



EXPTE: **03003/2020/0015**

INTERESADO : **COLON 30 INMUEBLES SL**

ASUNTO : **Informe técnico sobre la admisión a trámite** por gestión por los propietarios, del programa de actuación integrada (PAI), **“UE-B MAESTRO AGUILAR”**

ÍNDICE DEL INFORME:

- 1.- La idoneidad del ámbito de programación propuesto.
- 2.- Características del terreno afectado y del paisaje, identificando los elementos preexistentes más significativos y sus principales características (edificaciones, caminos, acequias, cultivos, arbolado e instalaciones de servicios existentes)
 - a) Identificación de las obras y bienes de dominio público no municipal, Áreas de protección y servidumbre).
 - b) Zonas de dominio público y afección de los bienes naturales conforme a la legislación sectorial que los regule -cauces, parajes naturales protegidos,...-
- 3.- Reportaje fotográfico reciente
- 4.- Garantía de suministro de los servicios públicos definiendo los puntos de conexión con las instalaciones existentes y justificación de su capacidad para atender la demanda generada en el ámbito de la actuación.
- 5.- La estimación aproximada de las cargas de urbanización del Programa.
- 6.- Plazo estimado de ejecución del programa.
- 7.- Servicios y organismos afectados que deben informar el documento.
- 8.- Contenido del proyecto de urbanización.
- 9.- Incidencias sobre el planeamiento aprobado.
- 10.- Conclusión.
- 11.- Documentación complementaria. Condiciones a considerar para el desarrollo de la Alternativa Técnica (Proyecto de Urbanización).

En este informe no se entra a valorar la idoneidad de la ordenación ya que se ajustará a la ordenación que sea aprobada y además, es competencia del Servicio de Planeamiento. Sí se estudia y se informa de todos aquellos aspectos generales que deberán considerarse en la redacción del proyecto de urbanización, en el caso de que esta propuesta sea admitida a trámite.

En el documento aportado (Borrador de Memoria de Programa de Actuación...) incluye algunos apartados que guardan relación con el proyecto de urbanización, que son los que se informan a continuación.



1. La idoneidad del ámbito de programación propuesto.

Para el desarrollo y transformación urbanística de la Unidad de Ejecución "UE-B MAESTRO AGUILAR", Carlos Giner Quilis, en nombre de la mercantil Colón 30 Inmuebles S.L., ha solicitado el inicio de procedimiento de gestión por los propietarios.



El Plan de Reforma Interior propuesto se centra en la manzana delimitada por las calles Maestro Aguilar, Poeta Al Russafí, Francisco Sempere y la plaza del Barón de Cortes e incluye la plaza Peris, las calles García y Platerías, y parte de la calle Dels Tomasos.

Dentro de este ámbito se proponen dos actuaciones, la A que será desarrollada mediante un Programa de Actuación Aislada (PAA) y la UE-B que se desarrollará por medio de un Programa de Actuación Integrada y que por lo tanto, es el objeto de este informe.

La urbanización de este programa, en general, se plantea sobre los dos sótanos de aparcamiento comunes a los edificios incluidos en este ámbito, en total 135 plazas, que tendrá acceso desde la calle Maestro Aguilar por una rampa doble bajo el edificio C. Es por ello que se hace necesario delimitar la cota a partir de la cual se ejecuta el proyecto de urbanización.



Los árboles de gran porte, que necesitan un buen espesor de tierra vegetal para enraizar correctamente, se ubican fuera del ámbito del aparcamiento.

Las instalaciones necesarias para dar servicio a los nuevos edificios tienen que discurrir por encima del último forjado del garaje, es por ello que el urbanizador propone que la cota en la que comienza la obra de urbanización sea al menos un metro por debajo de la rasante de la urbanización. Esta profundidad se considera insuficiente ya que la profundidad mínima para las redes eléctricas es de 1,00m, por lo que se recomienda que esta cota se situé alrededor de 1,50m.

No obstante esta cota deberá justificarse en el proyecto de urbanización, atendiendo a las características de los servicios a implantar y al cumplimiento de la normativa vigente, por lo que deberá contar con el informe favorable de los servicios competentes.

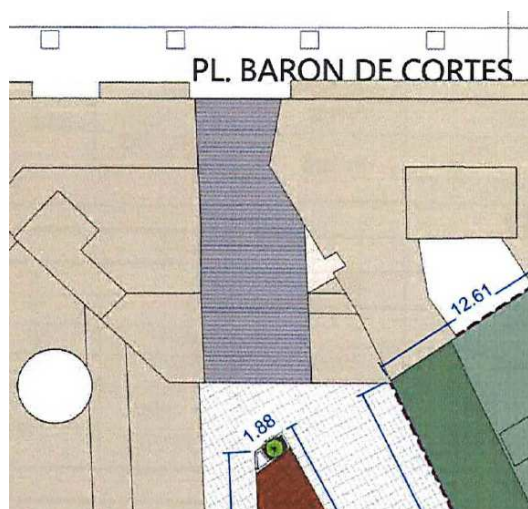
A partir de esta cota (profundidad), en la que termina la obra de urbanización, se podrá construir la edificación que albergará el uso de



aparcamiento, que deberá contar con un sistema de impermeabilización y drenaje de las capas de relleno que cubrirán este aparcamiento hasta llegar a la rasante de la urbanización.

Esta línea que divide la zona pública de la privada, deberá reflejarse en los planos de secciones tipo del proyecto de urbanización, marcando la cota o las cotas de referencia, que servirán para comprobar y resolver las posibles interferencias con las instalaciones previstas en el proyecto.

Todos los viales a urbanizar tienen carácter peatonal y conectarán la urbanización con las aceras perimetrales de la manzana en la que se incluye el ámbito de la actuación.



Obras complementarias

En relación con las obras complementarias, se deberá revisar el estado de la urbanización del pasaje a doble altura, bajo el edificio sito en Plaza Barón de Cortes, 16, para adaptar al menos el pavimento de los 87 m² que tiene este pasaje, al de toda la urbanización propuesta, dando, además de continuidad, uniformidad al pavimento de la calle Tomasos.

Planta viaria

El esquema de planta de urbanización presentada no prevé aparcamientos en superficie y peatonaliza todo el ámbito de actuación. Por lo tanto, siguiendo las recomendaciones hechas por el Servicios de Movilidad Sostenible para la urbanización de esta zona, se considera necesario que el proyecto de urbanización a presentar, aporte una planta viaria que justifique las condiciones de accesibilidad para los vehículos de emergencias. Teniendo en cuenta que los elementos sobresalientes, ventilaciones y accesos peatonales al aparcamiento no deben obstaculizar sus recorridos.

2.- Características del terreno afectado y del paisaje, identificando los elementos preexistentes más significativos y sus principales características (edificaciones, caminos, acequias, cultivos, arbolado e instalaciones de servicios existentes).

El terreno afectado en su mayor parte se encuentra parcialmente urbanizado, con zonas sin pavimentar.

En la Calle García, actualmente existe un estrechamiento que tiene poco más de 2 metros de ancho, que la propuesta de ordenación amplía hasta 6 m. para cumplir con los mínimos exigidos por la normativa vigente.

Para la ejecución de las demoliciones que se proponen en esta Unidad de Ejecución, se deberá aportar un proyecto de demolición del conjunto de los edificios a derribar o proyectos individuales de cada edificio. Si el urbanizador decide aportar estos proyectos con posterioridad a la tramitación de este programa, la aprobación de estos documentos deberá tramitarse por los cauces establecidos para las concesiones de licencias urbanísticas.





a) Identificación de las obras y bienes de dominio público no municipal, Áreas de protección y servidumbre.

El ámbito de esta unidad se sitúa dentro del ámbito del BRL del NHT Primitivo de Ruzafa (BRL2.26). Por lo que resulta necesario realizar un estudio previo arqueológico de las obras proyectadas suscrito por técnico competente en la materia.

El proyecto de urbanización deberá prever una unidad de obra para el seguimiento arqueológico, durante el tiempo en que se estén realizando excavaciones en la obra.

b) Zonas de dominio público y afección de los bienes naturales conforme a la legislación sectorial que los regule -cauces, parajes naturales protegidos.

Aunque la traza de la acequia de Rovella-Valladar discurre muy próxima al ámbito de actuación, a priori, no se aprecian afecciones.

	
Núcleo histórico tradicional	Trazado de la acequia de Rovella-Valladar

3.- Reportaje fotográfico reciente

En el reportaje fotográfico aportado se echa en falta un plano del estado actual, en el que se refleje el punto donde se han realizado las fotografías y su orientación.

4.-Garantía de suministro de los servicios públicos definiendo los puntos de conexión con las instalaciones existentes y justificación de su capacidad para atender la demanda generada en el ámbito de la actuación.

En lo referente a los puntos de conexión con las redes de infraestructuras existentes, se aportan unos datos previos sobre las características de las instalaciones existentes y la previsión de conexión con las redes propias de esta unidad, que se consideran suficientes como datos de partida, que se deberán completar y justificar en el proyecto de urbanización a presentar.

5.- La estimación aproximada de las cargas de urbanización del programa.

La superficie total del ámbito de la UE-B Maestro Aguilar, es de 2.877.34 m². De ellos 1.101, 88 m² corresponden a viales peatonales a urbanizar y el resto a parcelas edificables.



De modo aproximado, el urbanizador ha propuesto un Presupuesto de Ejecución Material para este programa de 554.693,53 €, lo que nos da un módulo por metro cuadrado de superficie urbanizada **de 503,41 € /m²**. Este módulo, a pesar de ser orientativo, de que este ámbito se sitúa en suelo urbano consolidado y de que la urbanización se sitúa sobre los sótanos de los aparcamientos comunitarios de todo el ámbito, supera el módulo que en este servicio se está empleando para este tipo de actuaciones. Este presupuesto, deberá quedar debidamente justificado en el proyecto de urbanización, aplicando para ello el cuadro de precios de urbanización aprobado por este ayuntamiento y que puede descargarse en la página web municipal www.valencia.es ¹, con las variaciones que el urbanizador considere indispensables.

Una vez sumados los gastos generales y el beneficio industrial, el urbanizador propone un Presupuesto de Licitación (PL) de 660.085,30 € (IVA no incluido)

El total de las cargas de urbanización propuestas se fija en 876.144,41 € IVA NO INCLUIDO.

Los honorarios, los gastos de gestión y el beneficio del urbanizador que en el borrador de memoria ascienden a 216.059,11 €, suponen un 32,73% del PL y por tanto, supera el límite establecido en el apartado C del Anexo I de la Guía de Procedimiento para la Aprobación de los Programas de Actuación Integrada del Ayuntamiento de Valencia.

Las cargas de Urbanización (CU) no podrán superar los 805.304,07€, que es el equivalente a incrementar el 22% al Presupuesto de Licitación (PL)

RESUMEN DE LAS CARGAS FIJAS UE-B MAESTRO AGUILAR		
Presupuesto Ejecución Material	554.693,53 €	554.693,53 €
GG+BI 19%	105.391,77 €	105.391,77 €
Gastos de Urbanización (PL)	660.085,30 €	660.085,30 €
Proyectos Técnicos y Dirección de Obra (16,46% del PEM)	91.325,00 €	
Gastos de Gestión 10% (PEC+HONORARIOS)	75.141,03 €	
Beneficio del Urbanizador (6%)	49.593,08 €	
Cargas de Urbanización propuestas	876.144,41 €	
Cargas de Urbanización (CU) ajustadas al 22% del PL		805.304,07 €

El presupuesto de la actuación establecido tendrá carácter estimativo, a falta de determinar el alcance exacto de las obras en el proyecto de urbanización a presentar.

El importe de la **garantía provisional** será de **16.106,08 €**, que es el equivalente al 2 % de total de las cargas de urbanización (805.304,07 €).

¹ <https://bit.ly/2MBONaO>



6.- Plazo estimado de ejecución del programa.

El plazo estimado de ejecución de las obras de urbanización es de 6 meses, una vez estén terminadas las obras de edificación de los edificios y por supuesto los sótanos de garaje sobre los que se ejecuta la urbanización o de 30 meses para ambos hitos. En ambos casos se consideran apropiados.

7.- Contenido del proyecto de urbanización.

El documento del Proyecto de Urbanización deberá presentarse en los términos establecidos en los CONTENIDOS MINIMOS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN INTEGRANTES DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAS DE LOS PAIS, que se puede descargar en el siguiente enlace: <https://bit.ly/39eJq9m>

CUADRO DE PRECIOS. Para la redacción del Documento de PRESUPUESTO, en el proyecto de urbanización, se deberá aplicar el CUADRO DE PRECIOS DE URBANIZACIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA. Que está disponible en la web municipal en el siguiente enlace: <https://bit.ly/39eJq9m>

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS. El Pliego de Prescripciones Técnicas Partículas del proyecto deberá ser acorde con las Prescripciones Técnicas Generales para la redacción y ejecución de proyectos de urbanización vinculados a los Programas de Actuación Integrada aprobadas por acuerdo de la JGL de 4 de diciembre de 2020, que está disponible en la web municipal, en el siguiente enlace: <https://bit.ly/35oEAVN>

8.- Conclusión:

Se considera adecuado **admitir a trámite** la propuesta presentada por la mercantil Colón 30 Inmuebles S.L., para el desarrollo de la UE- B MAESTRO AGUILAR, definida en el PRI MAESTRO AGUILAR.