

MODIFICACIÓN DEL PEPRI DEL BARRIO DEL MERCAT, PARA DEJAR SIN EFECTO LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO 15

**MODIFICACIÓN DEL PEPRI DEL BARRIO
DEL MERCAT, PARA DEJAR SIN EFECTO LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO 15**

INDICE

A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- Antecedentes. Conveniencia y oportunidad de la modificación de planeamiento.

B.- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

2. La propuesta. Alcance normativo.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- ANTECEDENTES. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION.

La actual redacción de la modificación del Plan especial de protección y reforma interior del Barrio del Mercat redactado por Actuaciones Urbanas Municipales Sociedad Anónima (AUMSA) en Octubre de 2.001, mantuvo la delimitación de la Unidad de ejecución nº 15, estableciendo sus parámetros cuantitativos y condiciones de urbanización.

En la propuesta de gestión incluida en la memoria de la misma aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia en sesión de 26 de Octubre de 2.001 se indicaba literalmente que **"en el caso de propiedad única o acuerdo entre propietarios, podría llegar a anulársela delimitación de la unidad de la Unidad"**.

Teniendo en cuenta lo anterior y toda vez que los dos únicos propietarios de suelo incluido en el ámbito de la unidad de ejecución nº 15, cerraron un acuerdo de obligaciones recíprocas de cesión del solar en copropiedad sito en Pl. de la Merced nº 6 a cambio de obra futura en el edificio a construir sobre el solar correspondientes, habiendo procedido a solicitar de forma conjunta del Ayuntamiento de Valencia (conforme a escrito presentado por registro de entrada el 25 de Marzo de 2.011) la anulación del ámbito de la unidad de ejecución, es por lo que se estima procedente la modificación del planeamiento vigente, todo ello a fin de desarrollar un proyecto edificatorio sobre el solar

resultante sin necesidad de presentación de programa de actuación integrada y proyecto reparcelatorio alguno, al existir acuerdo de los propietarios afectados en la forma y términos de desarrollo urbanístico del proyecto correspondiente.

A este respecto dispone el Artículo 58 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, en relación a la delimitación de las unidades de ejecución, lo siguiente:

1. Las unidades de ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada o de una de sus fases. Se incluirán en la unidad de ejecución todas las superficies de destino dotacional público precisas para ejecutar la actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella se transformen en solares.

2. La delimitación de unidades se contendrá en los Planes y Programas. Los Programas podrán redelimitar el ámbito de las unidades de ejecución previstas en los restantes Planes adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada. A tal fin, podrán extender el ámbito a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la actuación y a las correlativas parcelas que proceda también abarcar para cumplir lo dispuesto en el número 1, pudiendo incluir suelo urbano cuando sea preciso. Asimismo podrá acordarse la división y la redelimitación de unidades de ejecución previstas por los Planes al aprobar el correspondiente Programa. Las nuevas unidades deberán ser susceptibles de actuación integrada técnicamente autónoma. Las unidades de ejecución podrán abarcar terrenos incluidos en distintas áreas de reparto conservando los terrenos incorporados a una unidad de ejecución los aprovechamientos tipo definidos en el plan general.

3. Los Planes podrán delimitar unidades de ejecución discontinuas, excepto en suelo urbano, para la aplicación de las transferencias de aprovechamiento urbanístico. La inclusión de suelos en la unidad de ejecución así delimitada no puede responder a criterios meramente equidistributivos, sino sólo a criterios objetivos de unidad funcional de la obra de urbanización a ejecutar. La anterior restricción no será aplicable en el supuesto de que la propuesta de delimitación esté suscrita por propietarios que representen la totalidad de los terrenos incluidos. Los suelos de los diversos ámbitos discontinuos serán aportados a la reparcelación con arreglo al aprovechamiento que el Plan les haya atribuido.

4. Al configurar las unidades de ejecución se procurará una prudente diversificación de las responsabilidades urbanizadoras y se fomentará el desarrollo por iniciativas urbanizadoras de diferentes dimensiones.

5. Podrán también delimitarse unidades de ejecución discontinuas para la obtención de suelos con destino a parques públicos naturales como consecuencia de una reclasificación de suelo, cuando así proceda en aplicación de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de ordenación del territorio y protección del paisaje. Estos suelos para parques públicos naturales serán clasificados como suelo no urbanizable, integrándose como tales en el área de reparto resultante con los correspondientes coeficientes de ponderación de valor.

6. Se pueden incluir en actuaciones integradas terrenos consolidados por la edificación cuando carezcan de la urbanización necesaria, sin perjuicio de las especialidades que procedan en la reparcelación. Las parcelas aisladas no se incluirán en actuación integrada con fines meramente equidistributivos, salvo que formen parte de operaciones integradas de rehabilitación, renovación urbana, o cambio de uso.

7. La delimitación exacta de unidades de ejecución es determinación propia de la ordenación pormenorizada.

Asimismo el artículo 94 de la citada norma legal, en relación a la modificación de los Planes, dispone:

1. Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.

2. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley.

3. Se podrá aumentar la superficie de suelo clasificado urbanizable o no urbanizable común para sectores completos conforme a lo dispuesto en los artículos 73 y 74.

4. La modificación que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres requerirá previo informe favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

5. Los planes calificarán como suelo dotacional a las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso público docente o sanitario y aquellas de titularidad pública de cualquier administración cuyo destino precedente haya sido también dotacional, incluidos los elementos funcionales de las redes de infraestructura general y instalaciones adscritas a la defensa; excepto cuando, con un informe previo de la conselleria competente por razón de la materia y de la administración titular del terreno dotacional se justifique la innecesariedad de destinar el suelo a dichas

finalidades; destinándose preferentemente, en este caso, a viviendas sujetas a algún régimen de gestión pública o a otros usos públicos o de interés social.

6. La modificación del planeamiento que venga a legalizar actuaciones urbanísticas irregulares exige previo informe favorable del Consejo del Territorio y del Paisaje y que la nueva ordenación satisfaga los principios rectores de la actividad urbanística, así como los estándares legales de calidad de la ordenación. Su entrada en vigor, respecto de los inmuebles afectados, se producirá cuando los incrementos de aprovechamiento que comporten sean íntegramente compensados por su valor urbanístico en favor de la administración, salvo que, previo informe del Consejo del Territorio y el Paisaje, se exceptúe dicha compensación a los terceros adquirentes de buena fe o, si se trata de viviendas, atendiendo a la capacidad económica de los residentes. La anterior excepción no afectará al responsable de la infracción que, en todo caso, deberá compensar y responder de las sanciones que procedan en los términos establecidos en la Ley.

El objetivo fundamental de la presente modificación no es otro que anular la unidad de ejecución nº 15 delimitada por la modificación del PEPRI del Barrio del Mercat, evitando que el desarrollo de la misma se realice mediante la presentación y aprobación de un programa de actuación integrada, en los términos fijados por el artículo 163 de la Ley Urbanística Valenciana, todo ello bajo la premisa de acuerdo de los 2 únicos propietarios de suelo incluidos en su ámbito de desarrollo.

A este respecto el Artículo 223 del DECRETO 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, referido al procedimiento para la modificación de los instrumentos de planeamiento (en referencia al artículo 94 de la Ley Urbanística Valenciana), dispone:

1. Las modificaciones de los Planes se llevará a cabo según el procedimiento establecido para cada tipo de Plan, sin necesidad de reiterar aquellas actuaciones propias de la exposición al público de los Programas, y ello sin perjuicio de que quien tenga adjudicada la gestión indirecta pueda tramitar por sus propios medios la publicación y la notificación de esa exposición al público.

2. Los informes deberán emitirse en el plazo máximo de un mes.

3. En el caso previsto en el artículo 94.5 de la Ley Urbanística Valenciana, el transcurso ese plazo determinará la continuación del procedimiento y la calificación de esos suelos al uso ya implantado.

4. En el caso previsto en el artículo 94.6 de la Ley Urbanística Valenciana, el transcurso ese plazo, se proseguirá el procedimiento sin que proceda la legalización de las actuaciones urbanísticas irregulares.

5. Las modificaciones de planes generales referidas únicamente a elementos de ordenación pormenorizada se tramitarán conforme al procedimiento previsto para la aprobación de planes parciales.

2.- LA PROPUESTA. ALCANCE NORMATIVO.

La modificación de planeamiento propuesta exige la anulación de la unidad de ejecución nº 15 de la modificación del PEPRI del Mercat, teniendo en cuenta lo dispuesto en la propia Memoria del citado Plan urbanístico y el acuerdo de los propietarios del suelo integrado en dicha unidad de ejecución, a fin de desarrollar sobre el solar resultante un proyecto edificatorio que mantenga los datos cuantitativos de la ficha de la citada unidad contenida en la modificación del PEPRI, es decir, la superficie de suelo edificable privado, la edificabilidad correspondiente y el suelo dotacional previsto ceder para viales.

Con dicha situación se garantizaría un desarrollo del ámbito de la actual unidad de ejecución mediante el correspondiente proyecto edificatorio, y una vez obtenida licencia la preceptiva licencia de obras, la edificación de un solar emblemático por su ubicación y características, sin merma de las garantías urbanizadoras y de cesiones fijadas en el actual documento de planeamiento urbanístico, al cederse a favor del Ayuntamiento de Valencia la superficie de suelo dotacional para viales prevista en la ficha de desarrollo de la actual unidad de ejecución, en la misma superficie y grafismos que se contienen en los planos que se acompañan, y todo ello en plazos de ejecución más breves y menores costes de repercusión a los propietarios afectados por su edificación, lo que atendiendo a las actuales circunstancias, garantizaría la ejecución del proyecto edificatorio previsto desarrollar.

Asimismo se garantizaría el enterramiento de las canalizaciones de suministro de infraestructuras previstas en las actuales condiciones de urbanización del ámbito de la unidad de ejecución y la ejecución del aparcamiento subterráneo sobre el solar resultante mediante acceso único a través del acuerdo suscrito con el agente urbanizador designado por el Ayuntamiento de Valencia para la ejecución de la urbanización de las unidades de ejecución 11, 12 y 13 del PEPRI del Mercat (Valencia Paraiso S.L.).

En resumen la propuesta de modificación del planeamiento por anulación de la delimitación de la Unidad de ejecución nº 15 del PEPRI del Mercat no sólo no perjudica el desarrollo urbanístico de la citada unidad de ejecución sino que, por el contrario, facilita su desarrollo sin merma alguna de las condiciones y obligaciones impuestas para su desarrollo por cuanto:

1º.- La licencia de primera ocupación deberá ser única para el conjunto edificatorio integrado por el edificio de viviendas y los sótanos de aparcamiento, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de la dotación mínima de aparcamientos en uso residencial (artículo 5.131 Normas Urbanísticas del PGOU).

2º.- Conforme al acuerdo del 100% de los propietarios de suelo incluidos en su ámbito, se garantiza su ejecución mediante el proyecto de edificación correspondiente, sin necesidad de tramitación de programa de actuación integrada alguno ni de proyecto de reparcelación ni compensaciones económicas sustitutorias.

A estos efectos se asume el compromiso expreso por parte de los propietarios de terreno incluido en el ámbito de la unidad de ejecución a anular, a fin de dar cumplimiento al informe de la arquitecta municipal de 13 de abril de 2.011, de solicitar y edificar un único proyecto edificatorio sobre la parcela edificable, sin divisiones, parcelaciones ni subdivisiones en fases, excepción hecha del garaje en el subsuelo de la parcela edificable.

Los plazos de solicitud de licencia única para la parcela edificable propuestos serán de 3 meses contados desde el acuerdo de aprobación de la modificación del planeamiento y de 24 meses de ejecución de la obra de edificación desde la firma del acta de replanteo del edificio, que en ningún caso podrá superar los 3 meses contados desde la concesión de la licencia de obras.

En caso de incumplimiento se estima deberán aplicarse las penalizaciones que se establecen en la normativa urbanística de aplicación.

3º.- Se asumen por los propietarios de suelo los mismos derechos y obligaciones que los impuestos para el ámbito de la unidad de ejecución, en especial los relativos a condiciones de urbanización y cesiones de suelo dotacional para viales.

A estos efectos y como garantía de la ejecución de la urbanización en los mismos plazos que los mencionados para la edificación (24 meses contados desde el acta de replanteo) y con las condiciones técnicas adecuadas, las condiciones de la licencia de obras solicitada por los propietarios para la edificación en la parcela en cuestión deberán establecer la necesidad de urbanización de los espacios viarios necesarios y el establecimiento de la condición de recepción de los mismos para la obtención de la licencia de primera ocupación del edificio, en garantía de la ejecución de lo comprometido.

Asimismo se estima que las penalizaciones aplicables en caso de incumplimiento deberán ser las existentes y reguladas en la ley urbanística de aplicación.

4º.- Se garantiza la ejecución de aparcamiento subterráneo sobre el solar objeto de promoción, al haberse suscrito acuerdo con el agente urbanizador de la unidad de ejecución 11, 12 y 13 para acceso único al mismo a través del ejecutado sobre dicho ámbito y contrato de ejecución de obra suscrito con la misma constructora encargada de su ejecución.

A estos efectos y como garantía de su ejecución en los plazos adecuados y con las condiciones técnicas adecuadas, las condiciones de la licencia de obras solicitada por los propietarios para la edificación en la parcela en cuestión deberán establecer la necesidad de dotar a la zona objeto de construcción de un aparcamiento único para vehículos y el establecimiento de la condición de terminación de dicha obra para la obtención de la licencia de primera ocupación del edificio, todo ello en los plazos máximos que fija la Ley urbanística para edificar con licencia en vigor.

El resumen de los parámetros urbanísticos que se deducen por los técnicos municipales de las mediciones practicadas sobre la cartografía municipal digitalizada son los siguientes:

UE MERCAT 15

U.E. 15	Superficie	Edificabilidad
Dominio público		
Espacio libre	17,04	
Red viaria	196,08	
Total dominio público	213,12	

MODIFICACIÓN DEL PEPRI DEL BARRIO DEL MERCAT, PARA DEJAR SIN EFECTO LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO 15

Dominio Privado		
Residencial	421,34	2.106,71
Total dominio privado	421,34	
TOTAL ÁMBITO	634,46	2.106,71
Indice suelo dotacional (ISD) (m2s./m2s.)	0,3359	
Indice edificabilidad Bruta (IEB) (m2t./m2t.)		3,3205
Indice eficacia Residencial (IER) (m2t./m2t.)		3,3205

Valencia a 20 de Junio de 2.011.

Fdo: Rafael Valdecabres Ortiz.
Abogado.