Firmado digitalmente por: MANUEL LATORRE HERNANDEZ - DNI 24341131R
Localización: SECRETARIO DEL ÁREA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
Fecha y hora: 03.05.2019 09:45:51

24.1 PROYECTO

P.D.A.I.

1450

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes de fecha 7 de marzo de 2002.

EL SECRETARIO ADJUNTO

N°ARCHIVO 1.540

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA HORNO DE ALCEDO

SUELO URBANO INDUSTRIAL
SUBZONA IND-2 POLÍGONO HORNO DE ALCEDO
DEL PGOU DE VALENCIA

AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT
Oficina Tècnica de Planejament
28 OCT. 2003
REGISTRE D'ENTRADA Nº 61/4

febrero 1999

3 urbanismo, c.b. arquitectos
EDIVAL PLUS, S.L.

I. MEMORIA DEL PROGRAMA

1. ANTECEDENTES

2. OBJETO Y DETERMINACIONES DEL PROGRAMA

3. FORMA DE GESTIÓN

4. DOCUMENTACIÓN

5. ÁMBITO:
   5.1. Delimitación
   5.2. Parámetros básicos de la Unidad

6. GARANTÍAS Y COMPROMISOS DEL URBANIZADOR

II. ALTERNATIVA TÉCNICA

1. PLAN DE REFORMA INTERIOR HORNO DE ALCEDO

2. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE LA CÉDULA DE URBANIZACIÓN

3. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

4. SOLICITUD DE RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN PREFERENTE

I. MEMORIA DEL PROGRAMA

1.- ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado en fecha de 28 Diciembre de 1989, clasificaba como suelo urbano industrial el ámbito del Polígono denominado "Horno de Alcedo". La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en vigor desde el año 1994, establece que "el suelo clasificado como urbano, no incluidos en Unidades de Ejecución, mientras éstas se delimiten, se ejecutará mediante el régimen de Actuaciones Aisladas", tal y como establece el mencionado texto legal en el apartado 2º de su Disposición Transitoria 3ª.

Una posterior modificación del Plan General aprobada por Resolución de fecha de 23 de marzo de 1998, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Generalitat Valenciana, prevé en su artículo 8.2, en orden a la gestión del suelo urbano, la posibilidad de que mediante Planes de Reforma Interior se puedan delimitar Unidades de Ejecución para una más coherente y eficaz ejecución del planeamiento. Y no sólo eso, sino que además permite que dichos instrumentos deriven no sólo del impulso de la iniciativa pública, sino también de la particular.

Como acabamos de apuntar, el polígono "Horno de Alcedo" incluido en la subzona IND-2 Polígonos Industriales del P.G.O.U. de Valencia, clasificado como suelo urbano industrial, era de muy difícil gestión, al encontrarse, como hemos visto, sometido al régimen de Actuaciones Aisladas. Es por ello que, como se indica en el Programa de Reforma Interior que acompaña a este documento, para "agilizar y homogeneizar la obra urbanizadora respecto de una intervención sucesiva, y prolongada en el tiempo", la iniciativa privada, en este caso, EDIVAL PLUS, S.L., impulsa la redacción de este instrumento, delimitando en él una única unidad de ejecución que se someterá al régimen de Actuaciones Integradas posibilitando una gestión eficaz en orden a la consecución de la urbanización y a la plena consolidación del suelo urbano industrial de este ámbito.

EDIVAL PLUS, S.L. que opta por la urbanización de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución única prevista por el Plan de Reforma Interior, está avalada por la Agrupación de Interés Urbanístico "Horno de Alcedo", que representa a los propietarios de más de la mitad de la superficie de la unidad; por lo que cumpliendo los requisitos de los artículos 49 y 50 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, solicita la adjudicación preferente del Programa.

2. OBJETO Y DETERMINACIONES DEL PROGRAMA

El objeto del presente Programa de Actuación Integrada es el de regular el proceso de desarrollo y urbanización de la Unidad de Ejecución Única del sector industrial Subzona IND-2 Polígono Horno de Alcedo, del suelo urbano del Plan General de Valencia. Para ello, en el mencionado documento se expresarán, conforme a la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, de la Generalitat Valenciana, las obras que se van a acometer, la programación de los plazos para su ejecución, el establecimiento de las bases técnicas y económicas para gestionar la Actuación, la regulación de los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador, así como la fijación de las garantías de cumplimiento de éstas.

Son objetivos imprescindibles del Programa, en los términos y condiciones que en el mismo se establezcan, los preceptuados en el artículo 30 de la Ley 6/94, que son los siguientes:

a) La conexión e integración adecuadas de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

b) Suplementar las infraestructuras en lo necesario para no menguar ni desequilibrar los servicios existentes o deseables.

c) Urbanizar completamente el ámbito de la Unidad de Ejecución que constituye el objeto del Programa, con sujeción a los plazos establecidos.

d) Cesión gratuita en favor de la Administración de los suelos dotacionales públicos del ámbito de la unidad.

3. FORMA DE GESTIÓN

"La ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta. Se considera que una actuación es de ejecución directa por la Administración, cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por los Órganos o Empresas de la Administración. La gestión es indirecta cuando la Administración delega la condición de agente urbanizador adjudicándola en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia". (art. 7.2 de la Ley 6/94).

El sistema de gestión que se propone para la presente Actuación Integrada es de gestión INDIRECTA, mediante la adjudicación a un particular, sea o no propietario del terreno, seleccionado como urbanizador. Se formula en el presente documento una alternativa técnica de Programa propia y original, por la promotora EDIVAL PLUS, S.L., que solicita la aplicación del Régimen de Adjudicación Preferente, ya que se encuentra refrendada por una Agrupación de Interés Urbanístico, en los términos y cumpliendo los requisitos establecidos por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en los artículos 49 y 50.

La aprobación del Programa y su adjudicación, constituirá a EDIVAL PLUS, S.L. de forma oficial en Agente Urbanizador de la Unidad de Ejecución única delimitada por el Plan de Reforma Interior Horno de Alcedo para la subzona IND-2 de los polígonos industriales del P.G.O.U. de Valencia, en los términos establecidos en los documentos del Programa.

La mencionada Agrupación de Interés Urbanístico, la componen propietarios de los terrenos que forman más de la mitad de la superficie de la Unidad de Ejecución. Sus datos son los siguientes:

Nombre: "Agrupación de Interés Urbanístico Horno de Alcedo"

Constitución: Escritura pública de constitución autorizada por el Notario de Valencia, Don Salvador Alborch Domínguez, en fecha 6 de agosto de 1998, al número 2.502 de su protocolo.

Inscripción: En el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico obrante en el Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial de Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de Valencia, con el número 9.828, en fecha 28 de octubre de 1998.

No obstante, y en el caso de que la promotora citada, con el apoyo de la "Agrupación de Interés Urbanístico Horno de Alcedo", autora de la presente propuesta técnica, no resultase adjudicataria de la ejecución, EDIVAL PLUS, S.L. desea hacerse eco e invoca la aplicación, si ese fuera el supuesto, de las previsiones contenidas en el artículo 47. 5 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística.

4. DOCUMENTACIÓN.

El presente Programa adecuándose a los requisitos y documentación que para ellos exige la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, en sus artículos 29 y 32, consta de:

1. Memoria descriptiva y justificativa de la programación.

2. Alternativa Técnica, que consta de
   - 2.1. Plan de Reforma Interior "Horno de Alcedo"
   - 2.2. Justificación de la innecesariedad de la Cédula de Urbanización
   - 2.3. Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución Única
   - 2.4. Estatutos de la Agrupación de Interés Urbanístico.

3. Proposición Jurídico-Económica:
   - 3.1. Propuesta de convenio urbanístico entre Administración actuante y Agente Urbanizador.
   - 3.2. Proposición económico financiera.
   - 3.3. Anexos documentales.

La Alternativa Técnica se expone al público en plica abierta, formada por el presente documento, el Plan de Reforma Interior y el Proyecto de Urbanización.

La Proposición Jurídico-Económica, se presentará, en plica cerrada, durante los cinco días siguientes al vencimiento del plazo de información pública de la propuesta del presente Programa, tal y como se regula en el artículo 46, apartado 4º de la L.R.A.U. Esta Proposición contendrá, como se ha dicho y de conformidad con el artículo 32 c) y d) de la Ley 6/94 de la Generalitat Valenciana, una propuesta de convenio urbanístico, en el que constarán los compromisos y plazos que asumen la Administración y el Urbanizador, así como las garantías prestadas para asegurarlos y las penalizaciones a que se somete por su incumplimiento. Y, una propuesta económico financiera, con regulación de las relaciones entre los propietarios y el Urbanizador, así como los acuerdos de retribución de éste; estimación de los costes de la obra urbanizadora y la proporción de solares resultantes de la actuación que constituyan la retribución al urbanizador.

5. ÁMBITO

5.1. DELIMITACIÓN

El Programa de Actuación Integrada, tal y como establece el apartado 3 del artículo 29 de la Ley 6/94, puede abarcar una o varias Unidades de Ejecución. El Presente Programa abarca una sola Unidad de Ejecución, que coincide con la delimitada por el Plan de Reforma Interior. Se trata de una Unidad de Ejecución, situada en el Polígono industrial Horno de Alcedo, en la subzona IND-2 del Plan General de Valencia, cuyos lindes son:

- al Norte, la prolongación de la calle Carlos Marx
- al Sur, el camí dels Lledoners, que se incorpora a la Unidad
- al Este, con instalaciones industriales consolidadas (Pikolin y Canoturia)
- al Oeste, con la calle Guadalquivir, integrándose en la Unidad las porciones de ésta no consolidadas.

La delimitación definitiva de la Unidad figura en el "Plan de Reforma Interior Horno de Alcedo", que se tramita junto con la presente Alternativa, los lindes y la delimitación de ésta quedan grafiados en el Plano "P-4. Unidad de Ejecución", del mencionado Plan de Reforma. La ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución está definida por el propio Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

5.2. PARÁMETROS BÁSICOS

La presente Unidad de Ejecución presenta siguientes características:

- Superficie de la Unidad de Ejecución: **85.858 m2s**
- Superficie de la red viaria pública: **36.438 m2s**
- Superficie de manzanas industriales: **49.420 m2s**
- Edificabilidad total: **103.782 m2t**
- Aprovechamiento de la U.E.: **1,2088 m2t/m2s**

6. GARANTÍAS Y RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR.

De conformidad con lo establecido por la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, en su artículo 29.8, en cuanto a las determinaciones que debe contener un Programa de Actuación Integrada, se asegura el cumplimiento de las previsiones de la presente Alternativa, de manera que el Urbanizador prestará fianza en favor del Excmo. Ayuntamiento de Valencia mediante garantía financiera en importe equivalente al 7 % del coste de las obras de urbanización.

El Agente Urbanizador asume todos los compromisos derivados de la vigente legislación urbanística y del Presente Programa de Actuación, siendo responsable de su ejecución, sin perjuicio de repercutir los costes que soporte a los propietarios del suelo en los términos y condiciones legalmente previstos.

II. ALTERNATIVA TÉCNICA

1. PLAN DE REFORMA INTERIOR "HORNO DE ALCEDO"

De conformidad con el art. 29.1 de la Ley 6/94 de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, la urbanización y posterior o simultánea edificación del suelo requiere, previa la determinación de la ordenación pormenorizada, la aprobación del correspondiente Programa para el desarrollo de la Actuación integrada que contendrá la programación para ejecutar dicha ordenación. Afirma, después, la posibilidad de aprobación del mencionado Programa simultáneamente a la de la ordenación pormenorizada.

En este sentido se incluye como parte de la presente Alternativa Técnica el Plan de Reforma Interior Horno de Alcedo, del suelo urbano industrial de la subzona IND-2, polígonos industriales del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, que delimita una única Unidad de Ejecución, a desarrollar mediante el régimen de actuaciones integradas, para la consecución de una más coherente y eficaz ejecución del planeamiento, así como para "asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de la urbanización", tal y como establece el artículo 6.3 de la L.R.A.U.

La aprobación de este instrumento será, por tanto, simultánea a la de los restantes documentos presentados.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE LA CÉDULA DE URBANIZACIÓN

Establece la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística, en su artículo 31.2 la necesidad de que los Planes cuenten, para su aprobación definitiva municipal, con Cédula de Urbanización relativa a cada una de las Actuaciones Integradas previstas. Para ello, regula la incorporación de la solicitud de este documento a los Programas que pretendan desarrollar actuaciones, antes de ser aprobados, como requisito de su documentación.

Para la ejecución de dichas actuaciones deberán observarse las prescripciones de la Cédula, que contendrá las condiciones mínimas de conexión e integración en su entorno.

No obstante, en este caso, al tratarse de un municipio de más de 5.000 habitantes, tal y como se contempla en el artículo 31 del mencionado texto normativo, el Ayuntamiento de Valencia puede aprobar definitivamente, sin Cédula, Programas que "desarrollando ordenación ya pormenorizada por el Plan General conforme al artículo 18.2 de la L.R.A.U. y ajustándose a ella, cumplan con sus condiciones de conexión e integración en el territorio establecidas por dicho Plan", como ocurre en el presente caso.

Así pues, el presente Programa no cuenta, expresamente, en su documentación con la Cédula de Urbanización, puesto que se considera innecesaria para su aprobación por el Ayuntamiento, por cumplir las condiciones manifestadas en el párrafo anterior.

No obstante, si por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, se estimara que resulta posible y necesaria la emisión de dicha Cédula, se deja constancia de su solicitud expresa, disponiéndose en la documentación de la Alternativa Técnica de todos los datos necesarios de conexión con el entorno de las redes de servicios y de la ordenación urbanística, de modo que su emisión cuenta con los documentos precisos para su elaboración.

3. PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

El Proyecto de Urbanización, que acompaña la presente alternativa técnica cumple con los contenidos establecidos en el artículo 29.4 de la Ley 6/94, como son:

a) La definición o esquema de la estructura de la urbanización, con diagramas descriptivos de aquellos elementos más significativos o relevantes para determinar su coste total.

b) Una memoria de calidades relativa, como mínimo, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.

c) Recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.

d) Las características básicas de la red de evacuación de aguas que prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, cubicándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.

e) La capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

El Proyecto de Urbanización debe incorporar y garantizar la conexión con la urbanización colindante. La Unidad de Ejecución gestionada mediante una Actuación Integrada, permite la ejecución coherente de las obras de urbanización necesarias, de tal modo que completa la trama urbana y mejora las infraestructuras urbanas existentes, tanto en el interior de la Unidad como en el entorno inmediato.

4. SOLICITUD DE RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN PREFERENTE.

Se constituyen en forma de Agrupación de Interés Urbanístico, cumpliendo con los requisitos que la Ley Reguladora establece en los artículos 49 y 50, un grupo de propietarios que componen más de la mitad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, que refrendan la presente alternativa técnica con la finalidad de que la promotora EDIVAL PLUS, S.L., opte a su adjudicación bajo el régimen de adjudicación preferente.

Para ello, y en cumplimiento del artículo 50. 2, de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, se acompaña a esta alternativa, como documento anexo, copia de la escritura de constitución, de los estatutos y acuerdos sociales de la Agrupación de Interés Urbanístico "Horno de Alcedo", que se expondrán al público junto a ésta.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes de fecha 7 de marzo de 2002.

EL SECRETARIO ADJUNTO