

CUADRO 2**EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR**

Superficie total PRI	251.463,26 m ² s
Dotacionales públicos propuestos	46.225,51 m ² s
Suelo edificable	205.237,75 m ² s
Edificabilidad sobre parcela neta	0'40 m ² t/m ² s
Aprovechamiento tipo.....	0,3264 m ² t/m ² s
Edificabilidad potencial total máxima	82.095,10 m ² t

3.3. Delimitación de Unidades de Ejecución. Cálculo del aprovechamiento tipo. Justificación y condiciones de conexión y ejecución.

En el presente Plan de Reforma Interior se delimita una Unidad de Ejecución, con una superficie total de:

Unidad de Ejecución 251.463,26 m²s

En particular, procede aclarar los motivos o criterios de delimitación de la Unidad de Ejecución, se ha mantenido la delimitación de las Normas Subsidiarias.

Por todo ello, el aprovechamiento tipo de la Unidad de Ejecución, equivalente a un área de reparto lo obtendremos a partir de los datos siguientes:

Unidad de Ejecución Única:

	Coeficiente corrector	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2t)	Unidades de aprovechamiento homogeneizadas(U.A.)
Viviendas unifamiliares Aisladas	1,000	251.463,26	82.095,10	82.095,10

Así:

$$At = \frac{\text{Total unidades aprovechamiento}}{\text{Superficie total ámbito}} = \frac{82.095,10 \text{ U.A.}}{251.463,26 \text{ m2s}}$$

$At = 0,32647 \text{ U.A./m}^2\text{s}$

Tal y como se contempla en los planos de este PRI, la Unidad de Ejecución dispone de conexión directa con las redes de infraestructuras y servicios del consolidado urbano, así como con la red viaria.

La unidad de ejecución delimitada mediante el presente PRI, conserva su condición de suelo urbano a todos los efectos, si bien sometido a actuación integrada, por lo que el aprovechamiento subjetivo de los propietarios coincide con el 100% del derecho del área de reparto a la que pertenecen, no procediendo la cesión del 10% que corresponde a la administración en suelos urbanizables y no puede ser de otra forma, pues la actuación integrada tiene por objeto urbanizar coherentemente un ámbito y la modificación de la ordenación propuesta en el PRI no implica someter este suelo al régimen de suelo urbanizable.

3.4.- Normativa de aplicación y ordenanzas.

ORDENANZAS

Artículo 1º - NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

En el ámbito de este Plan rigen las NORMAS URBANÍSTICAS de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Albalat dels Tarongers con las siguientes normas particulares:

ARTÍCULO 40.- Las condiciones del solar para edificar serán las siguientes:

- a) Superficie parcela mínima: 800 m².
- b) Longitud mínima de fachada: 18 m. a vial público.
- c) Diámetro mínimo de círculo inscrito: 18 m.

(Se aumenta a 18 m. la longitud mínima de fachada y se reduce el diámetro inscrito de 20 a 18 m. homogeneizándolo con la longitud mínima de fachada).

d) En las manzanas no se permitirán estudios de detalle que puedan generar más parcelas que las que se determinan con los anteriores parámetros, por tanto el Nº máximo de parcelas que se pueden generar, a efectos de dotación de infraestructuras, es de 164 uds.

ARTÍCULO 42.- La edificabilidad de las parcelas será como sigue:

Ocupación máxima de edificabilidad: 40 % de la superficie.

Separación a lindes:

Separación mínima a calle: 5 metros.

Separación mínima a otras propiedades: 3 metros.

Coeficiente máximo de edificabilidad: 0,40 m² forjado/m² solar.

3.5. Justificación del cumplimiento de los estándares definidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Según el art. 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en sectores de planeamiento de uso residencial se exigirá el cumplimiento de los estándares expresados en el mismo por lo que, para la ordenación propuesta los estándares exigidos, para suelo residencial, por el Reglamento de Planeamiento, no se cumplen por un lado al no ser suelo urbanizable y por otro, puesto que en el momento de la redacción de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Albalat dels Tarongers venía dada su ordenación por una carencia de urbanización en la zona, más que por la necesidad de equipamientos en la misma, en la ordenación propuesta en las Normas Subsidiarias tampoco se cumplen los estándares exigidos, esto significa que para el caso que nos ocupa sería de aplicación lo establecido en el art. 17 del citado Anexo, donde se concretan los estándares aplicables a las modificaciones de planeamiento, siendo este el caso en el que, ni la antigua ordenación (a) ni la nueva (n), cumplen dichos estándares, y por lo tanto se exigirá que la relación entre el índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación sea mayor, que la misma relación en la antigua ordenación, de modo que:

$$ISD_n / IEB_n > ISD_a / IEB_a \quad (1)$$

Por lo que en nuestro caso tendremos que para la nueva ordenación:

$$ISD_n = 0'1839$$

$$IEB_n = 0'3264$$

$$ISD_n / IEB_n = 0'5634$$

Y para la antigua:

$$ISD_a = 0'1778$$

$$IEB_a = 0'3288$$

$$ISD_a / IEB_a = 0'5407$$

siendo el área de referencia utilizada para el cálculo de estos valores acorde con lo indicado en el artículo 17 del Reglamento, por lo que $0'5634 > 0'5407$ dándose cumplimiento a la relación (1) anterior y justificándose en consecuencia, el cumplimiento de lo exigido por el Reglamento de Planeamiento.

3.6. Cuadro resumen de características y usos del Plan de Reforma Interior.

A) CARACTERISTICAS GENERALES:

- 1.- Superficie total del Plan de Reforma Interior 251.463,26 m2s.
- 2.- Edificabilidad total máxima 82.095,10 m2t.

B) REGIMEN DE TITULARIDAD DE SUELO:

3.- Suelos de dominio y uso público:

- 3.1.- Red viaria 33.385,51m2s.
- 3.2.- Zona verde..... 4.840,00 m2s.
- 3.3.- Dotacional escolar..... 4.700,00 m2s.
- 3.4.- Dotacional social y comercial..... 3.300,00 m2s.
- 3.5.- Total suelo de dominio y uso público..... 46.225,55 m2s.

4.- Suelos de dominio y uso privado:

- 4.1.- Viviendas unifamiliares 205.237,75 m2s.
- 4.5.-Total suelo de dominio y uso privado 205.237,75 m2s.

5.- Edificabilidades previstas:

- 5.1 - Viviendas unifamiliares 82.095,10 m2t.
- 5.5.-Total edificabilidad 82.095,10 m²t.

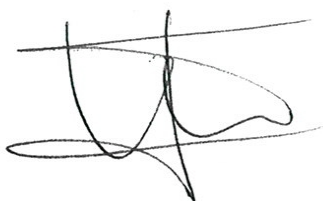
C) RATIOS BÁSICOS:

6.- Porcentaje de suelo privado del Plan de Reforma Interior	81,61 %
7.- Porcentaje de suelo público del Plan de Reforma Interior.....	18,39 % x

D) UNIDADES DE EJECUCIÓN:

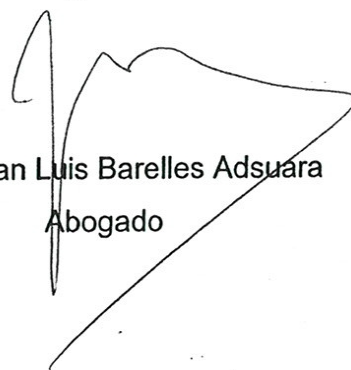
9.- Unidad de Ejecución Única

9.1.- Superficie total.....	251.463,26 m ² s.
9.2.- Edificabilidad total máxima	82.095,10 m ² t.
9.3.- Edificabilidad sobre parcela neta.....	0'4000 m ² t/ m ² s..
9.4.- Aprovechamiento tipo.....	0,32647 U.A./m ² s.



Fdo: José Antonio Valiente Martínez
Arquitecto

Albalat dels Tarongers, febrero de 2005



Fdo.: Juan Luis Barelles Adsuara
Abogado

