

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado **DEFINITIVAMENTE** por resolución de fecha 11 de noviembre de 2004 del HBLE. S.R. CONSELLER DE TERRITORI I HABITATGE.

EL SECRETARIO

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA EN EL AMBITO DEL SECTOR R-6 "MALILLA NORTE" DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA.

HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA DEL SECTOR R-6 "MALILLA NORTE" DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA.

PROMOTOR: MALILLA 2000, S.A.

ARQUITECTO: FEDERICO GARCÍA-GERMÁN ARQUITECTOS, S.L.

VALENCIA, MAYO DE 2.003

ARCHIVO: 1644

1636

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. Introducción

1.2. Objeto

1.3. Situación actual y ámbito de la actuación

1.4. Antecedentes

1.4.1. Sobre las determinaciones del planeamiento vigente

1.4.2. Sobre las determinaciones y características del sector establecidas conforme al
Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 22 de Julio de 2002

1.4.3. Sobre las determinaciones y características del sector concretadas en el acuerdo del
Ayuntamiento Pleno de 28 de Febrero de 2003.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. Criterios adoptados de partida

2.2. Modificaciones propuestas.

2.3. Tratamiento de los sistemas generales como elementos estructurales de la Red primaria de
dotaciones públicas.

2.4. Definición de la Superficie computable del sector (SCS) a los efectos del cálculo de la
edificabilidad y demás parámetros de la ordenación

2.5. Establecimiento del Área de reparto y determinación del Aprovechamiento Urbanístico

2.6. Justificación legal de la propuesta.

2.7. Determinaciones urbanísticas propuestas en la modificación

3. ANEXO DOCUMENTAL.

3.1. Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 22 de Julio de 2002 e informes
complementarios.

3.2. Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 28 de Febrero de 2003 e informes complementarios.

PLANOS

A) DE INFORMACIÓN.

1. Situación y ámbito de la actuación. Escala 1/10.000
2. Clasificación del suelo PGOU (Serie A) Escala 1/10.000
3. Calificación Urbanística PGOU (Serie B) Escala 1/5.000
4. Estructura Urbana PGOU (Serie C). Escala 1/2.000
5. Topográfico y estado actual. Escala 1/2.000
6. Redelimitación sectorial según dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 22 de Julio de 2002. Escala 1/2000

B) DE PROPUESTA.

7. Ordenación estructural: Delimitación del Sector y red primaria estructural. Escala 1/2.000
8. Ordenación estructural: Clasificación del suelo (Serie A). Escala 1/10.000
9. Ordenación estructural: Calificación urbanística (Serie B). Escala 1/5.000
10. Ordenación estructural: Estructura urbana (Serie C). Escala 1/2.000

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. INTRODUCCIÓN:

El desarrollo y ejecución del Sector R-6 "MALILLA NORTE" de suelo urbanizable programado, que se encuentra al Sur de la Ciudad, en el Distrito de Russafa, colindante con el suelo urbano consolidado del Barrio de Malilla, constituye, junto con el resto de sectores del Plan General de Valencia, uno de los objetivos prioritarios a resolver por la Corporación.

Así lo evidencian los Convenios suscritos por el Ayuntamiento con la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana en 1990 y 1991, por virtud de los cuales se encomendaba a la Generalitat la ejecución de la obra urbanizadora, entre otros, del suelo que nos ocupa, con el fin de llevar a cabo la gestión pública directa del mismo, "... encaminadas fundamentalmente a ofrecer suelo urbanizado a precio tasado ... Con estas intervenciones se pretende intervenir directamente en uno de los componentes que eleva el precio final de las viviendas, con el fin de garantizar la magnitud de la oferta con precios asequibles al conjunto de los ciudadanos ...".

En dichos Convenios se comprendía el Sector PRR-6 objeto de este Programa de Actuación Integrada entre los distintos Sectores de suelo Urbanizable Programado que habían de ser objeto de ejecución mediante tal gestión pública. Si bien, de conformidad con la normativa entonces vigente, se previó como sistema de ejecución de la ordenación el de "expropiación", que había de ser ejecutado por el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. (I.V.V.S.A.), y que tales actuaciones habrían de ser llevadas a cabo con cargo a los Presupuesto de la Generalitat Valenciana, para su posterior venta al precio fijado para las Viviendas de Protección Oficial.

En cumplimiento de tales Convenios se llegó, en lo que al Sector MALILLA-NORTE se refiere, a la redacción del correspondiente Plan Parcial, que fue inicialmente aprobado por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de 9 de Abril de 1992, si bien su tramitación quedó posteriormente en vía muerta.

El cambio legislativo producido por la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de Noviembre, y la distinta orientación política seguida a partir de su publicación, han reconducido la solución de su ejecución hacia la gestión indirecta del Sector MALILLA - NORTE.

El Programa de Actuación Integrada presentado, desde la iniciativa privada y en régimen de pública concurrencia para la gestión indirecta del suelo por medio de la institución de la figura del Agente Urbanizador, tiende a llevar a cabo los mismos objetivos que han sido previstos por la Administración, habida cuenta que se incorpora la posterior construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Ello comporta que el Programa de Actuación Integrada presentado y su posterior ejecución por el "Agente Urbanizador" posibilite que la actuación urbanizadora que se pretende llevar a cabo en el Sector MALILLA NORTE tenga por objeto la de completar el tejido urbano del barrio, a la par que garantizar una idónea oferta de viviendas dignas, a precios reducidos, para un importante núcleo de ciudadanos.

1.2. OBJETO

Es objeto de este documento de HOMOLOGACIÓN SECTORIAL MODIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL SECTOR R-6 "MALILLA NORTE" DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA, aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 28 de diciembre de 1988 y ratificado por acuerdo del Consell de la Generalitat Valenciana de 30 de diciembre de 1988 (D.O.G.V. de 16 de enero de 1989), actualizar y adaptar las determinaciones de carácter general establecidas a título estructural para ese mismo sector, ya que la ordenación pormenorizada formulada en el Plan Parcial que, como Alternativa Técnica, se tramita conjuntamente con la iniciativa particular de Programa de Actuación Integrada, presentado por la entidad mercantil MALILLA 2000, S.A. para el desarrollo y ejecución del citado sector así lo requiere de conformidad con lo dispuesto en la Ley de 15 de Noviembre de 1994, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística -L.R.A.U.- (D.O.G.V. 24 Nov.), cuya Disposición Transitoria Primera, apartado 3, establece tal obligación para la aprobación de Planes de carácter sectorial que modifiquen determinaciones de los Planes Generales, incorporando la documentación precisa a tal efecto.

En concreto, dicha normativa establece que la aprobación de Planes Parciales, Especiales o de Reforma Interior que modifiquen determinaciones de los Planes Generales vigentes a la entrada en vigor de dicha Ley, requieren de la HOMOLOGACIÓN del Sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos Instrumentos, siempre que contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin, según lo previsto en los artículos 27 y 28 de la citada Ley.

Por otra parte, la Instrucción 1/96 de 23 de enero, aprobada por O.C. de 29 de marzo (D.O.G.V. 22 de abril de 1996), pormenoriza el contenido de las denominadas homologaciones sectorial modificativas de los planes generales, señalando que tienen por objeto expresar o establecer las determinaciones que integran la ordenación estructural definiendo, especialmente, las reservas de suelo que integran la red primaria de dotaciones publicas. Ello, con el contenido y documentación precisa y adecuada al alcance de la o las determinaciones que, establecidas por el art. 17 de la L.R.A.U., sean objeto de homologación.

Ello, en cumplimiento en primer lugar, del requerimiento efectuado por el Ayuntamiento de Valencia a la mercantil Malilla 2000 S.A. por Decreto del Concejal Delegado de Urbanismo, de 24 de julio de 2002 (Ref. Expte. 224/98 Sección de Programas de Actuación Integrada del Servicio de Planeamiento), en virtud del cual se le da traslado del informe técnico, al que prestó su conformidad la Comisión Informativa de Urbanismo mediante Dictamen emitido en la sesión celebrada el anterior día 22, *con el objeto de que se presente documento de Plan Parcial y Homologación del Sector corregido y ajustado a las determinaciones contenidas en el citado informe.* (sic)

Y en segundo lugar, **en cumplimiento del Acuerdo adoptado por el Excelentísimo Ayuntamiento en sesión ordinaria de 28 de Febrero de 2003** en virtud del cual, conforme al apartado sexto, dispone *aprobar provisionalmente el Plan Parcial y la Homologación Sectorial Modificativa del Sector de suelo urbanizable programado PRR-6 "Malilla Norte" promovido por la mercantil "Malilla 2000, S.A.", supeditando la eficacia de esta aprobación a que el agente urbanizador, en el plazo máximo de dos meses contados a partir de la notificación del presente acuerdo, proceda a subsanar las deficiencias e incorporar las correcciones técnicas y observaciones puestas de manifiesto en los informes emitidos por el Servicio de Planeamiento.* (sic)

1.3. SITUACIÓN ACTUAL Y ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

El ámbito de la actuación o Sector objeto de desarrollo por el presente documento viene conformado por la traza escalonada límite del suelo urbano consolidado y urbanizado, sensiblemente coincidente o adyacente, por el norte con las calles Isla Formentera, Isla Cabrera, Bernat Descolls, Joaquín Benlloch, y Músico J. M. Izquierdo; por el este con la calle Juan Ramón Jiménez, la Avenida de Ausias March y adyacentes; por el sur con el límite norte del Sector de suelo urbanizable R-7 "Malilla Sur" recientemente desarrollado por el Ayuntamiento; y por el oeste por la Carrera de Malilla, calles adyacentes y con terrenos actualmente calificados como Sistema General Ferroviario, futura Avenida del Poeta Federico García Lorca

Esta circunstancia de emplazamiento - entre el suelo urbano consolidado- le otorga al Sector un carácter complementario del actual barrio de Malilla cuyo desarrollo, a partir de la geometría preestablecida, completaría y acabaría la ciudad por el sur, sin otras posibilidades, en principio, que no fueran las meramente continuadoras de la estructura viaria y de las características tipomorfológicas que vienen predeterminadas por el propio Plan General para el suelo urbano.

Por otra parte, por el límite sur del sector discurre la Ronda Sur, (tramo 12-13 del denominado Bulevar Periférico), Sistema General Viario de carácter estructural previsto por el Plan General adscrito por exceso de aprovechamiento al sector, pero que en estos momentos, al haber sido ya ejecutado en la totalidad de su sección y cedidos los terrenos con cargo al Ministerio de Fomento, tal previsión ha experimentado una importante modificación en cuanto a sus determinaciones y características métricas.

En efecto, la planta y sección viaria de tal tramo, tal y como se han ejecutado las obras conforme al correspondiente Proyecto de Ejecución aprobado como consecuencia del Convenio suscrito en Enero de 1991 entre el Ayuntamiento de Valencia y el actual Ministerio de Fomento, no se corresponden exactamente con las que se derivan del grafismo previsto en el P.G.O.U., conforme puede apreciarse de la comparación con el plano específico resultante de las obras realmente ejecutadas que se incorpora como **Plano de Información nº 5**. Así, aunque tales obras conceptualmente no desvirtúan la categoría funcional básica de la vía, sí han supuesto de hecho una importante variación de los elementos no estrictamente viarios incorporados en el diseño y,

en concreto, de los espacios libres (bulevares) que pasan a disponerse lateralmente junto a los terrenos susceptibles de edificar, con vía de servicio en medio.

Situación actual la derivada de este antecedente que supone, por la vía de los hechos, una sensible variación de las previsiones establecidas por el P.G.O.U., lo que comporta la necesaria redefinición de tal Sistema General y la medida de su cuantificación tanto conceptual como real, al hilo de las disposiciones de la L.R.A.U. relativas a la red primaria y estructural de la ordenación, ya que tales elementos – el espacio libre correspondiente al bulevar lateral y la vía de servicio – se han ejecutado sobre terrenos incluidos, de conformidad con las determinaciones establecidas por el Plan General, dentro de la superficie computable del sector a todos los efectos.

Las circunstancias antedichas, así como la necesaria atención a las carencias de urbanización en el borde próximo e inmediato, obliga a ajustar los límites del ámbito del Sector, tanto por lo que se refiere a su superficie total, como a su superficie neta definida como PRR-6 en el Plano de Calificación Urbanística del P.G.O.U. (Hoja 4F de la Serie B), para garantizar la adecuada y coherente inserción con el entorno urbano colindante y las obras de urbanización ya ejecutadas, así como la concreción del ámbito de la zona que integra el Sistema General Viario de carácter estructural, con la obligada inclusión de la totalidad de la superficie del bulevar lateral y la vía de servicio en la superficie computable del sector en los términos que mas adelante se especifican.

Asimismo, del propio levantamiento topográfico realizado, se evidencia que el linde norte y noreste del Sector ha quedado parcialmente modificado con la ejecución de la dotación escolar colindante y las obras de urbanización correspondientes a la calle Ingeniero Joaquín Benlloch y adyacentes, cuya incorporación a tales dotaciones urbanas ha generado "per se" la conversión en suelo urbano de los terrenos resultantes, lo que también requiere ajustar el correspondiente límite del sector en tal zona de confluencia con el suelo urbano consolidado de acuerdo con las obras de urbanización ya ejecutadas

Finalmente resulta imprescindible adecuar los límites del sector por su linde oeste ajustándolo a las directrices marcadas por la Subdirección General de Planes y Proyectos de Infraestructura Ferroviaria del Ministerio de Fomento.

Con ello se define un ámbito de actuación, conformado por el suelo urbanizable en su totalidad y porciones residuales del suelo urbano pendientes de ejecutar, cuyos límites concretos vienen determinados en los diferentes **Planos de Información y de Propuesta**, así como en el soporte informático que igualmente se adjunta, que garantiza la completa conexión con las redes de servicio existentes y la consideración lógica de integrar en la actuación, exclusivamente, superficies de suelo a urbanizar.

1.4. ANTECEDENTES.

1.4.1. Sobre las determinaciones del planeamiento vigente.

Las determinaciones establecidas por el vigente P.G.O.U., en el Sector de referencia, se incorporan al presente documento como Planos de Información N° 2, 3 y 4; así como en la Ficha de Características específica del Sector "Código SUP-R.6", "Malilla Norte", que se adjunta a continuación.

Además de las determinaciones y condiciones señaladas en los documentos citados, el P.G.O.U. establece en sus Normas Urbanística las relativas a las "Condiciones para el desarrollo en Suelo Urbanizable Programado" (art. 2.17 a 2.19); a la "Ejecución del Plan en suelo urbanizable Programado" (3.26 a 3.39) y al "Suelo Urbanizable" (art. 6.59 a 6.61) en cuanto se refieren a las determinaciones de carácter general, a las condiciones de la ordenación y a las características relativas a las obras de urbanización.

Del conjunto de las determinaciones establecidas se sintetizan, a continuación, como más relevantes las siguientes:

Designación: Sector R-6 "Malilla Norte" (Junta Municipal de Russafa)	
Cuatrienio: Segundo	
Zona de Calificación Urbanística: Programado Residencial -PRR-	
Superficie (excluidos sistemas generales):	244.700 m ² s.
Índice de edificabilidad bruta:	0,90 m ² t/m ² s.
Índice de edificabilidad residencial:	0,78 m ² t/m ² s.
Índice de edificabilidad terciaria:	0,12 m ² t/m ² s.
Densidad máxima:	65 viv./Ha.
Número de viviendas:	1.590
Edificabilidad total:	220.230 m ² t.
Cesión exceso de aprovechamiento Sistemas Generales (GRV):	49.575 m ² s.

Es básico resaltar que al Sector se adscriben los reflejados 49.575 m²s. de suelo calificado por el P.G.O.U. como Sistema General de Red Viaria, correspondientes al denominado Bulevar Sur que, aunque ya haya sido ejecutado con cargo al Ministerio Fomento, tenían que ser objeto de cesión obligatoria y gratuita, en su condición de Sistema General Interno, por tener este Sector un

aprovechamiento medio superior al cuatrienal, lo que, en definitiva, determinaba que la **Superficie total del Plan Parcial** fuere de **294.275 m²s.**, y el **Aprovechamiento tipo** resultante de (220.230 m²t./294.275 m²s.) **0,748381 m²t/m²s.**

Por otra parte, cabe señalar que, aun cuando en el ámbito del Plan Parcial aparezca grafiado un Sistema General de Espacios Libres (E/EL GEL-2) -el denominado Parque de Malilla-, éste no se hallaba adscrito al Sector y por consiguiente no resultaba objeto de cesión obligatoria y gratuita, tal como se aprecia de la lectura del Plano de Calificación Urbanística -Hoja B-4F-, donde se remarca su límite con un trazo continuo que expresa su exclusión del Sector. Y buena prueba de tal exclusión del Sector la constituye, además, el hecho de que estaba conceptualizada como acción programada independiente, con el Código número 97 -Parque Urbano Malilla-Norte (SGE)-, a adquirir y ejecutar en el segundo cuatrienio por la Administración actuante, por el sistema de expropiación, conforme se aprecia en la documentación del Programa de Actuación del propio P.G.O.U. (Art. 3.41).

HOMOLOGACION SECTORIAL MODIFICATIVA DEL SECTOR R-6 "MALILLA NORTE" DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA			
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (SUP)			CODIGO SUP R.6
FICHA DE CARACTERISTICAS DE SECTOR			
IDENTIFICACION	1. NOMBRE DEL SECTOR MALILLA NORTE		2. Nº DE SECTOR 6
	3. JUNTA MUNICIPAL RUSSAFA		4. CUATRIENIO 2º
REGIMEN URBANISTICO	5. ZONA DE CALIFICACION URBANISTICA. P.R.R.		6. SUPERFICIE (m2a) 244.700
	7. EDIFICABILIDAD BRUTA (IB) 0,90 (m2t/m2a)	8. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IBR) 0,78 (m2t/m2a)	9. EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IBT) 0,12 (m2t/m2a)
			10. EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IBI) -- (m2t/m2a)
	11. DENSIDAD MAXIMA: 65 (Viv/Ha)	12. Nº DE VIVIENDAS MAXIMO: 1.590	13. EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t): 220.230
	14. USO DOMINANTE: RESIDENCIAL (R)		15. USOS PROHIBIDOS: Alm 3, Ind 3, Tco 3, Din (excepto Din 6)
GESTION URBANISTICA	16. CESION DE SUELO POR EXCESO DE APROVECHAMIENTO EN SISTEMAS GENERALES INTERNOS O VINCULADOS (SGI) (m2a):	CODIGOS Y SUPERFICIES	GRV: 49.575
17. CESION DE SUELO COMPLEMENTARIA POR EXCESO DE APROVECHAMIENTO EN SISTEMAS GENERALES EXTERNOS (SGE) -- (m2)	18. TOTAL CESION DE SUELO EN SISTEMAS GENERALES POR EXCESO DE APROVECHAMIENTO (m2): 149.575		
19. SISTEMA DE GESTION PREFERENTE: (*)	20. INICIATIVA: PUBLICA		
CONDICIONES DE LA ORDENACION	<p>- Edificabilidad residencial: ordenación con 6 plantas de altura máxima, en tipología preferente de edificación abierta y ocupación máxima de parcela recomendada del 50%.</p> <p>- Edificación terciaria: podrá ubicarse en parcelas aisladas o integradas en edificación residencial, estableciéndose con precisión en el Plan Parcial a fin de no sobrepasar la densidad residencial máxima. Número máximo de plantas: 6, pudiéndose alcanzar 8 plantas en el frente urbano al Bulevar Sur.</p> <p>- Reservas dotacionales de equipamiento social: se ubicará en parcelas de 5.000 m2 de dimensión mínima, cuya superficie total no será inferior a 15.000 m2, que serán calificados genéricamente como "SP Servicios Públicos" en el Plan Parcial.</p> <p>(*) A determinar por el Plan Parcial</p>		

IDENTIFICADORES		DESCRIPCION Y LOCALIZACION		DIMENSIONES Y MODULOS				ORGANISMOS FINANCIADORES INSTALACIONES (M.Ptas.)					PRESUPUESTOS				
CODIGO	SUBSECTOR			INSTNS(Ptas/UD)		CUATRIENIO		ADM PROVINCIAL			ORGS. AUTONMS		INSTS (M.Ptas.)				
: HOJA DEL PLANO	:	DESCRIPCION Y SITUACION		INSTALACIONES (UDS)		: MAYIM	ADMOR. LOCAL			: ADMON. AUTONOMA	SUELO(M.Ptas):		:				
: JUNTA	:			SUELO (M2)	:	FINCDA	PRIVADOS	:	ADMON. AUTONOMA	:			:				
: MU/RE	:			:	:	SUELO	:	:	:	:			:				
:	:			:	:	:	:	:	:	:			:				
:	:			:	:	:	:	:	:	:			:				
59	19	6	M	PARQUE UR.	PARQUE DE BENIHANET	50100	50100	2800	2	AL 100	0.0	140.3	0.0	0.0	0.0	0.0	140.3
61	23	4	M	PARQUE UR.	PARQUE ORRIOLS	43200	43200	2800	2	PR 100	0.0	121.0	0.0	0.0	0.0	0.0	121.0
64	23	4	M	PARQUE UR.	PARQUE BENIMACLET	17400	17400	2800	2	PR 100	0.0	48.7	0.0	0.0	0.0	0.0	48.7
80	30	5	M	PARQUE UR.	PARQUE POLITECNICO	51850	51850	2800	2	AA 100	0.0	0.0	0.0	145.2	0.0	0.0	145.2
96	46	3	M	PARQUE UR.	PARQUE SAN MARCELINO	174500	174500	2800	2	AL 100	0.0	488.6	0.0	0.0	0.0	0.0	488.6
97	47	2	M	PARQUE UR.	PARQUE MALLA NORTE (S.G.E.)	78250	78250	2800	2	PR 100	0.0	219.1	0.0	0.0	0.0	0.0	219.1
113	41	5	M	PARQUE M.	J. TURIA 112/ENC SUMP/10.6 Ha	106470	106470	3000	2	AC 100	404.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	404.6
115	41	5	M	PARQUE M.	JARDIN TURIA TRAMO 14/10.3 Ha	102640	102640	3500	2	AC 100	359.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	359.2
116	49	5	M	PARQUE M.	JARDIN TURIA TRAMO 16/8.4 Ha	84120	84120	3600	2	AC 100	302.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	302.8
118	0			PARQUE M.	JARDIN TURIA/Z.1B/SUP/8.6 HA.	0	0	0	2		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
119	29	4	M	USO DEPORT	AMPLIAC. PISTAS UNIVERSITARIAS	12250	12250	7000	2	AI 100	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	85.8	85.8
1589	59	5	M	ALBUFERA	MEJORA PARQUE EL SALER/C.2	0	1000000	110	2		0.0	0.0	0.0	110.0	0.0	0.0	110.0
1669	0			PARQUE MET	JARDIN TURIA/Z.13/SUP/6 RA.	0	0	0	2		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

TOTAL: 720780 1720780 TOTALES (M.Ptas.): 1066.7 1017.7 0.0 255.2 0.0 85.8

PRESUPUESTO TOTAL SUELO 692.6 M.Ptas. PRESUPUESTO TOTAL INSTALACIONES 2625.2 M.Ptas.

PROGRAMA DE ACTUACION DEL P.G.O.U - HOJA 155

1.4.2. Sobre las determinaciones y características del sector establecidas conforme al Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 22 de Julio de 2002

Tal y como se ha señalado en el apartado 1.2 objeto de esta memoria, del conjunto de las actuaciones practicadas en el expediente administrativo N° 224/98 de la Sección de Programas de Actuación Integrada del Servicio de Planeamiento, así como de los informes preceptivos emitidos en relación con la propuesta formulada por la entidad mercantil Malilla 2000 para el desarrollo de la actuación integrada en el Sector R-6 "Malilla Norte", en virtud del Decreto del Concejal Delegado de Urbanismo, de 24 de julio de 2002 (Ref. Expte. 224/98 Sección de Programas de Actuación Integrada del Servicio de Planeamiento) y dictamen de la Comisión informativa de Urbanismo de 22 de Julio de 2002, resulta procedente "reconducir" la Alternativa Técnica: Homologación y Plan Parcial, formulada el 2 de Abril de 1.998 y sometida a información pública (D.O.G.V 6/5/98).

Dictamen que hace suyo el informe emitido por el Servicio de Planeamiento (fotocopia del cual se adjunta en el ANEXO a esta memoria), como antecedente directo, que justifica el documento de Homologación Sectorial Modificativa de las determinaciones del P.G.O.U. que, junto con el correspondiente al Plan Parcial que se presentó simultáneamente, comporta: la redelimitación del Sector; la distinción entre la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada y la modificación puntual de algunas determinaciones establecidas por el P.G.O.U. en su correspondiente Ficha de Características, así como el establecimiento de los criterios y determinaciones urbanísticas oportunas *en atención al interés público y en términos de coherencia urbanística con otras actuaciones que se han llevado o se están llevando a cabo por el Ayuntamiento y por otras Administraciones públicas que inciden directamente en el sector de referencia.*(sic); de suerte que, "reconducida" la documentación inicialmente presentada como Alternativa Técnica vinculada al Programa de Actuación Integrada formulado en febrero de 1998 por la mercantil Malilla 2000, única proponente y del cual el presente documento forma parte integrante, pueda procederse conforme a lo dictaminado por la Comisión Informativa de Urbanismo, a la *continuación de la tramitación del expediente que posibilite, en su caso, la aprobación del citado Programa.* (sic).

1.4.3. Sobre las determinaciones y características concretadas en el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 28 de Febrero de 2003.

Presentada la documentación reconducida en fecha 28 de Octubre de 2002 ajustada a los términos contenidos en el Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 22 de Julio de 2002 y tras los diferentes informes emitidos por los Servicios Técnicos Municipales, el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de Febrero de 2003 adopta acuerdo (fotocopia del cual se adjunta) en el sentido de aprobar El Programa, optando por la gestión indirecta y adjudicando su desarrollo y ejecución a la mercantil proponente resolviendo, asimismo, *aprobar provisionalmente el Plan Parcial y la Homologación Sectorial Modificativa del Sector de suelo urbanizable programado PRR-6 "Malilla Norte" promovido por la mercantil "Malilla 2000, S.A.", supeditando la eficacia de esta aprobación a que el agente urbanizador, en el plazo máximo de dos meses contados a partir de la notificación del presente acuerdo, proceda a subsanar las deficiencias e incorporar las correcciones técnicas y observaciones puestas de manifiesto en los informes emitidos por el Servicio de Planeamiento.* (sic)

Consecuentemente, el **presente documento, sobre la base del anterior, supone subsanar las deficiencias e incorporar las correcciones técnicas y observaciones puestas de manifiesto en los diferentes informes técnicos municipales en cumplimiento del Acuerdo Pleno citado.**

Deficiencias y correcciones que se contienen y/o derivan del citado acuerdo, así como de los documentos complementarios, fotocopia de los cuales se adjunta en el Anexo a esta memoria y que resumidas son las siguientes:

- a) Ajuste del límite norte y oeste del Sector según informes técnicos municipales con el fin de asegurar la correcta inserción con las obras de urbanización del suelo urbano adyacente.
- b) Mantenimiento de la reserva de un 25% del techo edificable de uso residencial con destino a la construcción de viviendas de protección pública y consiguientemente sin disminución del número de viviendas resultantes de la propuesta, aun en el supuesto que se produzcan cambios de uso residencial a terciario.
- c) Cálculo de un aprovechamiento tipo homogeneizado, al objeto de ponderar el diferente valor de mercado que presentan la edificabilidad residencial de renta libre y la destinada a viviendas de Protección Pública, mediante la aplicación del coeficiente corrector de 0,454270, éste derivado del informe de la Universidad Politécnica de fecha 15 de Enero del

2003 y que obra en el expediente. Asimismo, aplicación de un específico coeficiente de homogenización para el supuesto que en una de las parcelas privadas, que absorben parte de la edificabilidad terciaria, pueda destinarse como consecuencia del Proyecto de reparcelación, al uso exclusivo de Estación de Suministro de Carburantes; este coeficiente en base al informe de tasación de Arquitasa de fecha 24 de Abril del 2003, y que obra en el expediente es de 1,20.

- d) Modificación de la ordenación correspondiente a la manzana M-6 y consiguientemente adecuación del viario en el entorno de las manzanas M-6, M-8, M-9 y M-11 a las nuevas alineaciones resultantes, como consecuencia de la desestimación de la alegación formulada que afectaba a la ordenación del entorno de la denominada Alquería del Forn de la Sola. Edificación sobre la que el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento *se pronuncia por su rechazo* por no estar recogida como tal en el Catálogo de elementos protegidos del vigente Plan General y por tratarse de *un barrio de diseño y características nuevas, que mantener la situación actual por razones sentimentales carece de razón, que quedan medianerías vistas –que la acción urbanizadora debe tratar de remediar- y que se consolidaría un mal precedente para cualquier otra actuación futura, que la habrá...*" (sic).
- e) Y, asimismo y como consecuencia de ello, redistribución de las parcelas destinadas a dotaciones públicas de la red secundaria de espacios libres y equipamientos inicialmente establecidas en la citada manzana, sin pérdida de las exigencias mínimas establecidas reglamentariamente.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 CRITERIOS ADOPTADOS DE PARTIDA.

Los criterios adoptados de partida que justifican singularmente el presente documento, tal y como se ha señalado en el apartado 1.2. Objeto de esta Memoria, son los que se derivan del acuerdo adoptado por unanimidad, de la Comisión Informativa de Urbanismo mediante Dictamen emitido 22 de julio de 2002, en virtud del cual mostraron su conformidad con el informe técnico emitido en relación con el Programa de Actuación Integrado "Malilla Norte", *procediendo la continuación de la tramitación del expediente que posibilite, en su caso, la aprobación del citado Programa.* (sic).

Informe técnico que en su introducción, a la vista de las actuaciones practicadas en el expediente de referencia, de los informes preceptivos emitidos en relación la propuesta de Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada en el sector R-6 "Malilla Norte" -en definitiva en razón de los antecedentes anteriormente expuestos- estima conveniente "reconducirla", estableciendo *los criterios oportunos en atención al interés público y en términos de coherencia urbanística con otras actuaciones que se han llevado o se están llevando a cabo por el Ayuntamiento y por otras Administraciones públicas que inciden directamente en el sector de referencia.*(sic).

Criterios ratificados, posteriormente y sin perjuicio de las modificaciones introducidas ya señaladas anteriormente, **por el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno de 28 de Febrero de 2003 en el que se procede a la adjudicación del Programa y a la aprobación provisional del Plan Parcial y la Homologación Sectorial Modificativa del Sector de suelo urbanizable programado PRR-6 "Malilla Norte" promovido por la mercantil "Malilla 2000, S.A.** que, conforme se señalan y justifican en los informes emitidos y por lo que se refiere al presente documento de Homologación sectorial, son principalmente los siguientes:

- 1º.- Mantenimiento del ámbito del Sector previsto por el PGOU, respecto de los terrenos comprensivos de la Ronda Sur (propia de tráfico viario) que figuran como Sistema General de carácter estructural (E/RV) externos al sector por exceso de aprovechamiento conforme a las determinaciones del Plan General. Terrenos, que con una extensión superficial de 51.132 m²s., integran la correspondiente Area de Reparto pero *no deben*

incluirse en la Superficie Computable del Sector (SCS) a los efectos del cálculo de la edificabilidad resultante y otros parámetros derivados de la misma (sic)

- 2º.- Estimar adecuado el tratamiento, referido a los elementos asociados no estrictamente viarios de la Ronda Sur ya ejecutada, respecto del Espacio libre del Bulevar y el vial lateral de servicio en el sentido de su inclusión dentro de la superficie computable del sector (SCS) de acuerdo con las determinaciones del Plan General, así como su consideración como dotaciones públicas de la red secundaria a tenor de lo previsto en el art. 2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento pero, dada la imposibilidad actual de ser cedidos los terrenos y de ejecutar las obras de urbanización con cargo al sector, condicionado a que *el coste de obras de urbanización de tal elemento asociado no estrictamente viario (E/El), comprensivo de la Ronda Sur, juntamente con el coste del vial de servicio, ambos ya cedidos y ejecutados por el Ministerio de Fomento, debe deducirse del montante total del Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC), sin perjuicio de su actualización, contenido en la Proposición económico – financiera que forma parte integrante de la plica, y su importe depositarse en la Hacienda Municipal con carácter finalista para la construcción de equipamientos dentro del sector.*
- 3º.- Inclusión del Parque de Malilla en el Sector en la totalidad de su superficie (70.264 m²s) conjuntamente con los terrenos adyacentes pendientes de urbanizar que lo configuran como *pieza entre el suelo urbanizable objeto de programación y el suelo urbano consolidado, al objeto de asegurar la adecuada conexión con la red viaria y las infraestructuras existentes. Parque urbano que deberá ser objeto de cesión gratuita y su ejecución a cargo de la Programación incluyendo su costo en el P.E.C. (sin perjuicio de su actualización), si bien manteniendo su consideración como elemento de la Red primaria de dotaciones públicas (E/El) no computable a los efectos de la red secundaria.(sic).*
- 4º.- Estimar adecuada la propuesta de inclusión en el Sector de terrenos actualmente clasificados como suelo urbano por el PGOU dado que su destino es el de equipamientos públicos y están pendientes de obtener y urbanizar al no estar vinculados, ni tener posibilidades de estarlo, a ninguna actuación urbanística, *siempre y cuando la superficie dotacional ya prevista por el PGOU se mantenga, sin perjuicio de variar su destino específico, y no entre a formar parte del cálculo de las reservas dotacionales de la red secundaria exigidas por el Anexo del Reglamento de Planeamiento (art. 4º) en función de la edificabilidad resultante.(sic)*

- 5º.- Efectuar un reserva de terrenos con destino a parque - jardín adicional como complemento de la red primaria y estructural de dotaciones publicas (E/EI) no computable a los efectos de la red secundaria, como consecuencia del aumento poblacional que se produce, con una superficie de 7.700 m²s., calculada conforme a los criterios acordados por el Ayuntamiento sobre la base de la diferencia de viviendas respecto de las previstas por el PGOU (sic)
- 6º.- Establecer una reserva del 25% como mínimo de la edificabilidad residencial resultante para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial, en atención a los acuerdos últimamente adoptados por la Comisión Informativa de Urbanismo y justificada por el aumento de edificabilidad que produce la inclusión del Parque en el sector (sic).

Criterios que, unidos a la situación actual que ha sufrido el sector, comportan una sensible variación respecto de las iniciales determinaciones, lo que requiere, tal y como se dice, como solución más efectiva en orden a la prosecución del expediente, el efectuar una Redelimitación del Sector previsto por el PGOU de suerte que se mantengan dentro de la nueva Area de Reparto los derechos de aquellos propietarios afectados por la Ronda Sur que se han reservado el derecho de aprovechamiento urbanístico y, simultáneamente, pueda obtenerse con cargo al Sector la totalidad del Parque de Malilla (sic).

*Redelimitación de Sector que deberá efectuarse a través del oportuno documento de Homologación sectorial modificativa de las determinaciones del Plan General, teniendo en cuenta los criterios anteriormente expuestos conforme queda grafiada en el plano de propuesta adjunto a este informe -copia del cual se adjunta como **Plano de Información nº 5-** y con las características siguientes (sic), que se transcriben a continuación:*

A). Datos generales:

-Superficie de sector ámbito del Plan Parcial	394.591 m ² s
-Superficie Dotacional estructural Red Viaria (E/RU) por exceso de aprovechamiento	51.132 m ² s
-Superficie Computable del Sector (SCS) excluido suelo ocupado por edificación existente a integraren la ordenación (2.207 m ² s)	341.252 m ² s
-Edificabilidad total	307.127 m ² t
E. Residencial	273.002 m ² t
E. Terciaria	34.125 m ² t
- Índice de edificabilidad Bruta (IEB)	0,90 m ² t/m ² s
- Índice de edificabilidad Residencial (IER)	0,80 m ² t/m ² s
- Número de viviendas	2.313 viv
VPO (25% s/272.892/112,5)	607
RL (75% s/272.892/120)	1.706
- Densidad viviendas	67,75 viv/Ha

2.2. MODIFICACIONES PROPUESTAS.

En base a todo lo anteriormente expuesto, los aspectos concretos modificativos del P.G.O.U. vigente que se proponen en el sector de referencia son los siguientes:

2.2.1. Concreción de la superficie del Sector como consecuencia de la inclusión del Parque de Malilla, de terrenos clasificados como suelo urbano. y del ajuste de sus límites, tanto por los aspectos puramente métricos resultado del levantamiento topográfico real efectuado con ocasión de este documento y su medición en soporte informático, como por los conceptuales derivados de la aplicación de los criterios del artículo 20 de la LRAU y la inclusión de los terrenos incluidos en la delimitación. Así como la corrección del límite del Sector a instancia del informe de los servicios de Proyectos Urbanos del Ayuntamiento según expediente 03001/1998/000224 de 12 de febrero de 2003 y del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de 28 de Febrero de 2003

2.2.2. Redefinición de la red primaria o estructural de dotaciones públicas, adaptándola a los términos y nomenclatura establecida por el art. 17 de la L.R.A.U., tanto por lo que se refiere a la Ronda Sur, que se ajusta a la sección viaria ejecutada por el Ministerio de Fomento, como al Parque de Malilla, que se adapta a la realidad subyacente, a fin que, tomando en consideración el derecho de los propietarios del suelo al aprovechamiento medio, pueda éste adscribirse al sector, en su totalidad, con el fin de hacer posible la obtención gratuita, así como su ejecución, a favor del Ayuntamiento.

2.2.3. Alteración de la distribución de la edificabilidad, con el fin de incrementar la superficie edificable de uso residencial, que pasaría a un índice de $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s.}$, en detrimento de la terciaria, de difícil salida en el mercado inmobiliario, que quedaría en $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s.}$, sin modificación del índice de edificabilidad total establecido en la ficha ($0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s.}$).

2.2.4. Incremento del número de viviendas resultantes como consecuencia de las anteriores modificaciones, y en orden a obtener un tamaño medio de vivienda adecuado a las exigencias actuales del mercado inmobiliario, sin rebasar la densidad de 68 vivienda por Hectárea, netamente inferior a las 75 viv./Ha. autorizadas como máximo por la L.R.A.U., con previsión

de reserva de un 25% del techo edificable residencial del Sector con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial.

2.2.5. Incremento del número máximo de plantas de la edificación, con el fin de acomodar la ordenación a la edificabilidad resultante, de acuerdo con las características de la zona de Calificación urbanística de Edificación Abierta que establece la ficha como tipología dominante, hasta un máximo de 14 plantas, sin perjuicio de alcanzar una mayor altura a través de la formulación de Estudios de Detalle, en los supuestos y casos previstos en las Ordenanzas del Plan Parcial.

Todas estas modificaciones, tienen por objeto mejorar las características de la ordenación a nivel de Plan Parcial, optimizar sus parámetros físicos, tanto de los terrenos reservados a dotaciones públicas como a edificación privada, así como, garantizar la viabilidad de la actuación propuesta, y no suponen una alteración sustancial del P.G.O.U., ya que con la Homologación y Plan Parcial propuestos no se modifica en absoluto la estrategia de la evolución urbana y de ocupación del territorio por él prevista, ni la calificación urbanística, ni el índice de edificabilidad bruto atribuido, ni el aprovechamiento medio del sector establecido por el vigente Plan General; pudiéndose reputar más bien como una simple adaptación al nuevo marco urbanístico previsto por la legislación.

2.3. TRATAMIENTO DE LOS SISTEMAS GENERALES COMO ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LA RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la L.R.A.U., tendrán tal consideración Red Primaria de Dotaciones públicas que *se distingue de conformidad con los criterios expuestos las siguientes:*

Red Primaria no computable como Red secundaria

- Sistema General de Espacios Libres (GEL-2) "Parque de Malilla", que se define como Dotación Estructural Espacio Libre (E/EL-1)
- Sistema General de Red Viaria (GRV-1) "Bulevar Sur", Tramo 12-13, que se define como Dotación Estructural Red Viaria (E/RV).
- Parque – jardín adicional complementario por incremento de población, que se define como Dotación Estructural Espacio Libre (E/EL-2)

Red Primaria computable como Red secundaria

- Bulevar Lateral de la Ronda Sur. que se define como Dotación Estructural Espacio Libre (E/EL-3)

2.4. DEFINICIÓN DE LA SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (S.C.S.), A LOS EFECTOS DEL CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD Y DEMÁS PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN.

En tal sentido, y de conformidad con lo establecido en el artículo 22.1, último párrafo de la L.R.A.U. y el correspondiente art. 2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, resulta procedente, computar para verificar el cumplimiento de las exigencias relativas a reservas dotacionales de la red secundaria y parámetros de edificabilidad y densidad parte de los elementos de la Red Estructural, siempre y cuando ofrezcan condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente para la población del Sector y sean objeto de cesión y ejecución con cargo a los propietarios del ámbito de la actuación.

Condicionante el último que, en el presente caso en razón de los antecedentes expuestos y de los Criterios adoptados de partida conforme al dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno de 28 de Febrero de 2003, viene sustituido por el requisito expreso de ingresar en la Hacienda Municipal el importe del coste de las obras de urbanización del Bulevar Lateral de la Ronda Sur, definido como Dotación Estructural Espacio Libre (E/EL-3), como tal elemento asociado no estrictamente viario, junto con el correspondiente al vial de servicio, que se deducirán del montante total del Presupuesto de ejecución por contrata (PEC), sin perjuicio de su actualización, contenido en la Proposición económico – financiera que forma parte integrante de la plica ya presentada por la entidad mercantil Malilla 2000 S.A.

Y por lo que se refiere a la consideración del Bulevar lateral como dotación computable a los efectos de la red secundaria de dotaciones públicas, significar que, con independencia de la estricta anchura correspondiente al espacio propiamente ajardinado que ha diseñado y ejecutado el Ministerio de Fomento, el concepto de espacio libre como tal lo considera la práctica profesional del urbanismo, y obviamente la LRAU, tiene un sentido más amplio que el que se pueda medir según el específico tratamiento del suelo, y así, tal y como puede comprobarse de la documentación que figura en el **Plano de Información nº 5**, se da el requisito exigido respecto de la inscripción posible de un círculo de diámetro mínimo de 25 m.

Consecuentemente, dentro de la Superficie Computable del Sector se incluye a todos los efectos, excepto en un tramo inmediato y colindante con el suelo urbano junto a la Carretera de Malilla, el ámbito correspondiente al Bulevar lateral y a la vía de servicio, conforme ha quedado diseñado y ejecutado por Ministerio de Fomento. Y ello, además sin olvidar que, de acuerdo con las determinaciones establecidas por el propio Plan General vigente, los terrenos ocupados por tales elementos asociados no estrictamente viarios de la Ronda Sur forman parte de la superficie computable del sector, tal y como se aprecia en **Plano de Información nº 3**

Asimismo, se incluye dentro de la Superficie computable de Sector , si bien en este caso a los solos efectos del computo de la edificabilidad y densidad de habitantes, el Parque de Malilla, adscrito al mismo de conformidad con los Criterios adoptados de partida, facilitando al Ayuntamiento la obtención gratuita del mismo y el ahorro del coste de su expropiación y ejecución, así como el Parque – jardín adicional por aumento poblacional complementario del anterior.

No se incluye, por contra, la superficie del suelo correspondiente al elemento estrictamente viario de tráfico rodado del tramo 12-13 de la Ronda Sur (E/RV), ni tampoco el suelo ocupado por la edificación existente a integrar en la ordenación propuesta, por razones de coherencia con las determinaciones establecidas por el Plan General y en atención a los criterios adoptados por el Ayuntamiento.

Consecuentemente los datos generales de partida quedarán como se expresa en el siguiente cuadro:

<i>-Superficie de sector ámbito del Plan Parcial</i>	<i>394.591 m²s</i>
<i>-Superficie Dotacional estructural Red Viaria (E/RU) por exceso de aprovechamiento</i>	<i>51.132 m²s</i>
<i>-Superficie Computable del Sector (SCS) excluido suelo ocupado por edificación existente a integraren la ordenación (2.207 m²s)</i>	<i>341.252 m²s</i>
<i>-Edificabilidad total</i>	<i>307.127 m²t</i>
<i>E. Residencial</i>	<i>273.002 m²t</i>
<i>E. Terciaria</i>	<i>34.125 m² t</i>
<i>- Indice de edificabilidad Bruta (IEB)</i>	<i>0,90 m²t/m²s</i>

- <i>Indice de edificabilidad Residencial (IER)</i>	0,80 m ² t/m ² s
- <i>Número de viviendas</i>	2.313 viv
<i>VPO (25% s/272.892/112,5)</i>	607
<i>RL (75% s/272.892/120)</i>	1.706
- <i>Densidad viviendas</i>	67,75 viv/Ha

2.5. ESTABLECIMIENTO DEL AREA DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

La determinación del Area de reparto, consecuentemente con los criterios adoptados de partida, parte de considerar como tal la superficie total del ámbito del Sector, con la simple exclusión del suelo ocupado por la edificación existente a integrar en la ordenación propuesta por razones de coherencia y con el fin de facilitar la gestión, lo que implica la no exigencia de carga alguna por razones de desarrollo y ejecución del planeamiento a los propietarios de las viviendas y locales existentes que no resulten afectados por la determinaciones de la ordenación pormenorizada prevista por el Plan Parcial que conjuntamente se presenta.

Por su parte para el cálculo del aprovechamiento urbanístico real del sector se parte, conforme al informe técnico que hizo suyo el Dictamen de la Comisión de Urbanismo, *de los coeficientes de homogeneización, establecidos en el art. 3.29 de las Normas Urbanísticas del Plan General, de 0,40 y 0,36 respectivamente para la edificación Residencial Libre y Terciaria; lo que da como resultado un coeficiente de uso y tipología terciaria de 0,90 (0,36/0,40) respecto del coeficiente uno adoptado para la edificación residencial* (sic). Para la edificabilidad residencial con destino a viviendas protegidas se establece un coeficiente corrector, según el art. 2 de la Orden de 5 de mayo de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, de 0,454270. éste derivado del informe de la Universidad Politécnica de fecha 15 de Enero del 2003 y que obra en el expediente. Asimismo, aplicación de un específico coeficiente de homogeneización para el supuesto que en una de las parcelas privadas, que absorben parte de la edificabilidad terciaria, pueda destinarse como consecuencia del Proyecto de reparcelación, al uso exclusivo de Estación de Suministro de Carburantes; este coeficiente en base al informe de tasación de Arquitasa de fecha 24 de Abril del 2003 y que obra en el expediente, es de 1,20. Consecuentemente la edificabilidad total reconducida, teniendo además en cuenta lo expuesto en el apartado anterior, resulta ser la siguiente:

$$(204.751 \times 1) + (68.251 \times 0,454270) + (30.869 \times 0,9) + (3.256 \times 1,20) = 267.444 \text{ UEH}$$

Con lo que el aprovechamiento tipo resultante del sector se cifra en 0,681587 UEH/m²s (267.444/392.384) y el aprovechamiento subjetivo en 0,613428 UEH/m²s como resultado de aplicar al anterior el porcentaje del 90%.

2.6. JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA PROPUESTA.

2.6.1. En primer lugar, la formulación del presente Proyecto de Homologación parcial modificativa del P.G.O.U., se justifica como parte de la Iniciativa de Programa de Actuación Integrada presentada por MALILLA 2000, S.A. para la Unidad de Ejecución nº 1, ya que éste documento forma parte integrante de la Alternativa técnica -Plan Parcial- que, simultáneamente, presenta la misma mercantil que solicita la adjudicación del Programa y la condición de Agente Urbanizador.

Y ello al amparo de lo previsto en los artículos 52.1, apartado A de la L.R.A.U., que establece la posibilidad de que "los promotores particulares" puedan formular Planes Parciales en desarrollo de una iniciativa de Programa de la que resulten adjudicatarios; y del artículo 54.1, apartado B, que establece, asimismo, que si el Plan o el Programa comporta modificaciones de la ordenación urbanística aprobada por los órganos de la Generalitat Valencia, resolverá sobre su aprobación definitiva, que podrá otorgar su aprobación aunque ello comporte variación de las previsiones del precedente planeamiento general.

Disposiciones que, dado el tenor de las modificaciones propuestas conforme al Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 22 de julio de 2002 y del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno de 28 de Febrero de 2003, exigen necesariamente la incorporación del correspondiente documento de Homologación Sectorial Modificativa del PGOU en el ámbito de referencia.

2.6.2. En segundo lugar, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 17.1 de la L.R.A.U., se trata de diferenciar, adaptando tanto su terminología como su nomenclatura, cuáles de las determinaciones previstas por el P.G.O.U. constituyen parte de las determinaciones establecidas como básicas -ordenación estructural- por la Ley Reguladora, de aquellas otras que han de considerarse no estructurales -ordenación pormenorizada-.

Así, en el presente documento tienen rango de ordenación estructural las determinaciones siguientes:

- Directrices definitivas de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio -apartado A- que no se altera por el presente documento.
- Clasificación del suelo -apartado B- que, según la terminología de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, se define como "suelo urbanizable Sector R-6".
- División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas la normativa que, conforme al artículo 14, le son de aplicación -apartado C-, que no se alteran al mantenerse la adscripción del Sector al régimen urbanístico de la Zona de Calificación Urbanística de Edificación Abierta (EDA), sin perjuicio de las salvedades que resulta de su específica regulación a nivel de Ordenanza particular contenida en el Plan Parcial.
- Ordenación del suelo no urbanizable -apartado D- que no le afecta.
- Delimitación de sectores definitivos de ámbitos mínimos de planeamiento parcial -apartado E - mediante la modificación del previsto por el PGOU en suelo urbanizable, con la inclusión del Parque de Malilla y de terrenos clasificados como suelo urbano de carácter complementario, que puede considerarse equivalente al definido por el Plan General, sin que a ello afecten los ajustes métricos derivados de la medición real, de las adaptaciones de su traza por las carencias de urbanización del entorno próximo consolidado, así como de la normalización de sus lindes incorporando terrenos de borde inmediato con el suelo urbano pendientes de ejecutar, señalándose respecto de la inclusión de suelo urbano complementario, que su viabilidad legal viene amparada por lo previsto en el art. 33.6 de la propia Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en cuanto establece que, *los Programas podrán redelimitar el ámbito de las Unidades de Ejecución previstas en los restantes Planes adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada. A tal fin, podrán extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la Actuación y a las correlativas parcelas que proceda también abarcar para cumplir lo dispuesto en el número 1, pudiendo incluir suelo urbano cuando sea preciso.*(sic)

Así como en su inciso 1, cuando dice que, *las unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases. Se incluirán en la Unidad de Ejecución todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.*(sic)

Su aplicabilidad pues al caso que nos ocupa resulta no solo incontrovertible por la teleología de la propia Ley al arbitrar normas de funcionalidad para satisfacer las necesidades de ejecución racional de la urbanización, con la inclusión de las dotaciones y servicios que garanticen la perfecta integración e interconexión del suelo con el resto del consolidado circundante, sino también evidente ya que al integrar además tales terrenos dotacionales (escolares y viarios) ha de tenerse en cuenta que los mismos no han sido objeto de cesión obligatoria y gratuita con cargo a los aprovechamientos ya consolidados correspondientes a los terrenos edificables previstos por el Plan General en esa zona marginal del suelo urbano, tal y como puede constatarse, lo que conllevaría la necesaria iniciación de los oportunos expedientes expropiatorios con cargo a los presupuestos municipales.

Situación que, con la propuesta, queda obviado al adicionarse sus superficies al Area de Reparto correspondiente, viabilizando su completa ejecución, y todo ello, sin que se produzca merma alguna de tales reservas dotacionales prefiguradas por el Plan General, como luego se justifica en el documento del Plan Parcial.

- Inalteración del tratamiento de los bienes de dominio público no municipal conforme a su régimen específico -apartado F-, por la inexistencia de estos.
- Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes -apartado G- que no se altera tal y como se justifica, considerado el ámbito de gestión subdividido en dos Unidades de Ejecución, y el concepto de aprovechamiento medio como Aprovechamiento tipo, según la nomenclatura de la L.R.A.U. Asimismo, teniendo presente que los coeficientes de homogeneización según art. 3.29.4 del P.G.O.U. se asimilan a los coeficientes de uso y tipología previstos en el art. 65 de la Ley Reguladora y se refiere el aprovechamiento al uso residencial dominante en el

sector, expresándole en metros cuadrados de techo (m²t.) del citado uso y tipología; y que tal asimilación resulta razonable habida cuenta que tales coeficientes de homogeneización están determinados en función de los valores relativos de repercusión de los terrenos, conforme admite el art. 65.2.

- Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso -apartado I- que no le afecta.
- Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando, como mínimo, las posibles tipologías y las densidades máximas y, para los Planes Parciales y Estudios de Detalle, y el coeficiente de máxima edificabilidad -apartado H- que no se altera, ya que la tipología es la de manzanas de uso dominante residencial en Edificación abierta, y el coeficiente de edificabilidad máxima permanece en 0,90 m²t/m²s., si bien la densidad total de viviendas se sitúa en la 67,75 viv./Ha., inferior en todo caso a 75 viv./Ha., máximo permitido por la LRAU.
- Delimitación de una red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo -apartado J- que "de facto" no se alteran sin perjuicio de su concreción, adoptando la nomenclatura legal y constituida por elementos que, delimitados en el plano correspondiente, quedan definidos en el apartado 2.2 de esta Memoria.

2.6.3. En tercer lugar, **en base a lo establecido en el art. 28 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística**, que regula la documentación adicional que deberán contener los instrumentos de planeamiento que impliquen modificación parcial de la ordenación prevista en los correspondientes Planes Generales. Documentación, la contenida en la presente propuesta de Homologación Sectorial, que cumple las exigencias legales, sin perjuicio del mayor detalle que otorga la documentación del Plan Parcial, del cual forma parte integrante.

2.6.4. Por último, **en relación con lo expresado en el artículo 17, apartado 3 de la LRAU**, no cabe diferenciar núcleo histórico tradicional alguno dada su inexistencia.

Asimismo, **en relación con el apartado 4 del citado artículo**, es obvio que no cabe determinar secuencia lógica del desarrollo territorial con los objetivos en él fijados, ya que el presente documento no altera, como ya se ha dicho, las directrices definitorias de la estrategia urbana y ocupación territorial del vigente Plan General, no requiriendo además el sector condición especial alguna de conexión con el suelo urbano contiguo.

Ello, sin perjuicio de que el orden secuencial de desarrollo de las dos Unidades de Ejecución que se prevé en el ámbito de actuación será el numérico asignado a las citadas Unidades, habida cuenta de los condicionantes que, para la conexión con la estructura urbana, derivan de las infraestructuras existentes. De este modo, a la Unidad de Ejecución 1 seguirá, en el orden de incorporación al proceso de urbanización, la Unidad de Ejecución 2, la cuál no podrá ser objeto de Programa de Actuación Integrada sino hasta que se haya ejecutado la unidad de Ejecución 1 o se acredite la posibilidad de conexión de aquella con las infraestructuras existentes.

2.7. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS EN LA MODIFICACIÓN.

Como conclusión del conjunto de lo expuesto en el presente documento de Homologación Sectorial, las determinaciones urbanísticas propuestas modificativas del Plan General, para el: Sector R-6 "Malilla Norte", de la Junta Municipal: Russafa, clasificado como suelo urbanizable residencial con destino a viviendas plurifamiliares en tipología de edificación abierta, son las siguientes:

Superficie total del Sector:	394.591 m ² s.
Superficie dotación estructural (exceso de aprovechamiento):	51.132 m ² s.
Edificación existente a integrar en la ordenación	2.207 m ² s.
Superficie neta o computable del sector (SCS):	341.252 m ² s.
Coeficiente de edificabilidad bruta:	0,90 m ² t/m ² s.
• Residencial:	0,80 m ² t/m ² s.
• Terciaria:	0,10 m ² t/m ² s.
Edificabilidad total:	307.127 m ² t.
• Residencial:	273.002 m ² t.
Residencial Libre	204.751 m ² t.
Residencial Protegida	68.251 m ² t.
• Terciaria:	34.125 m ² t.
Densidad máxima:	67,75 viv./ha.
Número de viviendas:	2.313

Determinaciones que se contienen en los correspondientes Planos de Propuesta que se incorporan documentalmente, Nº 7, 8, 9 y 10 y en la Nueva Ficha de Características del Sector que se aporta a continuación.

Valencia, mayo de 2003

EL ARQUITECTO

Fdo: Federico García-Germán y Cruz
Federico García-Germán Arquitectos, S.L.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado **DEFINITIVAMENTE** por resolución de fecha 11 de noviembre de 2004 del HBLE. S.R. CONSELLER DE TERRITORI I HABITATGE.

EL SECRETARIO

HOMOLOGACION SECTORIAL MODIFICATIVA DEL SECTOR R-6 "MALILLA NORTE" DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

Anexo: Ficha de características P.G.O.U. modificada.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA			
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (SUP)			CODIGO
FICHA DE CARACTERISTICAS DE SECTOR			SUP R.6
IDENTIFICACION	1. NOMBRE DEL SECTOR MALILLA NORTE		2. Nº DE SECTOR 6
	3. JUNTA MUNICIPAL RUSSAFA		4. CUATRIENIO 2º
REGIMEN URBANISTICO	5. ZONA DE CALIFICACION URBANISTICA. PRR		6. SUPERFICIE (m2) 343.323
	7. EDIFICABILIDAD BRUTA (IUB) 0,90 (m2t/m2m)	8. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IUR) 0,80 (m2t/m2m)	9. EDIFICABILIDAD TERCIARIO (IUT) 0,10 (m2t/m2m)
	10. EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IUI) -- (m2t/m2m)	11. DENSIDAD MAXIMA: 67,75 (Viv/Ha)	12. Nº DE VIVIENDAS MAXIMO: 2.313
	13. EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t): 307.127		14. USO DOMINANTE: RESIDENCIAL (R)
15. USOS PROHIBIDOS: Alm 3, Ind 3, Tco 3, Din (excepto Din 6)			
GESTION URBANISTICA	16. CESION DE SUELO POR EXCESO DE APROVECHAMIENTO EN SISTEMAS GENERALES INTERNOS O VINCULADOS (SGI) (m2):	CODIGOS Y SUPERFICIES	GRV: 51.132
17. CESION DE SUELO COMPLEMENTARIA POR EXCESO DE APROVECHAMIENTO EN SISTEMAS GENERALES EXTERNOS (SGE) -- (m2)	18. TOTAL CESION DE SUELO EN SISTEMAS GENERALES POR EXCESO DE APROVECHAMIENTO (m2): 51.132		
19. SISTEMA DE GESTION PREFERENTE: INDIRECTA	20. INICIATIVA: PRIVADA (P.A.I.)		
CONDICIONES DE LA ORDENACION	<ul style="list-style-type: none"> - Edificación de uso Residencial con compatibilidad terciaria y uso mixto Residencial – Terciario en tipología preferente de edificación abierta (EDA) en manzana o bloque exento con altura máxima de 14 plantas, sin perjuicio de la formulación de Estudios de Detalle en los supuestos que establezca con precisión el Plan Parcial. - Reserva de un 25% como mínimo de edificación residencial resultante para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. - Inclusión con cargo al sector como sistema general interno (GEL-2) definido como Red Primaria Estructural de Espacios Libres (E/EL) de 77.964 m² comprendido del Parque Malilla y Parque-jardín complementario por aumento del número de habitantes del sector. - Reservas dotacionales de la Red Secundaria a determinar en el Plan Parcial conforme a las exigencias establecidas en el art. 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, en cuyo computo no se incluirá la superficie de 11.300 m²S computable a los terrenos dotacionales ya prefigurados por el PGOU en suelo clasificado como urbano, sin perjuicio de variar su destino específico. 		

3. ANEXO DOCUMENTAL

**3.1.Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 22 de Julio de 2002 e
informes complementarios.**



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

D. PEDRO GARCIA RABASA, SECRETARIO DE ADMINISTRACION LOCAL DE CATEGORIA SUPERIOR, SECRETARIO ADJUNTO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, CERTIFICO:

COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO / FECHA 24 DE FEBRERO DE 2003

DICTAMEN NUM. 2

ASISTENTES: Presidente Ilmo.Sr. Don Miguel Domínguez Pérez.

Concejales/as . Ilmos/as Sres/as. Don Francisco Lledó Aucejo, Don Jorge Bellver Casaña, Don Rafael Rubio Martínez, Don Ramón Isidro Sanchis Mangriñán, Don Alfonso Novo Belenguer, Don José Sellés Vidal, Don Antonio Montalbán Gámez, Don Manuel Ibañez Manzano.

La Comisión en sesión celebrada el día de hoy ha acordado formular la propuesta que a continuación se expresa, adoptada por unanimidad al EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO.

"VISTOS los hechos expuestos y los fundamentos jurídicos de aplicación, el Ayuntamiento-Pleno ACUERDA:

I.- Programar la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución número 1 del Sector de suelo urbanizable programado PRR-6 "Malilla Norte".

II.- Optar por la gestión indirecta de la referida Actuación Integrada.

III.- Seleccionar la Alternativa Técnica presentada por la mercantil "Malilla 2000, S.A.", con la condición que más adelante se especifica.

IV.- Seleccionar la Proposición Jurídico-Económica presentada por la mercantil "Malilla 2000, S.A.", adjudicando a ésta la condición de agente urbanizador de la Actuación Integrada objeto de programación, igualmente con la condición que más adelante se indica.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

V.- Aprobar el Proyecto de Urbanización presentado por la mercantil "Malilla 2000, S.A." para el ámbito de la Unidad de Ejecución 1 del Sector de suelo urbanizable programado PRR-6 "Malilla Norte", con la condición de que en el plazo de dos meses contados a partir de la entrada en vigor del Programa, se presente por la empresa adjudicataria del mismo un Proyecto de Urbanización, firmado y visado por el Colegio Profesional competente, en el que se subsanen las deficiencias documentales y se incorporen las correcciones técnicas y observaciones relativas a las obras de urbanización a ejecutar puestas de manifiesto en el informe emitido por la Sección de Proyectos de Infraestructura del Servicio de Proyectos Urbanos en fecha de 12 de febrero de 2003. Se asigna el seguimiento y control de la obra al Servicio Municipal de Obras de Infraestructura.

VI.- Aprobar provisionalmente el Plan Parcial y la Homologación Sectorial Modificativa del Sector de suelo urbanizable programado PRR-6 "Malilla Norte" promovido por la mercantil "Malilla 2000, S.A.", supeditando la eficacia de esta aprobación a que el agente urbanizador, en el plazo máximo de dos meses contados a partir de la notificación del presente acuerdo, proceda a subsanar las deficiencias e incorporar las correcciones técnicas y observaciones puestas de manifiesto en los informes emitidos por el Servicio de Planeamiento. Efectuada la subsanación, se procederá a la remisión del mismo a la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, a los efectos de su aprobación definitiva.

VII.- En cumplimiento del acuerdo plenario de 31 de mayo de 2002 (DOGV número 4.317, de 20 de agosto), deberá reservarse un mínimo del 25% del techo edificable de uso residencial con destino a la construcción de viviendas de protección pública.

Tal previsión deberá incorporarse al contenido del Programa en los términos indicados en el informe emitido por la Oficina Técnica de Planeamiento con fecha de 12 de febrero de 2003, que contempla el necesario mecanismo de ajuste del coeficiente de retribución del urbanizador, el cual queda establecido en el 21,15%.

Asimismo, deberá incorporarse tal previsión al Documento de Homologación Sectorial Modificativa, pues la misma debe ponderarse en el cálculo del aprovechamiento tipo, determinación de carácter estructural cuyo establecimiento corresponde al Plan General (arts. 17.1.G LRAU y 5.G RPCV). Esta determinación del planeamiento supone la necesidad de calcular un aprovechamiento tipo homogeneizado, al objeto de ponderar el diferente valor de mercado que presentan la edificabilidad residencial de renta libre y la destinada a viviendas de protección pública, mediante la aplicación del coeficiente corrector de 0,454270 fijado en el referido informe



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

de la Oficina Técnica de Planeamiento (1 m²t VPO = 0,454270 m²t RL).

VIII.- Aprobar la Proposición Jurídico-Económica presentada por la mercantil "Malilla 2000, S.A.", debiendo introducirse en la propuesta de Convenio urbanístico y de régimen económico-financiero del Programa las correcciones que se deducen de los informes emitidos por la Sección de Programas de Actuación Integrada, la Oficina Técnica de Planeamiento y el Servicio de Proyectos Urbanos, de fecha de 12 de febrero de 2003.

IX.- Como consecuencia de todo lo anterior, aprobar el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución n° 1 del Sector de suelo urbanizable programado PRR-6 "Malilla Norte", y cuyo contenido viene constituido por la conjunción de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica seleccionadas, adjudicando su ejecución a la mercantil "Malilla 2000, S.A."

La aprobación y adjudicación del Programa queda sometida a las condiciones suspensivas de, por una parte, aceptación y cumplimiento por el adjudicatario del Programa de las modificaciones y correcciones parciales impuestas en los informes técnicos emitidos y en los puntos anteriores de esta parte dispositiva y, por otra parte, aprobación definitiva del Plan Parcial y Homologación Sectorial Modificativa por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

En particular, la aprobación y adjudicación del Programa se condiciona a la aceptación por el urbanizador de las siguientes correcciones y modificaciones parciales:

1.- Se admitirá la retribución en metálico, sin recargo alguno, para aquellos propietarios que así lo soliciten y lo garanticen conforme a las previsiones legales.

2.- Los costes de urbanización (equivalentes al Presupuesto de Ejecución por Contrata) quedan fijados en la cantidad de 15.398.774 €, IVA excluido.

3.- El coste total de la actuación, incluidos los gastos de gestión y el beneficio empresarial del urbanizador, así como una previsión inicial de la cuantía de las indemnizaciones (a precisar a nivel de detalle en el Proyecto de Reparcelación) será de 19.166.692 €, IVA excluido.

4.- El valor de repercusión del suelo (terrenos urbanizados) en el ámbito de la actuación se establece en 325,24 €/m²t.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

5.- El coeficiente de retribución del urbanizador (R) queda fijado en el 21,15%.

6.- En relación con el artículo cuatro de las Normas Urbanísticas, la posibilidad de implantar usos terciarios en edificio mayoritariamente residencial no podrá implicar una disminución de la edificabilidad residencial vinculada a la construcción de viviendas de protección pública.

7.- Aceptación de las demás correcciones y modificaciones parciales puestas de manifiesto en los informes obrantes en el expediente.

X.- Entender estimadas o desestimadas las alegaciones formuladas por los interesados, relacionadas en el antecedente de hecho cuarto del presente acuerdo, en los términos que se deduzcan de los informes obrantes en el expediente.

XI.- Requerir a la mercantil "Malilla 2000, S.A." para que, en cumplimiento del dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 22 de julio de 2002, ingrese la cantidad de tres millones ciento veintidós mil ciento cuarenta y nueve euros con cincuenta y seis céntimos (3.122.149'56 €) en la Tesorería Municipal, con carácter finalista, afecta a la construcción de equipamientos públicos en el Sector, en el plazo máximo del mes siguiente a la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa, en cuanto dicho momento determina la disponibilidad de los terrenos dotacionales necesarios para la ejecución de los correspondientes equipamientos públicos.

No obstante, el Ayuntamiento podrá optar por sustituir la citada compensación económica en metálico por la construcción por parte del agente urbanizador de los equipamientos públicos que decida el Ayuntamiento en el ámbito programado, en cuyo caso la carga urbanística consistirá en la entrega de edificación acabada en la parcela dotacional pública que se señale, siendo aplicables a estos efectos las mismas determinaciones y condiciones previstos en el punto número 11 de la cláusula-tipo a incorporar en los Convenios urbanísticos en desarrollo de lo previsto en el art. 70.C) de la LRAU, aprobada por el Ayuntamiento-Pleno en sesión de fecha 31 de mayo de 2002.

XII.- Advertir a la mercantil "Malilla 2000, S.A." que deberá prestar garantía, financiera o real, por importe de un millón doscientos cincuenta mil trescientos ochenta euros con cuarenta y un céntimos (1.250.380'41 €), en el plazo de los quince días naturales siguientes a la notificación del presente acuerdo, así como presentar la documentación acreditativa de las condiciones requeridas para contratar con la Administración



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

previstas en el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y demás normativa sobre contratación administrativa, que no resulten incompatibles con las previsiones de la LRAU.

XIII.- Se faculta, tan ampliamente como proceda en derecho, al Concejal Delegado de Urbanismo y Vivienda para dictar cuantas resoluciones y realizar cuantas actuaciones, tanto de índole jurídica como material, resulten necesarias para la plena efectividad y ejecución de este acuerdo. En concreto, queda facultado expresamente para dictar resolución declarando que el urbanizador ha presentado la documentación correspondiente, subsanando las deficiencias señaladas e incorporando las correcciones y modificaciones parciales impuestas, una vez comprobada tal circunstancia por los Servicios municipales competentes"

EL SECRETARIO,



AJUNTAMENT DE VALENCIA

D. PEDRO GARCIA RABASA, SECRETARIO DE ADMINISTRACION LOCAL DE CATEGORIA SUPERIOR, SECRETARIO ADJUNTO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, CERTIFICO:

Que en el Acta de la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha veinticuatro de Febrero de dos mil tres, dice así: "En relación con el expediente que figura con el número dos del Orden del Día, relativo a la aprobación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector de Suelo Urbanizable PRR-6 "Malilla Norte", el Sr. Rubio solicita, y así se acuerda que quede explícito que la posibilidad de cambio de uso residencial a terciario en ningún caso disminuya el número de viviendas de protección oficial previsto, a construir.

Respecto de la alegación formulada para la protección del Horno de Sola y de la vivienda unifamiliar colindante se pronuncia a favor de su aceptación el Sr. Ibañez como acontecería en San Isidro y por entender que son razonables las cuestiones sentimentales. El Sr. Montalbán apunta las mismas razones y manifiesta su abstención.

Los Grupos Popular y Socialista, tras manifestar que es un barrio de diseño y características nuevas, que mantener la situación actual por razones sentimentales carece de razón, que quedan medianeras vistas -que la acción urbanizadora debe tratar de remediar- y que se consolidaría un mal precedente para cualquier otra actuación futura, que la habrá, se pronuncian por su rechazo".

Y para que conste y surta efectos en donde proceda, libro la presente en Valencia a veinticuatro de Febrero de dos mil tres.

INFORME

De conformidad con lo establecido en el artículo 54.1.b) del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de Abril, Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local, y según determina el artículo 47.3.i) de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en su redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de Abril, así como la legislación vigente en materia urbanística, se requiere el quórum de la mayoría absoluta del número legal de miembros que integran la Corporación, y por el funcionario que suscribe se emite el preceptivo informe con el carácter favorable, en el expediente que propone aprobar el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector de Suelo Urbanizable PRR-6 Malilla Norte, y su adjudicación a Malilla 2000, S.A.

Valencia, a 25 de febrero de 2003.

El Secretario General



SERVICIOS GENERALES

Sección de Actas

10

DILIGENCIA: Por Decreto de la Alcaldía de esta fecha, se ha dispuesto que se dé cuenta del expediente N° E 03001 2002 000006 00 al Excmo. Ayuntamiento Pleno.

Valencia, a 25 de febrero de 2003

La Jefa de la Sección,

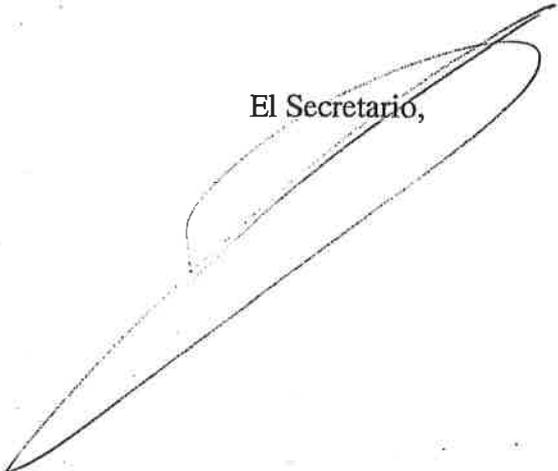
p.d.

Dada cuenta del anterior dictamen de la COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de febrero de 2003, acordó aprobarlo.

Votaron a favor los treinta y dos Sres. Concejales presentes pertenecientes a los Grupos Popular, Socialista-Progresista y Mixto. Hizo constar su abstención el representante del Grupo Esquerra Unida.

Se hace constar que el presente acuerdo fue adoptado con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros que integran la Corporación Municipal.

El Secretario,





AJUNTAMENT DE VALENCIA

PROPUESTA DE ACUERDO QUE FORMULA EL CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE URBANISMO Y VIVIENDA A LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO

EXPEDIENTE: 1998/000224 DE LA UNIDAD ADVA. 03001/PLANEAMIENTO.
ASUNTO: PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1
DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO R-6 "MALILLA NORTE".

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.

Se propone programar un ámbito de suelo clasificado como urbanizable programado por el vigente PGOU de Valencia (aprobado por Resolución del H. Rable. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de diciembre de 1988), identificado con la denominación de Sector PRR-6 "Malilla Norte", situado en la sur de la ciudad, que limita, por el norte, con las calles coincidentes o adyacentes, Isla Formentera, Isla Cabrera, Bernat Descoll, y Músico J.M. Izquierdo; por el este, con la calle Juan Ramón Jiménez, la Avda. Ausias March y adyacentes; por el sur, con el límite del Sector de suelo urbanizable R-7 "Malilla Sur"; y por el oeste, con la carrera de Malilla, calles adyacentes y terrenos actualmente calificados como Sistema General Ferroviario, futura Avda. del Poeta Federico García Lorca.

2º.- ALTERNATIVAS TÉCNICAS PRESENTADAS.

Con fecha 2 de abril de 1998 (num. R.E. 9064) tuvo entrada en el Registro General de esta Corporación escrito presentado por D. Rafael Tomás Codoñer Seguí y D. Manuel Puchades Olmos, en representación de la mercantil "Malilla 2000, S.A.", por el que depositaron una Alternativa Técnica del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada cuyo ámbito físico viene constituido por la Unidad de Ejecución número 1 del Sector PRR-6 "Malilla Norte", anunciando su intención de iniciar el procedimiento simplificado en vía notarial previsto en el artículo 48 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU). La propuesta se compone de Memoria de Programa, Plan Parcial, Homologación Sectorial Modificativa y Proyecto de Urbanización.

Dicha propuesta de Programa la sometió a información pública el proponente por sus propios medios, mediante sendos edictos insertados en el periódico "Las Provincias" y en el



AJUNTAMENT DE VALENCIA

Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, de fecha de 8 de abril y 6 de mayo de 1998, respectivamente.

3º.- PROPOSICIONES JURÍDICO-ECONÓMICAS PRESENTADAS.

Una vez presentada en este Ayuntamiento el acta notarial de protocolización de la Alternativa Técnica sometida a información pública, y comprobado el cumplimiento de todos los requisitos exigidos legalmente a tal efecto, tuvo lugar el día 7 de septiembre de 1998 el acto de apertura de plicas, habiéndose presentado una única Proposición Jurídico-Económica (folios 248 y ss.), formulada por la mercantil "Malilla 2000, S.A." a su propia Alternativa Técnica.

4º.- ALEGACIONES.

Durante la tramitación del expediente administrativo —en el plazo de información pública y también con posterioridad a la apertura de plicas y antes de formularse la presente propuesta de resolución— han sido formuladas diversas alegaciones, tanto a la Alternativa Técnica como a la Proposición Jurídico-Económica presentadas.

Estas alegaciones han sido analizadas e informadas por los distintos Servicios Municipales afectados, cada uno en lo concerniente a su respectiva competencia material, pudiendo sistematizarse de la siguiente forma en atención a su contenido:

- Con fecha de 13 de febrero de 2003 han sido informadas por el Servicio de Planeamiento las alegaciones presentadas relativas a su ámbito competencial, que resultan estimadas o desestimadas en los siguientes términos:
- En relación con la reducción de las dimensiones de la parcela mínima edificable a la que se refieren los escritos número 1 -Ref. 012936- de D. Vicente Rico Alborns; nº 3 -Ref. 014002- de Dª Amparo y Dª Plácida Domenech Picó, Dª Amparo Picó Peris y D. Vicente Mora Oviedo; nº 71 -Ref. 089781- de Dª Amparo Picó Picó; nº 4 -Ref. 056107- de Dª Isabel Puchalt Mateu, D. Francisco Planells Plaza, D. Francisco Planells Vilanova y D. Manuel Tatay Puchalt; nº 8 -Ref. 056105- de D. Francisco Planells Plaza y otros firmantes; nº 14 -Ref. 066020- de Dª Isabel Puchalt Mateu; y nº 70 -Ref. 089308- de D. Francisco Planells Plaza; se está a lo dicho en los informes aportados por el aspirante a urbanizador en fecha 13 de abril del 2000 y 11 de diciembre de 2002, estimándose que la alegación se puede considerar atendida en términos generales, ya que en la documentación ahora presentada la superficie de la parcela mínima edificable se ha reducido considerablemente respecto de la propuesta inicialmente y sometida al trámite de información al público, aunque obviamente varía en función de las diversas zonas de calificación urbanística establecidas.
- En cuanto al hecho alegado respecto de la falta de legitimación de la Demarcación de Carreteras para la expropiación y ejecución de la Ronda Sur en el escrito nº 2 -Ref.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

051939- de D^a Emilia Aguilar Aznar, se estima que no ha lugar a su consideración, ya que tal cuestión –además de resultar completamente ajena al expediente relativo a la tramitación y aprobación del presente Programa- ha quedado superada por la vía de los hechos en cuanto que, en estos momentos, la citada Ronda Sur ya está ejecutada y en funcionamiento. Por otra parte, en el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, analizada la incidencia de este hecho en cuanto a su adscripción como red primaria, ya se concretó su alcance y compensación adecuada. Ello con independencia de que deba estarse a lo expuesto en el aludido informe aportado por el aspirante a urbanizador de fecha 13 de Abril de 2000, que ahora se reitera.

- Por lo que se refiere a la pretensión respecto de la conservación de la denominada alquería del "Forn de Sola", así como otra construcción destinada a viviendas colindantes, a la que se refieren los escritos número 4 -Ref. 056107- de D^a Isabel Puchalt Mateu, D. Francisco Planells Plaza, D. Francisco Planells Vilanova y D. Manuel Tatay Puchalt; nº 8 -Ref. 056105- de D. Francisco Planells Plaza y otros firmantes; nº 14 -Ref. 066020- D^a Isabel Puchalt Mateu; sobre la que abunda además el escrito nº 73 -Ref. 00744- presentado por la Associació de Veïns "La Isleta", cabe señalar que, con independencia de lo que ya se dijo en el primer informe presentado por el aspirante a urbanizador en 13 de Abril de 2000, en el que se resalta -entre otros extremos relativos a la coherencia de la ordenación prefigurada por el Plan General, así como la existencia de una medianería vista- que tal edificación no está recogida en el Catálogo de elementos protegidos, ni siquiera transitoriamente; posteriormente se incorporó al expediente escrito nº 70 -Ref. 089308- de D. Francisco Planells Plaza, complementario de los anteriores, que adjuntó una alternativa de diseño sobre la base del estudio propuesta elaborado por D. Miguel del Rey, director del Grupo Paisar vinculado a la Universidad Politécnica, que, tras un exhaustivo análisis de la situación, concluye recomendando la preservación de un conjunto más amplio, que además de la citada alquería incluye una vivienda tradicional -objeto indirecto de las alegaciones citadas- así como parte del trazado de antiguos caminos preexistentes con determinadas especies arbóreas asociadas, por constituir un testimonio de los primitivos valores medioambientales que caracterizaban esta zona de huerta en su origen; alternativa de diseño a la inicialmente contemplada en el documento de Plan Parcial sometido a información pública que el proponente del Programa acepta integrándola en la ordenación si, tal y como dice en su informe de 11 de Diciembre de 2002, el Ayuntamiento lo considera oportuno.
- En relación con los aspectos relativos a la integración en la ordenación de la edificación existente, consolidada con arreglo al anterior planeamiento que se plantean en los escritos número 15 -Ref. 018400- de D. Juan Rios Oliver; nº 16 Ref. 018495- de D. José Luis Galdón Landete; nº 17 -Ref. 018496- D. José Ruiz Navarro, nº 18 Ref. 018497 D. Manuel Ferrer Puchades; nº 19 -Ref. 018536- D^a. M^a Pilar Lambies Villanueva; nº 20 Ref. -018537- D. José Moral Alcalá; nº 21 -Ref. 018538- D. Agustín Marín López; nº 22 -Ref. 018541- D. Blas Hernández Blasco; nº 23 -Ref. 018545- D^a María Isabel Sánchez Atienza; nº 24 -Ref. 018551- D. Hilario Gonzalez Torres; nº 25 -Ref. 018552- D. Jose Roca Molina; nº 26 -Ref. 018553- D. José Hernández Calahorra; nº 27 -Ref. 018554- D. Vicente Medina Izquierdo; nº 28 -Ref.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

018555- D. José Balbastre Gonzalez; nº 29 -Ref. 018556- D. Jose Florez de Quiñones Abril; nº 30 -Ref. 018557- D. Vicente Roca Molina; nº 31 -Ref. 018558- D. Francisco Pons Molina; nº 32 -Ref. 018559- D.Francisco Conesa y D^a Amparo Garcia; nº 33 -Ref. 018562- D. Javier Badenes Pedrós; nº 34 -Ref. 018566- D^a Gemma Fenech Gimenez; nº 35 -Ref. 018567- Juan Andrés Fenech Goicea; nº 36 -Ref. 018569- D^a Concepción Ibañez Vivó; nº 37 -Ref. 018575- D. Jose Vicente Lleida Ballester; nº 38 -Ref. 018576- D^a Encarnación Taberner Ortiguera; nº 39 -Ref. 018585- D. Jose Fernando Carrizosa Sanchez; nº 40 -Ref. 018586- D. Juan José Carrizosa; nº 41 -Ref. 018588- D. Bernardo Peña Albelda; nº 42 -Ref. 019589- D. José Casinos Martorell; nº 43 -Ref. 018590- D^a Carmen Casinos Martorell; nº 44 -Ref. 018591- D^a María Carmen Mínguez Marques; nº 45 -Ref. 018603- D^a Amparo Tamarit Tamarit; nº 46 -Ref. 018604- D^a Carmen Tamarit Tamarit; nº 47 -Ref. 018605- D^a Maria Amparo Tamarit Ortíz; nº 48 -Ref. 018606- D^a Francisca Tamarit Ortiz; nº 49 -Ref. 018607- D. Maximiano Perez Orgaz; nº 50 -Ref. 018608- D. Juan Luís Perez Orgaz; nº 51 -Ref. 018632- D^a Argimira Rodriguez Ferrero; nº 52 -Ref. 018633- D^a Ana Maria Vazquez Alberto; nº 53 -Ref. 018680- D. Antonio Sanchiz Soler; nº 54 -Ref. 018693- D. Juan Miguel Tolosa Garcia; nº 55 -Ref. 018694- D. Antonio Gonzalez Torres; nº 56 -Ref. 018696- D. Vicente Galindo Boix; nº 57 -Ref. 018744- D. Francisco José Abad Bolufer; nº 58 -Ref. 018745- D^a Feliciana Campos Martínez; nº 59 -Ref. 068916- D^a Carmen Cuitari Jaime; nº 60 -Ref. 068917- D. Alfredo Ros Soriano; nº 61 -Ref. 068952- D^a Vicenta Estanislao Ripoll; nº 62 -Ref. 068953- D. José Estanislao Ripoll; nº 63 -Ref. 069222- D^a Josefa Tomás Ferrer; nº 64 -Ref. 069224- D. José Garcia Garcia; nº 65 -Ref. 018895- D^a. Luisa Ortega Moreno; nº 66 -Ref. 019682- D^a Gloria Bosch Gramaje; nº 67 -Ref. 019683- D. Francisco Torres Yago, se estima que no ha lugar a su consideración, ya que tal cuestión ha quedado superada por la vía de los hechos en cuanto que la nueva documentación a nivel de Plan Parcial recoge en términos adecuados tal integración dentro de la ordenación propuesta. Ello con independencia de que deba estarse a lo que ya se dijo en el aludido informe de 13 de Abril de 2000, que ahora se reitera.

Finalmente, por lo que se refiere a los restantes aspectos alegados en la totalidad o en parte del resto de los escritos presentados números 1 -Ref. 012936- de D. Vicente Rico Albors; nº 3 -Ref. 014002- de D^a Amparo y D^a Plácida Domenech Picó, D^a Amparo Picó Peris y D. Vicente Mora Oviedo; nº 5 -Ref. 055923- de D^a Pilar Planells Roca; nº 6 -Ref. 055924- de D. José Estanislao Ripoll; nº 7 -Ref. 56844- de D. Emilio Salcedo Martín; nº 9 -Ref. 056105- de D^a Dolores Roca Peris; nº 12 -Ref. 015684- D. Manuel Tamarit Peris; nº 68 -Ref. 021768- D^a. Dolores Roca Peris; nº 69 -Ref. 024200- de D. Vicente Rico Albors; nº 70 Ref. -089308- de D. Francisco Planells Plaza; nº 74 -Ref. 081078 y 218880- de Jaime Salcedo Más, se estima no ha lugar a su consideración a tenor de la documentación aportada por el aspirante a urbanizador como consecuencia del dictamen de la Comisión informativa de Urbanismo de fecha 22 de julio de 2002. Ello con independencia de que deba estarse a lo que ya se dijo en el aludido informe de 13 de Abril de 2000, que ahora se reitera.

- Por otra parte, con fecha de 12 de febrero de 2003, el Servicio de Proyectos Urbanos (Sección de Proyectos de Infraestructura) emite informe en relación con las alegaciones al Proyecto de Urbanización presentado, entendiéndose estimadas las formuladas por D. Lorenzo Fernández Garcia, en nombre y representación de Iberdrola, Ref. 053045; por D. Vicente Baixauli Pastor, en nombre y representación



AJUNTAMENT DE VALENCIA

de la Comunidad de Regantes de la Acequia de Favara, Ref. 056621; por D^a María Planells Roca Ref. 55923, parcialmente, por lo que respecta a la existencia de un "lledoner", en el sentido de solicitar al urbanizador la identificación del arbolado existente al objeto de estudiar su posible reubicación, Ref. 055923; por D^a Patricia Marsal Martínez, Ref. 003377 y Ref. 035737, parcialmente, en el mismo sentido que la anterior, entendiéndose desestimadas el resto de cuestiones o alegaciones formuladas en los términos expuestos en dicho informe.

5º.- INFORMES EXTERNOS.

Han sido solicitados e incorporados al expediente los siguientes informes emitidos por los órganos de las Administraciones Públicas sectorialmente competentes en las respectivas materias:

- Informe de 15 de diciembre de 1998 de la Subdirección General de Planes y Proyectos de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento (nº R.E. 2638, de 13 de enero de 1999), en el que advierte de las limitaciones de las zonas de protección de ferrocarril previstas en su normativa sectorial y estima que no es aconsejable informar favorablemente la propuesta en tanto no se apruebe el trazado de la penetración soterrada del Nuevo Acceso Ferroviario Sur al Área de Valencia, pues podría verse afectada por el mismo; advertencias que ya han sido tomadas en consideración en los sucesivos informes municipales e incorporadas a la propuesta de planeamiento corregida.
- Informe del Subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial de la COPUT de 21 de abril de 1999 (nº R.E. 64.981, de 25 de mayo de 1999), relativo la Homologación Sectorial Modificativa y Plan Parcial propuesto por la mercantil "Malilla 2000, S.A." (folio 494 y ss), al que nos remitimos con el objeto de evitar reiteraciones innecesarias.

En relación con el contenido de este informe resulta necesario matizar que, al haberse presentado por el aspirante a urbanizador la documentación corregida tanto de la Homologación Sectorial Modificativa como del Plan Parcial, en cumplimiento del dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 22 de julio de 2002, el contenido de los instrumentos urbanísticos sobre los que versaba dicho informe ha experimentado diversas modificaciones; por lo que deberá estarse a lo que se determine respecto de la aprobación definitiva del Plan Parcial y Homologación del Sector, competencia de dicha Consellería.

- Informe de 19 de mayo de 1999 (nº R.E. 63306, de 24 de mayo de 1999), de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento (Demarcación de Carreteras del Estado en Valencia), en el que hace constar determinadas deficiencias que afectan al proyecto de la Ronda Sur.
- Informe de 12 de diciembre de 2000 (nº R.E. 145.716, 28 de diciembre de 2000), emitido por la Dirección General de Régimen Económico de la Consellería de Cultura y Educación de la Generalitat Valenciana, en relación con el cumplimiento de las



AJUNTAMENT DE VALENCIA

reservas de suelo dotacional de uso escolar contenidas en la Homologación Sectorial Modificativa y Plan Parcial del Sector PRR-6 "Malilla Norte", que es informado favorablemente a tales efectos.

- Informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento (Demarcación de Carreteras del Estado en Valencia) de fecha 9 de enero de 2002 (nº R.E. 1231, de fecha 16 de enero de 2002), relativo a las fincas expropiadas para ejecutar el Bulevar Sur, aportando los correspondientes planos y el listado de propietarios.
- El día 27 de enero de 2003 comparece en el expediente el aspirante a urbanizador al objeto de aportar la valoración de terrenos en el PAI del Sector PRR-6 "Malilla Norte", redactado por el Departamento de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Derecho Administrativo de la Universidad Politécnica de Valencia.

Finalmente debe destacarse que, a la vista de la documentación subsanada presentada por el aspirante a urbanizador en cumplimiento del dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 22 de julio de 2002, la Alcaldía, por Decreto de fecha 28 de octubre de 2002, ordenó dar traslado de la Homologación Sectorial Modificativa y Plan Parcial corregidos a las Consellerías competentes en materia de Educación y Sanidad. Tal documentación tuvo entrada el día 14 de noviembre de 2002 tanto en la Consellería de Cultura y Educación como en la Consellería de Sanidad de la Generalitat Valenciana, sin que hasta la fecha hayan sido recibidos en esta Corporación los informes solicitados, por lo que habiendo transcurrido con creces el plazo de un mes que establece el art. 9 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 2001/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano), deben entenderse emitidos en sentido favorable.

6º.- INFORMES DE LOS SERVICIOS MUNICIPALES

La documentación ha sido analizada por los distintos Servicios Municipales, habiéndose emitido los siguientes informes, que sirven de base para la formulación de la propuesta de acuerdo:

- Informe del Servicio de Proyectos Urbanos (Sección de Proyectos de Infraestructura) de 12 de febrero de 2003, en el que se resumen los informes emitidos por los distintos Servicios Municipales relativos al Proyecto de Urbanización (Servicio de Coordinación de Obras en la Vía Pública y Mantenimiento de Infraestructuras, Servicio del Ciclo Integral del Agua, Servicio de Transportes y Circulación, Servicio de Jardinería y Paisaje, Unidad Técnica de Alumbrado, SPEIS).

En todo caso, el Proyecto de Urbanización corregido que se presente deberá corregir todas las deficiencias señaladas en los citados informes y ajustarse al ámbito propuesto.

- Informes del Servicio de Planeamiento de fecha 12 de febrero (Oficina Técnica de Planeamiento y Sección de Programas de Actuación Integrada, respectivamente) y 13 de febrero de 2003 (Jefatura del Servicio).



AJUNTAMENT DE VALENCIA

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

1º.- CRITERIOS LEGALES PARA LA PROGRAMACIÓN Y ELECCIÓN DEL URBANIZADOR.

Las Alternativas Técnicas presentada deben ser objeto de valoración de conformidad con los criterios legales establecidos en el art. 47.2 de la LRAU. Conforme a lo previsto en este precepto, los criterios objetivos para la elección de una Alternativa Técnica serán:

- Ámbito de actuación más idóneo.
- Obras de urbanización más convenientes e idóneas para el servicio público.
- Calidades de obra más adecuadas.
- A ellos habrá que añadir otro criterio no expresado por la Ley de forma expresa (aunque pueda inferirse de la misma llevando a cabo una interpretación amplia de los criterios relacionados), cuando la Alternativa Técnica incorpore una determinada propuesta de ordenación pomenorizada –como sucede en el presente caso- consistente en la valoración de la propuesta de ordenación presentada, pues el modelo de planeamiento escogido debe considerarse como criterio decisivo a la hora de inclinarse por una u otra Alternativa.

Por otra parte, el propio art. 47.2 de la LRAU concreta también los criterios legales para la elección de la Proposición Jurídico-Económica, que son los siguientes:

- Plazos de desarrollo más breves.
- Compromisos más rigurosos, que pueden abarcar los siguientes aspectos:
 - Mayor rigor de las penalidades.
 - Compromisos especiales (construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, precios máximos de venta de los solares, cesión gratuita de suelos edificables o ejecución de obras públicas a cargo al propio urbanizador, sin que constituya una carga repercutible al propietario de suelo, etc.).
- Mayores garantías efectivas de cumplimiento.
- Menor coste total de la actuación (tomando por tal la suma de los costes de urbanización, gastos de gestión y beneficio empresarial del urbanizador, IVA excluido).



AJUNTAMENT DE VALENCIA

- Retribución del urbanizador más proporcionada.
- Complementariamente, mayores incentivos, garantías o posibilidades de colaboración con los propietarios afectados, salvo en contra del interés público.

Finalmente, el apartado 3 reitera, a modo de resumen, los criterios legales en que habrá de fundarse toda decisión pública sobre programación y elección del urbanizador: la idoneidad de las obras de urbanización para el servicio público, las garantías y plazos de su ejecución, la proporcionalidad de la retribución del urbanizador y, complementariamente, la facilidad o celeridad con que éste pueda disponer del terreno necesario para urbanizar.

El acuerdo plenario aprobatorio debe ser expresamente motivado y concretar las prioridades públicas que sirvan de base a la decisión, ponderándolas según las circunstancias del caso. En cumplimiento de esta previsión, procede concretar las prioridades públicas municipales en lo que respecta al desarrollo del Sector PRR-6 "Malilla Norte", que son las siguientes:

1. Garantizar la urbanización global del Sector en condiciones técnicas adecuadas, de conformidad con los estándares de calidad exigidos por el Ayuntamiento, asegurando la conexión de las infraestructuras y redes del servicio del Sector con su entorno urbano consolidado y con aquellas porciones de suelo que en la actualidad están siendo objeto de urbanización.
2. Asegurar la obtención de los suelos con destino dotacional público ubicados en el ámbito de la Actuación Integrada y, en especial, garantizar la cesión obligatoria y gratuita y completa ejecución con cargo al Sector de la totalidad del "Parque de Malilla" (cuya superficie es de 70.264 m²s), si bien el mismo no será computable a los efectos del cálculo de estándares de la red secundaria, pues su superficie fue ya computada por el PGOU de 1988 para la verificación del estándar de red primaria de zonas verdes exigible en el conjunto del municipio.
3. Arbitrar los mecanismos adecuados para que un 25% del techo edificable residencial del Sector se destine a la construcción de viviendas de protección pública, tomando en consideración dicha previsión en la fijación de coeficiente de retribución del urbanizador, e introduciendo los coeficientes correctores de homogeneización que proceda en el cálculo del aprovechamiento tipo al objeto de ponderar el diferente rendimiento económico que en el mercado inmobiliario tienen la edificabilidad residencial de renta libre y la destinada a viviendas sujetas a regímenes de protección pública; todo ello con la finalidad última de garantizar la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.
4. Garantizar a los propietarios afectados una relación equilibrada entre el aprovechamiento urbanístico a que tengan derecho y las cargas de urbanización que deban soportar.

No obstante, hay que tener en cuenta que en el presente caso resulta ociosa la valoración individualizada de la propuesta presentada en atención a cada uno de los criterios de selección expuestos, dado que concurre la circunstancia excepcional de que ha sido



AJUNTAMENT DE VALENCIA

formulada una única Alternativa Técnica y una sola Proposición Jurídico-Económica relativa a la misma, por lo que la cuestión se reduce a examinar si la propuesta de Programa presentada –subsanada en el sentido dictaminado por la Comisión Informativa de Urbanismo en sesión de fecha 22 de julio de 2002- satisface las prioridades públicas municipales relativas al desarrollo del Sector PRR-6 “Malilla Norte” y, en consecuencia, resulta conveniente y adecuada a los intereses públicos concurrentes.

2º.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO.

La Jefatura del Servicio de Planeamiento, a la vista de las actuaciones llevadas a cabo hasta la fecha y de los informes sectoriales emitidos en relación con la propuesta de planeamiento que acompaña a la Alternativa Técnica presentada, emite informe con fecha 17 de julio de 2002 al objeto de reconducirla y, en su caso, posibilitar la aprobación de la misma.

La Comisión Informativa de Urbanismo, en sesión celebrada el pasado día 22 de julio de 2002, mostró su conformidad con el citado informe, dictaminando la procedencia de continuar con la tramitación del expediente que posibilite, en su caso, la aprobación del Programa.

Del citado informe del Servicio de Planeamiento de 17 de julio de 2002 pueden extraerse, en resumen, las siguientes conclusiones esenciales:

- Procedencia de incluir dentro del Área de Reparto los terrenos comprensivos de la Ronda Sur, con una superficie de 51.132 m², calificados por el PGOU como Sistema General Externo, al objeto de permitir que puedan materializar su aprovechamiento en el Sector aquellos propietarios que –con motivo del expediente de expropiación de la Ronda Sur tramitado por el Ministerio de Fomento- efectuaron la cesión de los correspondientes terrenos dotacionales con reserva de aprovechamiento. No obstante, tales terrenos, cedidos y ejecutados íntegramente por el Ministerio de Fomento, deben excluirse de la Superficie Computable del Sector, por lo que no pueden ser tenidos en cuenta a los efectos del cálculo de la edificabilidad ni de los estándares de la red secundaria.
- Distinto trato merece el Espacio Libre del Bulevar lateral, originalmente incluido por el PGOU dentro del Sector, que sí puede formar parte de su superficie computable. Por tanto, podrá ser computado a los efectos del cálculo de la edificabilidad y del cumplimiento de los estándares dotacionales de la red secundaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. No obstante, dado que tales terrenos fueron cedidos y ejecutados por el Ministerio de Fomento, para que puedan ser tenidos en cuenta en dicho cómputo será necesario que el importe actualizado en que se cifra su urbanización sea depositado en la Tesorería Municipal, con carácter finalista, afecto a la construcción de equipamientos públicos en el Sector.
- Se estima favorable al interés público la inclusión de la totalidad del Parque de Malilla en el Sector, al objeto de que sea cedido y ejecutado con cargo al mismo. Sin embargo,



AJUNTAMENT DE VALENCIA

tales terrenos, computables a los efectos del cálculo de la edificabilidad, no pueden formar parte de las reservas dotacionales de la red secundaria, al tratarse de un elemento estructural propio de la red primaria, que excede en cuanto a su cómputo del propio Sector (fue contabilizado para el cumplimiento del estándar de zonas verdes de la red primaria exigible a nivel del conjunto del municipio). Por otra parte, el incremento poblacional que ello produce exige suplementar la reserva de suelo destinada a parque de la red primaria con la superficie adicional que corresponda.

- En relación con los suelos actualmente clasificados como urbanos en el Sector, se estima adecuada su inclusión con el objeto de garantizar su obtención, así como la adecuada conexión con las infraestructuras existentes, si bien no entrarán a formar parte del cálculo de reservas dotacionales de la red secundaria.
- Resulta procedente adecuar la delimitación del Sector en su límite oeste a las conclusiones que se derivan del Avance de Estudio Informativo de la Red Arterial Ferroviaria.
- Debe incluirse la obligación de reservar, como mínimo, un 25% de la edificabilidad residencial resultante para la construcción de viviendas de protección pública.

3º.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO – ECONÓMICA.

Por lo que respecta a la Proposición Jurídico-Económica presentada, y en cumplimiento del dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, resulta necesario partir de los 1.729.740.000 ptas. correspondientes al Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC) al que ascendía el coste de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 1 conforme a la plica presentada, sin perjuicio de su actualización por el Servicio de Proyecto Urbanos en los términos que se indican más adelante. Por el contrario, el importe de los gastos de gestión y el beneficio empresarial del urbanizador deben permanecer inalterables, tal y como se fijaron en la plica.

Por otra parte, dado que el tramo de la Ronda Sur incluido en la superficie computable del Sector (Bulevar lateral) ya ha sido expropiado y urbanizado por el Ministerio de Fomento -y cedido al Ayuntamiento de Valencia en su calidad de beneficiario de la expropiación- al objeto de que pueda ser computado tanto para el cálculo de la edificabilidad como de los estándares dotacionales de la Red Secundaria, el coste de su urbanización debe ser actualizado y depositado en la Tesorería Municipal, con carácter finalista, afecto a la construcción de equipamientos públicos dentro del Sector.

En este sentido, se ha emitido informe por la Sección de Proyectos de Infraestructura del Servicio de Proyectos Urbanos con fecha de 12 de febrero de 2003, pudiendo destacarse de su contenido los siguientes parámetros (cantidades sin IVA):

- **Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC) actualizado:** 2.562.140.337 Ptas.
15.398.773'56 €.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

- **Gastos de Gestión:** 242.163.600 Ptas.
1.455.432'55€.
- **Beneficio Empresarial:** 138.033.252 Ptas.
829.596'55 €.
- **Total Cargas de Urbanización:** 2.942.337.189 Ptas.
17.683.802'66 €.
- **Aportación económica Ronda Sur (incluido en PEC):**..... 519.481.976 Ptas.
3.122.149'56 €.
- **Plazos:** plazo máximo de ejecución de veinte meses contados a partir de la disponibilidad de los terrenos.

Por su parte, la Oficina Técnica de Planeamiento ha emitido informe con fecha de 12 de febrero de 2003, teniendo en cuenta la tasación del valor de los terrenos efectuada por la Universidad Politécnica de Valencia en virtud del Convenio suscrito con el Excmo. Ayuntamiento de Valencia el 28 de diciembre de 2001, informe del que se pueden extraer los siguientes valores:

- Valor de repercusión máximo para poder acogerse a la protección: 144,78 € /m2t urbanizado.
- Valor de repercusión del sector: 325,24 €/ m2t urbanizado.

Consecuentemente, el coeficiente corrector que relaciona ambas edificabilidades es:

$$144,78 \text{ € /m2t urbanizado} / 325,24 \text{ €/m2t urbanizado} = \mathbf{0,454270}.$$

Por lo expuesto, teniendo en cuenta el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 22 de julio de 2002, y considerando que el coeficiente de uso terciario debe aplicarse a las parcelas de uso exclusivo, la edificabilidad homogeneizada referida al uso residencial de renta libre (el característico del Sector) será:

$$(200.358 \text{ m2t Renta Libre UE-1} + 20.777,25 \text{ m2t Renta Libre UE-2}) + [0,454270 \times (66.786 \text{ m2t VPO UE-1} + 6.925,75 \text{ m2t VPO UE-2})] + (0,9 \times 11.527 \text{ m2t TER}) =$$

264.994,59 unidades de edificabilidad homogeneizada (UEH).

Por lo que el aprovechamiento tipo del Área de Reparto será:

$$AT = 264.994,59 \text{ UEH} / 394.455 \text{ m2s} = \mathbf{0,671799 \text{ UEH / m2s.}}$$

Y el aprovechamiento subjetivo a que tendrán derecho los propietarios incluidos en la misma será:

$$AS = 0,9 \times 0,671799 \text{ UEH / m2s.} = \mathbf{0,6046191 \text{ UEH / m2s.}}$$



AJUNTAMENT DE VALENCIA

Sobre la base de lo expuesto, las determinaciones fundamentales de la Proposición Económico-Financiera serán, (cantidades sin IVA):

CARGAS DE URBANIZACIÓN (Euros)	
Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC)	15.398.774
Gastos de Gestión del Urbanizador	1.483.589 (9,63%)
Beneficio Empresarial del Urbanizador	829.597 (5,39%)
Indemnizaciones (*)	1.454.734
TOTAL (Coste Total de la Actuación)	19.166.693

(*) Pendiente resultado del Proyecto de Reparcelación.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA "MALILLA NORTE"	En m2t	En UEH
Coste obras de urbanización (€)	15.398.774	15.398.774
Coste Total Actuación (€)	19.166.692	19.166.692
Edificabilidad total	278.671	241.071
Repercusión (€)	68,78	79,51
Pago en metálico (€)	68,78	79,51
Pago en terrenos		
Urbanizados (€)	325,24	375,97
Sin urbanizar (€)	256,46	296,46
Coefficiente de retribución del urbanizador (R)	0,2115	0,2115

Por último, la Sección de Programas de Actuación Integrada ha emitido informe con fecha de 12 de febrero de 2003 sobre el Convenio urbanístico y Proposición Jurídico-Económica propuestos por el aspirante a urbanizador.

En todo caso, la aprobación de la Proposición Jurídico-Económica deberá quedar condicionada a la aceptación de todas las correcciones indicadas en los informes anteriormente citados.

4º.- VALORACIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO CORREGIDA: INFORME DEL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO.-

Con fecha de 13 de febrero de 2003, se ha emitido Informe por el Jefe del Servicio de Planeamiento, en el que se efectúa una valoración global de la documentación subsanada presentada por el aspirante a urbanizador. En dicho informe se señala que la documentación de Plan Parcial y Homologación Sectorial Modificativa presentada por la mercantil "Malilla 2000, S.A." el 25 de octubre de 2002 responde totalmente a los contenidos del dictamen



AJUNTAMENT DE VALENCIA

emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo de 22 de julio de 2002 y a las exigencias derivadas de los informes técnicos emitidos.

Por otra parte, señala que el Plan Parcial incorpora ciertas modificaciones de la ordenación pormenorizada respecto del inicialmente presentado, como consecuencia no sólo del citado dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, sino también del informe aportado por el propio interesado con fecha de 11 de diciembre de 2002, complementario de otro anterior de 13 de abril de 2000, respecto de las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública.

5º.- VALORACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN: INFORME DEL SERVICIO DE PROYECTO URBANOS.-

Se ha emitido Informe por la Sección de Proyectos de Infraestructura del Servicio de Proyecto Urbanos respecto a las obras de infraestructura contempladas en el Proyecto de Urbanización presentado, informe al que nos remitimos con el objeto de evitar reiteraciones innecesarias. No obstante, cabe destacar lo siguiente:

1. El informe va acompañado de seis anejos relativos al estudio de la Alternativa presentada; resumen de los informes emitidos por los distintos Servicios Municipales; estudio de la Proposición Jurídico-Económica; estudio de las alegaciones e informes técnicos de las compañías suministradoras; documentación complementaria necesaria para iniciar las obras de urbanización; y estudio de las conexiones con el entorno.
2. La aprobación del Proyecto de Urbanización requiere la presentación de un Proyecto corregido en el que, además de actualizarse las unidades contempladas en el proyecto existente, se cumplan una serie de condicionantes que se especifican en los folios 6 y ss. del citado informe.
3. El plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización debe ser de 20 meses contados a partir de la disponibilidad de los terrenos.

6º.- RESERVA DE EDIFICABILIDAD PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.-

En cumplimiento del punto tercero del acuerdo plenario de 31 de mayo de 2002, se impone como condición la reserva de un mínimo del 25 % de la edificabilidad total de uso residencial con destino a la construcción de viviendas de protección pública, contemplando el necesario mecanismo de ajuste del coeficiente de retribución de urbanizador, para mantener el equilibrio de los cálculos económicos del Programa.

Esta medida tiene por objeto propiciar la promoción de este tipo de viviendas en todos los sectores pendientes de programación, estableciendo un coeficiente de reserva común y general, con el fin de que ninguno de ellos sufra un desequilibrio particular en su



AJUNTAMENT DE VALENCIA

valor urbanístico respecto al resto de sectores, evitando al mismo tiempo la aparición de ambientes demasiado homogéneos o de segregación social.

En este sentido, el informe emitido por la Oficina Técnica de Planeamiento anteriormente reproducido parcialmente en el fundamento jurídico tercero ha tenido en cuenta dicha circunstancia, por lo que nos remitimos al mismo con el objeto de evitar reiteraciones innecesarias.

7º.- PROCEDIMIENTO APLICABLE.

El art. 2.5 de la LRAU reconoce a las personas privadas la facultad de redactar proyectos de Planes o Programas en los casos previstos en la misma, estableciendo los arts. 52.A) de la LRAU y 173.A) del RPCV que los particulares pueden promover Planes Parciales compitiendo por la adjudicación de un Programa de Actuación que desarrolle, al menos, una de las unidades de ejecución del Plan que promuevan, siendo de aplicación el mismo régimen de tramitación y aprobación establecido en los arts. 44 y siguientes de la LRAU cuando se tramiten junto al Programa.

En estos casos de tramitación simultánea, según el art. 173.C) del RPCV, el acuerdo de aprobación municipal, provisional o definitiva, coincidirá con el de adjudicación del Programa.

La propuesta de Programa fue tramitada a través del procedimiento simplificado en vía notarial regulado en el art. 48 de la LRAU, que reconoce a cualquier particular la facultad de -obviando lo dispuesto en el artículo 45- exponer al público, por sus propios medios, una Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada, depositando previamente una copia de la misma ante el Ayuntamiento, protocolizándola, junto con los proyectos que la acompañen, mediante acta autorizada por Notario; rigiendo, a tenor del art. 48.2, las disposiciones que en cuanto a la tramitación y aprobación de los Programas se contienen en los arts. 46 y 47 de la LRAU.

De conformidad con el art. 47, apartados 1 y 2 de la LRAU el Pleno puede aprobar un Programa definiendo sus contenidos por elección de una Alternativa Técnica y una Proposición Jurídico-Económica entre las presentadas, con las modificaciones parciales que estime oportunas. El mismo acuerdo podrá adjudicar, motivadamente, la ejecución del Programa aprobado en favor de quien hubiera formulado la Proposición Jurídico-Económica y asumido la Alternativa Técnica más adecuadas para ejecutar la actuación.

5º.- ORGANISMO COMPETENTE.

El órgano competente para la aprobación y adjudicación del Programa es el Ayuntamiento-Pleno, conforme se desprende de los arts. 47.1 y 2 de la LRAU y art. 22.2.c) de la LRBRL.

Por lo que se refiere a la aprobación del Plan Parcial, en el presente supuesto la



AJUNTAMENT DE VALENCIA

competencia municipal se limita a su aprobación provisional, en cuanto el PGOU de Valencia no se encuentra homologado globalmente a la LRAU y el Plan Parcial promovido incorpora como anexo un Documento de Homologación Sectorial Modificativa, que introduce ciertas modificaciones en la ordenación urbanística prevista en la correspondiente ficha del PGOU para el ámbito de la actuación.

También el Ayuntamiento-Pleno es el órgano competente para la aprobación provisional del Plan Parcial y Homologación Sectorial Modificativa, de conformidad con lo dispuesto en el art. 54.1 de la LRAU y art. 22.2.c) de la LRBRL, pues tal acuerdo pone fin a la tramitación municipal del Plan. En cuanto la aprobación del Plan Parcial conllevará una serie de modificaciones en el planeamiento general vigente, el acuerdo deberá ser adoptado por el quórum de mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación (art. 47.3.i LRBRL).

Adoptado el acuerdo de aprobación provisional, el Plan Parcial y Documento de Homologación deberán ser remitidos a la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para su aprobación definitiva (art. 54.1 LRAU, art. 174 RPCV), siendo el Conseller el órgano competente a tal efecto (art. 6.d del Decreto 77/1996, de 16 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana).

VISTOS los hechos expuestos y los fundamentos jurídicos de aplicación, el Ayuntamiento-Pleno **ACUERDA:**

PRIMERO.- Programar la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución número 1 del Sector de suelo urbanizable programado PRR-6 "Malilla Norte".

SEGUNDO.- Optar por la gestión indirecta de la referida Actuación Integrada.

TERCERO.- Seleccionar la Alternativa Técnica presentada por la mercantil "Malilla 2000, S.A.", con la condición que más adelante se especifica.

CUARTO.- Seleccionar la Proposición Jurídico-Económica presentada por la mercantil "Malilla 2000, S.A.", adjudicando a ésta la condición de agente urbanizador de la Actuación Integrada objeto de programación, igualmente con la condición que más adelante se indica.

QUINTO.- Aprobar el Proyecto de Urbanización presentado por la mercantil "Malilla 2000, S.A." para el ámbito de la Unidad de Ejecución 1 del Sector de suelo urbanizable programado PRR-6 "Malilla Norte", con la condición de que en el plazo de dos meses contados a partir de la entrada en vigor del Programa, se presente por la empresa adjudicataria del mismo un Proyecto de Urbanización, firmado y visado por el Colegio Profesional competente, en el que se subsanen las deficiencias documentales y se incorporen las correcciones técnicas y observaciones relativas a las obras de urbanización a ejecutar puestas de manifiesto en el informe emitido por la Sección de Proyectos de Infraestructura del Servicio de Proyectos Urbanos en fecha de 12 de febrero de 2003. Se asigna el seguimiento y control de la obra al Servicio Municipal de Obras de Infraestructura.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

SEXTO.- Aprobar provisionalmente el Plan Parcial y la Homologación Sectorial Modificativa del Sector de suelo urbanizable programado PRR-6 "Malilla Norte" promovido por la mercantil "Malilla 2000, S.A.", supeditando la eficacia de esta aprobación a que el agente urbanizador, en el plazo máximo de dos meses contados a partir de la notificación del presente acuerdo, proceda a subsanar las deficiencias e incorporar las correcciones técnicas y observaciones puestas de manifiesto en los informes emitidos por el Servicio de Planeamiento. Efectuada la subsanación, se procederá a la remisión del mismo a la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, a los efectos de su aprobación definitiva.

SÉPTIMO.- En cumplimiento del acuerdo plenario de 31 de mayo de 2002 (DOGV número 4.317, de 20 de agosto), deberá reservarse un mínimo del 25% del techo edificable de uso residencial con destino a la construcción de viviendas de protección pública.

Tal previsión deberá incorporarse al contenido del Programa en los términos indicados en el informe emitido por la Oficina Técnica de Planeamiento con fecha de 12 de febrero de 2003, que contempla el necesario mecanismo de ajuste del coeficiente de retribución del urbanizador, el cual queda establecido en el 21,15%.

Asimismo, deberá incorporarse tal previsión al Documento de Homologación Sectorial Modificativa, pues la misma debe ponderarse en el cálculo del aprovechamiento tipo, determinación de carácter estructural cuyo establecimiento corresponde al Plan General (arts. 17.1.G LRAU y 5.G RPCV). Esta determinación del planeamiento supone la necesidad de calcular un aprovechamiento tipo homogeneizado, al objeto de ponderar el diferente valor de mercado que presentan la edificabilidad residencial de renta libre y la destinada a viviendas de protección pública, mediante la aplicación del coeficiente corrector de 0,454270 fijado en el referido informe de la Oficina Técnica de Planeamiento ($1 \text{ m}^2 \text{t VPO} = 0,454270 \text{ m}^2 \text{t RL}$).

OCTAVO.- Aprobar la Proposición Jurídico-Económica presentada por la mercantil "Malilla 2000, S.A.", debiendo introducirse en la propuesta de Convenio urbanístico y de régimen económico-financiero del Programa las correcciones que se deducen de los informes emitidos por la Sección de Programas de Actuación Integrada, la Oficina Técnica de Planeamiento y el Servicio de Proyectos Urbanos, de fecha de 12 de febrero de 2003.

NOVENO.- Como consecuencia de todo lo anterior, aprobar el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada cuyo ámbito físico es la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector de suelo urbanizable programado PRR-6 "Malilla Norte", y cuyo contenido viene constituido por la conjunción de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica seleccionadas, adjudicando su ejecución a la mercantil "Malilla 2000, S.A.".

La aprobación y adjudicación del Programa queda sometida a las condiciones suspensivas de, por una parte, aceptación y cumplimiento por el adjudicatario del Programa de las modificaciones y correcciones parciales impuestas en los informes técnicos emitidos y en los puntos anteriores de esta parte dispositiva y, por otra parte, aprobación definitiva del Plan Parcial y Homologación Sectorial Modificativa por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

En particular, la aprobación y adjudicación del Programa se condiciona a la aceptación por el urbanizador de las siguientes correcciones y modificaciones parciales:

1.- Se admitirá la retribución en metálico, sin recargo alguno, para aquellos propietarios que así lo soliciten y lo garanticen conforme a las previsiones legales.

2.- Los costes de urbanización (equivalentes al Presupuesto de Ejecución por Contrata) quedan fijados en la cantidad de 15.398.774 €, IVA excluido.

3.- El coste total de la actuación, incluidos los gastos de gestión y el beneficio empresarial del urbanizador, así como una previsión inicial de la cuantía de las indemnizaciones (a precisar a nivel de detalle en el Proyecto de Reparcelación) será de 19.166.692 €, IVA excluido.

4.- El valor de repercusión del suelo (terrenos urbanizados) en el ámbito de la actuación se establece en 325,24 €/m².

5.- El coeficiente de retribución del urbanizador (R) queda fijado en el 21,15%.

6.- Aceptación de las demás correcciones y modificaciones parciales puestas de manifiesto en los informes obrantes en el expediente.

DÉCIMO.- Entender estimadas o desestimadas las alegaciones formuladas por los interesados, relacionadas en el antecedente de hecho cuarto del presente acuerdo, en los términos que se deduzcan de los informes obrantes en el expediente.

DECIMOPRIMERO.- Requerir a la mercantil "Malilla 2000, S.A." para que, en cumplimiento del dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 22 de julio de 2002, ingrese la cantidad de tres millones ciento veintidós mil ciento cuarenta y nueve euros con cincuenta y seis céntimos (3.122.149'56 €) en la Tesorería Municipal, con carácter finalista, afecta a la construcción de equipamientos públicos en el Sector, en el plazo máximo del mes siguiente a la aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa, en cuanto dicho momento determina la disponibilidad de los terrenos dotacionales necesarios para la ejecución de los correspondientes equipamientos públicos.

No obstante, el Ayuntamiento podrá optar por sustituir la citada compensación económica en metálico por la construcción por parte del agente urbanizador de los equipamientos públicos que decida el Ayuntamiento en el ámbito programado, en cuyo caso la carga urbanística consistirá en la entrega de edificación acabada en la parcela dotacional pública que se señale, siendo aplicables a estos efectos las mismas determinaciones y condiciones previstos en el punto número 11 de la cláusula-tipo a incorporar en los Convenios urbanísticos en desarrollo de lo previsto en el art. 70.C) de la LRAU, aprobada por el Ayuntamiento-Pleno en sesión de fecha 31 de mayo de 2002.

DÉCIMOSEGUNDO.- Advertir a la mercantil "Malilla 2000, S.A." que deberá prestar garantía, financiera o real, por importe de un millón doscientos cincuenta mil trescientos ochenta euros con cuarenta y un céntimos (1.250.380'41 €), en el plazo de los quince días naturales siguientes a la notificación del presente acuerdo, así como presentar la documentación acreditativa de las condiciones requeridas para contratar con la



AJUNTAMENT DE VALENCIA

Administración previstas en el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y demás normativa sobre contratación administrativa, que no resulten incompatibles con las previsiones de la LRAU.

DÉCIMOTERCERO.- Se faculta, tan ampliamente como proceda en derecho, al Concejal Delegado de Urbanismo y Vivienda para dictar cuantas resoluciones y realizar cuantas actuaciones, tanto de índole jurídica como material, resulten necesarias para la plena efectividad y ejecución de este acuerdo. En concreto, queda facultado expresamente para dictar resolución declarando que el urbanizador ha presentado la documentación correspondiente, subsanando las deficiencias señaladas e incorporando las correcciones y modificaciones parciales impuestas, una vez comprobada tal circunstancia por los Servicios municipales competentes.

En Valencia, a 19 de febrero de 2003.

**EL CONCEJAL DELEGADO DE
URBANISMO Y VIVIENDA**

Fdo. Miquel Domínguez Pérez