

**Memoria del Texto Refundido de la Alternativa
Técnica del Programa de Actuación Integrada de
la Unidad de Ejecución Única delimitada en el
Plan de Reforma Interior “Sector M-5
Atarazanas-Grao” del PGOU de Valencia.**

Documento aprobado según Acuerdo Pleno de 26 de septiembre de 2019

Índice

- 1.- INICIATIVA Y OBJETO DEL PROGRAMA
- 2.- IDENTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE REGULA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
- 3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE INTEGRACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON SU ENTORNO.
- 4.- INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES, PLANTACIONES E INSTALACIONES CUYA DEMOLICIÓN, DESTRUCCIÓN O ERRADICACIÓN EXIJA LA URBANIZACIÓN, IDENTIFICANDO SI HAY INMUEBLES PROTEGIDOS.

Anexos

- Plano de ordenación del ámbito con la ordenación pormenorizada.

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “ATARAZANAS”

1.- INICIATIVA Y OBJETO DEL PROGRAMA

La AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO denominada “ATARAZANAS”, con C.I.F. V-40.500.290, y domicilio social en Valencia C/ Felix Pizcueta nº 14 C.P. 46004 Valencia, al amparo de lo dispuesto en la Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), presentó ante el Excmo. Ayuntamiento de Valencia en fecha 12 de julio de 2018, documento de borrador de Programa de Actuación Integrada, con la voluntad de iniciar el procedimiento de su ejecución por el sistema de gestión por los propietarios, para el desarrollo de la Unidad de Ejecución única delimitada en el Plan de Reforma Interior “Sector M-5 Atarazanas-Grao” con Homologación Sectorial Modificativa, que ordena el sector M-5 de suelo urbano de Valencia.

La AIU ha resultado inscrita en el Registro de Agrupaciones del Ayuntamiento de Valencia mediante resolución SM-2770 de fecha 6 de junio de 2018, y constituida mediante escritura otorgada ante el Notario de Valencia, don Alfonso Maldonado Rubio, en fecha 3 de mayo de 2018, al número de su protocolo 2.309, al amparo de lo dispuesto en el artículo 120 de la LOTUP.

Se acuerda la admisión a trámite de la iniciativa presentada por la AIU en régimen de gestión por los propietarios, en los términos establecidos en el artículo 118 de la LOTUP, mediante Resolución dictada por el Teniente de Alcalde del Ciclo Integral del Agua, Gestión y Mantenimiento de Obras de Infraestructura, Planificación y Gestión Urbana, SM-4660 de 10 de octubre de 2018.

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “ATARAZANAS”

El presente programa pretende ejecutar la Unidad de Ejecución única, según la delimitación y ordenación pormenorizada fijada en el Plan de Reforma Interior, mediante la fórmula de gestión por parte de los propietarios de conformidad con lo dispuesto en los artículos 113, 114, y 118 de la LOTUP, existiendo por ello excepción licitatoria, de acuerdo con lo previsto en el artículo 110 de la LOTUP.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 108 y 110 LOTUP el objeto del presente programa será:

Artículo 108:

- a) Ordenar el proceso de gestión urbanística.
- b) Regular las relaciones entre propietarios, urbanizador y administración.
- c) Determinar los derechos y obligaciones de los afectados, delimitando su contenido económico.
- d) Planificar la cronología y etapas para el desarrollo de las obras y actuaciones reparcelatorias.
- g) En su caso, programar la edificación de solares o la rehabilitación de edificios.

Artículo 110:

Los programas de actuación integrada tendrán los siguientes objetivos legales:

- a) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.
- b) Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:

1.º Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.

2.º Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

3.º Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales mediante redes separativas. La depuración de aguas residuales se hará mediante la

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “ATARAZANAS”

conexión al sistema público existente o, excepcionalmente, mediante la construcción de un sistema propio.

4.º Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.

5.º Red de alumbrado público.

6.º Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

c) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.

d) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.

e) Obtener gratuitamente, a favor de la administración:

1.º Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma por el planeamiento.

2.º Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo. La adscripción de cesiones externas deberá cumplir las reglas de equidistribución del planeamiento.

f) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

En cumplimiento de la Resolución dictada por el Teniente de Alcalde del Ciclo Integral del Agua, Gestión y Mantenimiento de Obras de Infraestructura, Planificación y Gestión Urbana, SM-4660 de 10 de octubre de 2018, se presentó por parte de la AIU documento de Alternativa técnica en fecha 11 de diciembre de 2018.

Emitidos informes técnicos al respecto y presentada documentación técnica que subsanaba las cuestiones puestas de manifiesto, se incorpora en el presente documento la información refundida de las citadas entregas.

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “ATARAZANAS”

2.- IDENTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE REGULA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El ámbito está ordenado mediante Homologación Sectorial Modificativa, Plan de Reforma Interior y Catálogo de elementos protegidos del ámbito M.5 Atarazanas Grao que fueron aprobados definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de fecha 18/01/2006 (BOP 1/07/2006).

Se detecta un error en las alineaciones de la Unidad de Ejecución del Plan de Reforma Interior “Sector M-5 Atarazanas-Grao” inferior al 3 % de la superficie. Tras presentar escrito solicitando su subsanación, el ayuntamiento aprueba regularizar la alineación de la calle Vicente Brull en la manzana B con la alineación del edificio existente colindante con dicha manzana del PRI.

De este modo, se regulariza la alineación en la calle Vicente Brull, evitando la medianera vista en fachada, resultando una edificabilidad de 14.241,26 m²t, inferior a los 14.335 m²t de edificabilidad del PRI, con el siguiente desglose:

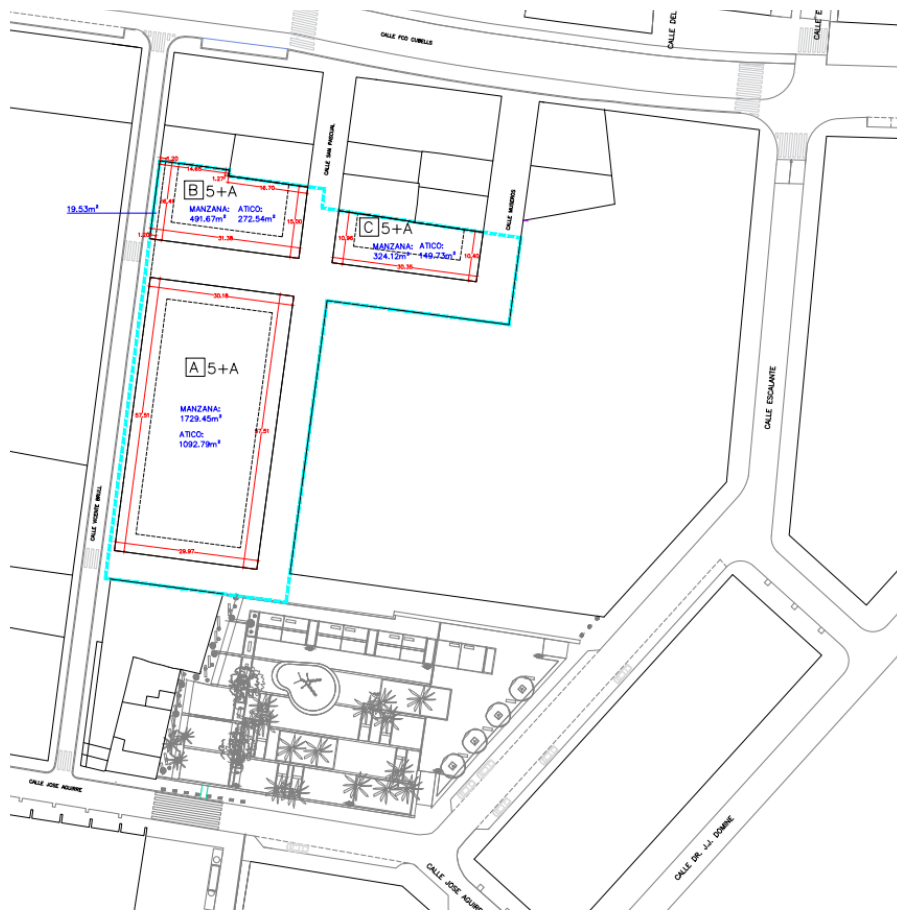
	Superficie	Edificabilidad
Manzana A	1.729,45 m ² s	9.740,04 m ² t
Manzana B	491,67 m ² s	2.730,89 m ² t
Manzana C	324,12 m ² s	1.770,33 m ² t
		<hr/>
		14.241,26 m ² t

El ámbito se encuentra delimitado de la siguiente forma:

- linde Norte, por edificios no incluidos situados en las calles San Pascual y Museros;
- linde Sur por edificios recayentes a la calle Josep Aguirre;
- linde Este, por la calle Museros, parcela donde se encuentra el Instituto de Educación Secundaria “El Grao” y plaza Conde de Pestagua; y
- linde Oeste, por la calle Vicente Brull.

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “ATARAZANAS”

Se refleja en la siguiente imagen la delimitación del ámbito y la ordenación prevista para éste en el planeamiento en vigor, incorporando la corrección indicada, que es el que será objeto de la presente programación.



Tres urbanismo

MEMORIA DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA DE

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
de la UE M-5 Atarazanas-Grao PGOU Valencia

3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE INTEGRACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON SU ENTORNO.

El ámbito cuyo desarrollo se propone es un suelo urbano que se encuentra dentro de una zona residencial consolidada. Su ubicación responde a una de las zonas históricas de la ciudad de Valencia, en concreto de su núcleo histórico marítimo, encontrándose cercano al monumento de las Atarazanas.

Como se ha indicado en los apartados anteriores el planeamiento que se pretende ejecutar, ya se encontraba aprobado previamente, sin realizarse modificaciones en este aspecto en el presente Programa y ya contempla la ordenación pormenorizada del ámbito, garantizando las condiciones de integración con el entorno.

Para la adecuada integración con el entorno se ha previsto la realización de las obras complementarias necesarias que recoge el propio Plan de Reforma Interior que se ejecuta ahora. En este sentido se prevé la urbanización de la calle Museros, calle San Pascual y calle Vicente Brull.

Se han estudiado los puntos de conexión con las redes de servicios públicos existentes, reflejándose en el Proyecto de Urbanización que se incorpora en la presente Alternativa Técnica, adoptando además las soluciones que para ello han previsto las compañías de suministros consultadas al efecto.

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO "ATARAZANAS"

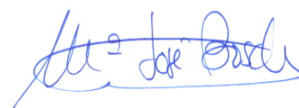
4.- INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES, PLANTACIONES E INSTALACIONES CUYA DEMOLICIÓN, DESTRUCCIÓN O ERRADICACIÓN EXIJA LA URBANIZACIÓN, IDENTIFICANDO SI HAY INMUEBLES PROTEGIDOS.

En la actualidad las parcelas afectadas no se encuentran edificadas, habiendo sido derribados en anteriores épocas los edificios que se ubicaban en éstas. Por ello, no existen en el momento actual plantaciones o instalaciones o elementos constructivos susceptibles de ser demolidos o indemnizados.

Valencia a 27 de marzo de 2019.

NOMBRE
CALABUIG
PARIS
RAFAEL - NIF
28992575V

Firmado
digitalmente por
NOMBRE CALABUIG
PARIS RAFAEL - NIF
28992575V
Fecha: 2019.03.29
12:46:52 +01'00'



Fdo. Rafael Calabuig París

Abogado

Grupo Ática

Fdo. Gloria Cueto Lominchar

Abogada

Urbanismo

Fdo. Mª José Bosch Épila

Abogada

Urbanismo



Tres urbanismo

MEMORIA DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA DE

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
de la UE M-5 Atarazanas-Grao PGOU Valencia

Anexo

- Plano de ordenación pormenorizada

