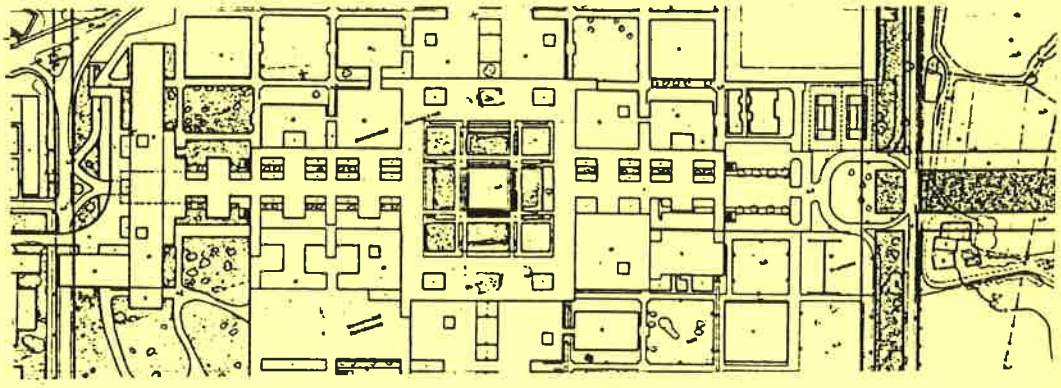
1269

Firmado digitalmente por MANUEL LATORRE HERNANDEZ - DNI 24341131R
Localización: SECRETARIO DEL ÁREA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
Fecha y hora: 13.04.2016 09:08:19

PLÁ ESPECIAL DE DESENVOLUPAMENT DEL SISTEMA D'EQUIPAMENT COMUNITARI I CENTRES PÚBLICS

UNIVERSITAT POLITÈCNICA



VETGES TU I MEDITERRANIA S.L.

ANGEL MARTINEZ BALDO
VICTOR BERNAL CALDERON
JUAN Mª MORENO SEGUI
ALFREDO FOUZ FERNANDEZ
JAVIER MUÑOZ GUILLEN
AMANDO LLOPIS ALONSO
ANTONIO PICAZO CORDOBA

1 MEMORIA. 1
1.1 INFORMACION URBANISTICA. 1
Situación y topografía. 1
Edificaciones existentes. 1
Infraestructuras. 1
Estructura de la propiedad del suelo. 2
. 3
Conexiones con el entorno, condicionantes. 6
1.2 DETERMINACIONES DE ORDEN SUPERIOR. 7
. 7
1.2.1 DETERMINACIONES DE LA LEGISLACION VIGENTE 7
1.2.2 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL 8
Ficha de características 8
Plazos de formación 12
Uso global o dominante. 12
Usos Prohibidos 13
Nivel de intensidad. 14
Reservas de terrenos para espacios libres y equip 14
Determinaciones tipológicas y constructivas. . . 14
1.3 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE DISEÑO. 15
1.4 DESCRIPCION DE LA PROPUESTA. 16
1.5 JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA. 16
1.6 CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES. 20
. 20
. 21
2 PLANOS DE INFORMACION. 22
3 PLANOS DE ORDENACION. 23
4 ORDENANZAS 24
4.1 DISPOSICIONES GENERALES 24
4.1.1 NATURALEZA, CONCEPTO Y CONTENIDO 24
4.1.1.1 Naturaleza 24
4.1.1.2 Concepto 24
4.1.1.3 Contenido 24
4.1.1.4 Normas complementarias 25
4.1.2 VIGENCIA, OBLIGATORIEDAD Y MODIFICACION 25
4.1.2.1 Vigencia 25
4.1.2.2 Obligatoriedad 25
4.1.2.3 Modificación 25
4.1.2.4 Publicidad 25
4.2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO 26
4.2.1 Clasificación del suelo 26
4.2.2 Calificación del suelo 26
4.3 NORMAS DE EJECUCION 26
4.3.1 Gestión del suelo 26
4.3.2 Desarrollo de planeamiento 26
4.3.3 Solicitud de licencias 27
4.3.4 Obligaciones y derechos de los propietarios . . 27
4.3.5 Infraestructuras 27
4.4 NORMAS DE EDIFICACION 27
4.4.1 Solicitud de licencias 27
4.4.2 Parcelaciones 28
4.4.3 Alineaciones 28
4.4.4 Rasantes 28
4.4.5 Condiciones de la edificación 28

. 30
. 32
4.4.6 Construcciones por encima de la altura máxima 32
4.4.7 Sótanos y semisótanos 33
4.4.8 Vuelos 33
4.4.9 Forma de medición de las superficies edificada 33
4.4.10 Aparcamientos 30
4.4.11 Parcela mínima 30
4.4.12 Estudios de Detalle 30
4.4.13 Usos dominantes 30
4.4.14 Usos prohibidos 31
4.4.15 Otros usos autorizados 32
4.4.16 Edificaciones fuera de ordenación 32
5 PLAN DE ETAPAS Y NORMAS DE EJECUCION. 33
5.1 Plan de Etapas 33
5.2 Programación de las obras 33
5.3 Cesiones de suelo 33
5.4 Ejecución 33
5.5 Proyecto de Urbanización 34
5.6 Sistema viario y aparcamientos 34
5.7 Infraestructuras 34
6 ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO. 35
6.1 Valoración de expropiaciones 35
6.1.1 Terrenos 35
6.1.2 Edificaciones 35
6.2 Valoración de la urbanización 36
. 36
. 36
6.3 Financiación 37
. 38
7 ANEXO 1 39
7.1 Objeto de la valoración 39
7.2 Descripción de los bienes a valorar 41

PLÁ ESPECIAL DE DESENVOLUPAMENT DEL SISTEMA D'EQUIPAMENT COMUNITARI I CENTRES PÚBLICS

UNIVERSITAT POLITÈCNICA

Document nº 1

MEMÒRIA

VETGES TU I MEDITERRANIA S.L.

VICTOR BERNAL CALDERON
ALFREDO FOUZ FERNANDEZ
AMANDO LLOPIS ALONSO
ANGEL MARTINEZ BALDO
JUAN Mª MORENO SEGUI
JAVIER MUÑOZ GUILLEN
ANTONIO PICAZO CORDOBA

1 MEMORIA.

1.1 INFORMACION URBANISTICA.

Situación y topografía.

Los terrenos sobre los que se desarrolla el presente Plan Especial de Desarrollo del Sistema de Equipamiento Comunitario para Centros y Servicios Públicos y Sociales (en adelante Plan Especial «Universitat Politécnica») se hallan ubicados en la zona Nord-Este del término municipal de Valencia, siendo sus limites más reconocibles los siguientes:

Norte: Camino de Vera.
Este : Ferrocarril de Valencia-Tarragona.
Sur : Suelo Urbanizable Programado destinado a GEC.
Oeste: Autopista A-7 y camino de Vera.

La delimitación exacta queda reflejada en los Planos de Información (Documento nº 2), esencialmente en el plano nº 2 «ORDENACIO ESTABLERTA AL PLA GENERAL».

El terreno es esencialmente plano con altimetría que varia desde 7,5 a 3,6 mts, estando dedicado en su mayor parte a huerta; en esta se dan los cultivos que se describen en el apartado correspondiente a la valoración de los terrenos (ANEXO I). Las zonas no destinadas al cultivo se hallan ocupadas por las actuales instalaciones de la Universidad y una subestación transformadora. Las zonas de huerta a ocupar reunen las mismas características que las ya ocupadas por las actuales instalaciones considerándose pues los terrenos adecuados a la finalidad perseguida.

Edificaciones existentes.

En la zona existen dos tipos de edificación básicamente diferenciados, las primeras se hallan constituidas por instalaciones docentes de carácter universitario, tanto de la Universidad Politécnica como de la Dirección General de Centros de la Consellería de Cultura (Conservatorio de Música) así como unas instalaciones de Hidroeléctrica Española, las segundas constituyen un grupo disperso de pequeñas edificaciones vinculadas al uso agrícola de la zona (pequeños almacenes, casas de aperos de labranza, residencia temporal, etc...). Dentro del primer grupo existen tanto instalaciones definitivas como provisionales, siendo el destino de estas ultimas su derribo para la ejecución de instalaciones definitivas. El segundo grupo está destinado a desaparecer en ejecución del presente Plan Especial.

Infraestructuras.

No existen infraestructuras de carácter permanente, excepción hecha de las líneas que provienen de la subestación eléctrica ya mencionada y la propia subestación que el presente Plan mantiene. Las actuales redes de servicio a la Universidad Politécnica son escasas (casi exclusivamente un servicio de

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de ...1..a..24..... hojas debidamente numeradas y selladas, constituye ..Memoria....., y forma parte del P.E....Universitat.....Politecnica....., aprobado provisionalmente... por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 20....Noviembre.....1992

Valencia a 02 DIC. 1992 de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P D

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de ..1..a..24..... hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria..... ..., y forma parte del P.E....Universitat Politecnica..... aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 26..Marzo....1993....

Valencia a de 15 ABR. 1993 de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

abastecimiento de agua y energía eléctrica a la zona consolidada, una instalación telefónica centralizada y una central de distribución y medida de gas natural) y la ordenación propuesta plantea redes de abastecimiento y servicios nuevos, si bien se reutiliza aquella infraestructura existente que puede ser conservada y se considera adecuada al desarrollo del Plan.

Estructura de la propiedad del suelo.

Correspondiendo con el uso histórico a que ha estado destinado el suelo y a la clásica formación de la propiedad del suelo en l'Horta son numerosos los propietarios dentro del Plan Especial; dejando aparte la propiedades de suelo de uso no agrícola existen un total de 142 propiedades.

La distribución parcelaria viene reflejada en el documento nº 2, en los planos nº 3 y 3.1. «ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SOL». La relación de propiedades y propietarios que se incluye en las siguientes páginas, tiene el carácter de provisional y orientativo y habrá de ser verificada por los correspondientes títulos de propiedad y medidas con precisión sobre el terreno en el momento de procederse a la formación del expediente de expropiación de los terrenos. La tabla expresa para cada parcela, el número de orden señalado en el mencionado plano (según la referencia de las distintas hojas catastrales) , el nombre del titular, la superficie aproximada de la parcela y la superficie aproximada de las edificaciones afectadas.

PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PARA CENTROS PUBLICOS

« UNIVERSITAT POLITECNICA » hoja nº3

Nº DE PARCELA	NOMBRE DEL TITULAR	SUP. PARCELA m²	SUP. EDIFICACION m²
6V04006	NAVARRO BALLESTER, F.	15	
6V10001	DORDA MICAELA	6.629	
6W07001	DORDA MICAELA	19.457	
6V11003	SANCHIS BALLESTER, J.	139	139
6V11002	GRAU VICENTE	65	108
6V16003	CUENCA NAVARRO, M.	142	284
6V16004	CUENCA NAVARRO, M.	22	22
6W09003	SANCHIS SANCHIS, BLAS	77	77
6W09002	SANCHIS SANCHIS, BLAS	43	27
5W05002	BALLESTER NAVARRO, M.	397	462
8M09009	BELENGUER GENOVES, E.	174	108
6W11001	TORRENS PEREZ, MARIA	9.110	
6W10001	TORRENS PEREZ, MARIA	4.816	
6W05001	TORRENS PEREZ, MARIA	14.801	
6W09001	TORRENS PEREZ MARIA	5.655	
6W08001	CARLES MARTI, BAUT.	9.692	954
6W08002	TORRENS PEREZ, MARIA	7.441	
7R07004	BENEDITO NAVARRO, VTE.	2.023	297
7R03003	TOLEDO ENCARNACION	4.616	
7R07003	BENEDITO NAVARRO, VTE.	10.927	
7R07001	TORRENS PEREZ, MARIA	12.138	
7R07002	SANZ RAMON	48	48
7R07007	BALLESTER BELENGUERT	225	246
7S03002	CUENCA BALLESTER, J.	2.673	
7S03003	BALLESTER PASCUAL	1.462	64
7S13001	ANDUJAR FLORES, T.HN.	7.139	
8N03001	ANDUJAR FLORES, T.HN.	1.845	300
7S12001	BELENGUER BEL, I.	3.834	
7S120A1	BELENGUER CUENCA, M.	624	
7S12002	BELENGUER NAVARRO, A.	3.842	156
7R10001	CUENCA NAVARRO, A.	3.319	162
6W13003	MATIAS BALLESTER, R.	30	
7S10012	BALLESTER ANTONIO	5	
7S17001	MELIA BALLESTER, V.	1.067	
8N07002	MELIA BALLESTER, V.	901	
8M04005	CUENCA NAVARRO G. HN.	3.220	
7S15001	CARSI BALAGUER, C.	4.160	
8N10001	BELENGUER CUENCA, F.	2.603	
8N10002	BELENGUER SANCHIS, M.	2.620	
8N10004	BELENGUER GENOVES, F.	883	
8N10005	BELENGUER GENOVES, J.	1.080	
8M02006	MARIO GRANELL, J.	656	264
7S10002	CARLES DOLZ, BAUT.	4.500	
8M06002	NAVARRO BELENGUER, V.	754	
7R09002	NAVARRO MILERA, R.	967	
8N10009	BELENGUER NICOLAU, F.	1.221	
7R08015	LAGUARDA MOCHOLI, A.	1.960	
7R08016	LAGUARDA MOCHOLI, V.	1.540	
8M03003	CAPILLA VELA, JULIA	1.250	

PAGINA NULA

PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PARA CENTROS PUBLICOS

« UNIVERSITAT POLITECNICA » hoja nº5

Nº DE PARCELA	NOMBRE DEL TITULAR	SUP. PARCELA m²	SUP. EDIFICACION m²
8M02002	RUBIO GINER, V.	1.670	
8M02009	PONTO BALLESTER, R.	656	264
8M02004	NICOLAU DARLER, J.	2.500	
7R09003	NAVARRO BELENGUER, R.	1.380	
7S10006	BALLESTER REMIGIO, J.	1.922	
7S14002	CARDONA LEONARDO, R.	1.110	
8M04006	BELENGUER BEL, B.	2.060	
6W11002	SANCHIS ANT.		332
6W15001	BALLESTER RUBIO, A.	3.100	
7S08001	PEREZ NAVARRO, BLAS	2.313	
7S09002	PEREZ DE BERNABE, M.	3.872	
7S10008	CARLES MARTI, BAUT.	1.805	
7S10007	TOLEDO BERENGUER, E.	1.923	
7S14003	BALLESTER REMIGIO, J.	2.244	
7S16001	ANDUJAR FLORES, T.	2.752	
7S17002	NAVARRO BALLESTER, J.	2.211	
7S18001	BELENGUER BARBERA, A.	3.713	
8N08002	GIMENO MIGUEL	3.797	
8N07003	NAVARRO BALLESTER, J.	2.497	
8N07001	SERRANO BELENGUER, V	2.774	
8N10011	BELENGUER NICOLAU,J.	3.339	
8N11009	BELENGUER MARCH, F.	715	
8N11001	BALLESTER IGNACIO	12.594	
8N11008	BELENGUER NAVARRO, V.	16	
8N11007	BELENGUER NAVARRO, V.	171	
8N11005	JORDAN GIMENEZ, J.	1.381	
8N11006	BELENGUER VICENTE	402	
8M04007	BORDES ALFONSO, J.	2.680	
8M04004	NAVARRO BALLESTER, J.	3.192	
8M04003	BELENGUER SANCHIS, M.	3.395	
8M04002	BELENGUER BEL, I.	2.368	
8M04001	BELENGUER BEL, V.	172	
8M03004	BELENGUER BEL, V.	1.035	
8M03005	BALLESTER GRAFIADA, A.	2.534	
8M07001	ROS BELENGUER, J.	1.660	
7R02001	CUENCA MARTI, R.	2.655	
7R02011	CUENCA NICOLAU, J.	2.655	
6V13001	CARLES DOLZ, B.	9.616	
7R03001	CUENCA CUENCA, M.	2.526	
7R03002	RIVAS GOMEZ, J.	2.342	
7R04001	DORDA MICAELA, HDROS.	4.895	
7R05001	TORRENS PEREZ, MARIA	4.721	
7S07001	TORRENS PEREZ, MARIA	4.556	
7S03001	CUENCA BALLESTER, R.	4.390	336
6W12001	TORRENS PEREZ, MARIA	9.259	
8M04008	BELENGUER BEL, V.	156	

PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PARA CENTROS PUBLICOS

« UNIVERSITAT POLITECNICA » hoja nº6

Nº DE PARCELA	NOMBRE DEL TITULAR	SUP. PARCELA m²	SUP. EDIFICACION m²
7S02003	BALLESTER CUENCA, J.	294	
6W12002	CARLES MARTI, B.	389	198
6W12004	CARLES MARTI, J.	69	100
6W13001	TORRENS PEREZ, MARIA	4.715	
6W13002	BALLESTER RAMON, M.	158	240
6W14001	TORRENS PEREZ, MARIA	3.117	
7S04003	BALLESTER BEL, V.	1.493	
7S04002	BALLESTER BEL, M.	4.806	270
7S04001	BALLESTER NAVARRO, V.	3.356	244
7S10009	ANDUJAR FLORES, T.	5.142	
7S10005	MELRA MARTI, V.	2.894	112
7S10004	MELRA BALLESTER, M.	2.669	78
7S10003	MELIA MARTI, V.	124	95
8M01005	LAGUARDA MOCHOLI, V.	270	170
7S10011	BALLESTER ANTONIO	120	108
7S10010	BELENGUER GUILLOT, R.	184	144
7S14001	ANDUJAR FLORES, T.	2.471	
7S15002	ANDUJAR FLORES, T.	2.689	
8N04001	ANDUJAR FLORES, T, J. y P.	56.909	285
8N04002	ANDUJAR FLORES, T. J.y P.	72	174
8N10010	BELENGUER MARCH, F.	2.160	
8N11010	BELENGUER NICOLAU, F.	2.827	
8N10006	SEGRESA CHULRA, J.	10.477	
8N10007	CARDONA LEONARDO, R.	1.160	
8N10008	BLANCH BARAT, R.	1.560	
8N10003	BELENGUER BEL, V.	4.306	
8N10003	BELENGUER BEL, A.	1.723	
8M02007	CARLES BELENGUER, J.	1.700	
7R09001	BELENGUER NAVARRO, A.	5.223	154
8M02005	CARLES BELENGUER, J.	4.500	
7R08001	SANZ BALLESTER, P.	1.396	51
7R08002	SANZ BALLESTER, F.	7.013	174
8M01004	NAVARRO NAVARRO, J.	4.913	
8M03002	BALLESTER MARIANA	212	187
7R01Z11	CARDONA LEONARDO, R.	1.142	
9A04001	FEVE	63	
9A06001	CARLES MARTI, A.	2.264	
9A05001	CARLES MARTI, A.	320	
9A07002	MONTAÑANA ROSA	152	36
9A07003	MONTAÑANA ROSA	10	
9A07004	NAVARRO NAVARRO, S.	96	54
9A07001	CASTILLO ARNEDO, C.	9.923	
9A01004	JORDAN GIMENEZ, D.	9.872	
9A01003	JORDAN GIMENEZ, J.	3.804	
7T12001	FERROCARRIL NORTE	256	
6X16001	TORRENS PEREZ, MARIA	2.018	
6U02--C	SANCHIS HUESO, M.	5.760	

Conexiones con el entorno, condicionantes.

El Plan no tiene otros condicionantes que los derivados de su propia delimitación. Sus terrenos son adyacentes a las actuales instalaciones de la Universidad Politécnica y limítrofes con un sector de Suelo Urbanizable Programado destinado asimismo a instalaciones de carácter Docente-Universitario (Universidad Literaria).

Los desniveles naturales del terreno son del 2,2%. en dirección Este-Oeste y del 3,5%. en sentido Norte-Sur, conservándose prácticamente idénticos en la ordenación propuesta.

Las Instalaciones, a excepción de una pequeña parte del servicio de abastecimiento de agua se plantean de ejecución de nueva planta, conectándose a las redes de servicios existentes.

1.2 DETERMINACIONES DE ORDEN SUPERIOR.

La redacción y ejecución del Plan Especial viene supeditada a reglamentaciones de orden superior en dos niveles: cumplimiento de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan y a la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en el ámbito del S.N.U. "Universitat Politècnica"

1.2.1 DETERMINACIONES DE LA LEGISLACION VIGENTE

La formación del Plan Especial "Universitat Politècnica" se halla sujeta a los siguientes artículos de la legislación urbanística vigente:

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO:
Art. 17.

REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO:
Art. 76.2.a); Art. 77.

La ejecución del Plan Especial "Universitat Politècnica) se halla sujeta a los siguientes artículos de la legislación urbanística vigente:

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO:
Art. 134.2, 144.

REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO:
Art.76, 77.

1.2.2 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

Ficha de características

El Plan Especial abarca la zona señalada en el plano de información nº 2, la extensión superficial recogida por el Plan General es de 729.106 m².

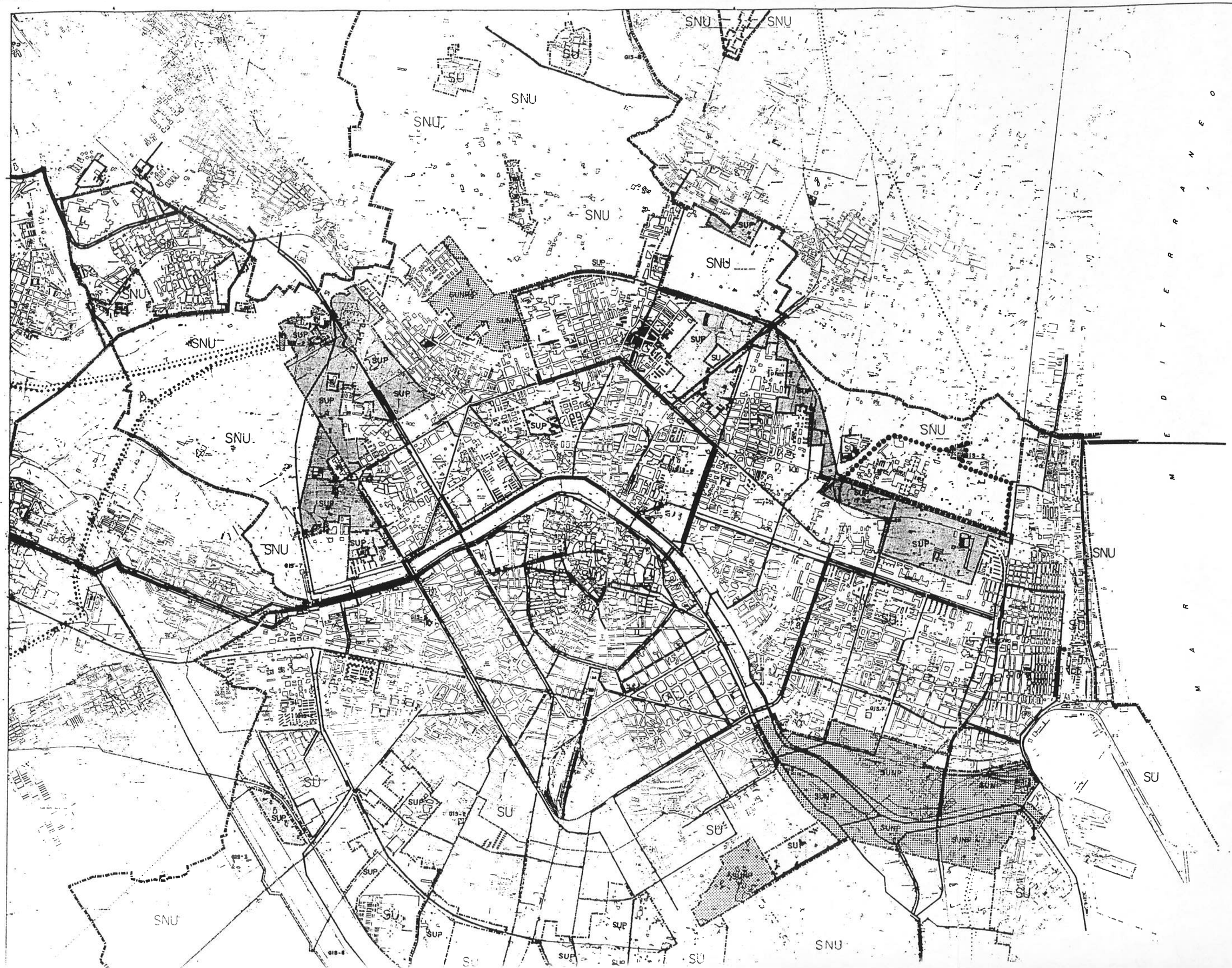
Las características de desarrollo del Plan General se establecen en la correspondiente FICHA DE CARACTERISTICAS del vigente Plan General y son las siguientes a modo resumido:

Nombre del Area: UNIVERSIDAD POLITECNICA
Iniciativa : PUBLICA
Superficie . 733.156 m²
Zona Dominante : G.E.C. (Vinculante)
Uso Dominante : DOTACIONAL
Usos Prohibidos: LOS PROHIBIDOS EN LA ZONA DOMINANTE

No se especifican en dicha ficha de características otras cesiones que las de los suelos destinados a Sistema General de Transporte (51.822 m²) y a Sistema General de Infraestructuras (15.996 m²). No obstante dado de que se trata de un área destinada a Sistemas Generales en Suelo no Urbanizable se sobreentiende que existe la obligación de cesión de todos los terrenos incluidos en el área, si bien dicha cesión es obligatoria pero no gratuita precisamente por tratarse en su totalidad de Sistemas Generales.

Dado que se trata de la planificación y ejecución directa de Sistemas Generales (art. 31.4 RGU) no puede hablarse de delimitación de polígonos o unidades de actuación para su ejecución (art. 36.1 del RGU) y en consecuencia tampoco de la aplicaciçon del Sistema de Expropiación, sino de "LA EXPROPIACION FORZOSA PARA LA EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES" (Título V, Capítulo IV, Sección 2ª del RGU), resultando en este caso beneficiarios de la expropiación (art. 197 RGU): el Ayuntamiento de Valencia (viales y parcela destinada al Sistema General de Transportes), Hidroeléctrica Española, (parcela destinada al Sistema General de Infraestructuras),la Universidad Politécnica de Valencia (parcelas destinadas a Sistema General Educativo-Cultural)y la Generalitat Valenciana (parte de la parcela destinada al Sistema General de Transportes).

Las tres páginas siguientes corresponden a un plano de localización del área afectada en el Plan General de Valencia y la Ficha de Características ya mencionada.


SNU
SU
SUP
MAR MEDITERRANEO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SISTEMA GENERAL (EN SUO)

FICHA DE CARACTERISTICAS

CODIGO: M.1

IDENTIFICACION

1. NOMBRE DEL AREA: UNIVERSIDAD POLITECNICA

2. TIPO DE PLAN: PLAN ESPECIAL DE REF. DOT. [ ] PLAN ESPECIAL DE PROTECCION [ ] ESTUDIO DE DETALLE [ ]

3. INICIATIVA: PUBLICA [X] PRIVADA [ ] INDISTINTA [ ]

4. JUNTA MUNICIPAL: MARITIM

5. DISTRITOS: ALGIROS

REGIMEN URBANISTICO

6. SUPERFICIE (m2): 733156 m2

7. EDIFICABILIDAD MAXIMA TOTAL: AREA TOTAL: / AREAS VACANTES:

8. CUATRIENIO: 1º PREFERENTE [X] OBLIGATORIO [ ]

9. ZONA DOMINANTE: GEC CARACTER: VINCULANTE [X] PREFERENTE [ ]

10. USO DOMINANTE: RESIDENCIAL [ ] TERCIARIO [ ] INDUSTRIAL [ ] DOTACIONAL [X]

11. USOS PROHIBIDOS (SALVO MENCION EXPRESA, LOS DE LA ZONA DOMINANTE)

GESTION

12. TIPO DE GESTION: DELIMITACION DE POLIGONO/S O UNIDAD ACTUACION [ ] CONVENIO URBANISTICO [ ]

13. CESIONES TOTALES (m2) (SOLO EN CASO DE UN UNICO POLIGONO O UNIDAD DE ATUACION).

VIALES PUBLICOS Y AREAS PEATONALES	
PARQUES, JARDINES PUBLICOS y AREAS DE JUEGO	
CENTROS DOCENTES PUBLICOS	
EQUIPAMIENTO DE SERVICIO PUBLICO	
OTROS GTR1 51654 y GIS2 15996	(67650m2)

14. SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE. (SOLO SI EXISTEN POLIG. O U.A.): COMPENSACION [ ] COOPERACION [ ] EXPROPIACION [X]

El ámbito de planeamiento diferido bajo esta denominación comprende las instalaciones actuales de la Universidad Politécnica, los terrenos necesarios para su ampliación, las instalaciones del Conservatorio de Musica, una parcela correspondiente a una subestación de Hidroeléctrica (15.996 m2) y una parcela destinada al servicio del Sistema General de Transporte previsto (51.654 m2)

- El objetivo básico del Plan Especial es ordenar la ampliación requerida por la U. politécnica. para ello se contempla un viario interno básico, a mantener, asi como la variante Norte del camino de Vera que limita el recinto con la huerta.

- Un total de 32.590 m2 del area comprendida entre el trazado norte actual del Camino de Vera y la variante propuesta en el Plan sólo podrá destinarse a Huerta experimental al servicio de las E.T. de Agronomos y Agricolas, parque o espacio libre de uso deportivo al servicio de la U.P.. El coeficiente máximo de edificabilidad será de 1 m2/m2, y la ocupación máxima de parcela del 100%.

- El coeficiente de edificabilidad neta no podrá superar el valor de 1 m2/m2 en el conjunto de las parcelas con calificacion GEC, ni ser superior a 1 m2/m2 en el conjunto de la zona consolidada; el coeficiente máximo de ocupación de parcela en la zona de ampliación no superará el 50% de la misma, se exceptuan de dicha condición las siguientes parcelas:

- Las parcelas situadas junta a la destinada al Sistema General del Transporte podrán ocupar hasta un máximo del 70% de su superficie.
- Las dos parcelas colindantes al bulevard propuesto en dirección Norte-Sur podrán alcanzar un 100% de ocupación de las mismas, debiendo destinarse, al menos, un 70% de la superficie total a uso deportivo.

La tipologia de la remodelación y de la nueva implantación tendra la consideración de EDA, limitándose la altura de los edificios a construir a un máximo de seis plantas y una altura máxima de cornisa de 25,30 m.

No obstante, y en casos debidamente justificados se autoriza la redacción de Estudios de Detalle cuya finalidad sea la ejecución de edificios singulares, cuya altura de cornisa no será función del número de plantas a edificar, según las siguientes limitaciones:

a) El número máximo de plantas sera de seis.
b) La altura máxima de cornisa será de 25,30 mts.
c) No se modificará la ocupación máxima de parcela autorizada por el presente P.P.

Asimismo se autoriza la redacción de E.D. en los demás casos previstos en la legislación vigente.

Plazos de formación

Si bien el Plan General no determina fecha concreta para la redacción ni ejecución del Plan Especial si determina como preferente su ejecución en el primer cuatrienio por lo que se considera que está suficientemente justificada su redacción tanto en base a dicha preferencia, como en base a la urgente necesidad de ampliación de las actuales instalaciones universitarias, hoy fuertemente saturadas.

Uso global o dominante.

Los usos globales son los que corresponden a las distintas calificaciones de los Sistemas Generales incluidos en el ámbito del Plan.

-GEC Sistema General Educativo Cultural: Uso dotacional educativo (Ded), cuya definición según el Plan General vigente es la siguiente: "Uso Educativo (Ded): comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, BUP. EGB, formación Profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc...)."

-GTR.1 Sistema General Transporte: Uso de comunicaciones (Dcm), cuya definición según el Plan General Vigente es la siguientes: "Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías".

-GIS.2 Sistema General de Infraestructuras Básicas y Servicio: Uso dotacional de infraestructuras (Din.2), cuya definición en el Plan General Vigente es el siguiente: "Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión".

Usos Prohibidos

De conformidad con la ficha de características se consideran usos prohibidos exclusivamente los prohibidos para cada zona dominante.

En GEC:

-Residencial (R), Excepto Residencial comunitario (Rcm) y viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.

-Terciarios (T). Excepto locales comerciales Tco.1, locales de oficina (Tof) e instalaciones recreativas (Tre.1, Tre.2, Tre.3 y Tre.4).

-Edificios y locales industriales (Ind.2 e Ind.3).

-Almacenes (Alm.2 y Alm.3).

-Edificios. locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) e Infraestructuras (Din).

-Aparcamiento (Par.2).

En GTR.

-Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por instalación.

-Terciarios:

-Edificios y locales comerciales (Tco.1c, Tco.2 y Tco.3).

-Hotelero (Tho).

-Recreativos (Tre).

-Edificios industriales (Ind.2 e Ind.3).

-Almacenes (Alm.3).

-Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a : Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Infraestructuras (Din) excepto Din.5 y Din.6.

En GIS

-Quedan prohibidos todos aquellos usos no directamente vinculados, al uso dominante señalado.

Nivel de intensidad.

La determinación de los niveles de intensidad se realiza según dos criterios diferentes: en las manzanas donde ya se ha alcanzado un cierto grado de consolidación (numeradas de A0 a A4) se fija una edificabilidad máxima para cada una de las parcelas no edificadas y un incremento máximo de edificabilidad en las ya edificadas; en las manzanas previstas para la ampliación de la U.P. se fija un coeficiente para cada parcela destinada a GEC. Se limita el nº máximo de plantas a 6, y la altura máxima de cornisa en 25'30 m. La ocupación máxima de parcela se fija para cada una de las parcelas bien mediante la determinación de usos pormenorizados (caso de las parcelas en las manzanas A0 y A4), o bien mediante coeficientes de ocupación máxima de parcela (casp de las parcelas A5 y B1 a B7), en este último caso es obligatorio que al menos el 30% de la parcela sea ajardinada, salvo en el caso de la parcela 2 de la manzana A5 donde la ocupación de parcela podrá alcanzar el 100%.

No se establece ningún tipo de limitación para la parcela destinada a Sistema General de Transportes ni para la destinada a Sistema General de Infraestructuras.

Reservas de terrenos para espacios libres y equipamientos.

No se establecen reservas de terreno para espacios libres ni otros equipamientos que los correspondientes a los Sistemas Generales señalados.

Determinaciones tipológicas y constructivas.

Se determina en la ficha de características que la tipología de la remodelación y de la nueva implantación en las parcelas de uso Ded tendrá la consideración de Edificación Abierta (EDA).

Se establece asimismo que las condiciones de edificabilidad de las Infraestructuras (GIS) se adecuarán a sus uso y características singulares, así como a las características del entorno.

No se fijan condiciones de edificabilidad para la parcela destinada a Sistema General de Transporte.

1.3 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE DISEÑO.

El objetivo del Plan Especial es posibilitar la ampliación del Campus de la Universidad Politécnica, facilitar su gestión e imputar a los distintos agentes los gastos derivados de su ejecución.

El Plan General vigente predetermina prácticamente en su totalidad no ya sólo el uso, sino la propia ordenación de la zona por ello el presente Plan Especial limita sus criterios de diseño a fijar alineaciones de conformidad con el propio P.G.; con el fin de obtener la mayor flexibilidad posible para las futuras instalaciones universitarias se acude a la formación de grandes parcelas con edificabilidad fijada por coeficiente m2t/m2 suelo, permitiéndose además el transvase de edificabilidad de unas parcelas a otras, mediante los correspondientes Estudios de Detalle. Se mantiene en su totalidad el viario interno básico propuesto por el P.G.

1.4 DESCRIPCION DE LA PROPUESTA.

La ordenación propuesta se ajusta íntegramente a las determinaciones del Plan General en cuanto a los usos permitidos y prohibidios, asimismo se respetan las directrices básicas en relación al viario.

Con referencia a las condiciones de edificabilidad se está a lo dispuesto en el P.G. distinguiéndose, dentro de las parcelas con uso Ded, de conformidad con lo establecido en el Plan General.

- En una primera zona situada al Oeste del Plan Especial, con alto grado de consolidación, en la qie la ordenación se prevé por grandes manzanas se distingue entre dos tipos de edificabilidad por parcela: en las actualmente consolidadas se incrementa la edificabilidad existente, fijándose pues un incremento máximo de edificabilidad en m² y diferenciándose entre la superficie de parcela ocupable y la no ocupable: en las no consolidadas y aquellas en las que existen edificaciones provisionales se fija mediante edificabilidad total permitida sin que en ningún caso se rebase el la edificabilidad total autorizada por el Plan General, se diferencia asimismo entre la superficie de parcela ocupable y la no ocupable.

- En la segunda zona, que corresponde esencialmente a la ampliación prevista, todas las manzanas se regulan mediante los coeficientes de edificabilidad previstos por el P.G., si bien se permite la variación de dicho coeficiente mediante Estudios de Detalle que abarquen dos o más manzanas.

Se respetan en su totalidad los usos permitidios y prohibidos por el P.G. vigente.

1.5 JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

El Plan mantiene la clasificación de Suelo no Urbanizable y Suelo Urbanizable Programado prevista en el vigente Plan General. Por lo que respecta al Sistema viario se respeta en su totalidad la red viaria básica prevista en el Plan General. Asimismo se respetan totalmente las calificaciones y usos previstos en el P.G.

En lo referente a la gestión del suelo y de conformidad con la Sección 2ª del Capítulo IV del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística (art. 197):

> «La expropiación forzosa para la adquisición del suelo y otros bienes o derechos, con el fin de ejecutar los Sistemas Generales o alguno de sus elementos, se regirá por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.
>
> A tal efecto, el Organo expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación, formulará la relación de propietarios con descripción de los bienes y derechos afectados conforme a los preceptos de la Ley de Expropiación Forzosa y la someterá a información pública por plazo de quince días, a los efectos y con las consecuencias del artículo 17 de la propia Ley. Transcurrido el trámite de información pública, y

previo análisis de las alegaciones y rectificaciones que procedan, la Administración actuante aprobará la relación, siguiéndose los trámites con quienes aparezcan en ella como titulares de los bienes o derechos».

Ello unido a lo dispuesto en el artículo 117.1 del TRLS conduce a la conclusión de que no sólo es innecesaria la delimitación de polígonos sino que por tratarse de Sistemas Generales y de Suelo no Urbanizable no es posible tal delimitación.

Todos los terrenos comprendidos dentro del Area son pues de cesión obligatoria, pero no gratuita, es decir debe compensarse económicamente dicha cesión ya que no existe adscripción de aprovechamiento urbanístico alguno, puesto que todos los terrenos comprendidos en el área objeto de planeamiento tienen (por definición) aprovechamiento urbanístico nulo.

Por todo ello se imputan, en el Estudio Económico-Financiero, los costes de la expropiación a los distintos beneficiarios en función de las superficies de las que cada uno de ellos resulta beneficario, a saber:

1)La Universidad Politécnica de Valencia en cuanto destinataria de los suelos destinados a Sistema General Educativo-Cultural y uso Ded.

2)El Ayuntamiento de Valencia en cuanto que destinatario del Sistema Viario.

3)El Ayuntamiento de Valencia en cuanto que destnatario parte del suelo destinado a Sistema General de Transporte (GTR-1).

4)Hidroeléctrica Española en cuanto que destinataria de los terrenos destinados a Sistema General de Infraestructuras (GIS).

5)La Generalitat Valenciana en cuanto que destinataria parte del suelo destinado a Sistema General de Transporte (GTR-1).

No obstante el gasto relativo al suelo destinado a GTR-1 en el Estudio Económico-Financiero se imputa en su totalidad a la Generalitat Valenciana dado el carácter supramunicipal del servicio de la EMT.

En lo que se refiere a las infraestructuras se proponen los siguientes esquemas:

- Red de agua potable:

Se ha elegido una red de tipo mixto, que combina las ventajas de las redes malladas y ramificadas. Se han dispuesto las arterias de conducción formando cuatro anillos consecutivos. El proyecto de urbanización correspondiente deberá cumplir las normas vigentes para redes de suministro (Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua, 28 de Julio-74 MOPU) y las normas

de calidad mínima exigidas por las NTE, esencialmente en lo referente a la cantidad de válvulas y mecanismos para un adecuado nivel de mantenimiento y flexibilidad en el uso de la red: válvulas de paso, ventosas y desagüe para vaciado de los tramos, etc. La red prevista se refleja en el plano de ordenación nº 8 « Xarxa d'aigua potable».

Las bases de cálculo y características de los elementos de la red de agua se regirán por los siguientes coeficientes y criterios:

Dotaciones: 10 l/ocup/día

Margen de presiones:

- Presión máxima 6 Kg/m2.
- Presión residual en puntos más altos : 2'5 Kg/cm2.
- Presión admisible de tuberías 15 Kgs/cm2.

Profundidad de las conducciones:

- Profundidad media aconsejable = 1 m.
- Trazados preferentes: aceras y vias peatonales.

Llaves de cierre:

- Se colocarán llaves de cierre en los puntos estratégicos de la red, cuantificados en función del número máximo de puntos de consumo que se considere pueden quedar fuera de servicio en caso de avería.

Ventosa y llaves de desagüe:

- Deberán preverse llaves de desagües en los puntos más bajos de los distintos sectores en que quede dividida la red arterial.

- Se dispondrán ventosas entre cada dos válvulas de desagüe que permitan la evacuación y entrada de aire en las conducciones. Velocidad máxima de circulación: 2 m/seg.

- Red de riego:

- Al igual que en el caso de la red de agua potablese ha escogido una red de tipo mixto, en la que las bocas de riego se sitúan cada 45 o 65 mts. dependiendo de que exista o no bulevard en el vial. La previsión ultima es su conexión a la red de baja (agua no potable) prevista por el Ayuntamiento en la futura Avda. de los Naranjos; no obstante la red se define, en principio, para conectar indistintamente a la red de agua potable o a la mencionada red de baja, en previsión de que esta ultima no estuviese ejecutada o en curso de ejecución en el momento de redactar el correspondiente Proyecto de Urbanización. La red prevista se refleja en el plano de ordenación nº 9 «Xarxa de reg».

Las bases de cálculo y características de los elementos de la red de riego se regirán por los siguientes coeficientes y criterios:

Dotaciones: 10 l/m²/día

Margen de presiones:

- Presión máxima 6 Kg/m2.
- Presión residual en puntos más altos : 2'5 Kg/cm2.
- Presión admisible de tuberías 15 Kgs/cm2.

Profundidad de las conducciones:

- Profundidad media aconsejable = 1 m.
- Trazados preferentes: aceras y vias peatonales.

Llaves de cierre:

- Se colocarán llaves de cierre en los puntos estratégicos de la red, cuantificados en función del número máximo de puntos de consumo que se considere pueden quedar fuera de servicio en caso de avería.

- Red contraincendios:

- La red contraincendios parte un algibe previsto en la zona Norte del Plan, dotado de los correspondientes grupos de presión, y se distribuye en forma mallada. Se dota con hidrantes tipo 100, de forma tal que ningún punto de las alineaciones quede a más de 100 mts. de alguno de ellos.

- El proyecto de urbanización deberá cumplir con las prescripciones legales en la materia y las condiciones básicas serán:

  Red: mallada
  Presión en la red: 4/5 Kg/cm2.
  Capacidad algibe: 500 m3 mínimo
  Hidrantes: tipo 100

Saneamiento:

- Se propone una red separativa; la de aguas negras que se conecta a la red existente en las calles Ramón Llull-Serpis; ello obliga, dadas las diferencias de cota, a dotar al servicio de una estación de bombeo, cuya ubicación se prevé en la Avda. de los Naranjos. Se localizan pozos de registro cada 50 m.; la de pluviales se conecta a la actual depuradora de la Universidad Politécnica que a su vez conecta con la acequia de Vera.

- Se propone asimismo una solución alternativa (plano de Ordenación 12) para el supuesto de que el Ayuntamiento prolongase previamente el Colector de la C/. Serrería.

- Además de la normativa municipal vigente las condiciones básicas para el diseño de la red serán:

  - Colectores: ϕ mínimo 40, pendiente mínima 1'6%.
  - Caudales:
    * Periodo de retorno para el cálculo de avenidas 10 años
    * Coeficiente medio de escorrentía 0'50
    * Porcentaje de agua absorvidas 0'30%
  - Velocidad de los fluidos:
    * Máxima 5 m/s.
    * Mínima 0'3 m/s.
  - Características de los vertidos
    Condiciones de la NTE-ISA/73
  - Materiales:
    * Sección de los tubos: circulares u ovoides
    * Rugosidad interior: inferior a 1 mm.
    * Presión admisible > 1 Kg/m2
    * Máxima estanqueidad
    * Juntas flexibles en previsión de asientos del terreno.
    * Imbornales en función de la superficie de escorrentía.

Red de electricidad:

- Para el suministro de energía eléctrica se prevé la toma, desde la subestación eléctrica existente, se distribuye la media tensión en línea subterránea y se prevé un transformador para cada parcela que podrá ubicarse en el interior de las edificaciones.

- El proyecto de urbanización deberá prever el desvío de las líneas aéreas actualmente existentes al trazado vial propuesto y ajustarse a los correspondientes Reglamentos del Ministerio de Industria y Energía así como a las Normas particulares de la Compañía suministradora.

Alumbrado público:

- En el plano de ordenación nº 15 «ENLLUMENAT PUBLIC» se refleja la propuesta de disposición del alumbrado público de la zona.

- El proyecto de urbanización deberá ajustarse a los correspondientes Reglamentos del Ministerio de Industria y Energía así como a las Normas particulares de la Compañía Suministradora.

- El sistema de alumbrado público será con luminarias sobre báculo, iluminando calzadas y zonas peatonales, estudiando la disposición de modo que se obtenga un nivel adecuado de iluminación para las distintas funciones: calzadas de circulación 10-15 lux, vías peatonales 5-10 lux, con factores de uniformidad entre 0,1 y 0,25.

Es preferible luminarias de vapor de mercurio (coloración blanca azulada) especialmente en las calzadas de circulación. La previsión de energía y la evaluación de costos se realizará sobre la base de luminarías de vapor de mercurio de 400 W. Sobre báculos de 6 a 8 metros cada 25 m.

Red de telefonía:

- En el plano nº 16 de Ordenación se refleja la propuesta de distribución de la red de telefonía; el punto de conexión se prevé en centra3 existente.

- El proyecto de urbanización contemplará la red enterrada, y se realizará de conformidad con el Reglamento de la Compañía Telefónica y con las normas particulares del Ayuntamiento.

Red de gas:

- Se prevé distribución desde la central de distribución y medida existente. A partir de dicho punto la red se desarrollará mediante red mixta (mallada y ramificada), el tamaño de los anillos deberá mantenerse entre 400 y 500 m de lado. El esquema de red propuesto se representa en el plano de ordenación nº 16.

1.6 CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES.

MANZANA	NUMERO PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	COEFIC. EDIFIC.	EDIFIC. EXISTE.	EDIFIC. A REALIZAR	TOTAL EDIFICAB.
		m²	m²/m²	m²	m²	m²
A0	1	5.263	----	0	0	0
	2	11.445		7.200	2.500	9.700
TOTAL MANZANA A0		16.708	0,58	7.200	2.500	9.700
A1	1	21.538	0,20	0	4.308	4.308
	2	12.863		21.157	1.500	22.657
	3	5.520		0	10.000	10.000
TOTAL MANZANA A1		39.921	0,93	21.157	15.808	36.965
A2	1	15.996	----	----	----	----
	2	10.652	0,20	0	2.130	2.130
TOTAL MANZANA A2		26.648	0,08	0	2.130	2.130
A3	1	10.585		0	12.000	12.000
	2	34.516		27.533	1.200	28.733
	3	13.550		0	0	0
TOTAL MANZANA A3		58.651	0,69	27.533	13.200	40.733
A4	1	14.807		0	12.000	12.000
	2	25.083		0	35.800	35.800
	3	21.366		0	0	0
	4	10.480		0	13.000	13.000
	5	99.355		92.010	4.600	96.610
TOTAL MANZANA A4		171.091	0,92	92.010	65.400	157.410
TOTAL MANZANAS MUY CONSOLIDADAS		313.019	0,79	147.900	99.038	246.938

PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PARA CENTROS PUBLICOS

« UNIVERSITAT POLITECNICA » hoja nº 24

MANZANA	NUMERO PARCELA	SUPERFICIE PARCELA m²	COEFIC. EDIFIC. m²/m²	EDIFIC. EXISTE. m²	EDIFIC. A REALIZAR m²	TOTAL EDIFICAB. m²
A5	1	19.964	1,40	3.556	24.394	27.950
	2	5.300		0	23.000	23.000
TOTAL MANZANA A5		25.264	2,02	3.556	47.394	50.950
B1		26.434	0,10	0	2.643	2.643
TOTAL MANZANA B1		26.434		0	2.643	2.643
B2		30.880	1,40	0	43.232	43.232
TOTAL MANZANA B2		30.880		0	43.232	43.232
B3		15.960	1,40	0	22.344	22.344
TOTAL MANZANA B3		15.960	1,40	0	22.344	22.344
B4	1	26.970	----	----	----	----
	2	24.852	----	----	----	----
TOTAL MANZANA B4		51.822	----	----	----	----
B5		28.640	1,40	0	40.096	40.096
TOTAL MANZANA B5		28.640	1,40	0	40.096	40.096
B6		43.200	1,40	0	60.480	60.480
TOTAL MANZANA B6		43.200	1,40	0	60.480	60.480
B7		24.156	1,40	0	33.818	33.818
TOTAL MANZANA B7		24.156	1,40	0	33.818	33.818
TOTAL MANZANAS A DESARROLLAR		246.356	1,03	3.556	250.007	253.563
TOTAL ZONAS EDIFICABLES		559.375	0,89	151.456	349.045	500.501
VIALES		173.781				
TOTAL SUPERFICIES PLAN ESPECIAL		733.156	0,68	151.456	349.045	500.501

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de ...1 a 24..... hojas debidamente numeradas y selladas, constituye ....Memoria....., y forma parte del ..P.E. Universitat Politècnica..... aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha ..20 Noviembre 1992

Valencia a 02 DIC. 1992 de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de ...1 a 24..... hojas debidamente numeradas y selladas, constituye ....Memoria....., y forma parte del ..P.E. Universitat Politècnica..... aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha ..26 Marzo 1993...

Valencia a de 15 ABR. 1993 de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

PLÁ ESPECIAL DE DESENVOLUPAMENT DEL SISTEMA D'EQUIPAMENT COMUNITARI I CENTRES PÚBLICS

UNIVERSITAT POLITÈCNICA

Document nº 2

PLANOLS D'INFORMACIÓ

VETGES TU I MEDITERRANIA S.L.

VICTOR BERNAL CALDERON
ALFREDO FOUZ FERNANDEZ
AMANDO LLOPIS ALONSO
ANGEL MARTINEZ BALDO
JUAN Mª MORENO SEGUI
JAVIER MUÑOZ GUILLEN
ANTONIO PICAZO CORDOBA

2 PLANOS DE INFORMACION.

1. SITUACIO.
2. ORDENACIO ESTABLERTA EN EL PLA GENERAL.
3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SOL.

PLÁ ESPECIAL DE DESENVOLUPAMENT DEL SISTEMA D'EQUIPAMENT COMUNITARI I CENTRES PÚBLICS

UNIVERSITAT POLITÈCNICA

Document nº 3

PLANOLS D'ORDENACIÓ

VETGES TU I MEDITERRANIA S.L.

ANGEL MARTINEZ BALDO
VICTOR BERNAL CALDERON
JUAN Mª MORENO SEGUI
ALFREDO FOUZ FERNANDEZ
JAVIER MUÑOZ GUILLEN
AMANDO LLOPIS ALONSO
ANTONIO PICAZO CORDOBA

3 **PLANOS DE ORDENACION.**

1 CLASSIFICACIO DEL SOL

2 CALIFICACIO URBANISTICA

3 ASSIGNACIO D' USOS

4 XARXA VIARIA

5 PLANTES I SECCIONS DE VIALS

6 ALINEACIONS, RASANTS I EDIFICABILITAT

7 EXPROPIACIONS

8 XARXA D'AIGUA POTABLE.

9 XARXA DE REG.

10 XARXA CONTRA INCENDIS

11 XARXA CLAVEGUERAM (COLECTOR M. CANDELA)

12 XARXA CLAVEGUERAM (COLECTOR SERRERIA)

13 XARXA PLUVIALS

14 XARXA DE DISTRIBUCIO D'ENERGIA ELECTRICA

15 ENLLUMENAT PUBLIC

16 XARXA TELEFON I GAS

PLÁ ESPECIAL DE DESENVOLUPAMENT DEL SISTEMA D'EQUIPAMENT COMUNITARI I CENTRES PÚBLICS

UNIVERSITAT POLITÈCNICA

Document nº 4

ORDENANCES

VETGES TU I MEDITERRANIA S.L.

VICTOR BERNAL CALDERON

ALFREDO FOUZ FERNANDEZ

AMANDO LLOPIS ALONSO

ANGEL MARTINEZ BALDO

JUAN Mª MORENO SEGUI

JAVIER MUÑOZ GUILLEN

ANTONIO PICAZO CORDOBA

4 ORDENANZAS

4.1 DISPOSICIONES GENERALES

4.1.1 NATURALEZA, CONCEPTO Y CONTENIDO

4.1.1.1 Naturaleza

El Plan Especial "Universitat Politècnica" del que forman parte las presentes ordenanzas, tiene por objeto la ordenación urbanística del Area de Suelo no Urbanizable y Urbanizable Programado definida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

El Plan Especial se ha formulado de acuerdo a las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico de rango superior:

- Ley del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1346/1976)
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico (R.D. 2159/1978)
- Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978)
- Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 3187/1978)
- Real Decreto Ley 16/81
- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (30-XII-1988)

4.1.1.2 Concepto

El Plan Especial tiene carácter urbanístico, con clasificación y régimen de suelo, condiciones de actuación, urbanización y edificación, respetando las determinaciones del Plan General de Valencia que constituye el marco normativo de desarrollo del Plan.

4.1.1.3 Contenido

El alcance normativo del Plan deriva de los siguientes documentos:

Documento 1: Memoria (salvo en su aspecto informativo)

Documento 3: Planos de Ordenación

Documento 4: Ordenanzas reguladoras

Documento 5: Plan de Etapas y Normas de Ejecución

El resto de la documentación tendrá carácter informativo:

Documento 1: Memoria, en sus aspectos informativos

Documento 2: Planos de información

Documento 6: Estudio Económico-financiero

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 24 a 32 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Ordenanzas y forma parte del P.E. Universitat Politecnica aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 20 Noviembre 1992

Valencia a 02 DIC. 1992 de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 24 a 32 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Ordenanzas y forma parte del P.E. Universitat Politecnica aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 26 Marzo 1993

Valencia a de 15 ABR. 1993 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

4.1.1.4 **Normas complementarias**

Para todo lo que no se contuviera en este Plan o que no se oponga a lo contemplado en el mismo se tendrán en cuenta las determinaciones del Plan General, especialmente las correspondientes a:

* Título V : Ordenanzas Generales de la Edificación

* Título VI: Ordenanzas Particulares de las zonas de Calificación Urbanística.

  Capítulo Décimo: Zonas en cualquier clase de suelo
  Los Sistemas Generales.

4.1.2 **VIGENCIA, OBLIGATORIEDAD Y MODIFICACION**

4.1.2.1 **Vigencia**

El Plan Especial «Universitat Politècnica» tiene vigencia indefinida en tanto no se apruebe otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo sustituya.

4.1.2.2 **Obligatoriedad**

Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones del Plan, de manera que cualquier iniciativa sobre el área de actuación, de carácter provisional o definitivo, ha de ajustarse a las mismas.

4.1.2.3 **Modificación**

La modificación de cualquiera de los elementos del Plan se regirá por lo dispuesto en el art. 49 del TRLS y el art. 161 del R.P.

4.1.2.4 **Publicidad**

Todos los documentos integrantes de este Plan podrán ser consultados por el público en la forma y lugar que determine el Ayuntamiento según el art. 164 del Reglamento de Planeamiento.

Los peticionarios de licencias o posibles interesados, podrán solicitar información urbanística al Ayuntamiento sobre el tipo y categoría del suelo que corresponda a la parcela de que se trate y los usos e intensidades que tengan atribuidos por el Planeamiento vigente (art. 165 R. P.).

Este informe será evacuado por escrito en el plazo de tres meses a partir de la fecha de ingreso de la solicitud en el registro general del Ayuntamiento, según el art. 94 de la L.P.A.

4.2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

4.2.1 Clasificación del suelo

De conformidad con el Plan General vigente en el ámbito del presente Plan Especial se dan las siguientes clasificaciones de suelo:

Suelo urbanizable programado: dicha clasificación corresponde a la franja de terrenos sobre la que se sitúa la proyectada Avda. de los Naranjos (GRV).

Suelo no urbanizable: dicha clasificación corresponde a la totalidad del ámbito del Plan excluida la porción antes señalada de la Avda. de los Naranjos.

En el plano de ordenación nº 1 se refleja las zonas del territorio, incluidas en el ámbito del presente Plan, que corresponden a cada una de estas clasificaciones.

4.2.2 Calificación del suelo

Las calificaciones del suelo son las siguientes.

GEC: Sistema General Educativo-Cultural.

GTR: Sistema General de Transportes.

SACGTR: Sistema asociado y complementario al Sistema General de Transportes.

GIS: Sistema General de Infraestructuras.

RV: Red Viaria.

Los distintos elementos correspondientes a estas calificaciones quedan reflejadas en el plano de ordenación nº 2 «Calificació Urbanística» (GEC, GTR,SACGTR, GIS) y el plano nº 4 «Xarxa Viaria» (RV).

4.3 NORMAS DE EJECUCION

4.3.1 Gestión del suelo

La totalidad de los terrenos se obtendrá por el procedimiento de expropiación forzosa conforme a lo establecido en el artículo 197 del R.G.U.

4.3.2 Desarrollo de planeamiento

La expropiación se ejecutará por el procedimiento de tasación conjunta y de conformidad con lo establecido en el artículo anterior.

Para la ejecución del Plan será preciso redactar el correspondiente Proyecto de Urbanización. Por tratarse de Sistemas Generales en Suelo no Urbanizable y siendo el beneficiario de las expropiaciones de todos los viales el Ayuntamiento corresponderá a éste la redacción y ejecución del mismo. Asimismo los gastos derivados de la ejecución de dicho proyecto serán de cuenta de la Administración.

El presente plan podrá ser desarrollado mediante los correspondientes Estudios de Detalle según las condiciones establecidas en estas Ordenanzas.

4.3.3 Solicitud de licencias

Podrán solicitarse licencias de construcción cuando las obras de urbanización de la parcela correspondiente estén finalizadas o cuando, aún en caso contrario, acompañe a dicha solicitud compromiso de ejecución de las mismas. Dichas obras alcanzarán no solo a las obras que afecten al frente o frentes de fachada del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimientación de aceras y calzadas, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

Asimismo, se estará a lo dispuesto en el artículo 85 del TRLS por remisión del artículo 86 del TRLS.

4.3.4 Obligaciones y derechos de los propietarios

Todas las determinaciones respecto a plazos de ejecución así como las obligaciones y derechos de los propietarios son descritos en los documentos 5 y 6 de este Plan. En todo caso se respetarán la Ley del Suelo y Reglamentos.

4.3.5 Infraestructuras

Se seguirán las indicaciones del punto 1.5 de la Memoria para el cálculo y características básicas y los trazados esquematizados en los planos de ordenación, para el diseño final de las redes.

El Proyecto de Urbanización estudiará su implantación, pudiendo proponer modificaciones, justificando técnicamente la idoneidad de las soluciones propuestas.

4.4 NORMAS DE EDIFICACION

4.4.1 Solicitud de licencias

Para la ejecución de las edificaciones correspondientes a las parcelas edificables del Plan será preciso solicitar una licencia municipal, para cuya concesión se exigirá la presentación de un proyecto firmado por técnico competente, que deberá adecuarse a todas las determinaciones contenidas en este

capítulo. Para ello será preceptiva la presentación de un anexo de la memoria que contenga una justificación expresa de su cumplimiento.

4.4.2 Parcelaciones

Sobre las parcelas señaladas a los efectos del establecimiento de la edificabilidad por parcela en el presente Plan no podrán hacerse futuras parcelaciones que no cumplan las condiciones establecidas como mínimas por las presentes normas.

4.4.3 Alineaciones

Son las reflejadas en los Planos de Ordenación del documento nº 3 de este Plan. Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las alineaciones sobre el terreno, quien podrá realizar los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

a/-Alineación exterior: Son aquellas líneas que separan el suelo de dominio y uso público del suelo de dominio privado o público con consideración de bien de propios.

b/-Alineación interior: Son aquellas líneas que dentro del suelo de dominio privado separan zonas con diferentes posibilidades edificatorias y usos.

4.4.4 Rasantes

Las rasantes oficiales correspondientes al nivel del terreno de las calzadas se señala en el plano de ordenación nº 6 «Alineacions, rasants i edificabilitat» asimismo se señala la pendiente de cada uno de los viales. Estas rasantes están sujetas a pequeñas rectificaciones de detalle realizadas por el proyecto de urbanización.

4.4.5 Condiciones de la edificación

En las parcelas incluidas en las manzanas numeradas de A0 a A4 las condiciones de edificabilidad son las siguientes.

a) Ocupación máxima de parcela la señalada en el plano de régimen urbanístico.
b) Edificabilidad máxima: la señalada en el plano de régimen urbanístico y el cuadro siguiente.
b) Numero máximo de plantas seis (6).
c) Altura máxima de cornisa 25'30 mts.

En las manzanas numeradas A5, B1, B2, B3, B5, B6 y B7 se establecen como condiciones de la edificación las siguientes.

a) Ocupación máxima de parcela: según el cuadro siguiente; al menos el 30% de la parcela se destinará a Espacios Libres Ajardinados, salvo la parcela nº 2 de la manzana A5 donde la ocupación de parcela podrá alcanzar el 100%.

b) Edificabilidad máxima: la indicada en el plano de ordenación nº 6 (Régimen Urbanístico) y el cuadro siguiente.
c) Número máximo de plantas: 6
d) Altura máxima de cornisa: 25,30 mts.

En ninguno de las supuestos previstos se considerará como planta la planta baja cuando ésta se conserve exenta, a estos efectos dicho computo podrá realizarse sobre proyecciones parciales del inmueble, en planta .

Excepcionalmente, previa justificación adecuada y redaccion y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle, podrá realizarse la construcción de algún edificio singular, cuya funcionalidad de uso exija una mayor altura de cornisa de la que se deducirá de la aplicación de la fórmula prevista en las Ordenanzas del P.G. para la zona EDA en función del número de plantas, que no cumpla con dicha relación, pero sin superarse en ningún caso el número máximo de plantas (6), o la altura máxima de cornisa (25,30 mts.) de cornisa.

En la parcela 1 de la manzana A1, y en la parcela 2 de la manzana A2, las edificaciones e instalaciones de construcción ligera propias de la actividad de huerta experimental (p.2. invernaderos) no computarán a los efectos de superficie edificada.

PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PARA CENTROS PUBLICOS

« UNIVERSITAT POLITECNICA » hoja nº30

MANZANA	NUMERO PARCELA	SUPERFICIE PARCELA m²	TOTAL EDIFICAB. m²	CALIF. URBAN.	USO DOMIN.	COEF. MAX. OCUPACION %
A0	1	5.263	0	GEC	Ded	0
	2	11.445	9.700	GEC	Ded	S.P. Nº 6
TOTAL MANZANA A0		16.708	9.700			
A1	1	21.538	4.308	GEC	Ded	70
	2	12.863	22.657	GEC	Ded	S.P. Nº 6
	3	5.520	10.000	GEC	Ded	S.P. Nº 6
TOTAL MANZANA A1		39.921	36.965			
A2	1	15.996	----	GIS	Din.2	S/L
	2	10.652	2.130	GEC	Ded	70
TOTAL MANZANA A2		26.648	2.130			
A3	1	10.585	12.000	GEC	Ded	S.P. Nº 6
	2	34.516	28.733	GEC	Ded	S.P. Nº 6
	3	13.550	0	GEC	Ded	0
TOTAL MANZANA A3		58.651	40.733			
A4	1	14.807	12.000	GEC	Ded	S.P. Nº 6
	2	25.083	35.800	GEC	Ded	S.P. Nº 6
	3	21.366	0	GEC	Ded	0
	4	10.480	13.000	GEC	Ded	S.P. Nº 6
	5	99.355	96.610	GEC	Ded	S.P. Nº 6
TOTAL MANZANA A4		171.091	157.410			
TOTAL MANZANAS MUY CONSOLIDADAS		313.019	246.938			

Leyenda:

USOS:

Ded Dotacional Educativo
Dep Dotacional Deportivo
Dcm Comunicaciones
Din.2 Dotacional de Infraestructuras

CLASIFICACION:

GEC Sistema General Educativo
GTR-1 Sistema General de Transportes
GIS.2 Sistema General de Infraestructuras Básicas y de Servicio

PORCENTAJES DE OCUPACION:

n% Porcentaje en %
S.P. Nº 6 Segun Plano de Ordenación nº 6
S/L Sin limitaciones especificas

MANZANA	NUMERO PARCELA	SUPERFICIE PARCELA m²	TOTAL EDIFICAB. m²	CALIF. URBAN.	USO DOMIN.	COEF. MAX. OCUPACION %
A5	1	19.964	27.950	GEC	Dep	70
	2	5.300	23.000	GEC	Ded	100
TOTAL MANZANA A5		25.264	50.950			
B1		26.434	2.643	GEC	Dep	10
TOTAL MANZANA B1		26.434	2.643			
B2		30.880	43.232	GEC	Ded	50
TOTAL MANZANA B2		30.880	43.232			
B3		15.960	22.344	GEC	Ded	70
TOTAL MANZANA B3		15.960	22.344			
B4	1	26.970	----			
	2	24.852	----	GTR-1	Dcm	S/L
TOTAL MANZANA B4		51.822	----			
B5		28.640	40.096	GEC	Ded	50
TOTAL MANZANA B5		28.640	40.096			
B6		43.200	60.480	GEC	Ded	50
TOTAL MANZANA B6		43.200	60.480			
B7		24.156	33.818	GEC	Ded	50
TOTAL MANZANA B7		24.156	33.818			
TOTAL MANZANAS A DESARROLLAR		246.356	253.563			
TOTAL ZONAS EDIFICABLES		559.375	500.501			
VIALES		173.781				
TOTAL SUPERFICIES PLAN ESPECIAL		733.156	500.501			

4.4.6 Construcciones por encima de la altura máxima de cornisa

Unicamente podrán situarse por encima de la altura de cornisa los siguientes elementos:

- Cajas de escalera
- Cuartos de máquinas de ascensores
- Cuartos de máquinas de instalaciones del edificio
- Vivienda del conserje
- Instalaciones destinadas al Sistema de protección contra incendios, aprovechamiento de energía solar o eólica, etc....

Todo ello según las siguientes condiciones:

a)La superficie máxima ocupada no será superior al 30% de la superficie total de la planta.

b)Se retranquearán un mínimo de 3 mts. de la fachada (quedan excluidas las cajas de escalera)

c)No superarán en más de 4,50 mts. la altura máxima de cornisa (los cuartos de máquina de ascensores podrán superar dicha altura hasta un máximo de 7,5 mts.)

4.4.7 Sótanos y semisótanos

Tendrán la consideración de sótanos todos aquellos elementos cuyo forjado inferior quede a más de 4 mts. por debajo de la rasante o cuyo forjado superior se sitúe a una cota inferior a 1 mt. sobre la rasante oficial.

Tendrán la consideración de semisótanos todos aquellos elementos construidos en los que , situandose el forjado superior a una cota mayor de un metro sobre la rasante oficial, no supere una cota de dos metros por encima de dicha rasante y cuyo forjado inferior no se sitúe a más de 4 mts. por debajo de esta.

4.4.8 Vuelos

No se autorizan vuelos sobre la vía pública.

4.4.9 Forma de medición de las superficies edificadas

Se considerará superficie edificada la constituida por todos los elementos construidos cerrados; se exceptúan de esta regla todos los sótanos, semisótanos y construcciones por encima de la altura máxima de cornisa autorizada.

4.4.10 **Aparcamientos**

Se establece la obligación de que cada edificación prevea la ejecución de 1 plaza por cada 100 m2 construidos (medidos según el art. 4.4.9) en el interior de la parcela en que se construye.

4.4.11 **Parcela mínima**

La parcela mínima se establece en 2.000 m2 de superficie y fachada mínima de 20 m. y círculo inscribible de 12 m.

4.4.12 **Estudios de Detalle**

Se autoriza la redacción de Estudios de Detalle con las siguientes finalidades:

1) Ordenar la edificabilidad total de una manzana o de una parcela cuando se pretenda solicitar licencia de una parte de la edificabilidad total.

2) Ordenar la edificabilidad total de dos o más manzanas de forma que, conservándose la edificabilidad total y los coeficientes de ocupación de las mismas, se varie la edificabilidad o los coeficientes de edificabilidad de alguna o algunas de dichas manzanas.

3) Para la ejecución de edificios singulares, cuya altura de cornisa no será función del número de plantas a edificar, según las siguientes limitaciones:

   a) El número máximo de plantas será de seis.
   b) La altura máxima de cornisa será de 25,30 mts.
   c) No se modificará la ocupación máxima de parcela autorizada por el presente P.P.

En las manzanas B1 a B7 será obligatoria la redacción de Estudios de Detalle previos a la solicitud de licencia de obras aún cuando éstas agoten la edificabilidad total autorizable de la parcela o manzana correspondiente.

4.4.13 **Usos dominantes**

Los usos globales son los que corresponden a las distintas calificaciones de los Sistemas Generales incluidos en el ámbito del Plan.

-GEC Sistema General Educativo Cultural: Uso dotacional educativo (DED), cuya definición según el Plan General vigente es la siguiente:«Uso Educativo (DED): comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, BUP, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc...)»

-GTR Sistema General Transporte: Uso de comunicaciones (Dcm), cuya definición según el Plan General Vigente es la siguientes: «Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías».

-GIS Sistema General de Infraestructuras Básicas y Servicio: uso dotacional de infraestructuras (Din.2), cuya definición en el Plan General Vigente es el siguiente: «Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta y media tensión».

4.4.14 Usos prohibidos

Se establecen como usos prohibidos los siguientes:

En GEC:

-Residencial (R). Excepto Residencial comunitario (Rcm) y viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.

-Terciarios (T). Excepto locales comerciales Tco.1, locales de oficina (Tof) e instalaciones recreativas (Tre.1, Tre.2, Tre.3 y Tre.4).

-Edificios y locales industriales (Ind.2 e Ind.3)

-Almacenes (Alm.2 y Alm.3).

-Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimientos (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) e Infraestructuras (Din).

-Aparcamiento (Par.2).

En GTR:

-Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación , con un máximo de 1 vivienda por instalación.

-Terciarios:

-Edificios y locales comerciales (Tco.1c, Tco.2 y Tco.3).

-Hotelero (Tho).

-Recreativos (Tre).

-Edificios industriales (Ind.2 e Ind.3).

-Almacenes (Alm.3)

-Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Infraestructuras (Din) excepto Din.5 y Din.6.

En GIS:

-Quedan prohibidos todos aquellos usos no directamente vinculados al uso dominante señalado.

4.4.15 **Otros usos autorizados**

Se autorizan todos los usos previstos por el Plan General vigente, salvo los expresamente prohibidos por el artículo anterior, así como todos aquellos otros usos no previstos en él mismo que no resulten manifiestamente incompatibles con el uso dominante previsto en las presentes ordenanzas.

4.4.16 **Edificaciones fuera de ordenación**

En desarrollo del articulo 19 del Reglamento de Planeamiento se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente Plan:

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 siguiente, las edificaciones existentes que no se ajusten a todas las condiciones de edificación reguladas en el presente Plan se considerarán fuera de ordenación sustantivo, estandose a lo dispuesto en el artículo 60.2 del TRLS.

2. No obstante lo anterior, las edificaciones, obras e instalaciones existentes con anterioridad al presente Plan, cuyo uso sea compatible con el uso dominante propuesto y se hallen afectadas exclusivamente por la alineación correspondiente a la Avda de los Naranjos se considerarán fuera de ordenación diferido. Por tanto dichas edificaciones, obras e instalaciones se considerarán dentro de ordenación hasta el momento en que se concluya su vida util, se produzca la substitución voluntaria, estandose a lo dispuesto en la disposición Transitoria Novena del vigente Plan General.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 24 a 32 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Ordenanzas, y forma parte del P.E. Universitat Politecnica aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 20 Noviembre 1992

Valencia a 02 DIC. 1992 de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 24 a 32 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Ordenanzas, y forma parte del P.E. Universidad Politécnica aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 26 Marzo 1993.

Valencia a de 15 ABR. 1993 de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

PLÁ ESPECIAL DE DESENVOLUPAMENT DEL SISTEMA D'EQUIPAMENT COMUNITARI I CENTRES PÚBLICS

UNIVERSITAT POLITÈCNICA

Document nº 5

PLA D'ETAPES I NORMES D'EJECUCIÓ

VETGES TU I MEDITERRANIA S.L.

ANGEL MARTINEZ BALDO
VICTOR BERNAL CALDERON
JUAN Mª MORENO SEGUI
ALFREDO FOUZ FERNANDEZ
JAVIER MUÑOZ GUILLEN
AMANDO LLOPIS ALONSO
ANTONIO PICAZO CORDOBA

5 PLAN DE ETAPAS Y NORMAS DE EJECUCION.

5.1 Plan de Etapas

Se establece una única etapa a los efectos de expropiación de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan.

Los documentos correspondientes a la expropiación de los terrenos y al proyecto de urbanización deberán ser redactados por la Administración en un plazo no superior a seis meses a contar desde la aprobación definitiva del Plan Especial.

5.2 Programación de las obras

El proyecto de urbanización programará la puesta en servicio de los diferentes tramos de modo que se puedan tener unos plazos concretos para la concesión de licencias de obras supeditadas a la existencia de todos los servicios urbanísticos en cada una de las parcelas que la soliciten.

El plazo máximo de ejecución de la totalidad de las obras no podrá superar los 4 años. Cada fase corresponderá como mínimo a la totalidad de los viales perimetrales incluidos en el ámbito del Plan, de cada una de las manzanas definidas por el Plan.

5.3 Cesiones de suelo

Por tratarse de suelos afectos a Sistemas Generales, la totalidad de los terrenos es de cesión obligatoria. Por tratarse de un área con aprovechamiento urbanístico nulo, dicha cesión no es imputable a distribución de beneficios y cargas alguno, por lo que la cesión es onerosa, imputándose a los distintos beneficiarios el coste correspondiente.

5.4 Ejecución

La ejecución del Plan se establece en expropiación de la totalidad de los terrenos comprendidos en su ámbito mediante la aplicación de la Ley de Expropiación Forzosa. Quedan naturalmente excluidos los terrenos cuya propiedad y destino son actualmente coincidentes con los proyectados.

Los costes de urbanización son imputables a la Administración dado que el aprovechamiento de las parcelas es nulo y no existe pues posibilidad de distribución de beneficio alguno.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 33 a 34 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Plan Etapas, y forma parte del P.E. Universitat Politecnica aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 20 Noviembre 1992

Valencia a 02 DIC. 1992 de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 33 a 34 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Plan Etapas, y forma parte del P.E. Universitat Politecnica aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 26 Marzo 1993.

Valencia a de 15 ABR. 1993 de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

5.5 Proyecto de Urbanización

El diseño de los espacios de dominio y uso público será desarrollado constructivamente por un Proyecto de Urbanización único, debiendo cumplir las prescripciones de la Ley del Suelo (art. 15) y del Reglamento de Planeamiento (arts. 67 a 70), respetando las determinaciones contenidas en este Plan, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras de urbanización.

El Proyecto de urbanización podrá proponer la ejecución del mismo por fases.

Cuando esta adaptación suponga la alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación de Plan Especial (art. 68 de R.P.).

5.6 Sistema viario y aparcamientos

En el plano de ordenación nº 3 "Red viaria" se determina la anchura de cada una de las calles que forman la red viaria, asi mismo se indica el nº de aparcamientos en batería (B) o en cordón (C) que es posible obtener según los esquemas de secciones tipo indicados en el plano nº 4 "Plantas y Secciones de viales". Tanto la sección tipo como el nº de aparcamientos indicados deben entenderse como referenciales en el momento de redacción del correspondiente proyecto de urbanización, por contra la anchura de los viales es vinculante para el mismo.

5.7 Infraestructuras

Se seguirán las indicaciones del punto de la memoria para el cálculo y características básicas y los trazados esquematizados en los planos de ordenación nº 8 a 16, para el diseño final de las redes.

El Proyecto de Urbanización estudiará su implantación, pudiendo proponer algunas modificaciones puntuales, justificando técnicamente la idoneidad de las soluciones propuestas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 33 a 34 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Plan Etapas y forma parte del P.E. Universitat Politecnica aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 20 Noviembre 1992

Valencia a 02 DIC. 1992 de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, co[illegible]o de 33 a 34 hojas debidamente numer[illegible] y selladas, constituye Plan de Etapas [illegible], y forma parte del P.T. Universitat Politecnica [illegible] aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 26 Marzo 1993.

Valencia a 15 ABR. 1993 de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

PLÁ ESPECIAL DE DESENVOLUPAMENT DEL SISTEMA D'EQUIPAMENT COMUNITARI I CENTRES PÚBLICS

UNIVERSITAT POLITÈCNICA

Document nº 6

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER DEL PLÁ ESPECIAL

VETGES TU I MEDITERRANIA S.L.

ANGEL MARTINEZ BALDO
JUAN Mª MORENO SEGUI
JAVIER MUÑOZ GUILLEN
ANTONIO PICAZO CORDOBA

VICTOR BERNAL CALDERON
ALFREDO FOUZ FERNANDEZ
AMANDO LLOPIS ALONSO

6 ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

6.1 Valoración de expropiaciones

6.1.1 Terrenos

La valoración de la expropiación de los terrenos se realiza de conformidad con lo establecido en la Ley de Suelo y de la Ley de Expropiación Forzosa y según las distintas clasificaciones del Suelo.

En aplicación a efectos de valoración del art. 3.32 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia y de la repercusión por m2. del valor en pts. de 1988 del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Programado (aprobado definitivamente el día 30 de Diciembre de 1988) (3.400 pts/m2) y de la actualización a pts/m2 en 1990, el coste por m2 del suelo clasificado como SUP resulta ser: de 3.400 x 1'06 x 1'07 x 0'9 = 3.471 pts/m2.

En aplicación de los criterios de valoración establecidos por el TRLS para los suelos clasificados como "Suelo no Urbanizable" se toma como valor unitario el valor inicial de los terrenos, estableciéndose éste en 2.111 pts/m2. Por lo que teniendo en cuenta las superficies totales a expropiar según cada una de las clasificaciones del suelo y el 5% derecho de afección tenemos:

SUP	: Viales	4.530 x 2.083 x 1'05 =	9.907.790	pts.
SNU	: Viales:	169.251 x 1.839 x 1'05 =	326.815.218	pts.
GTR	:	51.822 x 1.839 x 1'05 =	100.065.691	pts.
GIS	:	1.290 x 1.839 x 1'05 =	2.490.926	pts.
GEC	:	189.373 X 1.839 X 1'05 =	365.669.794	pts.
	TOTAL		804.949.419	PTS.

6.1.2 Edificaciones

La superficie total de edificaciones que deben ser objeto de indemnización es de 7.524 m2; se estima un justiprecio medio de 5000 pts/m2 por lo que el monto total ascendería a 37.620.000 PTS.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 35 a 38 hojas debidamente numeradas y selladas, corresponde Estudio Económico Financiero, y forma parte del P.E. Universitat Politecnica aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 20 Noviembre 1992

Valencia a 02 DIC. 1992 de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 35 a 38 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Estudio Economico Financiero, y forma parte del PE Universitat Politecnica aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesion plenaria de fecha 26 Marzo 1993.

Valencia a de 15 ABR. 1999 de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

6.2 Valoración de la urbanización

Los costes de urbanización se calculan según las estimaciones contenidas en el PGOU de Valencia, convenientemente actualizados, para las obras estrictas de preparación del terreno y pavimento (es decir excluidas las redes), las redes por contra se calculan de conformidad con las características exigidas por el presente Plan Especial y según presupuestos de obras semejantes actualmente en ejecución (según proyectos del mismo equipo redactor) asimismo convenientemente actualizados.

TIPO DE OBRA	UNIDADES	PRECIO pts/ud	COSTE ESTIMADO pts
Calzadas y aparcamientos.	102.138	9.500	970.311.000
Aceras	48.683	6.550	318.873.650
Bulervard	22.960	4.500	103.347.000
Agua potable	5.175	19.000	98.325.000
Red de riego	5.200	19.000	98.800.000
Red contra incendios	4.854	15.000	72.810.000
Saneamiento (aguas negras)	5.330	10.000	106.600.000
Saneamiento (pluviales)	6.640	16.000	106.240.000
Gas	4.950	17.000	84.150.000
Energía eléctrica			320.000.000
Alumbrado público			120.000.000
Telefonía			20.050.000
TOTAL COSTE ESTIMADO			2.419.506.650

6.3 Financiación

Los distintos agentes intervinientes en la financiación del Plan Especial resultan ser los siguientes:

Hidroeléctrica Española: en tanto que beneficiaria de expropiaciones y por un monto total de 2.859.000 pts.

La Administración Local y Autonómica en tanto que beneficiarios de expropiaciones y de conformidad con las previsiones del Plan General tanto en orden a la ejecución de la Avda. de los Naranjos (vease P.G. de Valencia, Estudio Económico-Financiero). En lo que se refiere a la Administración local puede entenderse que se trata tanto del Ayuntamiento como del Consell Metropolità de l'Horta indistintamente.

La Universidad Politécnica de Valencia en tanto que beneficiaria de expropiaciones.

Por lo que respecta a las aportaciones de Administración Local y Autonómica quedan aseguradas a través de la aprobación del P.E.V. de la Generalitat Valenciana.

Por lo que respecta a la aportación de la Universidad Politécnica está asegurada a través de la correspondiente previsión en el Capítulo V (Partida 5.2. Expropiación. Año 1.991) del presupuesto de la Universidad Politécnica en el que se preven 1.100.000.000 pts. para adquisición de suelo.

Así pues la financiación del Plan Especial queda del siguiente modo.

Expropiaciones:

Hidroeléctrica Española (GIS)	2.490.926 pts.
Administración Autonómica (viales)	336.723.008 pts.
Administración Autonómica (GTR)	100.065.691 pts.
Universidad Politécnica (GEC)	365.669.794 pts.
Universidad Politécnica(indem.edif)	37.620.000 pts.
	842.569.419 pts.

Urbanización:

Por lo que respecta a la urbanización la financiación provendrá en exclusiva de la Administración Autonómica, incluyéndose su previsión en el P.E.V. 1991.

El monto total asciende a 2.419.506.650 pts.

CUADRO RESUMEN

Concepto	Presupuesto	Año	Agente
Suelo (RV)	336.723.008	1992	A. Autonómica
Suelo (GTR)	100.065.691	1992	A. Autonómica
Suelo (GIS)	2.490.926	1992	H. Española
Suelo (GEC)	365.669.794	1992	U. Politécnica
Indemnizaciones	37.620.000	1992	U. Politécnica
Urbanización	2.419.506.650	1992/95	A. Autonómica
TOTAL	3.262.076.069		

Con lo que se demuestra la viabilidad económica del Plan Especial

Valencia, 13 de Noviembre de 1.992
VETGES TU I MEDITERRANIA S.L.
-Arquitectura i Urbanisme-

VETGES TU I MEDITERRANIA, S.L.
arquitectos asociados - C.I.F. B-46607602
TRINITARIOS, 4, 1.º - 46003 VALENCIA
TELEF: (96) 392 20 40 - FAX (96) 391 80 37

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 35 a 38 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Estudio Economico Financiero, y forma parte del P.E. Universitat Politecnica aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 20 Noviembre 1992

Valencia a 02 DIC. 1992 de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 35 a 38 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Estudio Economico Financiero, y forma parte del P.E. Universitat Politecnica aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 26 Marzo 1993

Valencia a 15 ABR. 1993 de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P D

PLÁ ESPECIAL DE DESENVOLUPAMENT DEL SISTEMA D'EQUIPAMENT COMUNITARI I CENTRES PÚBLICS

UNIVERSITAT POLITÈCNICA

Document nº7

ANEXE

VETGES TU I MEDITERRANIA S.L.

ANGEL MARTINEZ BALDO
VICTOR BERNAL CALDERON
JUAN Mª MORENO SEGUI
ALFREDO FOUZ FERNANDEZ
JAVIER MUÑOZ GUILLEN
AMANDO LLOPIS ALONSO
ANTONIO PICAZO CORDOBA

7 ANEXO I

7.1 Estimación del valor agrícola de los terrenos descritos

Se realiza la valoración de los terenos considerando una alternativa de cultivos clásica de la zona y definida por la siguiente rotación de los mismos:

1er año: Patata temprana de Diciembre a Mayo y Chufa de Mayo a Noviembre.

2º año: Cebolla babosa de Diciembre a Mayo y Chufa de Mayo a Noviembre.

La consideración de esta rotación se establece en función del alto porcentaje con que se produce; aproximadamente un 90% de la superficie considerada, y aunque también se dan otros cultivos como alcachofas, flores, zanahoria, etc..., su porcentaje es menor y su consideración no variaría los resultados considerablemente.

Los rendimientos netos de los cultivos considerados en la rotación son:

Cebolla babosa : 55.820 Kg/ha y año
Patata temprana: 29.926 Kg/ha y año
Chufa : 15.000 kg/ha y año

Los precios medios recibidos por los agricultores son los reseñados a continuación:

Cebolla babosa : 29 ptas/Kg
Patata temprana: 27 ptas/kg
Chufa : 105 ptas/kg

Por ello los cobros medios considerados para cada uno de los distintos cultivos, teniendo en cuenta que tanto la cebolla babosa como la patata temprana solo se cultivan seis mese por año, son los siguientes:

Cebolla Babosa	55.820 x	29 x	0,5 =	809.390 pts
Patata Temprana	29.926 x	27 x	0,5 =	404.001 pts
Chufa	15.000 x	105 x	1,0 =	1.575.000 pts

Los gastos medios se justifican en el siguiente apartado y su resumen es el siguiente:

Cebolla Babosa	265.741 pts
Patata Temprana	212.587 pts
Chufa	576.474 pts

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 39 a 44 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Anexo, y forma parte del P.E. Universitat Politecnica aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 20 Noviembre 1992

Valencia a 02 DIC. 1992 de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

El flujo de caja anual considerado para un periodo anual resulta pues de 1.471.089 pts según se justifica en el siguiente apartado, en el se ha considerado la alternativa en pleno funcionamiento, una hectárea de superficie cultivable estaria dividida en dos hojas de cultivo de media hectárea cada una ocupadas por los siguientes cultivos:

1er año: Patata temprana de Diciembre a Mayo y Chufa de Mayo a Noviembre. 2º año: Cebolla babosa de Diciembre a Mayo y Chufa de Mayo a Noviembre.

Según dicha hipótesis y considerando un tipo de capitalización igual al interés básico del Banco de España, esto es un 8% el valor de cada hectárea de terreno sería el siguiente:

$V=\emptyset/i=(C-P)/i=1.471.089/0.08=18.388.612,50$ pts/ha

En consecuencia el valor del suelo es de 1.528.093,70 pts/hg o 1.839 pts/m2.

7.2 Justificación de la valoración obtenida

CULTIVO: CEBOLLA BABOSA

1.- COBROS.

RENDIMIENTO MEDIO: 55.820,00 kg/ha

PRECIO MEDIO: ..... 29,00 pts/kg

TOTAL COBROS MEDIOS CEBOLLA BABOSA: 809.390,00

2.- PAGOS.

A.- MANO DE OBRA

	Horas	pts/hora	total
Abonado	6	333,30	1.999,80
Tratamientos	78,75	361,70	28.483,88
Plantación	192	333,30	63.993,60
Recolección	108	325,00	35.100,00
Maquinaria	6	305,10	1.830,60
Transporte	3,75	305,10	1.144,13
Labores a mano	153	323,80	49.541,40
Varios	6	323,80	1.942,80
TOTAL			184.036,20

B.- MATERIAS PRIMAS

	Kg	pts/kg	total
Sulfato Amónico	300	12,53	3.759,00
Herbicidas	2	1.380,00	2.760,00
Insecticida-Fungicida			7.425,00
Plantas (Ud,pts/ud)	150000	,21	31.500,00
TOTAL			45.444,00

C.- RIEGOS.

	Horas	pts/hora	total
Mano de obra	33,75	336,10	11.343,38
Agua			2.355,00
TOTAL			13.698,38

D.- MAQUINARIA.

	Horas	pts/hora	total
Motocultor	9,75	187,90	1.832,03
Pulverizador de mochila	78,75	110,60	8.709,75
Remolque	3,75	62,30	233,63
Alquiler de maquinaria			5.635,00
TOTAL			16.410,40

E.- OTROS GASTOS 12.303,50

TOTAL GASTOS MEDIOS EN CEBOLLA BABOSA 265.740,73

TOTAL FLUJO DE CAJA POR CEBOLLA BABOSA 543.649,28

CULTIVO: PATATA TEMPRANA

1.- COBROS.

RENDIMIENTO MEDIO: 29.926,00 kg/ha

PRECIO MEDIO: ..... 27,00 pts/kg

TOTAL COBROS MEDIOS PATATA TEMPRANA: 404.001,00

2.- PAGOS.

A.- MANO DE OBRA

	Horas	pts/hora	total
Abonado	39,75	333,30	13.248,68
Tratamientos	43,50	361,70	15.733,95
Plantación	27,75	333,30	9.249,08
Recolección	70,88	325,00	23.034,38
Maquinaria	28,88	305,10	8.809,76
Transporte	12,38	305,10	3.775,61
Labores a mano	31,50	323,80	10.199,70
Varios	5,25	323,80	1.699,95
TOTAL			85.751,10

B.- MATERIAS PRIMAS

	kgs	pts/kg	total
Sulfato Amónico	787	12,53	9.861,11
Superfosfato	1049	14,45	15.158,05
Sulfato Potásico	262	35,84	9.390,08
Nitosulfato amónico	524,50	20,84	10.930,58
Herbicidas	1,25	1.150,00	1.437,50
Desinfección del suelo	2,50	690,00	1.725,00
Tratamientos fungicidas			2.199,00
Semillas	787,50	57,00	44.887,50
TOTAL			95.588,82

C.- RIEGOS.

	Horas	pts/hora	total
Mano de obra	26,25	336,10	8.822,63
Agua			2.328,75
TOTAL			11.151,38

D.- MAQUINARIA.

	Horas	pts/hora	total
Motocultor y aperos	28,88	324,70	9.375,71
Pulverizador de mochila	40,50	110,60	4.479,30
Remolque	5,63	176,80	994,50
TOTAL			14.849,51

E.- OTROS GASTOS 10.492,00

TOTAL GASTOS MEDIOS EN PATATA TEMPRANA 212.586,81

CULTIVO: CHUFA

1.- COBROS.

RENDIMIENTO MEDIO:	12.500,00	kg/ha
PRECIO MEDIO:	105,00	pts/kg
TOTAL COBROS MEDIOS CHUFA:		1.312.500,00

2.- PAGOS.

A.- MANO DE OBRA

	Horas	pts/hora	total
Abonado	72	333,30	23.997,60
Tratamientos	150	361,70	54.255,00
Plantación	54	333,30	17.998,20
Recolección	258	325,00	83.850,00
Transporte	216	305,10	65.901,60
Lavado (kg,pts/kg)	15000	3,00	45.000,00
TOTAL			291.002,40

B.- MATERIAS PRIMAS

	kgs	pts/kg	total
Abonado			29.900,00
Herbicidas	3	1.265,00	3.795,00
Insecticida			7.417,00
Paraquat y lejia	1,50	2.300,00	3.450,00
Tubérculos	120	115,00	13.800,00
TOTAL			58.362,00

C.- RIEGOS.

	Horas	pts/hora	total
Mano de obra	108	336,10	36.298,80
Agua			2.760,00
TOTAL			39.058,80

D.- MAQUINARIA.

	nº Uds	pts/Ud	total
Tractor (viajes)	54	1.150,00	62.100,00
Rotovator			8.970,00
Mula mecánica			9.600,00
Motocultor (lab)	3,75	5.520,00	20.700,00
Alquiler de cosechadora			82.800,00
TOTAL			184.170,00

E.- OTROS GASTOS	7.762,00
TOTAL GASTOS MEDIOS EN CHUFA	576.474,20
TOTAL FLUJO DE CAJA POR CHUFA	736.025,80

FLUJO DE CAJA ORIGINADO POR LA ALTERNATIVA CONSIDERADA

CULTIVO	COBROS MEDIOS	PAGOS MEDIO	FLUJO DE CAJA
CEBOLLA BABOSA	809.390	265.741	543.649
PATATA TEMPRANA	404.001	212.587	191.414
CHUFA	1.312.500	576.474	736.026
TOTAL FLUJO DE CAJA	2.525.891	1.054.802	1.471.089

DILIG... Para hacer constar que el presente documento, compuesto de ..39...a...44..... hojas debidamente numeradas y selladas, constituye .Anexo....., y forma parte del ..P.E.....Universitat.....Politecnica..... aprobado provisionalmente... por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha ..20.....Noviembre....1992

Valencia a 02 DIC. 1992 de 199

EL SECRETARIO GENERAL,

Di... Para hacer constar que el presente documento, compuesto de ....39...a...44..... hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Anexo....., y forma parte del P.E..Universitat.....Politecnica..... aprobado Definitivamente... por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 26..Marzo....1993...

Valencia a de 15 ABR. 1993 de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.