

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ENTRE PERELLO - PERELLONET.

AREA CIVISA P.S 4/9

(CARRETERA NAZARET - OLIVA Y PLAYA) - VALENCIA.

PROMOTOR: COMPANIA VALENCIANA DE VIVIENDAS, S.A. - CIVISA.

INDICE DE LA MEMORIA.-

CAP.I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION.-

- 1.- Objeto.
- 2.- Delimitación del área de intervención. Superficie de actuación.
- 3.- Antecedentes de planeamiento. Adecuación de la ordenación a directrices de rango superior.
- 4.- Justificación de la figura de planeamiento y adecuación de la tramitación del P.E.R.I. a la Ley del Suelo.
- 5.- Información urbanística.
 - 5.1.- Características de los terrenos.
 - 5.2.- Estructura de la propiedad del suelo.
 - 5.3.- Infraestructuras existentes.
- 6.- Conexión del área de actuación con áreas colindantes.
- 7.- Protección del espacio dunar. Impacto ecológico.
- 8.- Red viaria.
 - 8.1.- Tráfico rodado.
 - 8.2.- Circulación peatonal.
 - 8.3.- Aparcamientos.
- 9.- Cumplimiento de los objetivos.
- 10.- Delimitación de áreas en función de su uso. Usos pormenorizados.
- 11.- Edificaciones. Número máximo posible de viviendas.
- 12.- Usos del suelo y dotaciones.
- 13.- Justificación en relación con revisión del Plan General.

14.- Servicios urbanos.

- 14.1.- Abastecimiento de agua potable.
- 14.2.- Alcantarillado.
- 14.3.- Energía eléctrica.
- 14.4.- Alumbrado público.

CAP.II.- ANEXO A LA MEMORIA.-

1.- Superficies.

- 1.1.- Según P.P. 31 (P.G.O.U.)
- 1.2.- Según P.E.R.I.
- 1.3.- Cuadro comparativo de superficies según usos.

2.- Volúmenes edificables.

- 2.1.- Según P.P. 31 (P.G.O.U.)
- 2.2.- Según P.E.R.I.
- 2.3.- Superficies edificadas. Edificabilidades.
- 2.4.- Cuadro comparativo de volumen y edificabilidad según usos.

3.- Conclusiones.

- 3.1.- Superficies.
- 3.2.- Volúmenes edificables.
- 3.3.- Potencial de viviendas.

4.- Planeamiento adaptado al Plan General de Ordenación Urbana con aprobación inicial 27 - 4 - 87.

- 4.1.- Clasificación suelos.
- 4.2.- Usos pormenorizados
- 4.3.- Red viaria y sistema espacios verdes.
- 4.4.- Volúmenes edificables.
- 4.5.- Superficie edificable. Edificabilidad y nº de plantas.
- 4.6.- Conclusiones.

CAP. III.- ORDENANZAS.-

A.- Generalidades y normas de edificación.

- a.1.- Objeto y ámbito de aplicación.
- a.2.- Normas de rango superior de planeamiento.
- a.3.- Normas de edificación. Ordenanzas.

B.- Régimen urbanístico del suelo.

- b.1.- Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.
- b.2.- Estudios de detalle.
- b.3.- Proyecto de urbanización.

CAP. IV.- PLAN DE ETAPAS.

CAP. V.- ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO.

- 1.- Coste aproximado de la implantación de los servicios.
- 2.- Obras correspondientes a la estructura general y orgánica del Plan General.
- 3.- Compromisos de ejecución, evaluación de garantías y exposición de los medios financieros con que cuenta la realización del planeamiento.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ENTRE PERELLO - PERELLONET.

AREA CIVISA P.S - 4/9

(CARRETERA NAZARET - OLIVA Y PLAYA) - VALENCIA.

PROMOTOR: COMPAÑIA VALENCIANA DE VIVIENDAS, S.A. (CIVISA).

INDICE DE PLANOS.-

0.- DE INFORMACION.-

- 0.1.- Emplazamiento. De relación con la ciudad.
- 0.2.- Emplazamiento. Sobre parcelario.
- 0.3.- Emplazamiento. De relación con la estructura orgánica.
- 0.4.- Ordenación prevista por diferentes actuaciones urbanísticas.
- 0.5.- Topográfico. Catastral. Edificaciones y usos. Propiedad del suelo.

1.- DE PLANEAMIENTO.-

- 1.1.- Zonificación (según P.G.O.U. 50 - 55 y salvaguarda del sistema dunar)
- 1.2.- Red viaria. Alineaciones y usos pormenorizados.
- 1.3.- Cotos, parcelación y plan de etapas.
- 1.4.- Volúmen, edificabilidad, esquema volumetrico (según P.G.O.U 50 - 55).
- 1.5.- Volumen edificabilidad, esquema volumetrico (según P.G.O.U aprobación inicial 27 - 4 - 87).
- 1.6.- Esquemas. (energia electrica, alumbrado, agua potable, colectores).

arquitecto
Juan Valiente

[Signature]
DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Inicialmente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 10 de Diciembre de 1987
Valencia, **22 DIC. 1987**
El Secretario General,

[Signature]
DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Provisionalmente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 12 de Mayo de 1988
Valencia, **30 MAYO 1988**
El Secretario General,

p.d.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION.—

[Signature]
DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 22 de Septiembre de 1988
Valencia, **28 SEI. 1988**
El Secretario General,

p.d.



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ETRE PERELLO - PERELLONET.

(CARRETERA NAZARET - OLIVA Y PLAYA) - VALENCIA.

PROMOTOR: COMPAÑIA VALENCIANA DE VIVIENDAS, S.A. - CIVISA.

I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION.-

1.- Objeto.- De acuerdo con el art. 146 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, se propone el trámite y aprobación del presente P.E.R.I. sobre la superficie de suelo urbano delimitado dentro del área de actuación urbanística que se fija en planos.

Dado que este P.E.R.I. se tramita estando vigente el P.G.O.U.1950-55 y puesto que se ha aprobado inicialmente un nuevo P.G.O.U., se pretende que en el mismo exista una adecuación en su forma y contenido en concordancia y respeto con el vigente y con las instrucciones del inicialmente aprobado que otorga la calificación de Edificación Abierta a la totalidad del sector.

2.- Delimitación del área de intervención. Superficie de actuación.-

Queda delimitada según:

a.- Al Norte.- Conexión mediante deslinde con resto de suelo no objeto de intervención por el presente P.E.R.I. y con línea de propiedad situada en eje de red viaria de Plan General que delimita el deslinde con terrenos donde se ubica el edificio VALMAR destinado a apartamentos.

Existe coordinación con el deslinde con el P.E.R.I. que se ejecuta al N. de la Ordenación al planificar red viaria en concordancia y conexión entre ambos y deslindar una parcela destinada a S.P. totalmente regularizada una vez se realicen las correspondientes cesiones por parte de ambos planeamientos.

b.- Al Sur.- Eje de viario de Plan Parcial que delimita suelo restante del ámbito de intervención, con linde con terrenos propiedad de Dña. Mercedes Mas y Dña. Virginia Albers y de CIVISA, según eje ortogonal a la carretera Nazaret - Oliva.

c.- Al Este.- Con línea de delimitación del P.E.R.I. a 183'- mts. del eje de la carretera Nazaret - Oliva.

d.- Al Oeste.- A 5'- mts. del eje de la carretera Nazaret - Oliva.



La superficie de actuación es de 51.641'75 m², siendo la distancia transversal del área (178'- mts.) igual a la fijada en el sector desarrollado al N. de la ordenación a fin de conseguir una adecuada conexión entre ambas.

3.- Antecedentes de planeamiento. Adecuación de la ordenación a directrices de rango superior.-

3.1.- Según el Plan General de 1950-56 y su revisión adaptada a la "Solución Sur" de 1966, el suelo queda calificado como urbano dentro de la zonificación de "Ciudad Jardín" y en el ámbito del Plan Parcial 31 (Perelló-Perellonet) aprobado definitivamente en 15-11-62.

Dentro de la delimitación que nos ocupa aparece grafiada un Centro Comercial de 2ª categoría (Plano 0.4).

3.2.- En parte del ámbito del presente P.E.R.I., inferior y no coincidente, se aprobó en 9-2-84 (publicado en el B.O.P. del 12-3-84) un Estudio de Detalle, que mantiene la trama urbana del Plan Parcial, fijando una ordenación de volúmenes y definiendo vías interiores para proporcionar acceso a las edificaciones. Se desarrolla en una superficie de actuación inferior a la actual. (Plano 0.4).

3.3.- En el Plan General de Ordenación Urbana, con aprobación inicial 9-4-87, así como en el avance del mismo de 1985 y en el proyecto de delimitación de S.U. de Junio de 1983, se mantiene la calificación de Suelo urbano. En el avance del P.G.O.U. se crea un área de intervención urbanística en el sector (A.I.) En el P.G.O.U. inicialmente aprobado se otorga la Calificación de Edificación Abierta a la totalidad del Sector.

3.4.- A partir de estos antecedentes, manteniendo las consideraciones y objetivos fijados en el avance del P.G.O.U., se procede a la realización de un P.E.R.I. que se visa y presenta a los Servicios Técnicos Municipales de Planeamiento en Junio de 1986. Sobre el mismo se establecen por la Oficina del P.G.O.U. diferentes consideraciones que, una vez asumidas, se incorporan al P.E.R.I. inicial habiendo presentado proyectos con introducción de modificaciones en Julio de 1986 y Octubre de 1986.

3.5.- En 24 Noviembre 1986 se crea el Organismo de Protección del Parque Natural de la Albufera y la Comisión Municipal de Urbanismo remite en 25 Noviembre 1986 al mencionado Organismo el Plan Especial de - Reforma Interior que nos ocupa.

3.6.- Según acta de la reunión del Consejo Directivo del Parque de la Albufera, celebrado el 10 de Febrero de 1987, analizando el punto 2ºb, se determina:

"La distribución de volúmenes de ambos P.E.R.I. afecta al sistema dunar y a la vegetación característica de la zona".

"Las soluciones para el vertido y depuración previstas en los documentos suponen una agresión a los elementos naturales en tanto no se solucione definitivamente mediante un futuro Colector General. Este concepto viene reforzado por lo establecido en el Decreto 3787/70 sobre requisitos mínimos de infraestructura en los alojamientos turísticos.

Por parte de la representación del Excmo. Ayuntamiento de Valencia en el Consejo, se manifiesta "su interés por conciliar los derechos de los propietarios en la zona con los objetivos de protección, de forma que el impacto del ejercicio de los mismos sobre el medio natural sea mínimo.

De estas actuaciones se nos traslada informe en 27 de Febrero 1987.

3.7.- A la vista del informe emitido, se procede a continuar la tramitación del P.E.R.I. teniendo presentes las últimas consideraciones propuestas, así como las dimanantes del P.G.O.U. actualmente vigente e informe de Jefatura de Costas que fija en 20 mts. la banda de separación entre deslinde marítimo-terrestre y suelo a urbanizar y ordenar por planeamiento.

La ordenación que se propone se realiza de acuerdo con las normas y ordenanzas vigentes para la zona, parte en el suelo actualmente calificado como residencial de "Ciudad Jardín" (41.219'60 m2) y parte en suelo calificado como "Centro Comercial de 2ª categoría" (10.422'15 m2) por el Plan General vigente.

Para esta ordenación regirán posteriormente las nuevas normativas de ordenanzas y zonificación que el P.G.O.U. definitivamente aprobado pueda determinar.

En el P.E.R.I. que se desarrolla se mantiene la edificabilidad global del sector sin superar la obtenida en el P.E.R.I. inicialmente desarrollado en anteriores estudios e inferior a la permitida por el P.G.O.U. vigente, según análisis comparativos del anexo a la Memoria.

4.- Justificación de la figura de planeamiento y adecuación de la tramitación del P.E.R.I. a la Ley del Suelo.-

La salvaguarda del sistema dunar junto con la resolución del viario de circulación rodada y peatonal que introduce modificaciones de red viaria, justifican la tramitación del presente P.E.R.I. en virtud del art. 17.1 L.S. y del art. 76.1c y 76.2g del Reglamento de Planeamiento que permiten la formulación y aprobación de Planes Especiales.

5.- Información urbanística.-

5.1.- Características de los terrenos, usos del suelo y edificaciones existentes.- Terrenos resultantes de la transformación de zonas primitivamente acuíferas y destinadas en parte al cultivo, estando el resto formado por terreno no cultivado cubierto por pequeñas formaciones dunares y recubierto de arbustos superficiales en determinadas zonas. Parte de los terrenos están consolidados por calzada pavimentada que sirve de acceso provisional a bloque de apartamentos al N. de la ordenación.- (Se acompaña plano topográfico nº0.5).

En el ángulo N-W de la delimitación dentro del área de intervención existen dos pequeñas construcciones exentas destinadas a almacén y caseta de información del edificio de apartamentos con una superficie construida de 108'- m2. y 64'- m2. respectivamente.

5.2.- Propietario único.- Todo el ámbito de actuación del P.E.R.I. es propiedad de Compañía Valenciana de Viviendas, S.A. (CIVISA).

5.3.- Infraestructuras existentes.- Calzada de acceso a bloque de apartamentos derivado de la Carretera Nazaret-Oliva que quedará anulado por la trama viaria que se propone, no existiendo otro tipo de viario actualmente en el área del P.E.R.I.

Existen postes de tendido eléctrico al N-W de la ordenación con transformador elevado que sirve al bloque de apartamentos.

Existe red general para acometida de agua potable en paralelo al eje de la carretera con derivación al bloque de apartamentos.

Red general área de tendido de teléfono en paralelo al eje de la carretera.

Pista de tenis construida en precario vinculada a los apartamentos VALMAR situada en parte sobre el área de actuación objeto de P.E.R.I.

6.- Conexión del área de actuación con áreas colindantes.

La solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes con una adecuada relación con su estructura urbana por cuanto:

a.- Parte de delimitaciones E y W totalmente definidas (Carretera Nazaret-Oliva y playa según línea de 183'- mts. paralela al eje de aquella).

b.- Ensambla con el PERI propuesto en el ámbito de propiedades situada al N.

c.- Delimita por red viaria sus límites con la propiedad de apartamentos VALMAR, al mantener el eje de viario definido en Plan Parcial y planificar calle en el linde interior N-S.

La conexión con el sector situada al N. se realizará por esta vía y por zona de viario con aparcamientos paralela que delimitan la zona comercial que se planifica y la dotación de S.P.



- d.- Salva de una manera coherente la interferencia creada por la preexistencia del bloque de apartamentos construido, al crear alineaciones ortogonales con definición de manzana para el mencionado bloque.
- e.- La conexión al S. se facilita al establecer un acceso peatonal en sentido transversal y perpendicular a la carretera que delimita el área de actuación objeto de P.E.R.I.

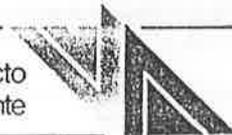
7.- Protección del espacio dunar.- Impacto ecológico.

De acuerdo con los objetivos marcados por el Consejo Directivo del Parque Natural de la Albufera se tiene un especial cuidado en la protección del espacio dunar. A tal fin, y a efectos de consolidar dicho espacio, se delimita el ámbito del mismo, manteniendo los perfiles dunares de las dos formaciones características hacia la carretera y limitándolas a una cota de nivel aproximada de +1'50 mts. igual a la cota de nivel actual del eje de la Carretera de Nazaret a Oliva.

Como consecuencia, se delimita una envolvente interior de ambas formaciones dunares que sirve para definir los límites de la actuación urbanizadora estableciendo a partir de ahí, y hacia las áreas de edificación una banda de paseo peatonal público que definirá límites entre el suelo de uso privado y el espacio dunar, que se concibe como transición blanda entre ambas zonas.

Esta banda peatonal será de promoción pública y servirá de nexo de unión en el límite entre planeamiento, espacio dunar y playa para las diferentes actuaciones urbanísticas que se propongan a lo largo de la misma. Con ella enlazarán peatonalmente las transversales que se planifican en conexión con el aparcamiento público que el P.E.R.I. establece, con lo que se favorece el acceso inmediato peatonal público hacia el paseo interior, espacio dunar y playa.

Dentro de las anchuras correspondientes a paseo y accesos peatonales, y a fin de servir de barrera de protección del espacio du



nar y definición blanda de los límites de propiedad, se establecerán tres bandas en paralelo, correspondiendo la central a zona de paseo propiamente dicho pavimentado y las exteriores a protección vegetal con vegetación autóctona.

En el espacio donde se ubican las dos formaciones dunares características del sector sólo se admitirá la instalación de aquellos elementos que se consideren necesarios por el Municipio en orden a su conservación.

El planeamiento mantiene el espacio dunar actualmente conformado, reduce sensiblemente la edificabilidad dentro del área de actuación pasando de un volumen edificable posible según el Plan General de Ordenación vigente de 124.362'- m³ a 80.502'- m³ lo que supone una reducción del 35'27% con respecto al aprobado por el P.G.O.U. vigente, planifica zona de aparcamiento y viario de acceso al espacio interior y playa y mediante la cesión del espacio dunar hace posible su contemplación, uso y disfrute por la comunidad de ciudadanos.

Dada la ubicación de las masas constructivas, en zonas donde parte de los terrenos están consolidados (calzada pavimentada), destinados al cultivo o bien son de rasante plana recubierta de arbustos superficiales, sin interferencia en las formaciones dunares, puede considerarse que el impacto de la solución que se propone no afecta ecológicamente al espacio dunar al no alterar su morfología dentro del ámbito en que queda delimitado por la barrera de protección que delimita el uso privado con dunas y playa.

La ordenación que se propone en la zona destinada a Ciudad Jardín para viviendas unifamiliares (adosadas en este caso) con una edificación de dos plantas y ático viene obligada por el presente P.G.O.U. 50-55. Esta ordenación, amplia en superficie, a pesar de estar dispuesta en sentido perpendicular a las formaciones dunares, hace menos permeable la visión de las dunas de la que po-

dría resultar con una disposición de bloques plurifamiliares esca-
lonadas perpendiculares a la playa que reducirían la ocupación en
planta y permitirían una mejor visión de su contorno desde la Ca-
rretera Nazaret - Oliva, por lo que una vez aprobado el presente
P.E.R.I. de acuerdo con el P.G.O.U. 50-55 se considera convenien-
te una remodelación que afecte a las viviendas unifamiliares de
Ciudad Jardín, bien por introducción de nuevas alineaciones y al-
turas de acuerdo con ordenanzas de Edificación Abierta del nuevo
Plan General que aparecen definidas en plano nº 1-5 del P.E.R.I.,
o bien como consecuencia de estudios de detalle sobre las envol-
ventes edificables destinadas a viviendas unifamiliares en el -
presente P.E.R.I.

8.- Red viaria.-

A partir de las premisas definidas para facilitar la protección, vi-
sión y accesibilidad al espacio dunar, se crea la red viaria del con-
junto constituido por diferentes tipologías según que discurra por -
las calles tráfico rodado, peatonal o paseo peatonal.

8.1.- Tráfico rodado.-

8.1.1.- Se proyecta calle de circulación rodada C.R.1, con misión
de calle de servicio y aparcamiento, en paralelo a la carre-
tera Nazaret-Oliva de 20 mts, de anchura, formada por ace-
ra peatonal de 3'50 mts., primera banda de aparcamiento pú-
blico en batería de 4'50 mts. banda de circulación de 5 mts,
segunda banda de aparcamiento público de 4'50 mts, y acera
en límite con propiedad privada de 2'50 mts.

Desde esta calle se facilita la accesibilidad peatonal al es-
pacio dunar a través de los accesos peatonales B y C, y tie-
ne conexión con C.R.3, anillo envolvente alrededor de manza-
na comercial y aparcamientos públicos.

8.1.2.- Las calles C.R.2 y C.R.3 circundan la manzana comercial y co-
nectan con el A. I del Sector Norte y con el acceso peato-
nal A directo a la playa.



Estas calles son de 14'- mts. de anchura, disponen de aceras de 2'- mts. y circulación rodada de 10'- mts.

8.2.- Circulación peatonal.-

8.2.1.- Calles A, B y C.

Calles A y B situadas en los extremos N y S de la ordenación y concuerdan con las delimitaciones del planeamiento.

Calle C, concebida como acceso peatonal de calado hacia el espacio dunar conectando la calle de servicio C.R.1 con el paseo peatonal que delimita el espacio dunar.

Todas disponen de 8'- mts. de anchura con banda central pavimentada de 4'- mts. y laterales de 2'- mts. con vegetación autóctona que podrá ser interrumpida por conexiones de acceso a zonas residenciales de uso privado.

8.2.2.- Paseo peatonal D.

Forma parte de los sistemas generales y sirve de nexo de unión a las diferentes ordenaciones urbanísticas que se aprueben a lo largo de la delimitación de áreas edificables con playa.

De 8'- mts. de anchura, transcurre desde el acceso peatonal A hasta el acceso peatonal B y bordea el espacio dunar.

Formado por banda peatonal pavimentada central de 4'- mts. y bandas de protección vegetal de 2'- mts perimetrales.

8.3.- Aparcamientos.- Las unidades de viviendas unifamiliares o plurifamiliares dispondrán de aparcamiento en suelo privado, que podrá estar o no cubierto (caso de estar cubiertos podrán realizarse en plantas semisótano revasando la envolvente exterior edificable hasta los límites de parcelación), y en



porcentajes de acuerdo con las normas que a tal fin disponga el planeamiento en el momento de petición de licencias de edificación, haciendo salvedad sobre las necesidades dimanentes de edificación comercial y residencial en manzana comercial - A-1, que a fin de no disminuir la capacidad de local comercial en planta baja y dadas las dificultades intrínsecas al subsuelo en la ejecución de sótano tendrán cubiertas sus necesidades de reserva a efectos de obtención de licencia dentro del aparcamiento público grafiado en superficie.

La disponibilidad de aparcamiento público dentro de la delimitación del P.E.R.I. es:

C.R.1.-	480'- ml. en batería	218 plazas
Aparcamiento.-	51'- ml.	"	23 "
	49'- ml.	"	22 "
	48'- ml.	"	21 "
	46'- ml.	"	20 "
			<u> </u>
		TOTAL.....	304 plazas.

9.- Cumplimiento de los objetivos.- El respeto al sistema dunar actualmente conformado y a la vegetación característica de la zona como pauta para el diseño de la red viaria propuesta, así como los estudios comparativos que se acompañan en anexo a la Memoria con la consiguiente disminución de la densidad de población justifican el cumplimiento de los objetivos fijados en el avance del Plan General y los dimanentes del acuerdo de 27 de Febrero de 1987 del Consejo Directivo del Parque Natural de la Albufera.

Las soluciones para vertido y depuración de las edificaciones que se construyan lo serán de acuerdo con las directrices Municipales que al respecto puedan determinarse y según las especificaciones punto 11 de las Ordenanzas de Edificación del P.E.R.I.

10.- Delimitación de áreas en función de su uso. Usos pormenorizados.-

10.1.-Zonificación y parcelación.

-El P.E.R.I. objeto de estudio mantiene los usos fijados en el Plan General de Ordenación Urbana de 1950-56 y su revisión adaptada a la solución Sur de 1966, que se desarrollan en el



Plan Parcial nº 31 calificando suelo residencial con zonificación de Ciudad Jardín y suelo para uso comercial (ver plano nº 0.4).

-El P.G.O.U. vigente destina una superficie aproximada de (150x155) 23.250 m². a zonificación comercial, de los que 7.945'35 m² se encuentran fuera del ámbito del P.E.R.I., quedando 15.304'65 m² vinculados al mismo.

-Una vez se deduce la superficie ocupada por la red viaria en el P.P. 31, la zona comercial neta vinculada al P.E.R.I. es de 10.422'15 m².

-El P.E.R.I. objeto de trámite define por tanto dos zonas:

- A.- Comercial dentro del área definida en el Plan General.
- B.- De Ciudad Jardín en el resto de la Ordenación Residencial.

que son compatibles con la zonificación residencial de Edificación Abierta definida en el P.G.O.U. aprobado (10.2).

10.1.1.- Zona comercial (A).- Es la zona de suelo para uso comercial que de acuerdo con la norma 35ª de las normas Urbanísticas del Plan de Ordenación de Valencia y su comarca adaptado a la Solución Sur permite, además del uso comercial de todo orden, el destinado a residencial para apartamentos y viviendas siempre que como mínimo el uso comercial represente el treinta por ciento del volumen previsto como tal.

La definición de la zona de uso comercial en el PERI objeto de estudio, quedará delimitada en su nueva concepción proyectual sobre la existente en el Plan General vigente con las limitaciones de ámbito consecuentes con la nueva red viaria y la protección del espacio dunar.

Según esta delimitación quedará subdividida en dos zonas A-1 y A-2.



10.1.1.1.- Zona A-1.- Delimitada por zona de aparcamiento y viario con deslinde, previa formación de manzana completa, con el área de intervención situada al N.

El deslinde quedará regularizado mediante la agrupación de parcelas de cesión por parte del presente P.E.R.I. y el situado al N. como dotación de suelo para S.P.

La zona A-1 de 2.059'52 m² se subdivide en parcelas (P₁ y P₂) separadas entre sí por calle peatonal de 8 mts. de anchura.

Parcela P₁.- Uso estrictamente comercial.

De 36x32 = 1.152 m².

Parcela P₂.- Uso destinado a S.P. De 619'92 m² que se regulariza con zona de cesión del P.E.R.I. situado al N para alcanzar unas dimensiones definitivas de 36x30 = 1.080 m².

10.1.1.2.- Zona A-2, de uso residencial de acuerdo con la norma 35ª de las Normas urbanísticas del Plan general de Ordenación de Valencia adaptado a la solución Sur. Con una superficie neta de 6.701'25 m².

La zona A-2 se subdivide en tres parcelas: P₃, P₄ y P₅.

Parcela P₃.- Uso residencial. De 2.858'50m²

Parcela P₄.- Uso residencial. De 3.316'75m²

Parcela P₅.- Uso social y deportivo como concepto asimilable al uso comercial. De 500'50 m².

Todas las parcelas situadas en A-2 podrán tener un tratamiento unitario para establecer las dotaciones destinadas a aparcamientos y servicios elevando la rasante general hasta los límites de altura establecida para planta semisótano, creando terrazas comunes y



jardines para las tres parcelas en la totalidad de área A-2 sobre el nivel del forjado techo de semisótano.

Se destina, por tanto, una superficie neta de suelo total con características de zona comercial de 8.735'67 m².

10.1.2.- Zona de Ciudad Jardín (B).- Es la zona de suelo para uso residencial que se prevee en el P.E.R.I. y que se delimita con las limitaciones de ámbito consecuentes con la nueva red viaria, protección del espacio dunar y delimitación de zona de uso comercial (A-2).

Las limitaciones del uso residencial se realizarán, hasta la aprobación del nuevo Plan General de Ordenación Urbana, según las normas y ordenanzas propias de su calificación de Ciudad-Jardín, permitiendo la construcción de viviendas unifamiliares en cualquiera de sus posibilidades de ordenación: aisladas, pareadas, en línea, en agrupaciones de cuatro por sus medianeras, pudiendo asimismo establecer edificios de viviendas plurifamiliares con unidades de vivienda en planta baja y unidades de vivienda en planta piso disponiendo en cualquier caso de la posibilidad de incorporar a la segunda planta un ático.

Este planeamiento establece una parcelación y unas envolventes exteriores edificables para la ubicación de las edificaciones unifamiliares (en este caso viviendas adosadas en hilera con calle interior privada de accesos) si bien, dadas las consideraciones establecidas en el punto 7 de la Memoria acrecentadas por consideraciones de tipo funcional dada la altura cuspidal de las masas dunares con la consiguiente interferencia de visuales que supone las vistas hacia el mar desde las viviendas unifamiliares se recomienda, en el momento que sea factible y por los procedimientos urbanísticos oportunos su transformación en edificios

plurifamiliares escalonados dentro de la calificación de Edificación - Abierta (por inclusión en el nuevo Plan General y de acuerdo con plano n.º 1-5 del PERI).

En sentido amplio y dadas las limitaciones de superficie, la edificación de las agrupaciones en planta baja será equivalente al 40 % (art.202) de la superficie destinada a zona de Ciudad Jardín como tal a la correspondiente a la red viaria peatonal perimetral, lo que supone un porcentaje de ocupación de suelo de: 40 % s/ (zona de Ciudad Jardín -viario peatonal perimetral B+C+parcial D)= ocupación de suelo en Ciudad Jardín (B) .

$$40 \% (4.857^{\wedge}50 + 7.322 + 732 + 640 + 1.904) = 6.182 \text{ m}^2.$$

$$\frac{6.182^{\wedge} \text{ m}^2.}{4.857^{\wedge}50 \quad 7.322} = \frac{6.182^{\wedge} \text{ m}^2.}{12.179^{\wedge}50 \text{ m}^2.} = 50^{\wedge}75 \% \text{ con res}$$

pecto a la parcela neta, permitiendo por tanto a efectos de planeamiento de edificación en zona B la ocupación de suelo limitado por envolventes exteriores de edificación grafiadas en PERI, dentro de cuyo ámbito podrá establecerse el diseño de las construcciones y viario privado oportunos de acuerdo con las tipologías de viviendas definidas con una ocupación en planta baja del 50 % sobre parcela neta.

10.1.3.- El área B quedará subdividida en dos zonas B₁ y B₂ por vía peatonal de calado (C).

10.1.3.1.- Zona B₁

Parcela P₆ .- Con calificación de Ciudad Jardín de 4.857^50 m2 de superficie con una agrupación de viviendas unifamiliares adosadas y calle común privada de servicio.

10.1.3.2.- Zona B₂

Parcela P 7.- Con calificación de Ciudad Jardín de 7.322 m² de superficie con dos agrupaciones de viviendas unifamiliares adosadas y calle común privada de servicio para cada agrupación.

Parcela P 8.- Parcela de servicios para transformador y plato depuradora de 280 m². Las previsiones de espacio podrán ser modificadas según necesidades fundadas del tipo de instalaciones a realizar definitivamente que quedarán reflejadas en el proyecto de urbanización correspondiente.

En el proyecto de urbanización, previa petición de traslado al Excmo. Ayuntamiento y una vez aprobado el PERI, se podría situar la parcela destinada a servicios (unidad depuradora - transformador) en terreno lindante con el ámbito del PERI al otro lado de la calle peatonal B, incrementando la zona verde de suelo común privado de la parcela P 7.

10.2.- Protección del espacio dunar - C - :

En él se encuentran las dos formaciones dunares características del sector y sólo admitirá los usos y elementos de carácter público encaminados a su conservación. Dispone de una superficie de 17.060'52'- m².

11.- Edificaciones. Número máximo posible de viviendas - (at. 75 L.S.)

11.1.- Sobre cada una de las parcelas anteriormente definidas se establecen alineaciones de edificación (plano 1-2) que no serán rebasadas por la envolvente exterior del edificio a nivel de planta baja y en todas sus coberturas, si bien la edificación podrá crear nuevas alineaciones interiores sin alterar el número de plantas establecido incrementando como consecuencia los espacios verdes privados perimetrales.

Zonificación A₁ - Parcela nº1 - La alineación de parcela es coincidente con la de edificación en un perímetro exterior. En ella se ubica un edificio comercial de cuatro plantas y 4.574 m² de forjado.(13.724 m³).

Zonificación A₁ - Parcela nº2 - Destinada a S.P. La alineación de parcela es coincidente con la exterior de edificaciones. Se determinará a los usos y dispondrá de la edificabilidad que el Excmo. Ayuntamiento determine con un número máximo de dos plantas.

Zonificación A₂ - Parcela nº 3 - Se establece una alineación exterior de edificación dentro de la parcela con separación a lindes de parcela fijados en planos. Se ubica un edificio residencial de siete plantas con altillo ó desván vinculado a la última planta y 8.000 m² de forjado (26.000 m³).

Zonificación A₂ - Parcela n.º 4 - Se establece una alineación exterior de edificación dentro de la parcela con separaciones respecto a tres lindes siendo coincidente con uno de los laterales de la parcela. Se ubica un edificio residencial de seis plantas con altillo ó desván - vinculado a la última planta y 4.230 m² de forjado (12.690 m³).

En la zona de parcela restante se podrán establecer piscinas y elementos de jardín vinculadas al edificio social de parcela 5.

Zonificación A₂ - Parcela n.º 5 - La alineación de parcela es coincidente con la de edificación. Su uso será comercial, social o recreativo, la superficie forjada es de 666 m² y el número máximo de plantas 2.

Las parcelas n.º 3, 4 y 5 podrán disponer de semisótanos hasta los límites de las parcelaciones establecidas, no computando a efectos de número de plantas y el conjunto en volumen ó superficie forjada dependerá de las ordenanzas generales vigentes en el momento de la solicitud de licencia.

Zonificación B₁ - Parcela nº 6 - Se establecen viviendas - unifamiliares de dos plantas y ático adosadas en hilera con una envolvente exterior de edificación en planta baja que engloba acceso rodado privado determinando el espacio restante hasta los límites de parcelación como zona verde común de uso privado. Superficie construida de forjado 3.499 m² (10.348 m³).

Zonificación B₂ - Parcela nº 7 - Se establecen viviendas - unifamiliares de dos plantas y ático adosadas en hilera en dos agrupaciones fijando para cada agrupación que engloba acceso rodado privado, una envolvente exterior determinando el espacio restante hasta los límites de parcelación como zona verde común de uso privado.

El conjunto de las dos agrupaciones supone una superficie construida de forjado de 5.913 m² (7.322m³).

Zonificación B₂ - Parcela nº 8 - Para dotación de servicios destinados a unidad depuradora y Caseta - para transformador las construcciones necesarias a tal fin se separarán dos metros con respecto a las alineaciones de parcela.

11.2.- La superficie total construida definida en metros cuadrados de forjado es de 26.823m², de los cuales se destinan 21.592 m² a residencial de viviendas. Si se establece un promedio de 100 m²/ud vivienda, supone 216 viviendas.

El ámbito del PERI es de 5°1641 Ha.

$$\frac{216 \text{ viv}}{5^{\circ}1641 \text{ Ha.}} = 41^{\circ}82 \text{ viv/Ha} < 75 \text{ viv/Ha (art. 75 L.J.)}$$

12.- Usos del suelo y dotaciones .- Los usos del suelo que se establecen destinan (ver 1.3.2 del Anexo)

1.- El 41°03% de suelo del ámbito global del P.E.R.I., a uso privado:

1.1.- Con carácter residencial y comercial	16°91%
1.2.- Con carácter residencial	23°58%
1.3.- Otros usos	0°54%

2.- El 58°97 de suelo restante a espacios públicos o protegidos:

2.1.- Espacio dunar de protección	33°03%
2.2.- Red viaria de circulación rodada	16°45%
2.3.- Red viaria peatonal	9°47%

3.- El 58°97% de suelo de carácter público equivalente a 30.446m² (1.3.1. del Anexo) supone:

30.446 m² : 216 viv. = 140°95 m²/ud. de vivienda (2.4.3. Anexo).

4.- Plazas de aparcamiento.-

4.1.- De carácter privado.- Las fijadas por Ordenanzas Municipales en el interior de las zonas de uso privado, a excepción de las relativas a edificación comercial en A-1.

4.2.- De carácter público.- Se prevee una posibilidad de aparcamiento exterior de 304 plazas (8.3 de la Memoria).

El mínimo de plazas en espacio exterior para las necesidades de edificabilidad de uso comercial junto a zona comercial A-1 será:

1.- Según P.G.O.U. vigente:

$$15 \% \text{ S/4.574}^- \text{ m}^2 = 686^{\wedge}10 \text{ m}^2.$$

$$686^{\wedge}10 : 20 \text{ m}^2/\text{plaza} = 35 \text{ plazas.}$$

2.- Según nuevo P.G.O.U.

$$4.574^- \text{ m}^2 : 100 \text{ m}^2/\text{plaza} = 46 \text{ plazas.}$$

sin que dicho uso suponga espacio privado para aparcamiento.

13.- Justificación en relación con revisión del Plan General.-

A tenor de las consideraciones establecidas en los anteriores puntos 7 y 10.1.2, de la presente Memoria, se incorpora plano nº 1-5 al planeamiento en el que se establece una nueva tipología para la edificación de acuerdo con las especificaciones y normas del Plan General inicialmente aprobado, que otorga la calificación de Edificación Abierta a la totalidad del sector (EDA) con obligatoriedad de ejecución previa del PERI como supeditación a planeamiento diferido.

Sin alterar la red viaria, parcelaciones y alineaciones exteriores, ni volúmenes y edificabilidades globales definidas por PERI y al amparo de la nueva calificación urbanística se modifica la tipología de viviendas unifamiliares por plurifamiliares cuya justificación viene dada por lo expuesto en los puntos anteriormente mencionados, con lo que como consecuencia se mejora la visión del espacio desde carretera e incrementan los espacios verdes de uso privado de parcelas. Asimismo se disminuye el número de plantas del edificio comercial de parcela P - 1 (de 4 a 2) que aparece fuera de contexto y cuyo volumen viene impuesto por la norma 35ª de la ordenanza de P.G.O.U. 1.966. La nueva ordenación fija envolvente edificable dentro de las definidas en PERI para parcelas P 6 y P 7 y crea edificios de cinco plantas (con planta baja diáfana, cuatro plantas piso con formas escalonadas aterrazadas y semi sótano para aparcamiento).

Con la misma tipología que la edificación de parcela P 3 y P 4, se disminuye el número de plantas en esta última (de 6 a 5) para unificar altura en los bloques alineados sobre la calle C.R.1.

Las variaciones que se establecen con relación al PERI redactado vienen fijadas en el cap. II. 4 de la Memoria.

14.- Servicios urbanos .-

En esquemas de proyecto se especifica el trazado de las siguientes redes:

- 1.- Red de abastecimiento de agua potable.- Según especificaciones de la compañía municipal suministradora.

Las conducciones se realizarán enterradas y se tendrá presente el Real Decreto 1423/1982 por el que se aprueba la

reglamentación técnico sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público.

2.- Red de alcantarillado.- Su cálculo será objeto del Proyecto de Urbanización que se desarrolle y para el que se tendrán presente la composición y caudal de aguas residuales y pluviales.

El vertido definitivo se realizará al colector de la red general que se proyecte en la trayectoria de la Carretera Nazaret - Oliva.

Caso de no realizarse dicho colector, o transitoriamente hasta su puesta en servicio, se instalará una planta de de puración por oxidación total, para una población de 1.000 personas que tendrá carácter definitivo, con vertido de - agua al subsuelo de acuerdo con especificaciones de Normas Tecnológicas y que cumpla con lo establecido en el Decreto 3787/70 sobre requisitos mínimos de infraestructura en los alojamientos turísticos. La estación depuradora se podrá - realizar por fases, siempre y cuando se establezca la capa cidad de cada fase en función del número de viviendas de la misma. Se podrá alterar un emplazamiento según lo dispues to en punto 10.1.3.2. de la Memoria.

3.- Red de distribución de energía eléctrica.- Se establecerá acometida por red de media tensión desde el transformador actualmente existente ubicado al S. del P.E.R.I., según in formación facilitada por compañía suministradora.

arquitecto
Juan Valiente

Se ubica transformador exento según se indica en 10.4 de la Memoria, a partir del cual se derivan las redes de suministro a la edificación y cuya capacidad será la necesaria para abastecer a la totalidad de las necesidades dimanantes de las edificaciones y usos establecidos en el P.E.R.I.

La red de distribución a partir del transformador que se instale será subterránea y el centro de transformación se realizará en edificación exenta de acuerdo con las condiciones de volumen que fije la compañía suministradora y cuidando su apariencia estética externa con materiales y acabados en consonancia con la edificación global del sector.

Asímismo podrá situarse en plantas bajas de cualquier edificación que se proyecte y dentro de los elementos comunes de la misma, parcializando el suministro de energía según plan de etapas de edificación.

- 4.- Red de alumbrado público.- Por tratarse de un área dentro de la delimitación de casco urbano, se realizará la instalación de elementos de alumbrado público de acuerdo con las especificaciones del Excmo. Ayuntamiento que vendrán definidas en el proyecto de urbanización.

Valencia, Septiembre de 1987 .-



Fdo .- JUAN VALIENTE .- ARQUITECTO.

[Handwritten signature]
DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Inicialmente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 20 de Diciembre de 1987
Valencia, 22 DIC. 1987
El Secretario General,

[Handwritten signature]
DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Provisionalmente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 12 de mayo de 1988
Valencia, 30 MAYO 1988
El Secretario General,

[Handwritten signature]
DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 22 de Septiembre de 1988
Valencia, 28 SET. 1988
El Secretario General,

ANEXO A LA MEMORIA .—

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ENTRE PERELLO - PERELLONET.
(CARRETERA NAZARET - OLIVA Y PLAYA) - VALENCIA.
PROMOTOR COMPAÑIA VALENCIANA DE VIVIENDAS, S.A. - CIVISA.

II.- ANEXO A LA MEMORIA.-

Dado que el P.E.R.I. que nos ocupa establece la conveniencia de su aprobación en función de su protección del paisaje en cuanto hace referencia a la conservación y valoración del espacio - dunar existente, estableciendo un viario adecuado a tal fin, con modificación del que figura en el actual planeamiento, se analizan y comparan los mismos parámetros dentro de idéntica delimitación de zona según determinaciones del P.P. 31 y del P.E.R.I. que se propone.

1.- SUPERFICIES.-

1.1.- Superficies según P.P. 31

1.1.1.- En zona comercial de segunda categoría (norma 35ª) dentro de manzanas de planeamiento:

S = 10.422'15 m2.

30'-- x 45'--	1.350'--
30'-- x 65'--	1.950'--
60'-- x 72'--	4.320'--
<u>52'-- 43'80 x 58'50</u>	<u>2.802'15</u>

2

TOTAL 10.422'15 m2

1.1.2.- En manzanas destinadas a uso residencial dentro de zonificación de Ciudad Jardín:

S = 27.700'52 m2.	
181'-- x 65'--	11.765'--
175'-- x 84'--	14.700'--
60'-- x 12'--	720'--
<u>43'80 + 42'12</u> x 12	<u>515'52</u>
2	27.700'52 m2

1.1.3.- Red viaria de circulación: S = 13.518'98 m2.

319'56 x 8'--	2.556'48
218'-- x 18'--	3.924'--
263'-- x 3'--	789'--
84'-- x 13'--	1.092'--
65'-- x 7'--	455'--
70'50 x 30'--	2.115'--
96'50 x 15'--	1.447'50
38'-- x 30'--	1.140'--
<hr/>	
TOTAL	13.518'98 m2

1.2.- Según P.E.R.I.

1.2.1.- En zona determinada a uso comercial: 8.735'67 m2

1.2.1.1.- En A₁

Parcela nº 1 ... 32 x 36 ... 1.152 m2.

Parcela nº 2 ... (19'74+14'69); x 36 ... 619'92 m2

2

(cesión S.P.)

Viario de intercomunicación ... 8 x 36 ... 288'-- m2.

SUMA A - 1 2.059'92 m2.

1.2.1.2.- En A₂

Parcela nº 3 ...	40 x 62	2.480 m ²
	30 x 10	300 m ²
	<u>10² x 3'14</u>	78'50 m ²

4

SUMA ... 2.858'50 m².

Parcela nº 4 ...	40 x 22	880'--- m ²
	38'50 x 27	1.039'50 m ²
	50 x 27	1.350'--- m ²
	<u>10'50 x 9</u>	47'25

2

SUMA ... 3.316'75 m².

Parcela nº 5 ...	13 x 38'50	500'50
------------------	------------------	--------

SUMA A - 2 .. 6.675'75 m²

TOTAL 8.735'67 m².

1.2.2.- En zona destinada a uso residencial en actual zonificación de Ciudad Jardín: 12.459'50

1.2.2.1.- En B₁

Parcela nº 6 ...	15 x 63'50	952'50
	40 x 77'---	3.080'---
	11 x 75'---	825'---

SUMA 4.857'50 4.857'50

1.2.2.2.- En B2:

Parcela nº 7 ... 38' x 53'50	2.033
12 x 51'--	612
25 x 78'--	1.950
31 x 83'--	2.573
11 x 14'--	154

SUMA 7.322

Parcela nº 8 ... Instalaciones vinculadas al P.E.R.I.

20 x 14 280'-- m2

SUMA B- 2 7.602

TOTAL 12.459'50

1.2.3.- En red viaria de circulación: S = 13.388'06 m2

1.2.3.1.- De circulación rodada, aparcamientos
y aceras: 7.641'20 m2.

C.R.1.- 255'-- x 20'--	5.100'--
C.R.3.- 78'50 x 14'--	1.099'--
C.R.2.- <u>61'-- 59'74</u> x 9'-- ...	543'33

Ap.- <u>50'-- + 54'69</u> x 33'50	<u>1.753'73</u>
2	
TOTAL M 2	8.496'06

1.2.3.2.- De circulación peatonal: 4.892'-- m2.

Acceso peatonal A.-	74'-- x 8'--	592'--
Acceso peatonal B.-	91'50 x 8'--	732'--
Acceso peatonal C.-	60'-- x 8'--	480'--
* Paseo peatonal D.-	386'-- x 8'--	3.088'--

(*) Medido en desarrollo promoción pública.

TOTAL M 2	4.892'--
-----------------	----------

1.2.4.- En otros usos: Incluido en B - 2

Transformador y

Estación depuradora 20 x 14 280'- m2

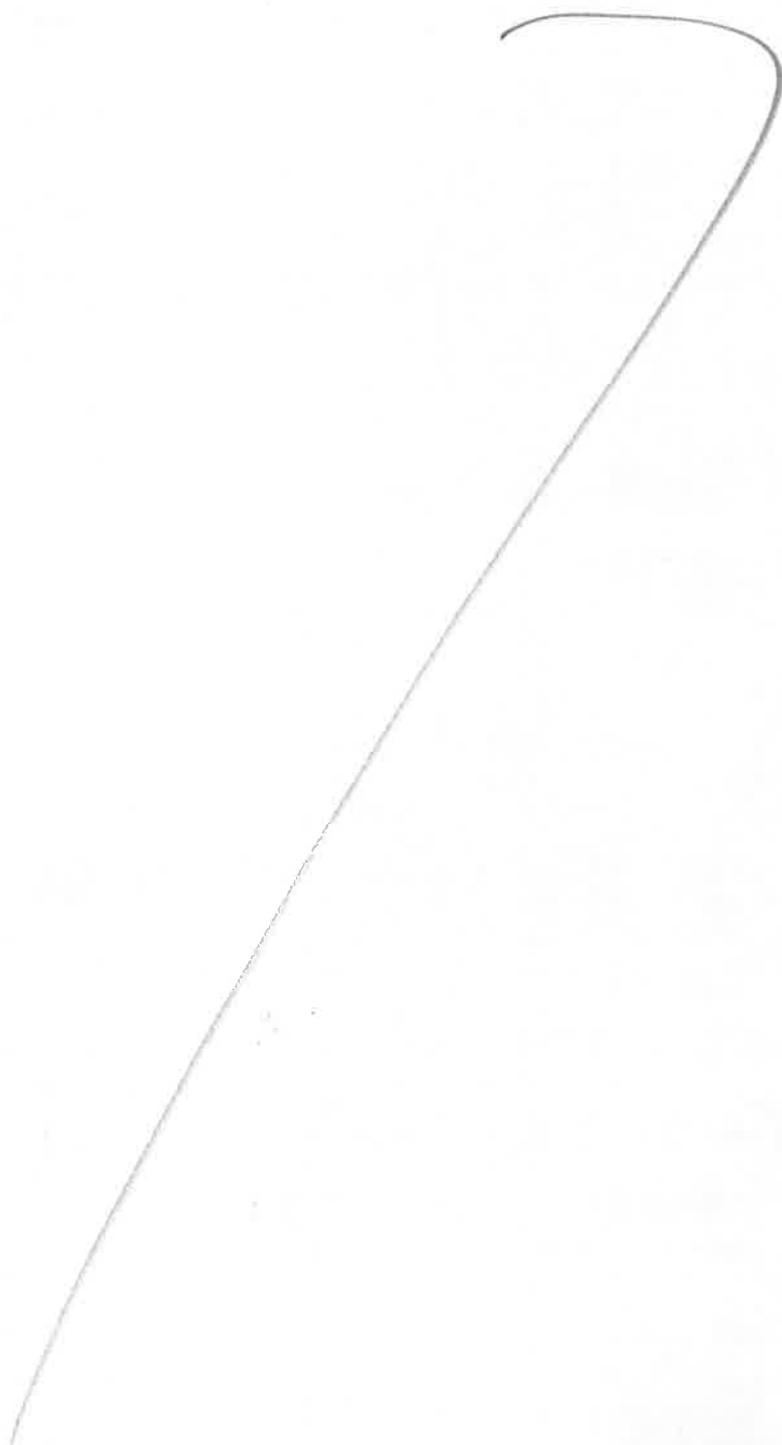
1.2.5.- En zonas terreno natural ocupado por dunas: S = 17.058'52 m2.

a) Ambito del P.E.R.I. -

263'-- x 178'--	46.814'--
<u>56'-- + 67'--</u> x 78'50	4.827'75... 51.641'75
2	

b) En zona uso comercial 1.2.1.-	8.735'67
En residencial 1.2.2.-	12.179'50
En red viaria 1.2.3.-	13.388'06
En otros usos 1.2.5.-	<u>280'--</u> 34.583'23

Diferencia (a-b) = 51.641'75 - 34.583'23 = 17.058'52 m2.



arquitecto
Juan Valiente

1.3.- Cuadro comparativo de superficies según uso.

1.3.1.- Superficies

Planea- miento.	Residen. Comerci.	Residen- cial.	Red viaria.		Otros Usos.	Suelo no edif. Dunas	TOTAL
			Rodada.	Peatonal			
P.P. 31	10.422	27.701	13.519	-	-	-	51.642
P.E.R.I.	8.736	12.179'50	8.496	4.892	280	17.058'50	51.642

1.3.2.- Porcentajes

Planea- miento.	Residen. Comerci.	Residen- cial.	Red viaria.		Otros Usos.	Suelo no Edif. Dunas	TOTAL
			Rodada.	Peatonal.			
P.P. 31	20'18%	53'64%	26'17%	-	-	-	99'99%
P.E.R.I.	16'91%	23'58%	16'45%	9'47%	0'54%	33'03 %	99'98%

2.- VOLUMENES EDIFICABLES.-

2.1.- Volumen edificable según P.P. 31.-

2.1.1.- Para uso comercial

Superficie neta de actuación 10.422'15 m2.

10.422'15 m2 x 6 m3/m2 62.532'90 m3.

2.1.1.1.- Volumen mínimo comercial (norma 35ª)

30ª s/ 62.532'90 18.759'87 m3.

2.1.1.2.- Volumen residencial.

62.532'90 - 18.759 m3 ... 43.773'03 m3.

2.1.2.- Para uso residencial dentro de zonificación actual de
Ciudad Jardín.

Superficie de actuación:

P.E.R.I. 51.641'75 m2

Deducción 1.1.1. 10.422'15 m2

TOTAL 41. 219'60 m2.

 $41.219'60 \text{ m}^2 \times 1'5 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 61.829'40 \text{ m}^3$

El volumen edificable según P.P. 31 es de 124.362 m3,
de los que se destinan 18.759 m3 a volumen estricto
comercial pudiendo destinarse los 105.603 m3 restan-
tes a residencial.

2.2.- Volumen edificable según P.E.R.I. que se propone.-

2.2.1.- Volumen en zona comercial.

En A-1 y A-2

Superficie neta de actuación 8.735'67 m2

8.735'67 m2 x 6 m3/ m2 52.414'02 m3

2.2.1.1.- Volumen mínimo comercial

30 % s/ 52.414⁰² 15.724²¹ m³.

2.2.1.2.- Volumen residencial

70 % s/ 52.414⁰² 36.689⁸¹ m³.

2.2.2.- Volumen residencial: Dado que el volumen global del P.E.R.I. que se propone, no se pretende que supere a planteado en el estudio del P.E.R.I. , aportado en Octubre de 1986 que fué trasladado a información al Consejo Directivo del Parque Natural de la Albufera, cuyo volumen era de - 80.502 m³; el volumen residencial para zona B₁ y B₂ será: 80.502 m³ - 52.414 m³ = 28.088 m³. El volumen edificable según P.E.R.I. es de - 80.502⁻ m³., de los cuales se destinan - 15.724 m³ de volumen a comercial, y 64.778 m³ a residencial.

2.3.- Superficie edificada que se asigna en la ordenación que se propone.- Edificabilidad.

2.3.1.- En zona comercial.

2.3.1.1.- Comercial.

	Sup.	Volumen.	Sup. Edificad.	Edif. m ² /m ² .	Nº Plant.
En zona A-1 parcela nº 1	1.152 m ²	13.724 m ³	4.574 m ²	3 ⁹⁷	4
En zona A-2 parcela nº 5 social y deportivo	500 ⁵⁰	2.000 m ³	666	1 ³³	2
En zona A-1 parcela nº 2	619 ⁹²	Servicio Público			

2.3.1.2.- Residencial (según ordenanza 35ª)

	Sup.	Volumen.	Sup. Edif.	Edif.	Nº Plantas.
En zona A-2 parcela nº 3	2.858'50	24.000	8.000	2'80	7
En zona A-2 parcela nº 4	3.316'75	12.690	4.230	1'28	6

- En zona A-2 se permitirá la elección de semisótanos en la totalidad de las parcelas según ordenanzas, para facilitar la asignación de plazas de aparcamiento fijada en el plan general y dotaciones de servicios.

2.3.2.- Para uso residencial en Ciudad Jardín

	Sup.	Volumen.	Sup. Edif.	Edif.	Nº Plant.
En zona B ₁ parcela nº 6	4.857'50 m2	10.348 m3	3.449 m2	0'71	2 ático
En zona B ₂ parcela nº 7	7.322	17.740	5.913 m2	0'81	2 ático
En zona B ₂ parcela nº 8	280	Instalaciones de Servicio			

2.4.- Cuadros comparativos de volumen y edificabilidad según usos asignados.

2.4.1.- Cuadro comparativo de volumen.

Planeamiento	Comercial		RESIDENCIAL.	TOTAL.	Observaciones.
	Estricto	Residencial.			
P.P. 31	18.760	43.773	61.829	124.362	
P.E.R.I.	15.724	36.690	28.088	80.502	Igual P.E.R.I. en Octubre 1986

El volumen residencial total es de $36.690 + 28.088 = 64.778 < 61.600 + 7.776 = (69.376)$ correspondiente al P.E.R.I. presentado al Consejo Directivo del Parque Natural de la Albufera.

2.4.2.- Cuadro comparativo de edificabilidad referido al área de actuación del P.E.R.I. $S = 51.641,75 \text{ m}^2$.

(*) Volumen edif./3

Planeamiento		Comercial		Residencial	GLOBAL
		Estricto	Residencial		
P.P. 31	Sup.	6.253	14.591	20.609	41.453
	Ed.*	0'121	0'283	0'399	0'803
P.E.R.I.	Sup.	5.241	12.230	9.362	26.834
	Ed.*	0'101	0'237	0'181	0'519

- 2.4.3.- Cuadro comparativo de potencial de viviendas = Viv./ Ha.
Considerando un promedio de 100 m2 construidos por unidad de vivienda.

Planeamiento	M2. edificación residencial		Potencial	
	En zona comercial	En resto	Vivienda	Viv./Ha.
P.P. 31	14.591 m2	20.609 m2	352 viv.	68'16
P.E.R.I.	12.230 m2	9.362 m2	215'92 viv	41'81

3.- CONCLUSIONES.-

A la vista de las consideraciones establecidas en los anteriores apartados, y a resultas de los cuadros comparativos establecidos, se deduce:

3.1.- Superficies .- (1.3.1.).

- a) Manteniendo el porcentaje de suelo ocupado por red viaria, (26'17% P.P. 31 / 25'92 % P.E.R.I.) se libera una superficie de 17.058'50 m2 (33'03 % de ámbito de P.E.R.I.) como zona de conservación y protección de dunas existentes, con lo cual el suelo para uso público representa el 58'95% del correspondiente al ámbito total de P.E.R.I. que se propone.
- b) Se crean itinerarios peatonales, desde las áreas de aparcamiento hasta el espacio dunar y su entorno que suponen el 9'47 % del ámbito del P.E.R.I.
- c) Se disminuye en un 30'06 % la superficie destinada a zona residencial (B) y en un 3'27 % la que se contempla como comercial y residencial conjunta (A)
- d) Se crea parcela destinada a S.P con una cesión de 619'92 m2

(1.2.1.1.)

- 3.2.- Volúmenes edificables. Edificabilidad (2.4.1 y 2.4.2.).-
- a) La edificabilidad global de la solución propuesta supone una disminución del 35% sobre la correspondiente al P.P. 31.
 - b) No se supera la edificabilidad residencial ni global con respecto al P.E.R.I. propuesto en Octubre de 1986.
 - c) La edificabilidad residencial de la solución propuesta supone una disminución del 39 % sobre el fijado en planeamiento para el P.P 31.

3.3.- Potencial de viviendas (2.4.3.).-

El número potencial de viviendas (con una consideración de 100 m2 por unidad de vivienda) supone una disminución del 39% con respecto al P.P. 31.

4.- PLANEAMIENTO ADAPTADO AL P.G.O.U. CON APROBACION INICIAL 27 - 4 - 87

4.1.- Clasificación de Suelo:

Se modifica la clasificación de suelo de Ciudad Jardín y Comercial con posibilidad de residencial (Norma 35ª) del P.E.R.I. por calificación de Residencial de Edificación Abierta para todo el ámbito del P.E.R.I.

4.2.- Usos pormenorizados:

No se alteran los usos definidos en cada parcela ni las superficies de las mismas.

4.3.- Red viaria y sistema de espacios verdes:

No se modifica el diseño de red viaria en su conjunto ni los terrenos de cesión ocupados por dunas (zonas verdes).

4.4.- Volúmenes edificables:

No se modifica el volumen global edificable del P.E.R.I.
(80.502 m³).

El volumen de las parcelas viene modificado de acuerdo con las nuevas Tipologías y alturas definidas en el plano 1-5.

Planeamiento.	P ₁	P ₂	P ₃	P ₄	P ₅	P ₆	P ₇	TOTAL
P.G.O.U. 50-56	13.724	S.P.	24.000	12.690	2.000	10.348	17.740	80.502 m ³
P.G.O.U. 27-4-87	6.862	S.P.	24.000	9.528	2.000	14.292	23.766	80.502 m ³

El volumen residencial es de 71.640 m³ y el comercial de 8.862 m³.

4.5.- Superficie edificable. Edificabilidad m²/m² y número de plantas.

- A las últimas plantas de edificios residenciales, sin incremento de superficie edificable se les podrá incorporar desvanes vinculados a las mismas.

- Las parcelas P₂ (S.P.), P₃, P₅ y P₈ no sufren modificación.

Planeamiento	P ₁			P ₄			P ₆			P ₇		
	Sup.	Edif	P.	Sup.	Edif	P.	Sup.	Edif	P.	Sup.	Edif	P.
P.G.O.U. 50-56	4.574	3'97	4	4.230	1'28	6	3.449	0'71	2+ático	5.913	0'81	2+ático
P.G.O.U. 27-4-87	2.287	1.99	2	3.176	1'04	5	4.764	0'98	5	7.940	1'08	5

4.6.- Se mantienen las conclusiones del punto 3.1 de la Memoria para el planeamiento adaptado al P.G.O.U. del 27 - 4 87.

La edificabilidad residencial en esta solución impone una disminución del 32 % sobre la fijada por planeamiento en P.P. 31., ya aproximada a la fijada en el P.E.R.I. presentado en Octubre 1986 ($69.376 \text{ m}^3 \simeq 71.640 \text{ m}^3$). La edificabilidad global de esta solución, al igual que en la adaptada al P.G.O.U. 50 - 56 impone una disminución del 35 % sobre la correspondiente al P.P. 31.

El número potencial de viviendas (con una consideración de 100 m^2 por unidad de vivienda) es de 238^*80 unidades y supone una dimensión del 32 % con respecto al P.P. 31.

Valencia, Septiembre de 1987.-



FDO.- Juan Valiente .- Arquitecto.





ORDENANZAS.-

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ENTRE PERELLO - PERELLONET

(CARRETERA NAZARET - OLIVA Y PLAYA) - VALENCIA.

PROMOTOR: COMPAÑIA VALENCIANA DE VIVIENDAS, S.A. - CIVISA

III.- ORDENANZAS

A.- Generalidades y normas de edificación.

- a.1.- Objeto y ámbito de aplicación.- Se regulan por estas - Ordenanzas los usos, parcelación, urbanización y normas de edificación que regirán sobre el P.E.R.I. aprobado - dentro del ámbito de actuación definido en la Memoria y delimitado en los planos correspondientes.
- a.2.- Normas de rango superior del planeamiento a desarrollar.- Los sistemas de espacios protegidos, libres, públicos, usos, edificabilidad global y red viaria fijados en este P.E.R.I., son válidos, independientemente de la vigencia de cualquier Plan General por responder a criterios que se mantienen constantes para ambos.
- a.2.1.- Hasta la aprobación definitiva del P.G.O.U., - (con aprobación inicial 9-4-87).- Se mantiene - la zonificación de Ciudad Jardín del P.G.O.U. 50-55 de grado primero con un aprovechamiento del 1'50 m³/m². (Norma 20ª de Normas Urbanísticas 3-VI-1966) que incluye centro comercial de segunda categoría en la superficie fijada en Memoria del P.E.R.I. y con un aprovechamiento de 6 m³/m² (norma 35ª de N.U. 3-VI-1966).

a.2.1.1.- Edificaciones en zona residencial de Ciudad Jardín:

La clasificación de Ciudad Jardín admitirá (art. 198 Ord. 1950/55) el uso residencial en los terrenos asignados por el P.E.R.I., parcelas B 1 P 6, y B 2 P 7, y la tipología de viviendas unifamiliares propias de la ordenación en Ciudad jardín.

Se desarrollarán las unidades de viviendas agrupadas dentro de conjuntos rodeados de jardín para la comunidad hasta los lindes de las parcelas.

Se realizaria proyecto global y unitario por cada agrupación (uno en B 1 y dos en B 2), dentro de los limites de envolvente de edificación definidos en planos y el viario de acceso a las agrupaciones de viviendas, de caracter privado, quedará incorporado y definido en el proyecto que se realice para cada agrupación. En dicho proyecto quedará fijado la subparcelación para cada unidad de vivienda.

La separación mínima de las edificaciones en Ciudad Jardín con respecto a los lindes de la parcela será de:

.4 mts. con respecto a calle de circulación rodada.

.2 mts. con respecto a alineaciones de calles peatonales de carácter público.

a.2.1.2.- Edificaciones en zona Comercial.-

Responderán a las alineaciones y usos fijados en planos de Ordenación siguiendo criterios de edificación abierta.

a.2.2.- A partir de la probación definitiva del P.G.O.U.

(con aprobación inicial 9-4-87).- Se estará so-
metido a la zonificación fijada en el mismo -
(Edificación Abierta en P.G.O.U. inicialmente
aprobada) en todo el ámbito del P.E.R.I.

2.3.- Normas de la edificación.- Ordenanzas.-

1.- Alineaciones y rasantes.- Las alineaciones exteriores a man-
tener serán las especificadas en los planos del P.E.R.I.

El proyecto de urbanización fijará las rasantes a mantener.

2.- Parcelaciones y reparcelaciones.- Se crean parcelas edifica-
bles, en función de diferentes conceptos de uso, según cri-
terios establecidos en Memoria del P.E.R.I. y en orden a una po-
sible obtención de licencia de edificación independientemente
y de acuerdo con el P.G.O.U. vigente en el momento de la peti-
ción.

Estas parcelas podrán subdividirse en otras de menor superfi-
cie siempre y cuando se presente petición de licencia de obras

para la totalidad de la edificación asignada a cada una de ellas fijando entonces diferentes fases de ejecución que podrán concretar parcelas independientes y preceder a una subparcelación en su caso, siempre y cuando cada parcela obtenida como subdivisión disponga de la superficie equivalente a la edificabilidad permitida por el P.E.R.I.

3.- Ocupación de parcela.- En zona residencial de Ciudad Jardín, caso de solicitar licencia de acuerdo con el P.G.O.U. 50-55, se permitirá una superficie de ocupación máxima por la edificación en planta baja dentro de los sectores B₁ y B₂ del 50 % sobre parcela neta, equivalente al 40 % s/ parcela bruta tal como queda justificado en el punto 10.1.2. de la Memoria.

En zona comercial A₁ parcela nº 1 se podrá ocupar la totalidad de la parcela o bien se podrán establecer alineaciones interiores pasando la superficie de ocupación liberada en planta baja a segunda planta del edificio.

En zona residencial de edificación abierta A₂ y en zona residencial de edificación abierta B₁ y B₂ (una vez aprobado el nuevo P.G.O.U.) se procederá a realizar los proyectos de edificación de acuerdo con las alineaciones exteriores de edificación definidas en planos para cada uno de los bloques. Estas alineaciones definen una envolvente perimetral de edificación en planta baja y que incluye el perímetro máximo de proyección de plantas piso hasta la altura reguladora que las ordenanzas fijen para el número de plantas.

Los espacios no ocupados por la edificación en planta baja incrementarán las zonas de espacio verde privado de uso común.

- 4.- Volumen edificable y edificabilidad.- Son los asignados para cada caso en la Memoria del proyecto, utilizando el concepto de edificabilidad para las solicitudes de licencia de nueva planta una vez aprobado definitivamente el P.G.O.U. y ambos casos de que la licencia se inste con anterioridad a la aprobación.
- 5.- Régimen de servicios comunes a las edificaciones.- El suelo de uso común privado liberado en las distintas parcelas estará al servicio exclusivo de las viviendas ubicadas en las mismas o en un conjunto de parcelas.
- Se admitirá en este espacio la ubicación de instalaciones generales a semisótano o convenientemente integradas al espacio ajardinado, así como todo tipo de instalaciones deportivas y elementos de amueblamiento urbano propios de zonas ajardinadas (bancos, juegos infantiles, etc.) Se cuidará la integración de las edificaciones al espacio común.
- 6.- Aparcamientos.- Todas las viviendas que se realicen en zonas residencial y comercial A₂ dispondrán de un espacio para aparcamiento de dimensiones mínimas 4'50 x 2'20 mts., asignado dentro de la propia parcela que podrá ser cubierto o no.
- Dadas las dificultades de tipo constructivo en la ejecución de sótano para esta finalidad, la reserva que será preceptivo establecer en la zona comercial A-1 viene englobada dentro de las plazas del aparcamiento exterior anexo (Memoria 8.3 y 12.4.2).
- Las edificaciones que se realizan en parcelas 3,4 y 5 podrán disponer la reserva para aparcamiento e instalaciones en planta de semisótano, llevando su línea de

edificación hasta los límites de los lindes de las parcelas y crear accesos y salidas conjuntas (a edificación y red viaria) para las tres parcelas.

El techo de la planta semisótano se tratará como terraza de uso común para las tres parcelas sin establecer subdivisión por vallado.

Las edificaciones que se realicen en parcelas 6 y 7 podrán llevar los límites del semisótano hasta la envolvente exterior de edificación.

7.- Edificios aterrizados. Envoltentes de edificación.-

El planeamiento propugna el diseño de edificios aterrizados en sentido longitudinal según se indica en planos 1-4 y 1-5 con plantas bajas diáfanas interrumpidas exclusivamente por los volúmenes de accesos a fin de facilitar las penetraciones visuales sobre el espacio dunar.

Dadas las características de la edificación que se está construyendo en la zona (techos con cubierta en pendiente), se pretende que los bloques de edificación abierta no supongan excepción en el entorno por lo que se facilita esta característica de diseño con la posibilidad de ejecución de cubiertas en pendiente (entre 30 % y 60 %) utilizando el espacio vacío interior que se genere como desván vinculado a la última planta de viviendas o altillo interior.

La superficie ocupada por los metros cuadrados de desván ó altillo no será superior al 30% de la ocupada por la planta inferior.

El contorno de los edificios vendrá definido transversalmente por una envolvente de edificación (según croquis planos 1-4 y 1-5) con una altura máxima de 3'50 mts., sobre reguladora máxima en el eje de las alineaciones longitudinales

exteriores del bloque.

La edificación no superará la línea envolvente.

- 8.- Condiciones de diseño.- Se unificará al máximo la morfología de la edificación en el conjunto de viviendas que se ubique en el P.E.R.I. de acuerdo con su zonificación, sin romper el planeamiento estético de conjunto de una parcela individualizada como unidad estética dentro del planeamiento.
- La edificación a ubicar en cada parcela responderá a un solo proyecto susceptible de edificación por fases.
- 9.- Cercas y muros.- No será preceptivo el cerramiento de parcelas en su alineación exterior de manzana ni interior a espacio de uso común, favoreciendo al máximo la integración entre los espacios privados y comunes.
- Caso de proceder al cerramiento de la parcela, será calado desde la altura de 1' m. pudiendo utilizar como cerramiento seto vivo, a partir de esa altura, en los frentes de alineación.
- Se unificará la tipología de los cerramientos en alineaciones de fachadas.
- 10.- Depuración y vertido de aguas residuales.- Se procederá a la depuración y tratamiento de las aguas residuales urbanas por planta depuradora de oxidación total que podrá realizarse por fases que aseguren como mínimo la depuración de los vertidos correspondientes a las diferentes fases de solici-

tud de licencias en un proceso acumulativo hasta una población total de 1.000 habitantes (podrán realizarse dos unidades depuradoras para 500 habitantes cada una) de acuerdo con las siguientes características y con el Decreto 3787/70.

Dotación: 200 litros/habitante/día.

Carga DBO₅: 60 gr./habitante/día.

Carga sólidos suspensión: 90 gr./habitante/día.

Concentración media DBO₅: 300 mg./litro.

Concentración media S.S.: 450 mg./litro.

Depuración BDO₅ efluente como media mensual ponderada:

< 25 mg/litro.

Depuración S.S. efluente como media mensual ponderada:

< 30 mg/litro.

El vertido de agua depurada podrá destinarse a red de riego de jardinería.

La red de evacuación de aguas pluviales podrá ser independiente con vertido a pozo junto a depuradora o a riego.

La ubicación de la planta depuradora podrá trasladarse al otro lado del viario peatonal B según se determina en el punto 10.1.3.2. de la Memoria.

- 11.- En cuanto hace referencia a alturas de la edificación, parcela mínima, patios, salientes y vuelos, áticos, semisótanos y cuantos extremos no quedan contemplados por las presentes Ordenanzas, se seguirán las normas y ordenanzas con carácter general vigentes en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en el momento de solicitar la licencia de Obras de Edificación correspondiente.

B.- Régimen urbanístico del suelo.-

b.1.- Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.-

Se establecen los siguientes usos:

Sector A-1 Parcela P₁ .- Para uso exclusivamente comercial, admitiendo como tales, además del comercial propiamente dicho, los - destinados a uso deportivo, recreativo, social y cultural.

Sector A-1 Parcela P₂ .- Parcela de cesión para establecer S.P de acuerdo con directrices municipales.

Sector A-2 Parcelas P₃ y P₄ .- Para uso exclusivamente residencial admitiendo cualquier tipo de uso vinculado al equipamiento - de las viviendas de caracter deportivo, recreativo, social y cultural.

Sector A-2 Parcela P₅ .- Para uso exclusivo de caracter deportivo, recreativo, social y cultural de carácter privado.

Sector B .- Para uso residencial de ciudad jardin o edificación abierta administrando cualquier tipo - de uso vinculado al equipamiento de las viviendas de caracter deportivo, recreativo, social

y cultural. Engloba a las parcelas P₆ y P₇ y a la edificación de los bloques nº 6 (P₆) y 7 y 8 (P₇).

Sector B .- Parcela P₈ .- Destinada a servicios con instalación de centro de transformación y planta depuradora. Caso de modificarse el emplazamiento al otro lado de peatonal B., la parcela quedaría englobada y referida a los usos de B₁ parcela 7.

Sector C.- Espacio protegido.

Solo se admitirán aquellos elementos destinados a la protección del espacio dunar.

b.2.- Estudios de detalle.- Se seguirán las especificaciones relativas a tal fin vigentes en la ley del Suelo. No serán objeto de estudio de detalle las actuaciones urbanísticas y de edificación que respeten las consideraciones de uso, alineación y ordenanzas definidas en el presente P.E.R.I., pudiéndose adaptar al mismo cualquier tipo de subparcelación en los sectores B₁ y B₂, sin necesidad de realización de Estudio de Detalle, siempre que respeten los límites de las envolventes edificables definidas.

arquitecto
Juan Valiente

b.3.- Proyectos de urbanización.- Llevarán a la práctica las determinaciones correspondientes del presente P.E.R.I. dentro de la delimitación del sector fijado en planos y hasta sus límites.

Se realizará único proyecto de urbanización para toda la delimitación del área de actuación del P.E.R.I. que cuidará y conectará adecuadamente con las rasantes y acabados de red viaria fijados en sus límites N., W. (carretera Nazaret - Oliva), S. y E. (paseo peatonal D - E).

Dicho proyecto de urbanización podrá desarrollarse por fases de acuerdo con el plan de etapas fijado en el P.E.R.I.



Valencia, Septiembre de 1987.

Fdo.- Juan Valiente .- Arquitecto.



PLAN DE ETAPAS.-

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ENTRE PERELLO - PERELLONET

AREA CIVISA P.S 4/9

(CARRETERA NAZARET - OLIVA Y PLAYA) VALENCIA.

PROMOTOR: COMPAÑIA VALENCIANA DE VIVIENDAS, S.A. - CIVISA.

IV.- GESTION Y PLAN DE ETAPAS.-

Constituye la totalidad del ámbito del P.E.R.I. una unidad de actuación en sí misma, a ejecutar por el sistema de compensación, estableciéndose la previsión de su ejecución en el plazo de OCHO AÑOS, y definiéndose las distintas fases de ejecución de la urbanización (plano nº 1-3); no obstante sin orden de prelación de unos respecto de otros. En cualquier caso cada una de las fases constituye un conjunto cuya urbanización garantiza la calificación de "solar" de los terrenos edificables en ella comprendidos de modo autónomo e independiente de los demás y dado que las cesiones obligatorias se efectuarán de acuerdo con el proyecto de compensación, permitirá establecer las garantías a que se hace referencia en el Art. 41 del Rgto. de Gestión referidos en cada una de las fases de la urbanización. Existe por lo tanto única etapa y diferentes fases en la ejecución de las obras de urbanización.

Los terrenos de cesión son los siguientes:

- Parcela de 619'92 m2 con destino a Servicio Público.
- Espacio libre de uso público (17.060'52 m2 de zona dunar) y además el Paseo peatonal D (3.088' m2).
- Viales tanto de circulación rodada como peatonal (10.300'06 m2).

Se excluye como coste de urbanización la ejecución del Paseo peatonal D, perimetral a la zona dunar, por considerar que es un Sistema general que rebasa el ámbito del P.E.R.I. y que se entiende debe ser ejecutado conjuntamente con el de otros sectores.

La ejecución de la planta depuradora vendrá vinculada a la solicitud de la primera etapa y sucesivas con una dotación proporcional y adecuada al número de habitantes previstos en cada etapa caso de que se acometa su realización y puesta en uso por etapas.

Valencia, Septiembre de 1987

Fdo.- Juan Valiente.- Arquitecto.

arquitecto
Juan Valiente

[Signature]
DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Finalmente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 10 de Diciembre de 1987
Valencia, 22 DIC. 1987
El Secretario General,

[Signature]
DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Provisionalmente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 12 de Mayo de 1988
Valencia, 30 MAYO 1988
El Secretario General,
p.d.

[Signature]
DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 22 de Septiembre de 1988
Valencia, 28 SET. 1988
El Secretario General,
p.d.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ENTRE PERELLO - PERELLONET.
(CARRETERA NAZARET - OLIVA Y PLAYA) - VALENCIA.
PROMOTOR: COMPAÑIA VALENCIANA DE VIVIENDAS - CIVISA.

V.- ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO .-

1.- Coste aproximado de la implantación de los servicios. Su realización se prevee en función del plan de etapas del - P.E.R.I.

CAP. I.- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1.1.- Explanación.- 34.583 m ² x 0'50 mts
(promedio) x 200'- pts/m ² | 3.458.300'- |
| 1.2.- Excavación para compactación de firme
en calzada y aceras.- 10.300 m ² x 250'-
pts/m ² | 2.575.000'- |
| 1.3.- Firme en calzada con zahorra artificial
de hormigón hidráulico (20cms.) aglomerado
asfáltico binder y aglomerado asfáltico de rodadura con riego de imprimación y adherencia
6.600 m ² x 2.500'- pts/m ² | 16.500.000'- |
| 1.4.- Firme en aceras con capa de zahorras,
capa de hormigón hidráulico de 15 cm y acabado de adoquín prefabricado de hormigón o baldosa hidráulica.-
3.700 m ² x 2.700 pts/m ² | 9.990.000'- |

1.5.- Bordillo prefabricado de hormigón colocado sobre solera de hormigón.		
840 ml x 800 pts/ml		672.000'-
1.6.- Jardinería autóctona en paseos peatonales 435 m2 x 500 pts/m2		217.500'-
1.7.- Señalizaciones		250.000'-
		<hr/>
TOTAL CAP. I .-	33.662.800'-
CAP. II.- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.		
2.1.- Red de distribución de agua potable y riego, con excavación de zanjas, suministro de tubería y colocación.-		
560 ml. x 3.100 pts/ml		1.736.000'-
26.834 m2. construidos x 50 pts/m2		1.431.000'-
2.2.- Acometidas a red general		750.000'-
		<hr/>
TOTAL CAP. II.-	3.917.700'-
CAP. III.- Red de alcantarillado.		
3.1.- Red de albañales con excavación de zanja y colocación de tuberías para recogida de aguas en edificios.- 445 ml. x 2.800 pts/ml		1.246.000'-
3.2.- Red de desagües pluviales con p.p. de imbornales y sumideros. 500 ml x 2.300 pts/ml		1.150.000'-
3.3.- Planta(s) depuradora(s) para un total de 1000 habitantes de acuerdo con las características fijadas en Ordenanza a 3.1.1. del P.E.R.I. y cumpliendo con el Decreto 3787/70.		

Unidad depuradora	2.600.000'-
Obra civil	1.700.000'-
Equipo de bombas	900.000'-
Equipo tamizado	600.000'-
<hr/>	
TOTAL CAP.II.- ...	8.196.000'-

CAP. IV.- Redes de distribución de energía eléctrica, alumbrado público y centro de transformación.

4.1.- Red de alumbrado y luminarias

1.390 ml. x 6.500 pts/ml 9.035.000'-

4.2.- Red de energía

600 m. x 3.200 pts/ml 1.920.000'-

4.3.- Centro de transformación y acometidas .. 7.000.000'-

TOTAL CAP. IV.- .. 17.955.000'-

CAP. V.- Reposición de servidumbres 1.500.000'-

CAP. VI.- Costes de planeamiento 1.750.000'-

El coste aproximado de la implantación de los servicios defini
dos por el P.E.R.I. para las obras de urbanización es de
66.981.500 pts.

2.- Obras correspondientes a la estructura general y orgánica del Plan General.- No se evalúa en el estudio económico de las obras de urbanización la banda de pareo de protección del espacio dunar (peatonal D) que se proyecta con continui
dad a lo largo de las diferentes actuaciones urbanísticas lindantes con playa y que forma parte de los sistemas ge-
nerales.

3.- Compromisos de ejecución, evaluación de garantías y exposición de los medios financieros con que cuenta la realización de planeamiento.

La ejecución del planeamiento en el ámbito del polígono de limitado y objeto del P.E.R.I., queda comprometida dentro de su plan de etapas, concluyéndose en el máximo de ocho años a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Dado el volumen edificable, el importe y superficie de las obras de urbanización, parece adecuado y alcanzable un ritmo de inversión anual en obras de urbanización de aproximadamente once millones anuales.

El propio valor de las parcelas edificables resultantes de la ejecución del planeamiento puede constituir garantía suficiente para la financiación de las obras de infraestructura.

Dada la estructura de la propiedad del suelo se evidencia la disponibilidad de ejecución del planeamiento por la iniciativa privada sin entorpecimientos derivados de una compleja gestión o redistribución de beneficios y cargas.

arquitecto
Juan Valiente

La urbanización efectuada en espacios de cesión obligatoria será conservada por la corporación Municipal a medida que - las obras vayan siendo recibidas por el Ayuntamiento conforme se vaya concluyendo la ejecución de cada una de las fases.

En tanto no hayan adquirido los terrenos la condición de - solar, se garantizará tal calificación mediante la asunción de los compromisos a que hace referencia el artículo 41.1C, del Reglamento de Gestión.

Valencia, Septiembre de 1987.



Fdo. Juan Valiente.- Arquitecto.

