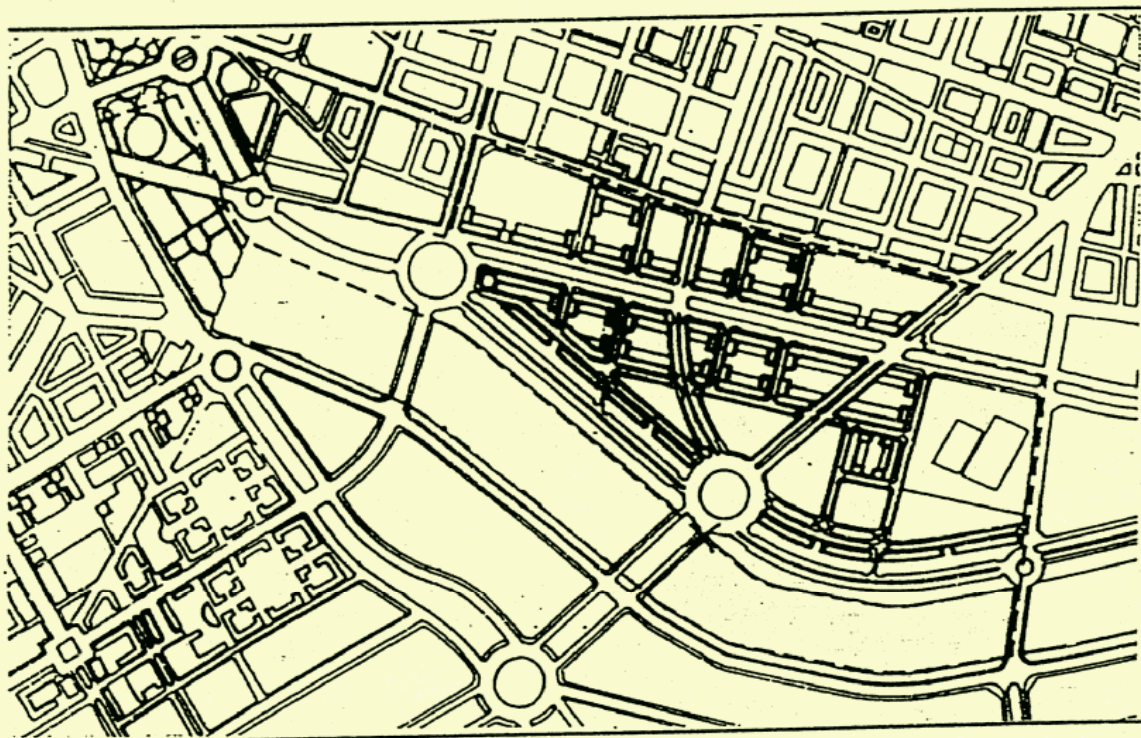


---

PLAN PARCIAL  
"AVENIDA DE FRANCIA"  
VALENCIA

---



---

PROMOTOR: P.A.U. AVENIDA DE FRANCIA S.A.

---

DOCUMENTO Nº 6

---

PLAN DE ETAPAS

---

---

VETGES TU I MEDITERRANIA .. Arquitectos .. 1990

---

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL. AREA DE SUNP. «AVENIDA DE FRANCIA»

VETGES TU I MEDITERRANIA arquitectos.

PLAN DE ETAPAS

Promotor : P.A.U. AVENIDA DE FRANCIA S.A.

indice

<u>INDICE.</u> . . . . .	1
<u>PLAN DE ETAPAS.</u> . . . . .	1
1 <u>ETAPAS DE EJECUCION DEL P.P.</u> . . . . .	1
<u>URBANIZACION</u> . . . . .	1
1.1 <u>PRIMERA ETAPA</u> . . . . .	1
1.2 <u>SEGUNDA ETAPA</u> . . . . .	2
1.3 <u>TERCERA ETAPA</u> . . . . .	2
1.4 <u>CUARTA ETAPA</u> . . . . .	2
2 <u>FASES DE CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTOS</u> . . . . .	6
2.1 <u>PRIMERA FASE</u> . . . . .	6
2.2 <u>SEGUNDA FASE</u> . . . . .	7
3 <u>PLAZOS DE EDIFICACION</u> . . . . .	7
3.1 <u>REGIMEN GENERAL</u> . . . . .	7
3.2 <u>REGIMENES PARTICULARES</u> . . . . .	7

Corresponde a la realización de toda la zona situada al Este de la prolongación de la C/. Padre Tomás Montañana, hasta la prolongación de la C/. Pintor Maella, incluyendo los Sistemas Generales, sus espacios asociados y los elementos interiores del Suelo urbanizable no programado. Se incluye asimismo la ejecución de un trazo del Jardín del Turia, que estará situado entre el Gulliver y la prolongación de la E/. Menorca, de modo que el conjunto total de las obras incluidas en esta etapa no sea inferior al 35% del total.

La duración máxima de esta etapa será de tres años contados a partir de la aprobación definitiva de los correspondientes proyectos de urbanización. El plazo para presentar los proyectos de urbanización será de seis meses desde que exista la disponibilidad total de los terrenos a ocupar.

1.2 SEGUNDA ETAPA

Corresponde a la realización de toda la zona situada al Oeste de la prolongación de la C/. Tomás Montañana, y de toda la zona existente entre la prolongación de la C/. Pintor Maella y la C/. Menorca, incluyendo asimismo la construcción del puente Av. de Francia-Av. Adric Regas y un trazo del Jardín del Turia, de modo que el conjunto total de las obras incluidas en esta y la anterior etapas no sea infe-



PLAN DE ETAPAS.

1 ETAPAS DE EJECUCION DEL P.P.

Para la ejecución del planeamiento del área se establecen una serie de etapas, fases y plazos de edificación que afectan respectivamente a las obras de urbanización, a la construcción de los equipamientos correspondientes al adjudicatario y a la edificación privada.

URBANIZACION

Por lo que respecta a las obras de urbanización (vialidad incluyendo los puentes, redes de servicio, jardinería...) se definen cuatro etapas para la ejecución del Plan cuyo contenido es el siguiente:

1.1 PRIMERA ETAPA

Corresponde a la realización de toda la zona situada al Este de la prolongación de la C/. Padre Tomás Montañana, hasta la prolongación de la C/. Pintor Maella, incluyendo los Sistemas Generales, sus espacios asociados y los elementos interiores del Suelo urbanizable no programado. Se incluye asimismo la ejecución de un tramo del Jardín del Túria, que estará situado entre el Gulliver y la prolongación de la C/. Menorca, de modo que el conjunto total de las obras incluidas en esta etapa no sea inferior al 35% del total.

La duración máxima de esta etapa será de tres años contados a partir de la aprobación definitiva de los correspondientes proyectos de urbanización. El plazo para presentar los proyectos de urbanización será de seis meses desde que exista la disponibilidad total de los terrenos a ocupar.

1.2 SEGUNDA ETAPA

Corresponde a la realización de toda la zona situada al Oeste de la prolongación de la C/. Tomás Montañana, y de toda la zona existente entre la prolongación de la C/. Pintor Maella y la C/. Menorca, incluyendo asimismo la construcción del puente Av. de Francia-Av. Antic Regne y un tramo del Jardín del Túria de modo que el conjunto total de las obras incluidas en esta y la anterior etapas no sea infe-

rior al 65% del total, y como mínimo la superficie necesaria de Jardín para finalizar el tramo completo situado entre el final del Gulliver y la prolongación de la C/. Menorca.

La duración máxima de esta etapa será de tres años contados a partir del momento en que haya finalizado la etapa anterior y exista la disponibilidad total de los terrenos a ocupar.

### 1.3 TERCERA ETAPA

Esta etapa puede solaparse a las anteriores, dependiendo del momento en que exista la disponibilidad total de los terrenos, al final de la misma deberán estar urbanizados todos los Sistemas Generales y elementos asociados, así como la totalidad de los elementos interiores del Suelo urbanizable no programado en todo el ámbito del P.A.U., excepto los incluidos en la cuarta etapa. Se incluye por lo tanto en esta tercera etapa la construcción del puente de la prolongación de la C/. Menorca y la ejecución del tramo del Jardín del Túria situado entre la prolongación de la C/. Menorca y la prolongación de la C/. Ibiza. Deberá estar terminada en un plazo total máximo de cinco años contados a partir del momento en que exista la disponibilidad total de los terrenos y cuenten con la aprobación definitiva los correspondientes proyectos de urbanización.

### 1.4 CUARTA ETAPA

Corresponde a la realización de los elementos interiores del Suelo Urbanizable No Programado situado al Este de la C/. Menorca. Su desarrollo y ejecución podrá aplazarse hasta el momento de la erradicación de los depósitos de combustible de CAMPSA, situados en el exterior del área de actuación, momento a partir del cual el plazo máximo de finalización será de tres años.. Se excluye por tanto de esta fase la ejecución de los sistemas generales y elementos asociados, que deberá realizarse durante la tercera fase.

La localización física específica de dichas etapas queda reflejada en el plano nº 4.10 del presente Avance del P.P.; si bien han de tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- El proyecto de urbanización relativo a los ejes viarios tipificados como Sistemas Generales y elementos asociados deberá referirse a la totalidad de los mismos y no subdividirse en tres proyectos, si no, en su caso, contemplar tres fases de ejecución del mismo.
- Cada una de las fases de ejecución del mencionado proyecto se ajustará, en lo posible, a los espacios físicos señalados para cada una de las etapas anteriormente señaladas, no obstante

podrán adelantar la ejecución de alguno de los elementos viarios relativos a una etapa posterior siempre que se considere conveniente.

- Cada una de las fases de ejecución del proyecto de urbanización deberá contemplar la ejecución de los elementos de la red viaria y redes de servicios necesarios -aún cuando su localización física sea externa a la de la etapa e incluso a la unidad de ejecución- de forma tal que, finalizada la ejecución de dicha fase las parcelas donde se ubique la edificabilidad (privada o pública) disponga de todos los servicios exigibles, para tener la consideración de solar, en condiciones adecuadas.

Las superficies que se urbanizan según el plan de etapas son las correspondientes a las páginas siguientes.

PLAN PARCIAL RESIDENCIAL. AREA DE SUNP. «AVENIDA DE FRANCIA»

VETGES·TU I MEDITERRANIA arquitectos.

PLAN DE ETAPAS

Promotor : P.A.U. AVENIDA DE FRANCIA S.A.

hoja nº 4

	SUPERFICIES	UDS VIALES	PTS/UD	PARCIALES	TOTAL	TOTAL ACUMULADO	% s/	%s/ costes	sup.
<b>ETAPA 1</b>									
Locales	6.286								
	5.637								
	13.705								
	4.852								
	851								
			31.330	12.000	375.963.911				
C/P. Maella	17.134		17.134	15.600	267.289.373				
Subtotal	48.464								
Z. Verdes			15.324	7.000	107.268.000				
S.G. y E.A. T. Mont.	566								
T. Mont.	3.559								
Avd. Francia	26.747								
Alameda	46.408								
1/2 Rotonda O	11.089								
1/2 Rotonda E	10.986								
Subtotal	99.356		99.356	15.600	1.549.951.904				
Jardín del Túria			102.000	9.000	918.000.000				
<b>TOTAL 1ª ETAPA</b>	<b>147.820</b>					<b>3.218.473.188</b>	<b>3.218.473.188</b>	<b>34,91%</b>	<b>41,05%</b>

**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL. AREA DE SUNP. «AVENIDA DE FRANCIA»**

**VETGES TU I MEDITERRANIA arquitectos.**

**PLAN DE ETAPAS**

**Promotor : P.A.U. AVENIDA DE FRANCIA S.A.**

**hoja nº 5**

ETAPA 2

Locales	7.390			
	4.849			
	8.935			

Subtotal	21.174	21.174	12.000	254.090.594
----------	--------	--------	--------	-------------

Z. Verdes		9.188	7.000	64.316.000
-----------	--	-------	-------	------------

S.G. y E.A. 1/2 Rotonda E	10.986			
1/2 Rotonda O	11.089			
Triángulo O	35.377			
Avda. Francia	26.290			
C/ Menorca	17.065			

Subtotal	100.808	100.808	15.600	1.572.608.169
----------	---------	---------	--------	---------------

Puente A.F.		5.520	175.000	966.000.000
-------------	--	-------	---------	-------------

Jardín Del Túria		43.200	9.000	388.800.000
------------------	--	--------	-------	-------------

<b>TOTAL 2ª ETAPA</b>	<b>121.982</b>			<b>3.245.814.763</b>	<b>6.464.287.952</b>	<b>70,12%</b>	<b>74,93%</b>
-----------------------	----------------	--	--	----------------------	----------------------	---------------	---------------

ETAPA 3

S.G. y E.A. Avda Francia	12.867			
Alameda	47.154			

Subtotal	60.021	60.021	15.600	936.327.682
----------	--------	--------	--------	-------------

Puente H.M.		4.200	160.000	672.000.000
-------------	--	-------	---------	-------------

Jardín Del Túria		87.000	9.000	783.000.000
------------------	--	--------	-------	-------------

<b>TOTAL 3ª ETAPA</b>	<b>60.021</b>			<b>2.391.327.682</b>	<b>8.855.615.634</b>	<b>96,06%</b>	<b>91,60%</b>
-----------------------	---------------	--	--	----------------------	----------------------	---------------	---------------

ETAPA 4

Locales	5.586			
	10.039			
	10.915			
	3.691			

Subtotal	30.231	30.231	12.000	362.776.934
----------	--------	--------	--------	-------------

<b>TOTAL 4ª ETAPA</b>	<b>30.231</b>			<b>362.776.934</b>	<b>9.218.392.568</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
-----------------------	---------------	--	--	--------------------	----------------------	----------------	----------------

<b>TOTAL</b>	<b>360.055</b>			<b>9.218.392.568</b>	<b>9.218.392.568</b>	<b>9.218.392.568</b>	
--------------	----------------	--	--	----------------------	----------------------	----------------------	--

Puede comprobarse que se cumplen, en cuanto a porcentajes de superficies urbanizadas, los mínimos establecidos en las Bases del concurso para los dos trienios. Por lo que respecta a porcentajes de inversión existe un aparente incumplimiento dado que 1ª etapa representa tan sólo un 34,78% de la inversión total de urbanización, no obstante, según puede comprobarse en el apartado de programación de inversiones, se supera en realidad el 41%, ello es debido a que:

- De una parte deben acometerse obras externas a la localización física de la 1ª etapa, esencialmente las correspondientes a desvíos de acequias, conexión con redes de servicios generales, etc...
- De otra el hecho de que se estima que parte de los gastos de proyectos y gestión, así como de las indemnizaciones y la totalidad de la aportación para el soterramiento ya habrán sido hecho efectivas, y tienen la consideración de gastos de urbanización.

De hecho se supera el 41% de los gastos estrictos de urbanización, es decir el 41% del presupuesto de contrata estimado para la totalidad de los elementos a urbanizar.

## 2 FASES DE CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTOS

### 2.1 PRIMERA FASE

Corresponde a la construcción del centro de B.U.P. de 16 unidades. Deberá efectuarse en el plazo máximo de tres años desde que el proyecto cuente con autorización municipal. El plazo máximo para solicitar dicha autorización será de un año desde que exista la disponibilidad total de los terrenos.

### 2.2 SEGUNDA FASE

Corresponde a la construcción del centro de E.G.B. de 18 unidades, el centro de Preescolar de 5 unidades, y los 6.000 m<sup>2</sup> de equipamiento social. Deberá efectuarse en el plazo máximo de tres años desde que los proyectos cuenten con autorización municipal. El plazo máximo para solicitar dicha autorización será de un año contado a partir del



momento en que haya finalizado la fase anterior y exista la disponibilidad total de los terrenos a ocupar.

### 3 PLAZOS DE EDIFICACION

#### 3.1 REGIMEN GENERAL

El plazo de edificación forzosa será de tres años contados desde el momento en que la parcela se convierta en solar o de cuatro años desde el momento en que se pueda obtener licencia de edificación con urbanización simultánea a ésta, atendiendo el grado de desarrollo que haya alcanzado la ejecución de los Sistemas Generales, y según las etapas previstas en el presente P.P.

Los plazos indicados se entienden sin perjuicio de la posibilidad de autorizar su prórroga por causa justificada y en su caso, estará sujeto a las sanciones previstas con carácter general en la legislación urbanística.

#### 3.2 REGIMENES PARTICULARES

Por lo que respecta a la edificabilidad que pueda corresponder al adjudicatario como beneficiario de expropiaciones por la aplicación del Sistema de expropiación se estará a los siguientes plazos de edificación forzosa:

En el plazo máximo de cuatro años contados a partir del momento en que se pueda obtener la primera licencia de edificación, en la primera etapa del P.P. deberá haberse edificado al menos un 25% de dicha edificabilidad.

En el plazo máximo de cuatro años contados a partir del momento en que se pueda obtener la primera licencia de edificación, en la segunda etapa del P.P. dicho porcentaje deberá alcanzar un mínimo del 50%.

Por lo que respecta al resto de la edificabilidad privada de la que haya obtenido como beneficiario de la aplicación del Sistema de Expropiación se estará al régimen general, si bien el inicio para el cómputo de los correspondientes plazos se iniciará a partir de la finalización de los dos plazos anteriores, y siempre que la parcela tenga la consideración de solar. Además el incumplimiento del deber de edificación para este último caso no tendrá la consideración de incumplimiento del adjudicatario en su condición de tal.

