a los que dan frente estos suelos (hasta el eje en la Calle Alcacer por el sur, hasta el límite del término municipal al oeste y hasta la edificación fuera de ordenación situado en la calle Vicente Blasco García, incluyendo además el espacio libre que ocupa el interior de la manzana según el Plan General). Así pues, quedan excluidas las edificaciones plurifamiliares existentes en la manzana, así como las viviendas

unifamiliares con frente al camino Viejo de Xirivella.



Delimitación del Plan de Reforma Interior y Unidad de Ejecución sobre propuesta de ordenación

### 3.2.2. Delimitación de la Unidad de Ejecución Única

Las Unidades de Ejecución, tal y como se definen en el TRLOTUP (art. 73) son ámbitos de gestión urbanística delimitados para su programación y su ejecución conjunta. Por otra parte, el TRLOTUP define que las actuaciones integradas son ámbitos de gestión urbanística que comportan la programación conjunta de una o varias unidades de ejecución.

En el Plan de Reforma Interior se delimita una única Unidad de Ejecución que tiene una superficie de 4.725,23 m<sup>2</sup>s. Esta delimitación incluye la superficie dentro del ámbito del PRI comprendida dentro de las alineaciones previstas por el planeamiento, incluyendo además las superficies pendientes de obtener situadas en la calle Alcacer y los suelos públicos afectos a su destino, hasta eje de calle o límite de término municipal.



### 3.2.3. Incremento de edificabilidad

Tal y como se ha indicado anteriormente, durante el análisis de la situación urbanística del ámbito de intervención se detectó que en la zona de plaza interior de la manzana configurada por el Plan General, existía una superficie de 147,18 m<sup>2</sup>s que debió cederse según consta en el expediente 1873/1970 de licencia de obra nueva del bloque de viviendas situadas en Calle Alcacer nº 52 y 54 y por la que se depositó 103.206 pesetas, que se encuentra pendiente de obtener por el Ayuntamiento de Valencia.

Si partimos de la hipótesis de que la superficie de 147,18 m<sup>2</sup>s ya estuviera obtenida, el aprovechamiento tipo de la Unidad de Ejecución definida en el PRI sería de 3,2111 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s que se corresponde a la edificabilidad materializable según el Plan General (10.664,77 m<sup>2</sup>t) por la superficie con derecho de aprovechamiento del ámbito en esa hipótesis (3.321,25 m<sup>2</sup>s).

Como dicha superficie de 147,18 m<sup>2</sup>s se encuentra pendiente de obtención, se plantea dotarle de la misma edificabilidad media calculada para la Unidad de Ejecución, es decir 3,2111 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s lo que conllevaría un incremento de edificabilidad de 472,60 m<sup>2</sup>t (147,18 m<sup>2</sup> x 3,2111 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

Al tratarse de un suelo en Unidad de Ejecución de renovación global y de conformidad con el art. 82.1.b, al Ayuntamiento (administración) le correspondería un 10% del incremento de edificabilidad, que, para no mermar los derechos urbanísticos del propietario de la parcela de 147,18 m<sup>2</sup>s, se sumarán al incremento de edificabilidad indicada (47,26 m<sup>2</sup>t) por lo que el incremento total de la edificabilidad real será de 519,86 m<sup>2</sup>t.

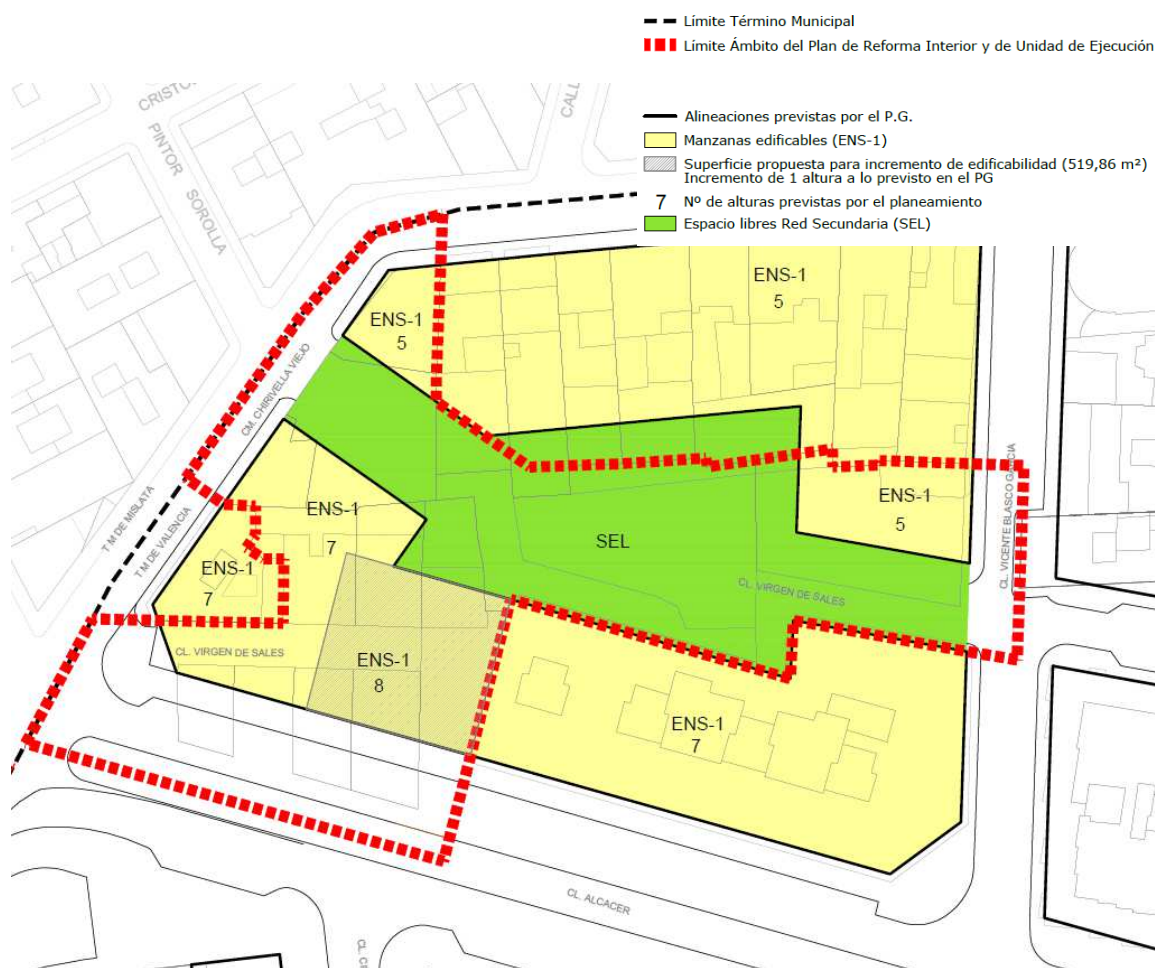
Si incluimos la superficie pendiente de obtención (147,18 m<sup>2</sup>s) en el Área de Reparto computable de la UE, así como el exceso de edificabilidad que esta generaría, se obtiene una superficie (con derecho de aprovechamiento) del área de reparto de 3.468,43 m<sup>2</sup>s y una edificabilidad de 11.184,63 m<sup>2</sup>t, por lo que el aprovechamiento tipo de la Unidad de Ejecución pasaría a 3,2247 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

En consecuencia, para la materialización de la edificabilidad del suelo que quedó sin cesión y pendiente de expropiación, se propone la materialización de un exceso de edificabilidad dentro de la UE a definir en el PRI de 519,86 m<sup>2</sup>t.

A vista de las actuales alineaciones y alturas definidas por el Plan General de Valencia, se considera que la opción más viable para poder asumir el exceso de edificabilidad a materializar sería el incremento de una altura en alguna de las

subparcelas resultantes de la ordenación propuesta.

En base a un estudio preliminar de alturas y morfología de las edificaciones, dado que el edificio ya construido en la Calle Alcácer nº52 tiene 8 alturas (ya que se construyó previamente a la aprobación del vigente Plan General y tiene una altura mayor que la actualmente permitida) se propone incrementar la altura (de 7 a 8 alturas) a parte de la subparcela que recae a la Calle Alcácer, quedando esta por tanto con una altura de cornisa de la parte recayente a la Calle Alcácer "enrasada" con el edificio colindante, según la siguiente imagen:



El incremento de edificabilidad permitiría compensar al propietario de la superficie que no fue obtenida en su día por expropiación con la cuantía reservada, y el resto de los propietarios del ámbito mantendrían su aprovechamiento subjetivo derivado del planeamiento previsto inicialmente en el Plan General.

Debido a la absorción de mayor superficie y edificabilidad en el ámbito, el aprovechamiento tipo objetivo del ámbito definido anteriormente crecería sensiblemente (menos de una centésima superior) respecto al inicialmente contemplado, pasando a ser de 3,2247 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s., pero no así el aprovechamiento tipo subjetivo (el que corresponde a los propietarios) que seguiría siendo de 3,2111 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (no se ha previsto coeficiente de ponderación al tratarse de una única tipología edificatoria la prevista en el Plan General para todo el ámbito), y ello sería coincidente con el planteamiento definido en el art 82.b) del TRLOTUP para Unidades de Ejecución con destino a renovación global, cuya cesión lo será respecto del incremento de aprovechamiento.

### **3.3. Determinación estructural o pormenorizada de las modificaciones**

Conforme el artículo 21 del TRLOTUP, forman parte de la ordenación estructural:

- a) *Objetivos e indicadores de sostenibilidad y de capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto, con perspectiva de género.*
- b) *Delimitación y caracterización de la infraestructura verde.*
- c) *Red primaria.*
- d) *Delimitación de las zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal.*
- e) *Delimitación de los perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial.*
- f) *Clasificación del suelo.*
- g) *Ordenación del suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo.*
- h) *Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.*
- i) *Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico.*
- j) *Criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo.*
- k) *Política pública de suelo y vivienda.*

Las modificaciones descritas conforme al artículo 21 del TRLOTUP, forman parte todas ellas de la ordenación estructural, y en el caso que nos ocupa no quedan afectadas en la propuesta del Plan de Reforma Interior.

En consecuencia, se puede concluir que el Plan de Reforma Interior no afecta a la ordenación estructural conforme al TRLOTUP en vigor y que, al no afectar la modificación a la ordenación estructural, el órgano promotor, sustantivo y ambiental (conforme al artículo 49.2.a. del TRLOTUP) será el Ayuntamiento y la aprobación definitiva será municipal y que las modificaciones planteadas solo afectan a la ordenación pormenorizada conforme quedan definidas en el artículo 35 del vigente TRLOTUP.

### **3.4. Justificación del cumplimiento de las determinaciones de los artículos 36.4, 67.3 y apartado III del anexo IV del TRLOTUP**

El artículo 67. *Modificación de los planes y programas del TRLOTUP en su apartado 3 indica:*

"...

*3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.*

*No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responda hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global.*

*A los efectos de verificar el mantenimiento del equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el mantenimiento del estándar global dotacional, únicamente se considerarán las zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente que cumplan las condiciones funcionales y de calidad exigidos para ellas en el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. Se exceptúan de esta regla general los supuestos de incremento de edificabilidad en suelo urbano regulados en el artículo 36.4."*

El artículo 36. Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana del TRLOTUP en su apartado 4 se indica:

*"4. En suelo urbano, cuando la edificabilidad residencial media preexistente en la subzona de ordenación pormenorizada o en el área homogénea por usos y tipologías ya supere el metro cuadrado edificable por metro cuadrado de suelo, el nuevo planeamiento no podrá aumentar la edificabilidad residencial aplicable a cada parcela con respecto a las previsiones del planeamiento anterior.*

*No obstante, en actuaciones de dotación, rehabilitación, renovación o regeneración urbana, por razones justificadas en la memoria de viabilidad económica*

y siempre que sea compatible con la racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación urbana del ámbito en el que se planteen, podrá incrementarse la edificabilidad respecto al planeamiento anterior, en los siguientes términos:

- a) *En unidades de ejecución, el índice de edificabilidad bruta residencial de la unidad de ejecución no podrá superar en más de un 50 % el índice de edificabilidad bruta residencial de la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente, sin que en ningún caso pueda superar el máximo de dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo residencial.*
- b) *En parcelas urbanas o solares, el índice de edificabilidad neta residencial de la parcela no podrá superar en más de un 50 % el índice de edificabilidad neta residencial medio de las parcelas urbanas o solares ubicados en la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente.*
- c) *En los supuestos previstos en las dos letras anteriores, la densidad de viviendas resultantes no podrá superar en más de un 50 % la densidad de viviendas media del ámbito de referencia utilizado, con el límite del duplo de la establecida en el apartado 3 de este artículo.*
- d) *El incremento de suelo dotacional público que exija un incremento de edificabilidad, se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.3 de este texto refundido y en su anexo IV, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, en lo relativo al cálculo del estándar dotacional global, y con carácter general se realizará en función de las necesidades del entorno con zonas verdes o equipamientos públicos en la proporción adecuada para atender las necesidades de la nueva ordenación.*

5. ....

**6. No obstante, en los ámbitos de referencia utilizados tanto para el uso residencial como el terciario o el industrial, cuando el estándar dotacional global en su situación de origen ya fuera superior a 15 metros cuadrados de suelo dotacional público por cada 100 metros cuadrados de techo, no será necesario el incremento de suelo dotacional público, siempre que se mantenga como mínimo el indicado estándar dotacional global..”**

Y el anexo IV del TRLOTUP define el estándar dotacional global:

*"III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas.*

*1. Principios generales de los estándares y del diseño urbano de los espacios públicos.*

*1.1 El principio general de la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. A estos afectos, los planes calcularán, para cada uno de los sectores con ordenación detallada o para un determinado ámbito de actuación, el estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad. Aunque el indicador cuantitativo es condición indispensable, es el estándar de calidad lo que debe garantizar las ordenaciones urbanísticas, el cual se obtendrá como resultado de aplicar la perspectiva de género a la ordenación y así se asegurará la visión global e inclusiva de los espacios públicos, pensada en y para la diversidad poblacional, aplicada en:*

*a) El diseño y ubicación de las dotaciones públicas.*

*b) La calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes.*

*c) Las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.*

*1.2 Los espacios públicos que configuran la imagen urbana, constituidos por las avenidas, calles, plazas, espacios peatonales y zonas verdes de cualquier nivel, deben ser el resultado de un proyecto unitario que obedezca a criterios de coherencia urbanística, en el que se integrarán los hitos urbanos, como dotaciones públicas o elementos singulares, que contribuyen a articular los espacios públicos urbanos. En ningún caso, estos espacios públicos podrán ser el espacio residual sobrante del diseño y configuración de la edificación privada, sino que esta última estará subordinada al diseño y forma urbana, definida como un proyecto previo y unitario, de los espacios públicos urbanos.*

*1.3 En el cálculo del estándar dotacional global definido en el apartado III.1.1, no se considerará la edificabilidad situada bajo rasante, y tampoco se incluirá la edificabilidad de las parcelas dotacionales públicas.*

Así mismo el apartado 4.7 establece:

*4.7 Los estándares dotacionales definidos en los apartados anteriores serán de cumplimiento obligatorio en la redacción de planes parciales. En los sectores de plan de reforma interior para operaciones de renovación urbana, en los que se dota de ordenación al sector, se podrán minorar estos estándares en proporción al grado de consolidación por la edificación, aplicando un porcentaje de minoración de estándares igual al porcentaje de consolidación por la edificación en la ordenación propuesta. En todo caso, podrán computarse como espacios libres de relación social y en la proporción adecuada a tal efecto, los viarios de prioridad peatonal que cumplan las dimensiones de los espacios libres que se prevean en la ordenación y que se justifiquen en un estudio de movilidad que acompañe al instrumento de ordenación correspondiente. Si el sector, o el ámbito de actuación más reducido sobre el que se plantea una actuación de reforma interior, ya tiene ordenación definida, **se aplicarán los estándares exigidos a las modificaciones de planeamiento en el apartado III.8 del presente anexo.***

El apartado III.8 del anexo IV indica:

*"8. Modificaciones de planes.*

*8.1 Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.*

*8.2 Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación.*

*8.3 Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines."*



Por otra parte, para el análisis de este Plan de Reforma Interior se ha tenido en consideración las Directrices del Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana para la mejora de la calidad urbana de los barrios de la Ciudad aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 28 de junio de 2018 (BOP nº 136 de 16 de julio de 2018). El ámbito del Plan de Reforma Interior queda incluido dentro del Área Funcional 23.

Los datos para el Área Funcional 23 son:



ÁREA FUNCIONAL	23
SUPERFICIE	178.630 m2
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
POBLACIÓN ACTUAL	5.066 habitantes
POBLACIÓN POTENCIAL	5.066 habitantes
VIVIENDAS EXISTENTES	3.025 viviendas
VIVIENDAS POTENCIALES	3.025 viviendas
EDIFICABILIDAD POTENCIAL	335.340 m2
SUPERFICIE PARQUE REPERCUTIDO	27.365 m2
ESPACIOS LIBRES GLOBALES	38.165 m2
EQUIPAMIENTO GLOBAL EN PARCELA	25.407 m2
SUPERFICIE DOTACIONAL	63.572 m2

En el diagnóstico del área funcional 23 se indica respecto a los equipamientos y el espacio público.

*"Respecto a los Equipamientos de Proximidad y en global, lo que se encuentra en servicio, en parcela independiente, en este momento sería insuficiente, sin embargo si se ejecutase todo lo planificado tendría superávit, siendo que de esos equipamientos en la actualidad, es destacable en cuanto a valores por debajo del umbral en esta área, la accesibilidad a Centros Sanitarios, Centros de Servicios Sociales y Centros Municipales de Juventud, dentro del Municipio de Valencia, sin tener en cuenta los servicios del municipio colindante.*

*En cuanto a la superficie de equipamiento educativo la dotación es suficiente y equilibrada en el momento actual, siendo que habría superávit si se desarrollara todo lo previsto por el planeamiento vigente.*

*Respecto de los Espacios libres se detecta escasez del tipo de Proximidad, sin embargo, está equilibrado en cuanto al servicio global actual y contaría con superávit en accesibilidad simultánea a los distintos tipos y Espacios libres globales una vez ejecutado lo planificado. Da cobertura con su área de influencia el Parque Cabecera, el Parque del Río Turia principalmente, además del Parque del Cuartel de Aviación.*

### 3.4.1. Análisis de la edificabilidad y de las zonas dotacionales

Para justificar la variación de edificabilidad y la necesidad de nuevas dotaciones vamos a desglosar la edificabilidad del ámbito y las dotaciones según el planeamiento vigente y la propuesta del presente Plan de Reforma Interior.

	PLAN GENERAL VIGENTE	PLAN DE REFORMA INTERIOR
<b>EDIFICABILIDAD</b>	10.664,77 m <sup>2</sup> t	11.184,63 m <sup>2</sup> t
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	0,00 m <sup>2</sup> s	1.786,95 m <sup>2</sup> s
<b>RED VIARIA Y APARCAMIENTO</b>	3.212,50 m <sup>2</sup> s	1.408,58 m <sup>2</sup> s
<b>EQUIPAMIENTO</b>	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00 m <sup>2</sup> s

El Plan de Reforma Interior propone un incremento de edificabilidad para solventar el problema de gestión detectado siendo el incremento de esta edificabilidad de un 4,875 % respecto a lo previsto en el Plan General, manteniendo el aprovechamiento objetivo del Plan General.

Tal y como se indica en el artículo 36.4.b) en las actuaciones de dotación rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el índice de edificabilidad residencial de las parcelas que se incrementa edificabilidad no podrá superar el 50% del índice de edificabilidad neta residencial de las parcelas urbanas o solares ubicados en la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente.

Como área homogénea se considera y delimita la siguiente:



A grosso modo, teniendo en cuenta que las plantas bajas se destinan básicamente a usos terciarios (20% destinado a zaguanes), el índice de edificabilidad neta residencial en el ámbito delimitado es de 4,34462 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. El índice de edificabilidad neta residencial correspondiente al ámbito del PRI es de (9.961,23 m<sup>2</sup>t<sub>r</sub>/1.529,70 m<sup>2</sup>s neto) 6,5138 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, por lo que no alcanza el aumento del 50

% del índice de edificabilidad neto de residencial del área homogénea (6,5169 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

Conforme el Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana en el área Funcional 23 la ratio de suelo dotacional (espacios libres globales (parques, bulevares, jardines y áreas peatonales) y equipamientos globales en parcela) por cada 100 m<sup>2</sup>t en la situación actual es de:

Espacios Libres globales:	38.165 m <sup>2</sup> s
Equipamiento global en parcela:	25.407 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad Potencial:	335.340 m <sup>2</sup> t

Por lo que el estándar dotacional es de 18,95%, superior al 15 % establecido en el artículo 36.6. del TRLOTUP, por lo que no sería necesario el incremento de suelo dotacional público siempre que se mantenga el estándar dotacional global.

Además, hay que tener en consideración que a esta zona se le repercute parques de la Red Primaria de 27.365 m<sup>2</sup>s lo que aumentará el estándar dotacional del área funcional.

Finalmente se va a comprobar si la nueva ordenación cumple el apartado III.8 del anexo IV respecto al mantenimiento del Estándar Dotacional Público. Conforme al TRLOTUP, al igual que el Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana, para el cálculo del Estándar Dotacional Público solo se computan los suelos destinados a espacios libres y a equipamientos.

En el planeamiento vigente todos los suelos públicos se destinan a red viaria. En el Plan de Reforma Interior se propone una modificación de la calificación de los suelos públicos, destinando a zona peatonal (espacio libre) la zona central de la manzana, de superficie 2.022,60 m<sup>2</sup>s, de los cuales 1.786,95 m<sup>2</sup> se encuentran dentro del ámbito del PRI.

Con esta propuesta se diseñan y califican parte de los suelos públicos destinados a suelo viario en el Plan General a zona peatonal verde con el objetivo de disponer de nuevos espacios de relación social siguiendo los criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género definidos en el anexo XII del TRLOTUP.

Así pues, el Estándar Dotacional Público del Plan General vigente no se puede calcular ya que no existe suelo destinado a espacios libre ni a equipamientos. Sin embargo, en la propuesta del Plan de Reforma Interior el Estándar Dotacional Público sería 0,1597 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t, por lo que se puede concluir que se cumple lo indicado en apartado III.8 del anexo IV del TRLOTUP.

### **3.5. Justificación del cumplimiento de las determinaciones del artículo 82.1 letra b) del TRLOTUP**

El apartado 1 del artículo 82 del TRLOTUP establece:

*"1. El aprovechamiento resultante que le corresponde al ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, se materializará en terrenos cedidos a estas, libres de cargas de urbanización y cuantificado de la forma siguiente:*

*a) .....*

*b) En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10 % de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 %, o incrementarse hasta el 20 % si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior.*

*Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación.*

*c) ...."*

En el caso que nos ocupa el Planeamiento vigente no tenía delimitada ninguna Unidad de Ejecución. Es el PRI el que delimita dicha Unidad para facilitar la renovación global del desarrollo urbanístico previsto en la ordenación del Plan General e introduce un incremento de 519,86 m<sup>2</sup>t por lo que el aprovechamiento subjetivo de los propietarios será igual al aprovechamiento objetivo. Para el propietario al que se le compensa el suelo pendiente de cesión del expediente de licencia 18/1970, sobre los

519,86 m<sup>2</sup>t de incremento de aprovechamiento cederá al Ayuntamiento 47,26 m<sup>2</sup>t urbanizados.

El ámbito del Plan de Reforma Interior incluye a los propietarios del ámbito, al propietario de la cesión al que se le atribuye mediante esta propuesta una reserva de aprovechamiento y al Ayuntamiento de Valencia (suelos de propiedad municipal).

Por lo manifestado el incremento de edificabilidad permite compensar al propietario de la superficie que no fue obtenida en su día por expropiación con la cuantía reservada y el resto de propietarios mantendrán su aprovechamiento subjetivo.

## 4. DATOS GENERALES

### 4.1. Según Plan General

<b>SITUACIÓN ACTUAL CON PLAN GENERAL</b>	
PARCELAS USOS RESIDENCIAL	1.529,70 m <sup>2</sup> s
SUELO DOTACIONAL	0,00 m <sup>2</sup> s
RED VIARIA Y APARCAMIENTO	3.212,50 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD	10.664,77 m <sup>2</sup> t

### 4.2. Según Plan de Reforma Interior propuesto

<b>PROPUESTA SEGÚN PRI</b>	
SUPERFICIE PRI	4.725,23 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN	4.725,23 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE SIN DERECHO DE APROVECHAMIENTO	1.256,80 m <sup>2</sup> s
PARCELAS USOS RESIDENCIAL	1.529,70 m <sup>2</sup> s
SUELO DOTACIONAL	1.786,95 m <sup>2</sup> s
RED VIARIA Y APARCAMIENTO	1.408,58 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD	11.184,63 m <sup>2</sup> t
APROVECHAMIENTO TIPO OBJETIVO DE LOS PROPIETARIOS DEL ÁMBITO	3,2111 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TIPO OBJETIVO PROPIETARIO SUELO (147,18 m <sup>2</sup> s)	3,2111 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TIPO SUBJETIVO DE LOS PROPIETARIOS DEL ÁMBITO	3,2111 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TIPO SUBJETIVO PROPIETARIO SUELO (147,18 m <sup>2</sup> s)	3,2111 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TIPO CONJUNTO UE	3,2247 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

## 5. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Será de aplicación las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia publicadas en el BOP nº 259 de 31 de octubre de 1990 y la corrección de errores de Normas Urbanísticas aprobadas por la Resolución de 22 de diciembre de 1992 (DOGV 03/05/1993) sobre expediente de corrección de errores y texto refundido de documentos del PGOU en el BOP nº 98 de 27 de abril de 1994 y sus posteriores modificaciones.

## 6. TRAMITACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

El Plan de Reforma Interior se tramitará conforme a las previsiones del artículo 61 y Capítulo III del Título III del Libro I del vigente TRLOTUP, previas las actuaciones establecidas en los artículos 52 y 53 de dicho Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (ley 1/2021).

Conforme al artículo 51. Actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento, apartado 3

"...

3. *No será necesario efectuar la consulta previa en los siguientes casos:*

a) *Cuando se trate de modificaciones puntuales que regulen aspectos parciales del plan que se modifique.*

*b) Cuando se trate de instrumentos de planeamiento de desarrollo parcial del planeamiento general que puedan ser promovidos por las y los particulares.*

c) *Cuando concurren graves razones de interés público que lo justifiquen."*

Por lo que, según el apartado b), no será necesario efectuar la consulta previa al tratarse de un Plan de Reforma Interior que es promovido por los particulares.

## 7. ESTUDIOS ESPECÍFICOS

Se estará a los que deriven de la evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada de la tramitación del Plan de Reforma Interior, así como los que prevé la legislación sectorial y estatal de aplicación.

En cualquier caso, se analizan aquí los estudios específicos que pueden tener relación con la propuesta de modificación puntual.

- Afecciones acústicas: se considera que la modificación puntual propuesta no tiene efectos negativos sobre las afecciones acústicas, pues el desarrollo del Plan de Reforma Interior supondrá la consolidación del planeamiento vigente. Además, la afección del PRI es tan puntual que su afección acústica será insignificante.

En cualquier caso, Valencia, al ser un municipio de más de 20.000 habitantes y dispone de Plan Acústico Municipal, (conforme artículo 22 de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana de Protección contra la Contaminación Acústica), se estará a sus determinaciones.

- Afecciones de tráfico y movilidad: no se considera que el Plan de Reforma Interior vaya a afectar al tráfico y la movilidad del ámbito. La variación de la población será insignificante respecto a la población global de la ciudad. Con la generación de una plaza peatonal en el centro de la manzana se mejorará la calidad de la movilidad sostenible a nivel de barrio.
- Recursos hídricos: el Plan de Reforma Interior reconoce una realidad urbanística, con un ligero aumento de edificabilidad, que puede ser despreciable si se tiene en consideración la dimensión de la ciudad de Valencia, por lo que la modificación la población es tan sutil, que no se ve modificada la población que ya preveía el planeamiento vigente.

No se considera que esta modificación altere las necesidades de recursos dentro del conjunto de la ciudad.

- Estudio Integración Paisajística: Debido al tamaño de la actuación no se considera necesario.
- Informe de género: se acompaña como anexo I del Documento Inicial Estratégico.
- Encuesta de género y paisaje: Se acompaña como anexo II del Documento Inicial Estratégico.
- Memoria de viabilidad económica: Acompañará a al documento definitivo del Plan de Reforma Interior y de la programación propuesta una vez se admita a

trámite la solicitud de inicio.

- Estudio de sostenibilidad económica: El desarrollo del Plan de Reforma Interior incidirá positivamente en la sostenibilidad económica municipal. A través del PRI se podrá consolidar la edificabilidad prevista en el planeamiento lo que permitirá nuevos ingresos a las arcas municipales de las nuevas viviendas. A su vez se urbanizará una nueva zona peatonal/verde a cargo de la actuación que mejorará la calidad urbana del entorno, sin costes para la administración. Además, se solucionará un problema de gestión urbanística histórica sin costes para el Ayuntamiento.

Valencia, octubre de 2023  
(actualizado enero 2024)

Por el equipo redactor:



Fdo. Oscar Terrasa Sales  
Arquitecto Director

De conformidad con lo establecido en el Art. 13 del Nuevo Reglamento general de protección de Datos (UE) 2016/679, le informamos que sus datos personales serán incorporados al sistema de tratamiento titularidad de la MERINO Y TERRASA SLP con la finalidad de poder presupuestar los productos y servicios solicitados y la posterior prestación de los servicios que nos contrata, en base a una legitimación basada en el consentimiento y posterior relación comercial. Sus datos no serán cedidos a terceros, salvo obligación legal. MERINO Y TERRASA SLP le informa que procederá a tratar los datos de manera lícita, leal, transparente, adecuada, pertinente, limitada, exacta y actualizada y por ello nos comprometemos a adoptar todas las medidas técnicas y organizativas para su tratamiento. Como cliente de MERINO Y TERRASA SLP podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación, limitación de tratamiento, supresión, portabilidad y oposición, dirigiéndose a nuestras oficinas sitas en AVENIDA ALFAHUIR nº 40 bajo derecha, 46020 –VALENCIA.



## **ANEXOS**

---

**ANEXO I: PLANOS DE INFORMACIÓN**

---