



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 28 de septiembre de 2001.

EL SECRETARIO ADJUNTO

**PROYECTO DE REDELIMITACIÓN DE LA  
U.E. "C" DEL  
PEPRI CAMPANAR DE VALENCIA**

**MERCOBLANCA S.A.**

**DOCUMENTACIÓN ADAPTADA AL ACUERDO  
PLENARIO**

Agosto de 2002 Jorge Stuyck arquitecto



- 5 NOV. 2002

REGISTRE D'ENTRADA N°

## INDICE

### MEMORIA

- 1.- Objeto.
- 2.- Situación urbanística actual.
- 3.- Descripción y justificación de la nueva delimitación.
- 4.- Cuadro resumen de superficies.
- 5.- Documentación adaptada al acuerdo del Pleno de 20-9-2001

### PLANOS

- 1.- Emplazamiento en el P.G.O.U.  
Calificación.  
Estructura urbana Ámbito T-5.
- 2.- Ordenación P.E.P.R.I. Campanar  
Plano de ordenación. Estructura urbana.  
P.E.P.R.I. Gestión urbanística. Límites actuales de la U.E.C.
- 3.- Redelimitación de la U.E.C.
- 4.- Ámbito de urbanización.

### 1.- OBJETO

La presente documentación compuesta por Memoria y Planos tiene por finalidad la redelimitación de la Unidad de Ejecución C del Plan Especial de Reforma Interior y Protección de Campanar, en Valencia, tal y como se determina en el apartado 3 de la presente Memoria.

El presente documento forma parte integrante de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución C.

### 2.- SITUACION URBANISTICA ACTUAL

La situación urbanística del ámbito correspondiente al objeto del presente documento, responde a las determinaciones, tanto del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, como a las del Plan Especial de Reforma Interior y Protección de Campanar.

El Término Municipal de Valencia queda ordenado por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia publicado en el B.O.E. del 14 de

enero de 1989 y posterior corrección de errores del D.O.G.V. de 03/05/1993.

El instrumento que desarrolla la zona en la que nos encontramos es el Plan Especial de Reforma Interior y Protección de Campanar aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión del 21 de mayo de 1992. Esta zona se corresponde con el ámbito T-5 dentro de la Subzona CHP-3 "Poblats y Pobles del Nord, del Sud y de L'Oest".

En este Plan Especial se delimitan 4 Unidades de Actuación y 7 actuaciones aisladas cuyos ámbitos se establecen en el correspondiente plano de Gestión Urbanística.

Al ámbito de la Unidad de Ejecución C, la que nos ocupa, le corresponden los siguientes datos y superficies:

Ámbito de actuación	3.595 m <sup>2</sup>
Suelo privado	1.046 m <sup>2</sup>
Suelo equipamientos públicos	0,00 m <sup>2</sup>
Suelos espacios libres públicos	944 m <sup>2</sup>
Suelo de viales y plazas	1.605 m <sup>2</sup>

...Según se desprende de la ficha del Plan Especial.

### 3.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA NUEVA DELIMITACION

Abordar la Unidad de Ejecución C con los límites que la definen y en la situación actual supondría que, en el momento de terminar las obras de urbanización, el ámbito urbanizado quedaría sin conexión con la práctica totalidad de los terrenos circundantes, dado que el planeamiento previsto en el P.E.P.R.I. no ha sido desarrollado, excepción hecha de alguna pequeña edificación aislada.

- La calle situada al Norte, que nosotros denominamos "A" no podría conectar con la calle Benavites.

- La calle de Villar del Arzobispo, al Sur, quedaría urbanizada a medias y casi impracticable. No se podrían realizar las conexiones definitivas con la calle del Molino de la Marquesa al no poder abrir la calle definitiva.

- Por el Oeste no se podría acceder a la calle E.P. junto al nº 16 de Mosén Rausell y la zona verde se quedaría limitando con medias edificaciones en ruinas.

En definitiva no se podría conseguir una adecuada conexión urbana de la Unidad de Ejecución "C".

El artículo 33.6 de la LRAU (ley 6/1994) dice:

"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."

Con la finalidad de conectar adecuadamente los terrenos de la Unidad de Ejecución C con su entorno y, según lo indicado en el artículo expreso, se propone la ampliación de la Unidad con terrenos circundantes tal y como se indica en el plano correspondiente.(Nº 4).

La ampliación propuesta responde a los siguientes criterios:

- Por el norte se abarcan los viales necesarios para una correcta conexión con la calle Benavites.

- Por el oeste se engloba media manzana de la compuesta por dos bloques de dos alturas con espacio libre intermedio. La parte que no se incluye es debido a que se tiene conocimiento de que hay en marcha una solicitud de Licencia de Obras del resto de la manzana y de que los viales que componen la calle E.P. junto al nº 16 de Mossén Rausell han sido cedidos al Excmo. Ayuntamiento de Valencia y van a ser urbanizados en breve plazo.

- Por el sur no se amplía de la Unidad de Ejecución pero, el Proyecto de Urbanización que forma parte de la Alternativa Técnica del Programa, proyecta urbanizar la superficie necesaria para que la calle de Villar del Arzobispo quede terminada por el linde sur de los terrenos afectados hasta los frentes de fachada que existan en el momento de llevar a cabo los trabajos. En los planos que se aportan, se grafían los terrenos que se urbanizan hasta las líneas de fachada actuales. Hay que tener en cuenta que este frente de fachada está compuesto por edificaciones que se encuentran en uso en su mayor parte y que difícilmente van a adaptarse, en corto plazo, a la línea de fachada prevista en el P.E.P.R.I.

Con esta ampliación, la Unidad de Ejecución quedaría perfectamente conectada, a través de las calles A, Benavite y E.P. junto a Mossén Rausell nº 16, con el resto del CHP de Campanar permitiendo el cumplimiento de los apartados A, B y C del artículo 30.1 de la LRAU.

#### 4.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

A la Unidad de Ejecución C, le corresponden los siguientes datos y superficies una vez efectuada la redelimitación:

Unidad de Actuación C según redelimitación:

- Ámbito de actuación	5.115,15 m <sup>2</sup> .
- Suelo privado	1.962 m <sup>2</sup> .
- Suelo equipamientos públicos	0,00 m <sup>2</sup> .
- Suelo espacios libres públicos	826 m <sup>2</sup> .
- Suelo de viales y plazas	2.327,15 m <sup>2</sup> .

#### 5.- Documentación adaptada al acuerdo del Pleno de 20-9-2001

...

Mercoblanca, SA, como adjudicataria del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución C redelimitada del PEPRI de Campanar, recibió el 24 de octubre de 2001 notificación del acuerdo plenario, del que cabe destacar los términos siguientes:

*"El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 28 de septiembre de 2001 adoptó el siguiente acuerdo:*

...

*IV.- Aprobar la propuesta de redelimitación de la Unidad de Ejecución C del PEPRI de Campanar presentada por Inmotec, S.A. a condición de que en el plazo de 2 meses desde la aprobación del Programa el adjudicatario aporte la documentación corregida en la que se fije el aprovechamiento tipo para todos los terrenos incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución redelimitada. La documentación se presentará en soporte informático sobre la base cartográfica municipal informatizada, desglosando en un archivo separado un plano en el que conste exclusivamente el límite del sector propuesto.*

..."

Para la adecuación de la documentación gráfica que se presentó en la Alternativa Técnica inicial a las exigencias de este apartado, se ha tenido en cuenta, además de la cartografía oficial, los informes de los servicios municipales y las obras de urbanización que se están llevando a cabo en el Conjunto Histórico de Campanar.

En Acuerdo Plenario de 29-12-98, se encargó a AUMSA, en concepto de prestación de servicios en régimen de gestión directa, la rehabilitación del Conjunto Histórico de Campanar.

Las obras están en ejecución avanzada por parte de la empresa Pavasal, aunque a fecha de hoy aún no han llegado a la zona de este Programa.

La UE C está excluida del Proyecto de Urbanización que gestiona AUMSA debido a que se trata de un ámbito de Actuación Integrada, adjudicado a MERCOBLANCA.

Sin embargo, debemos ajustarnos a dicho proyecto, para que su conexión quede exactamente resuelta.

Atendiendo a lo anterior y a los diferentes informes en que se basa el acuerdo plenario de adjudicación de 29 de septiembre de 2001, se ha dibujado y superficiado el ámbito de la UE "C" redelimitada, sobre la base cartográfica municipal, apareciendo pequeñas diferencias numéricas no significativas.

Se ha definido las áreas de reparto (AR) en función de los siguientes criterios:

AR 1.- Incluye todos los terrenos que el planeamiento aprobado señala como Unidad de ejecución "C" del PEPRI de Campanar.

AR 2.- Aplicando el concepto de área de reparto uniparcelaria del art. 63.2.A de la LRAU, comprende la parcela privada existente en la ampliación de la UE, y el ámbito vial que le es necesario para adquirir la condición de solar.

AR 3.- Aplicando el art. 63.2.B a los suelos dotacionales no incluidos en ningún área del tipo anterior, se ha delimitado con los restantes terrenos del ámbito. Su aprovechamiento tipo será de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, en función del art 110 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, y no puede materializarse dentro del ámbito, por lo que deberá ser objeto de compensación económica o de transferencia del aprovechamiento urbanístico.

Los datos numéricos son los siguientes:

AR 1

Superficie	3.600
Edificabilidad	4.159
Aprovechamiento tipo	1,1553

AR 2

Superficie	1.204,38
Edificabilidad	820,00
Aprovechamiento tipo	0,6808

AR 3

Superficie	310,77
Edificabilidad (TAU)	(310,77)
Aprovechamiento tipo	1,0000

Valencia agosto de 2002

El Arquitecto

Jorge Stuyck del Portillo



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 28 de septiembre de 2001.

**EL SECRETARIO ADJUNTO**