

PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4 DEL SUELO URBANO DE
VALENCIA
“ **EXARCHS** ”



PROGRAMA
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4
EN EL BARRIO DE VELLUTERS (CHP-141) DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

JULIO 2005

PROMOTOR:

EZEQUIEL FERRANDO ABAD

Calle Santos Justo y Pastor, 151, 6º B. 46022 VALENCIA

AUTOR DEL PROYECTO:

GIULIANO BRESCACIN

MEMORIA DEL PROGRAMA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA U.E. 4
“EXARCHS”. BARRIO DE VELLUTERS - VALENCIA

JULIO 2005

EZEQUIEL FERRANDO ABAD

Calle Santos Justo y Pastor, 151, 6º B. 46022 VALENCIA

ÍNDICE

01. CAUSAS Y OBJETO.

- 1 CAUSAS DE ESTE DOCUMENTO.
- 2 OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

02. CONTENIDO.

1 FUNCIÓN.

FINALIDAD DEL PROGRAMA. (Art.29.1).
DENOMINACIÓN DEL PROGRAMA Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
DOCUMENTOS APORTADOS.
FORMA DE GESTIÓN (art. 7).
PROMOTOR.

2 ÁMBITO.

RELACIÓN DEL ÁMBITO DE LA AI CON ÁMBITOS DEL PLAN (art.29.13)
SITUACIÓN.
LINDES.
SUPERFICIE.
ESTADO ACTUAL.
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

3 ORDENACIÓN

PLANEAMIENTO VIGENTE Y FECHAS DE APROBACIÓN.
CLASE DE SUELO.
CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.

MEMORIA

CAUSAS Y OBJETIVOS:

1./ CAUSA DE ESTE DOCUMENTO.

La necesidad de este primer documento es debido a que la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana (L.R.A.U), en principio determina que la Alternativa Técnica estará compuesta por la cédula de Urbanización (en este procedimiento no es preceptiva) y el Anteproyecto de Urbanización (En el presente procedimiento se presenta un Proyecto de Urbanización). Sin embargo, existen determinaciones de los programas que no encajan en ninguno de estos documentos, y que obligatoriamente se tienen que contener en el Programa de Actuación Integrada (PAI).

Según como consta en el expediente administrativo,

D. Guillermo Berzosa Martí, en representación de la mercantil LOVA TRES, S.L. presentó en fecha 22 de marzo de 2005 con número de registro de entrada 110/046763, un Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Nº 4 del PEPRI dels Velluters de Valencia.

La información pública del Programa se inició mediante publicación del anuncio en el D.O.G.V. de fecha 27 de Mayo de 2005.

Mediante escrito de fecha 06 de Junio de 2005, con número de registro de entrada 110/093501 se solicitó por **D. Ezequiel Ferrando Abad**, prórroga de los plazos de información pública establecidos legalmente, manifestando su compromiso de presentar Alternativa sustancialmente distinta, así como de prestar caución que garantice este último extremo.

Es preceptivo matizar que la citada solicitud de prórroga se efectuó dentro de los diez primeros días de información pública a contar desde la publicación del edicto en el DOGV.

El Teniente Alcalde, por delegación conferida mediante Resolución nº 1890/04, en fecha 15 de Junio de 2005 resolvió:

PRIMERO: *Prorrogar por veinte días adicionales los plazos legales inicialmente previstos para la presentación de alternativas técnicas, alegaciones y proposiciones jurídico económicas al Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Nº 4 del PEPRI dels Velluters de Valencia.*

La procedencia de la citada prórroga queda condicionada a la presentación por parte del solicitante de la misma, en el plazo de tres días desde la recepción de la notificación de esta Resolución, de caución por importe de 3005 € que podrá presentarse en cualquiera de las formas admitidas en la legislación sobre contratos de las Administraciones públicas. El documento que las refleje deberá ser depositado en al Tesorería Municipal, previa presentación en el Servicio de Fiscal de Ingresos para su contabilización, debiendo presentarse el documento expedido en el Servicio de Gestión de Centro Histórico, Sección de Planeamiento y Gestión.

SEGUNDO: *Publicar el pertinente edicto en el tablón de Anuncios del Ayuntamiento y notificar la presente Resolución a los interesados, incluyendo la notaría de D. Manuel Ángel Rueda López, cursando asimismo oficio al Servicio de Tesorería, Servicio de Fiscal de Ingresos y a la Oficina de Contratación*

Es preceptivo indicar que en el plazo de tres días se presentó el preceptivo aval de 3005 €, razón por la que en plazo se presenta la presente Alternativa Técnica.

2./ OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

Elaborar una documentación introductoria en la que se expongan las características principales de la Actuación, las modificaciones respecto a la única Alternativa Técnica presentada y la Ordenación propuesta en el Plan General de Ordenación Urbana.

CONTENIDO:

1/ FUNCIÓN.

- De acuerdo con el artículo 29.1 de la L.R.A.U. el objetivo del presente programa es planificar la realización de una Actuación Integrada, como requisito necesario para legitimar tanto la urbanización como posteriormente la edificación.
- El ámbito de la Actuación Integrada objeto del presente P.D.A.I. es el que se delimita en el Plan de Reforma Interior de Mejora. Dicho instrumento de Planeamiento modifica tanto el ámbito del Sector propuesto por la mercantil LOVA TRES, S.L. como el determinado en el Plan General de Ordenación Urbana.

Podemos ya avanzar que la presente Alternativa Técnica, aún siendo sustancialmente distinta a la propuesta presentada por la mercantil LOVA TRES, S.L., recoge los aciertos de la misma y los refunde con la ordenación propuesta por el planeamiento vigente (Modificación del P.E.P.R.I.)

- Se adjuntan los siguientes documentos:
 - Planteamiento de la propuesta (Presente documento).
 - Plan de Reforma Interior de Mejora.
 - Proyecto de Urbanización.
 - Propuesta de implantación de la edificación (sin carácter vinculante).
- La actuación se plantea por el sistema de **gestión indirecta**, que consiste en que la Administración delegue la condición de Agente Urbanizador a favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia. La presente propuesta la formula **D. Ezequiel Ferrando Abad** en su propio nombre.

2/ ÁMBITO.

- De acuerdo con lo determinado en las fichas de gestión la Unidad de Ejecución es independiente de la secuencia lógica que establezca el PGOU. Todos los terrenos quedan sujetos al régimen de Actuaciones Integradas.
- De acuerdo con dispuesto en el artículo 29.3. de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística el programa abarcará una Unidad de Ejecución completa.
- El ámbito de Actuación del Programa es la Unidad de Ejecución delimitada en el Plan de reforma interior que se presenta junto al presente documento.

Es preceptivo indicar que, como ya hemos indicado anteriormente, la delimitación propuesta es idéntica a la prevista por la mercantil LOVA TRES, S.L., si bien es preceptivo indicar que no se ha excluido de la Unidad de Ejecución el solar edificado en la calle Valeriola.

Así se propone: La urbanización unitaria y conjunta de la calle Botellas, Valeriola, Exarch y la Plaza de San Juan.

- La superficie de la Unidad de Ejecución es de 2.897,21 m²s. Externo a la Unidad de Ejecución, por su parte oeste, tal y como se ha previsto en la Alternativa Técnica presentada por la mercantil LOVA TRES S.L. se ha previsto la pavimentación de aproximadamente 208,30 m²s de la calle Valeriola y 637,41 m²s de la calle Exarchs.
- La Unidad de Ejecución, U.E. está situada en la ciudad de Valencia, en el “Barri dels Velluters”.
- Limita al norte por la calle de la Carda y la calle Valeriola, al este por edificación consolidada, la calle Botellas y la Plaza de la Comunion de San Juan, al sur por la calle Exarchs y la plaza Ciudad de Brujas, y al oeste por edificaciones privadas protegidas por el planeamiento vigente.

Los parámetros urbanísticos del Planeamiento actualmente vigente son los siguientes:

UE VELLUTERS 4

IDENTIFICACIÓN

| | |
|------------------|--|
| DENOMINACIÓN | Unidad de ejecución Velluters 4 |
| SITUACIÓN | C/ de la Carda -C/. Botellas- C/. Exarchs- C/. Valeriola. |
| FORMA DE GESTIÓN | Directa o indirecta |

DATOS CUANTITATIVOS

| | |
|--|--------------------------------------|
| SUPERFICIE PRIVADA INICIAL | 1.707 m ² |
| SUPERFICIE TOTAL | 1.920 m ² |
| SUELO EDIFICABLE PRIVADO | 1.127 m ² |
| SUELO DE EQUIPAMIENTOS | |
| SUELO DE ESPACIOS LIBRES | 450 m ² |
| SUELO DE VIALES | 343 m ² |
| TOTAL SUELO DOTACIONAL | 793 m ² |
| EDIFICABILIDAD TOTAL | 4,689 m ² /m ² |
| EDIFICABILIDAD MEDIA | 2,44 m ² /m ² |
| EDIFICABILIDAD MEDIA NETA (sobre superficie privada inicial) | 2,75 m ² /m ² |

La propuesta de planeamiento presentada por la mercantil LOVA TRES, S.L. es la siguiente:

| | | | |
|------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|---|
| SUPERFICIE DEL SECTOR | 2.859,45 m ² | EDIFICABILIDAD BRUTA | 4.963,65 m ² /t |
| SUPERFICIE RED PRIMARIA N.C. | 0 m ² | EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL | 4.278,69 m ² /t |
| SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR | 2.859,45 m ² | EDIFICABILIDAD TERCIARIA | 684,96 m ² /t |
| SUPERFICIE DE ACTUACIÓN | 3.651,52 m ² | ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA | 1,7359 m ² /m ² s |
| Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS | 36 | ÍNDICE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL | 1,4963 m ² /m ² s |

El aprovechamiento tipo de la Unidad de Ejecución, una vez descontado la totalidad del suelo dotacional afecto a su destino, es de 2,7617 m²/m²s.

| CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS | | | | | | |
|--------------------------------------|---------------------------|---------|--|---------------------------|---------------------|---------------------------|
| ZONA VERDE | 553,13 m ² s | 19,34 % | DOTACIONES NO VIARIAS | 553,13 m ² s | DOTACIONES PÚBLICAS | 1.662,93 m ² s |
| EQUIPAMIENTOS | 0,00 m ² s | 0,00 % | | 19,34 % | | |
| RED VIARIA | 1.109,80 m ² s | 38,81 % | DOTACIONES VIARIAS | 1.109,80 m ² s | | 58,16 % |
| APARCAMIENTOS | - | | | 38,81 % | | |
| ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA | | | 1,7359 m ² t/m ² s | | DOTACIONES PRIVADAS | 0,00 m ² s |
| EDIFICABILIDAD BRUTA | | | 4.963,65 m ² t | | | |
| ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL | | | 1,50 m ² t/m ² s | | | |
| EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL | | | 4.278,69 m ² t | | DOTACIONES PRIVADAS | 0,00 % |
| ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA | | | 0,24 m ² t/m ² s | | | |
| EDIFICABILIDAD TERCIARIA | | | 684,96 m ² t | | | |
| DENSIDAD DE VIVIENDAS | | | 126 VIV./HA | | S.C.S. | 2.859,42 m ² |
| NÚMERO DE VIVIENDAS | | | 36 | | RED PRIMARIA NO C | - |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS | | | 83 PLAZAS | | SUP. TOTAL | 2.859,45 m ² |

| CUADRO DE SUPERFICIES | | | | | | |
|-----------------------|-----------------|------------------------------|--|---|--|------------|
| PARCELA | USO | SUPERFICIE (m ²) | ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s) | EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² t) | EDIFICABILIDAD OTROS USOS (m ² t) | Nº PLANTAS |
| Rpf-1 | RESIDENCIAL | 177,57 | 5 | 887,85 | - | 5 |
| Rpf-1 | RESIDENCIAL | 368,22 | 4 | 1.472,88 | - | 4a |
| Rpf-2 | RESIDENCIAL | 342,38 | 4 | 1.369,52 | - | 4a |
| Rpf-3 | RESIDENCIAL | 137,11 | 4 | 548,44 | - | 4a |
| Tho.1-1 | HOTELERO | 171,24 | 4 | - | 684,96 | 4a |
| EL-2 | ESPACIOS LIBRES | 553,13 | - | - | - | - |

Aunque no es necesario incluir las relaciones entre el urbanizador y propietarios, ya que tales se recogerán en la proposición económica financiera, si que creemos relevante anticipar la estructura de propiedad del suelo.

Número de parcelas . 17
 Tamaño de las parcelas. Tamaños heterogéneos
 Bienes de dominio público. Sí

3/ ORDENACIÓN.

- El Planeamiento actualmente vigente en la zona es el plan General de Ordenación Urbana de Valencia de 28/12/1988.
- El Plan General clasifica los terrenos en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.
- Nuestra propuesta de Planeamiento presentado, no introduce ninguna modificación en la clasificación del suelo. El PGOU, tanto en sus planos, como en su memoria justificativa nos clasifica este suelo como urbano.

La ordenación propuesta en el documento de planeamiento que se adjunta es la siguiente:

| Nº MANZANA | USO | SUPERFICIE (m2s) | Nº Plantas | EDIFICABILIDAD (m2t) | Nº DE VIVIENDAS DE REFERENCIA |
|-------------------------------|-------|------------------|------------|----------------------|-------------------------------|
| M1 | Rpf | 180,32 | V | 901,60 | 8 |
| M1 | Rpf | 286,07 | IV | 1.144,28 | 10 |
| M2 | Rpf | 330,89 | V | 1.654,45 | 14 |
| M3 | Tco-1 | 125,56 | IV | 502,24 | - |
| M4 | Tho-1 | 163,52 | IV | 654,08 | - |
| TOTAL SUELO LUCRATIVO: | | 1.086,36 | | 4.856,65 | 31 |

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: | 1,6763 |
| EDIFICABILIDAD BRUTA: | 4.856,65 |

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: | 1,2772 |
| EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: | 3.700,33 |

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA: | 0,2258 |
| EDIFICABILIDAD TERCIARIA: | 654,08 |

| | |
|----------------------------------|-----------|
| DENSIDAD DE VIVIENDAS: | 31 |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS: | 87 |

Finalmente es preceptivo indicar y resaltar, que de acuerdo con lo recogido en el presente documento, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento de

la Comunidad Valenciana “la cédula de urbanización, respecto a cada actuación Integrada, certifica su adecuación a la Ordenación Estructural”. Pues bien, es preceptivo indicar que si nos remitimos al artículo 17 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística Ley 6/1994, de la Generalitat Valenciana el Plan deberá establecer para todo el territorio municipal su ordenación urbanística estructural, estableciendo entre sus determinaciones “g.- establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipos correspondientes”

Al presente supuesto le es de plena aplicación lo dispuesto en el artículo 54.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística Ley 6/1994, de la Generalitat Valenciana. Así el citado artículo dispone:

Artículo 54. Aprobación por la Generalitat de determinados Planes o Programas

1. Cuando el Ayuntamiento-Pleno considere oportuna la aprobación de un Programa, Plan Parcial o de Reforma Interior que, precisando de Cédula de Urbanización según los artículos 31 ó 33.8, carezca de ella, **lo aprobará provisionalmente y lo remitirá a la Conselleria competente** en materia de Urbanismo, para que ésta lo tramite con entera sujeción a lo dispuesto en el artículo 39 **y dicte una de estas resoluciones:**

A) Si aprecia que el proyecto es conforme con la ordenación urbanística aprobada por los órganos de la Generalitat y puede obtener la Cédula de Urbanización, la otorgará, visándolo de conformidad con ella y lo devolverá al Ayuntamiento, entendiéndose definitivamente aprobado.

B) **Si el Plan o Programa comporta modificaciones de la ordenación urbanística aprobada por los órganos de la Generalitat, resolverá sobre su aprobación definitiva, que podrá otorgar aun cuando dicho proyecto varíe las previsiones del planeamiento general.**

VALENCIA, JULIO DE 2.005, EL ARQUITECTO

GIULIANO BRESACIN
Nº COLEGIADO: 5.446