



PLAN DE REFORMA INTERIOR

UNIDAD DE EJECUCIÓN

AVDA. CONSTITUCIÓN - AGUSTÍN LARA

SUELO URBANO DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

Promotor: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO ámbito AGUSTÍN LARA

Autores: José Ignacio García Campá. Arquitecto.

Joaquín Llidó Silvestre. Abogado.

Mayo 2019


GARCÍA CAMPÁ Y LLIDÓ
ARQUITECTOS Y ABOGADOS



SUMARIO:

I.- INTRODUCCIÓN.-

II.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA:

II.a.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

II.a.1.- MEMORIA INFORMATIVA:

Condiciones geográficas:

II.a.1.a.- Características del territorio, usos presentes en el suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.

II.a.1.b.- Condiciones de ordenación dispuestas por el Plan General en relación al ámbito de actuación.

II.a.1.c.- Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del ámbito.

II.a.1.d.- Afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

II.a.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

II.a.2.1.- Delimitación del ámbito del PRI.

II.a.2.2.- Delimitación de las Unidad de Ejecución y justificación de que reúnen las condiciones legales y reglamentarias propias de la delimitación.

II.a.2.3.- Alternativas de ordenación que han sido ponderadas y escogidas, acreditando que la solución propuesta constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.

II.a.2.4.- Ordenación pormenorizada e información de las magnitudes del ámbito.

II.a.2.5.- Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle.

II.a.2.6.- Síntesis estadística.

II.b.- ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA (se presenta en documento aparte).

II.c.- PLANOS.

I.1.- Situación en Plan General. Series B y C.

I.2.- Estructura de la propiedad.

I.3.- Usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones.

I.4.- Afecciones del territorio.

I.5.- Ordenación prevista en el Plan General.

II.d.-INVENTARIO (preliminar) DE EDIFICACIONES EXISTENTES.

II.e.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.(Se acompaña como anexo Estudio de Mercado)

III.- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA:

III.a.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

O.1 Propuesta sobre el Plan General. Series B y C.

O.2 Calificación y asignación de destinos urbanísticos.

O.3 Red de reserva de suelo dotacional.

O.4 Plano de conjunto refundido que permite visualizar el resultado final de la ordenación en el entorno o barrio colindante al sector y su coordinación con la ordenación estructural.

O.5 Propuesta de ordenación. Sin eficacia normativa.

III.b.- ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

I.- INTRODUCCIÓN.-

1.- El municipio de Valencia, cuenta, como instrumento general de ordenación urbanística el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (PGOU), que fue aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 28 de diciembre de 1.988.

Dicho Plan, establecía en diferentes puntos una nueva ordenación que suponía la apertura de viales que completaban la trama viaria existente, para lo cual debían derribarse algunas edificaciones que constituían "tapones".



Sin embargo, esta determinación no venía acompañada del correspondiente instrumento de gestión que permitiera un reparto equitativo de las cargas y beneficios



correspondientes, dejando la obtención y urbanización de dichos suelos limitada a la ejecución por parte de la Administración.

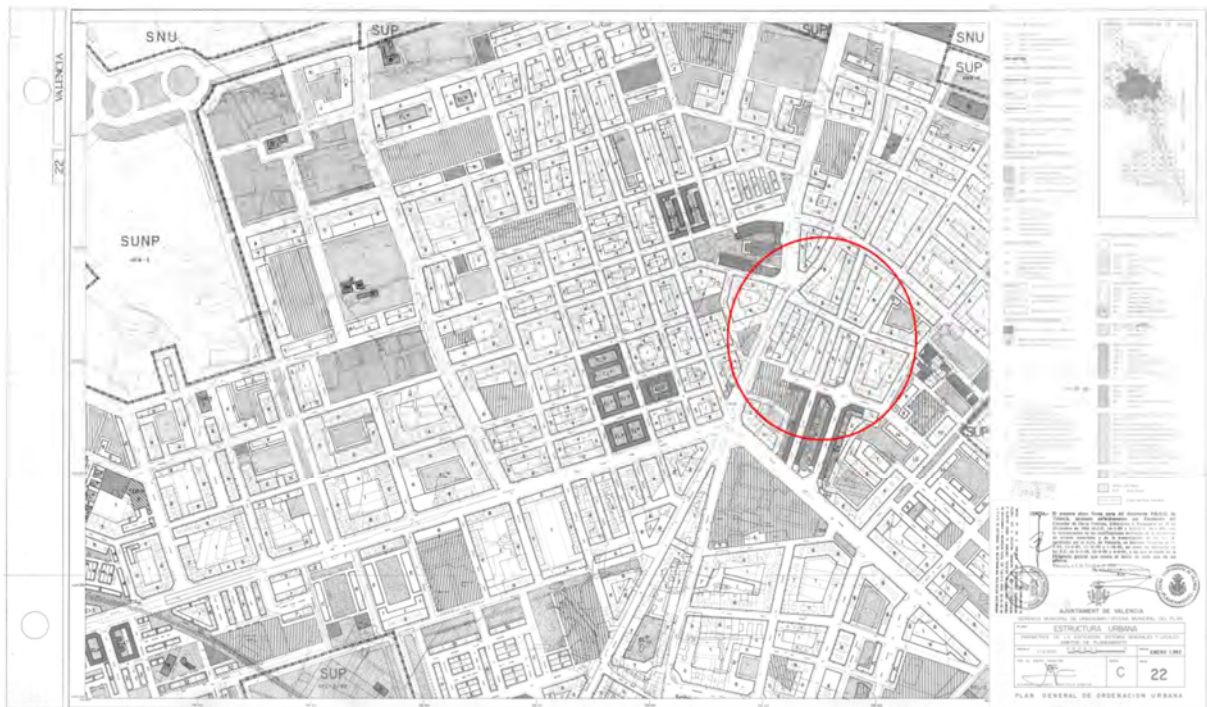
Especialmente significativo es el tapón existente en la calle Agustín Lara, que ha provocado que por parte de los vecinos se abriera un hueco que permite el paso sin necesidad de rodear la totalidad de la manzana.



2.- Por otra parte, en el ámbito de análisis el Plan General propuso el mantenimiento de unas edificaciones existentes destinadas a vivienda unifamiliar, de dos o tres plantas, algunas de ellas con las plantas bajas destinadas a usos productivos, que se alternan con edificaciones en altura.

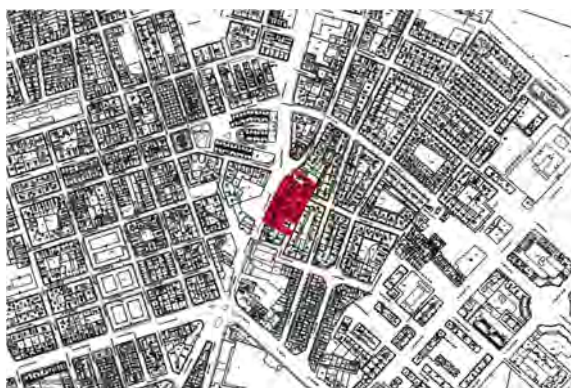


En la actualidad, dichas edificaciones se encuentran desocupadas, presentado alguna de ellas cierta degradación.



3.- En los últimos años ha habido varias iniciativas para modificar la ordenación pormenorizada e incluir los terrenos en una unidad de ejecución a los efectos de ceder el viario previsto y crear nuevos espacios libres.

Una de ellas se contenía en el documento de Revisión del Plan General expuesto al público por acuerdo de 24 de septiembre de 2010. En concreto, el ámbito fue incluido en la Unidad de Ejecución nº 5, denominada C/ Agustín Lara, con las siguientes determinaciones:



Delimitación



Delimitación sobre Catastral



Ordenación



Comparación con ordenación vigente

OBJETIVO DE LA ACTUACIÓN: APERTURA DE CALLE Y CREACIÓN DE JARDÍN

	PLANEAMIENTO VIGENTE	PROPUESTA
ÁMBITO m²s		
Superficie Unidad	-	5.888,51
SUPERFICIE m²s		
Suelo Público	-	3.004,36
Jardines JL	-	692,36
Viales RV	-	2.312,00
Equipamiento EQ	-	-
Suelo Privado	4.258,13	2.884,15
Parcela A	731,93	835,72
Parcela B	3.526,20	2.048,43
ALTURAS (nº plantas)		
Parcela A	1 - 6	1 - 6
Parcela B	1 - 2 - 4	1 - 6
EDIFICABILIDAD m²t		
Parcela A		
Planta baja	731,93	835,72
Plantas de piso	3.399,15	3.916,50
Áticos	470,33	523,50
SUMA	4.601,41	5.275,72

	PLANEAMIENTO VIGENTE	PROPUESTA
Parcela B		
Planta baja	3.526,20	2.048,43
Plantas de piso	4.195,46	6.721,30
Áticos	1.527,10	834,05
SUMA	9.248,76	9.603,78
EDIFICABILIDAD TOTAL m²t	13.850,17	14.879,50

	PLANEAMIENTO VIGENTE	PROPUESTA
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB) m²t/m²s	2,60	2,53
APROVECHAMIENTO TIPO MEDIO (A) m²t/m²s	2,60	2,80
ESTANDAR DOTACIONAL (SD)	0,03	0,08
Nº VIVIENDAS (Edificabilidad residencial/100m²)	96	120

Comparativa de parámetros urbanísticos

El Ayuntamiento Pleno de Valencia desistió del citado procedimiento de Revisión del Plan General mediante acuerdo de 30 de julio de 2015.

4.- La presente actuación urbanística pretende modificar la ordenación pormenorizada e incluir los terrenos en una unidad de ejecución, a los efectos de ceder el viario previsto y crear nuevos espacios libres, y abordar su ejecución para lo que se formula iniciativa de Programa de Actuación Integrada que se pretende desarrollar por el

régimen de gestión por los propietarios establecido en el artículo 113 y 114 de la LOTUP. Para ello se ha constituido una Agrupación de Interés Urbanístico que formula y asume la ejecución del Programa.

El Programa se acompaña de este Plan de Reforma Interior, que (i) delimita una nueva Unidad de Ejecución, (ii) reordena la edificación del ámbito, con el objeto de la apertura de la calle Agustín Lara hasta la avenida Constitución y la creación de un nuevo espacio libre, (iii) cambia la tipología edificatoria, adaptándola a la mayoritaria en esa zona de la ciudad y (iv) regulariza las alturas del resto de la manzana, de manera que se adecúan las determinaciones del Plan a la realidad edificatoria existente.

Se entiende que el contenido expresado de este Plan de Reforma Interior tiene cobertura en el art. 40.1 y 2 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), toda vez que el primero de tales apartados faculta a este tipo de planes para ordenar pormenorizadamente ámbitos previamente urbanizados o con alto grado de consolidación, a cuyo efecto, conforme al segundo de tales apartados, pueden delimitar unidades de ejecución por necesidades de renovación urbana.

Por otro lado, como el presente Plan de Reforma Interior forma parte de una iniciativa de Programa de Actuación Integrada que tiene por objeto la transformación del ámbito territorial de aquel, conforme el art. 108.e de la LOTUP, el Programa puede delimitar Unidades de Ejecución.

Respecto del contenido formal del presente Plan de Reforma Interior, este documento observa las exigencias del art. 40.3 de la LOTUP citada.

5.- La Agrupación de Interés Urbanístico promotora del presente Plan de Reforma Interior, el día 31 de marzo de 2017 presentó en el Ayuntamiento de Valencia la documentación relativa al "Documento inicial estratégico y borrador de Plan de Reforma Interior del PAI ámbito Agustín Lara de Valencia" a los efectos de solicitar el inicio de la evaluación ambiental territorial estratégica por procedimiento simplificado.

Tras los trámites procedentes, el Ayuntamiento de Valencia, por acuerdo de su Junta de Gobierno Local, de 16 de febrero de 2016:



a.- Concluyó que *"la propuesta de Plan de Reforma Interior del PAI ámbito Agustín Lara de Valencia, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII de la LOTUP"*.

b.- En consecuencia, dispuso *"[R]esolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la propuesta de Plan de Reforma Interior del PAI ámbito Agustín Lara de Valencia, designando como alternativa más idónea ambientalmente en esta actuación la Alternativa 2, teniendo en cuenta las consideraciones establecidas en el Fundamento de Derecho QUINTO del informe relativas a la ejecución del parque y a las medidas de aislamiento acústico a tener en cuenta en la construcción de los edificios"*.

El Fundamento de Derecho Quinto citado en tal acuerdo, en los particulares en que se hace remisión al mismo, dice:

1.- *"...a la hora de obtener la licencia correspondiente para la construcción de los edificios residenciales, deberá ser teniendo en cuenta este aspecto medioambiental y exigir (además de las medidas de aislamiento acústico en cuartos de máquinas y medianeras) medidas de aislamiento acústico en fachadas, ruido aéreo y forjados para poder garantizar los objetivos de calidad acústica en espacio interior, y a su vez, vigilar el cumplimiento de las mismas con la obtención de un certificado acústico que certifique el cumplimiento de las mismas, antes de la primera ocupación del edificio"*.

2.- *"Lo que se debería tener en cuenta en esta Alternativa 2 (además de la afección acústica ya comentada), es que la zona verde propuesta, al ser lindante con dos viales (uno de ellos de tráfico considerable, como es la avda. de la Constitución), deberá tener en cuenta en la urbanización del parque que se contemplen medidas de protección y privacidad con respecto al tráfico rodado, a la vez que se aumente la percepción psicológica de seguridad del parque"*.

El informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación del Ayuntamiento de Valencia, de 8 de marzo de 2018, recuerda que el documento de planeamiento que contenga la propuesta de ordenación del ámbito del Programa debe cumplir el citado acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 16 de febrero de 2016, a cuyos efectos se significa que:

1.- Las exigencias del apartado 1 anterior, es decir, las relativas a la afección acústica, se contienen en las Ordenanzas de la edificación que se incluyen en la parte normativa del presente Plan.

Y 2.- Las exigencias relativas a la urbanización del parque, a que se ha hecho referencia en el anterior apartado 2, se recogen en el Proyecto de Urbanización que forma parte, con este Plan, de la alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada.



II.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA.-

II.a.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

II.a.1.- MEMORIA INFORMATIVA:

Condiciones geográficas:

II.a.1.a.- Características del territorio, usos presentes en el suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.

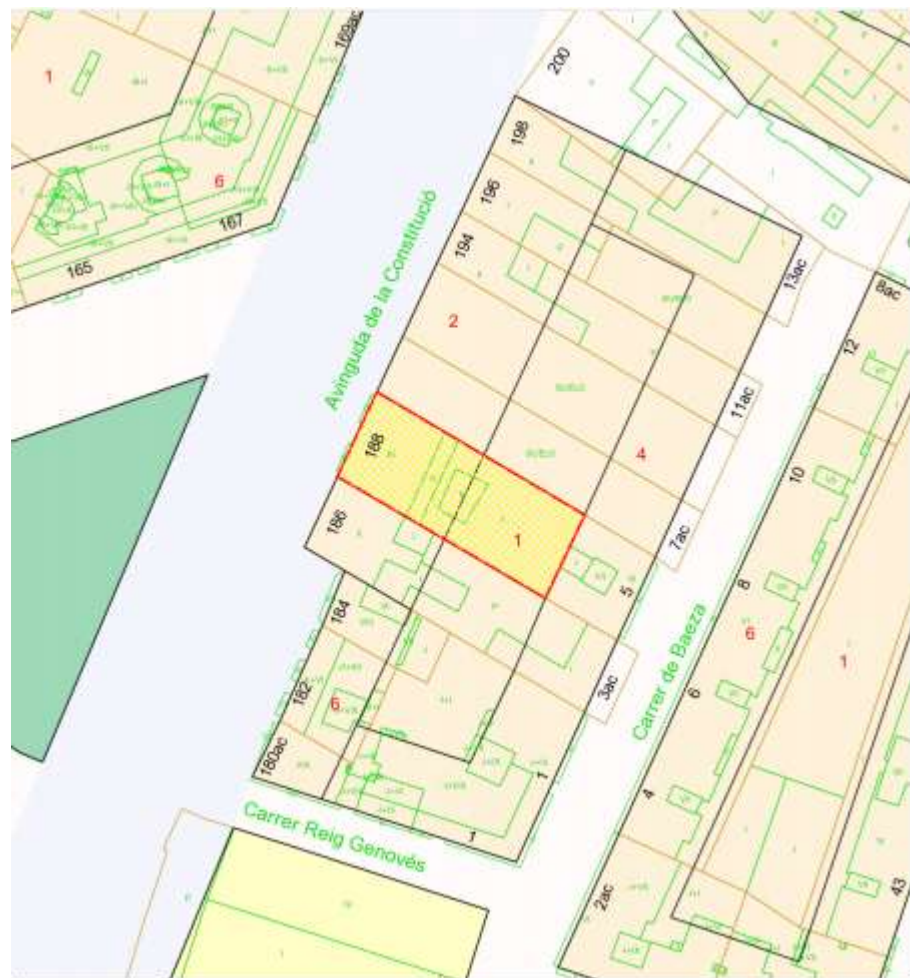
Se trata de un ámbito de suelo urbano consolidado, tanto por la urbanización como por la edificación. Las primeras edificaciones se situaron en el margen del camino que comunicaba Valencia con el municipio de Tabernes Blanques, hoy Avenida Constitución. El ámbito se encuentra construido en su práctica totalidad, habiéndose derribado alguna edificación en fecha reciente.



II.a.1.b.- Condiciones de ordenación dispuestas por el Plan General en relación con el ámbito de actuación.

El Plan General de Valencia contiene las siguientes determinaciones en la zona de la actuación:

- Apertura de la calle Agustín Lara hasta la avenida Constitución, si bien no define ningún sistema de gestión.
- Consolidación, en la parte de la avenida Constitución, de la tipología de vivienda unifamiliar existente en la fachada a la misma con una profundidad de 18 metros.
- En la parte de la fachada recayente a la avenida Constitución actualmente con vivienda entre medianeras en altura se mantiene la tipología con una altura de 6 plantas.



- En las fachadas de las calles Reig Genovés y Baeza propone edificación entre medianeras en altura, con un total de 4 plantas y una profundidad de 12 metros.
- Por último, en la esquina recayente a la calle Agustín Lara y avenida Constitución plantea edificación entre medianeras en altura con 6 plantas de altura.



Las magnitudes del Plan Vigente, referidas al ámbito de este PRI y de la Unidad de Ejecución que aquí se delimita, son:

nº	usos	plantas	aticos	m2t Pbaja	m2t Ppisos	m2t Patico	m2t TOTALES	m2suelo ACTUACION
Av. Constitución 204	edificacion	6	1	980,48	4.640,25	659,67	6.280,40	980,48 P. PRIV.
y C/ Agustin Lara 1 a 7	edificacion							P. PRIV.
Dotaciones	VIALES							1.229,02 VIALES
	Z. VERDE							0,00 Z. VERDE
Av. Constitución 186 a 196	edificacion	2	1	1.327,65	1.327,65	1.001,87	3.657,17	1.327,65 P. PRIV.
C/ Baeza 7ac , 13ac	edificacion	4	1	816,05	2.448,15	510,80	3.775,00	816,05 P. PRIV.
	pb patio manz	1	0	1.078,87	0,00	0,00	1.078,87	1.078,87 P. PRIV.
C/ Baeza 3ac	edific. aisl.	4	1	139,02	417,06	92,67	648,75	139,02 P. PRIV.
				4.342,07	8.833,11	2.265,01	15.440,19	5.571,09 AMBITO
								4.342,07 P. PRIV

					m2t	m2s
SUP. PRIVADA EXTERNA A LA U.E.	Av. Const.	edificacion	6	1	339,31	1.696,55
	C/ Reig	edificacion	4	1	517,99	1.553,97
		pb patio manz	1	0	293,25	0,00
	C/ Baeza	edificacion	4	1	162,31	486,93
					108,52	757,76
					SUPERFICIES PRIV. EXTERNAS A LA UE	5.657,12
					SUPERFICIES DOTACIONES PÚBLICAS EXTERNAS A LA UE	1.312,86
						2.294,36
PRI					SUPERFICIES PRIVADAS	5.654,93
					SUPERFICIE DOTACIONES PÚBLICAS	3.523,38
					TOTALES PRI	21.097,31
						9.178,31

Por lo tanto, hay, en el ámbito del PRI un total de **21.097,31** metros cuadrados edificables según las determinaciones vigentes del Plan General.

II.a.1.c.- Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del ámbito.

En el ámbito no hay obras programadas ni inversiones públicas que influyan en el desarrollo del ámbito.

II.a.1.d.- Afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

En el ámbito no hay ninguna afección impuesta por las legislaciones sectoriales aplicables.

II.a.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

II.a.2.1.- Delimitación del ámbito del PRI.

La delimitación del ámbito del Plan de Reforma Interior se establece de la siguiente manera (línea naranja):



El ámbito incorpora todas las edificaciones cuya tipología y alineaciones de modifican, así como la totalidad de las parcelas ubicadas al sur del ámbito hasta la calle Reig Genovés, a los efectos de hacer coincidir con la realidad su altura reguladora, hoy establecida en el Plan General en 4 plantas, pero materializadas con 6 plantas, de manera que dejan el régimen de fuera de ordenación en que estaban incluidas. La superficie total del PRI asciende a 9.178,31 m².

II.a.2.2.- Delimitación de las Unidad de Ejecución y justificación de que reúnen las condiciones legales y reglamentarias propias de la delimitación.

La delimitación de la Unidad de Ejecución cumple con los objetivos previstos para el desarrollo urbanístico del ámbito. Se han incluido en la misma todos aquellos terrenos, edificados o no, cuya tipología no resulta acorde con el entorno. Cabe destacar que el ámbito de la Unidad de Ejecución no coincide con el ámbito del PRI, siendo éste mayor.



La Unidad de Ejecución excluye las parcelas ubicadas al sur del ámbito del PRI, ya edificadas en altura, de las que no se modifican las alineaciones ni la tipología edificatoria. Tampoco incluye la parcela ubicada en el número 5 de la calle Baeza, que en la actualidad tiene 6 plantas.

En suelo urbano –como está clasificado el ámbito a que se refiere la propuesta de delimitación de la nueva Unidad de Ejecución- son posibles las actuaciones integradas y, por tanto, las unidades de ejecución. Así está previsto en el artículo 35 de la LOTUP, cuando establece la delimitación de unidades de ejecución como una de las determinaciones de la ordenación pormenorizada, así como el artículo 72.2, que establece que las unidades de ejecución son ámbitos de gestión urbanística delimitados para su programación y ejecución conjunta.



Sobre la viabilidad de actuaciones integradas –y de Unidades de Ejecución, por tanto- en suelo urbano, se ha pronunciado reiteradamente el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en doctrina que, emanada en aplicación de la derogada LRAU, es perfectamente aplicable teniendo en cuenta las pautas legales de la LOTUP.

Así, por ejemplo:

"Tercero.- Entiende la parte actora que ha sido incorrectamente delimitada la Unidad de Ejecución, siendo inapropiada la elección de sistema elegido, un Plan de Actuación Integrada, pues se trata de una unidad absolutamente heterogénea, ya que existen muchas parcelas edificadas, y en concreto la de la recurrente, por lo que no sólo se trata de una parcela edificable, como recoge el artículo 33 LRAU, sino de parcela edificada y en suelo urbano.

De acuerdo con lo que establece el artículo 6 y concordantes LRAU, existe en principio una cierta correlación entre suelo urbanizable y actuación integrada de una parte, y suelo urbano y actuación aislada por otra.

Pero si bien de ordinario el PAI actúa sobre suelo urbanizable, o en su caso clasificado como urbano pero carente de urbanización, sucede que existen casos en que también es procedente el PAI en suelo urbano inadecuadamente urbanizado.

En el presente caso resulta necesario tener en cuenta que las actuaciones son ejecución de un Plan de Reforma Interior aprobado el 2 de octubre de 2000. Los PRI, de acuerdo con lo que establece el artículo 12.d LRAU , en áreas consolidadas, complementan la ordenación pormenorizada de los Planes Generales para acometer operaciones de renovación urbana a fin de moderar densidades, reequipar barrios enteros o modernizar su destino urbanístico, preservando el patrimonio arquitectónico de interés. Consecuentemente es precisamente en áreas consolidadas donde despliegan su virtualidad los PRI.

El artículo 33.5 LRAU dispone que el plan de reforma interior incluirá en unidades de ejecución todo o parte de su ámbito.

El artículo 23.2 LRAU establece que el plan de reforma interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones aisladas de los que someta al régimen de actuaciones integradas.

En el presente caso, el ámbito espacial al que está referido se trata de una zona próxima al puerto en el que venían coexistiendo viviendas y naves industriales, incluso en ocasiones en un mismo edificio, estando tradicionalmente separado del resto de la ciudad por vías de ferrocarril de RENFE, actualmente en parte soterradas.

Es por ello que aparece justificado que se actúe bajo el régimen de actuación integrada con la finalidad de asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización (art. 6.3.c LRAU), además de las profundas modificaciones respecto de la situación anterior que supone el nuevo planeamiento." (STSJCV de 02.03.07, recurso 1675/2002).

En otra sentencia:

"Tampoco es decisivo el argumento relativo a la previsión de desarrollo del suelo urbano mediante Actuaciones Aisladas (art. 9.2 de la LRAU) ya que la misma, aunque con carácter preferente, no



impide el desarrollo mediante Actuaciones Integradas, tal como ponen de manifiesto los arts. 12, 23.2, y 33.5 de la propia Ley, a lo que cabe añadir, a mayor abundamiento, que la actora no ha cuestionado en este recurso, tal como se deduce, sin duda, de su demanda, la aprobación del Plan de Reforma Interior de mejora del Plan General, contenido en el Programa, cuyo objeto propio y específico es mejorar la ordenación contenida en el Plan General para suelo urbano comprendido en el ámbito de la UE "C" quedando, en consecuencia, sesgada la tesis impugnatoria del acto recurrido de modo tal que no permite su estimación al omitir referencia alguna a la mejora de ordenación de dicho Plan de Reforma y su incidencia sobre los beneficios y cargas del suelo afectado." (STSJCVC núm. 408/2005, de 15 de abril, recurso 249/2002).

En particular, en relación con la delimitación, en suelo urbano, de unidades de ejecución para propiciar la apertura de viales previstos en el Plan General:

"...la tesis de los recurrentes sólo viene avalada por el escueto informe que, a sus instancias, emite el Arquitecto Sr. Diego , haciendo constar, en esencia, que según el PGOU de El Campello -antes de su modificación producida por el expediente de homologación y PRI aquí recurridos- sus fincas estaban situadas dentro del núcleo urbano, sin estar incluidas en ninguna UE y calificadas como suelo urbano directo con la clave edificatoria 11.c) de las Ordenanzas municipales de Edificación, por contar con todos los servicios urbanísticos; y que análogamente, con arreglo a los arts. 6 y 9 LRAU tendrían la condición de solar, destacando su acceso directo por la Avda. de la Generalitat.

Sin embargo, el Informe emitido por el Arquitecto Municipal Sr. Paulino , con fecha 9/noviembre/2004, pone de manifiesto las inexactitudes contenidas en el anterior documento, ya que las claves de tipología edificatoria no se fijan atendiendo a la existencia o no de los servicios urbanísticos en las distintas zonas del PGOU; por otro lado, las fincas NUM002 y NUM003 no recaen a la Avda. Generalitat, y ninguna de ellas tenía la condición de solar, careciendo de servicios urbanísticos y precisando de un Estudio de Detalle para su desarrollo y en cuanto a las fincas NUM000 y NUM001 , que sí que lindan con la citada Avenida, totalmente urbanizada y que contaba con todos los servicios, lindan, sin embargo, por otro de sus frentes, con un vial previsto en el PGOU, pendiente de cesión y urbanización, por lo que para acceder a la condición de solar se precisaba tanto la cesión del vial, como su urbanización y conexión con los sistemas generales; y dicha urbanización, dadas las características del vial -anchura variable entre 39 y 47 m2 con vía férrea por medio- requería una Actuación Integrada que garantizara la mayor calidad y homogeneidad de las obras urbanizadoras; asimismo, es la colindancia con la Avda. de la Generalitat, la que ha determinado precisamente la exclusión parcial de los terrenos que tenían fachada recayente a la misma, del ámbito de las actuaciones recurridas, y así, para la delimitación del sector UA-13, la manzana donde se ubican las fincas NUM000 y NUM001 , se respetó la franja recayente a la citada Avenida con una profundidad media aproximada de 21 ms, longitud ésta

que se corresponde con el fondo máximo edificable de 18 ms, según el art. 83 PGOU, más los 3 ms de patio mínimo. Todo ello viene avalado por las fotografías aéreas y cartografía aportada por la Corporación municipal en su escrito de contestación de la demanda.

Sin necesidad de aducir la prevalencia de los informes emitidos por los técnicos municipales frente a los realizados a instancias y por encargo de la parte, lo cierto es que la pericia judicial llevada a cabo por el Arquitecto Sr. Carlos Ramón , avala todos los planteamientos de la Administración y desmiente las premisas fácticas que sostienen las tesis impugnatorias defendidas por la parte recurrente; así, las fincas I-18 y I-19, pese a ser suelo urbano, no tenían la consideración de solar, viniendo precisadas del desarrollo de una actuación urbanística, con cesión de viales y obras de urbanización, para conectarlas a viales en sus dos frentes. Y las fincas NUM002 y NUM003 tampoco no eran solares al carecer de los servicios urbanísticos necesarios para ello, no disponiendo su frente de vía con calzada pavimentada y encintado de aceras, precisándose una reparcelación y por tanto, una equidistribución de beneficios y cargas. En definitiva, es la ejecución de los instrumentos de planeamiento y gestión que se recurren, la que atribuirá a las parcelas de los recurrentes la condición de solar que con anterioridad no poseían.

Tales razones determinan por sí solas la desestimación del presente recurso.” (STSJCV 07.02.07, recurso 2213/2003).

La anterior doctrina es aplicable al presente caso en el que con la delimitación de la nueva Unidad de Ejecución –y el sometimiento de los terrenos al régimen de las actuaciones integradas- se propicia la apertura de la calle Agustín Lara para hacer efectivas las previsiones del Plan General vigente que contemplan su conexión con la Avda. Constitución, lo que representa la obtención de superficie viaria de forma gratuita para la Administración.

Sin perjuicio de esta delimitación se incluirá en la urbanización todas aquellas superficies necesarias para dotar de coherencia y continuidad a la urbanización existente.

El área de reparto coincide con el ámbito de la Unidad de Ejecución, coincidiendo el aprovechamiento tipo con la edificabilidad media de la misma, 2,77164 m²t/m²s.

Se incorpora la ficha de gestión de la Unidad de Ejecución:



FICHA DE GESTIÓN		UNIDAD DE EJECUCIÓN AVDA. CONSTITUCIÓN - AGUSTÍN LARA	
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN		SUELO URBANO - RESIDENCIAL	
ZONA DE ORDENACIÓN		Ensanche 1 (ENS-1)	
USO DOMINANTE		Residencial Plurifamiliar (Rpf)	
USOS COMPATIBLES		Los que no resulten incompatibles (Art. 6.17.4)	
USOS INCOMPATIBLES		Tco.3, Tho.2, Tre.4, Ind.2, Ind.3, Alm.2, Alm.3, Dce, Ddf, Din (excepto Din.5)	
CRITERIO DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPATO		La unidad de ejecución conforma un área de reparto	

<

II.a.2.3.- Alternativas de ordenación que han sido ponderadas y escogidas, acreditando que la solución propuesta constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.

Sin perjuicio de que, tras la evaluación ambiental de la propuesta del presente Plan – con motivo de la cual se eligió la alternativa 2-, ya no quepa elección de alternativas, importa dejar constancia de que se han analizado múltiples propuestas para la

ordenación del ámbito. No obstante, todas ellas se pueden dividir en dos grupos principales:

- a) Las que proponen consolidar el frente de fachada de la calle Agustín Lara, definiendo un espacio libre entre dos bloques de edificación y acceso desde la calle Baeza y la avenida Constitución.



- b) Las que proponen un espacio libre colindante con la calle Agustín Lara, ampliando, por tanto, el espacio libre en ese punto y concentrando la edificación al norte de dicha calle y al sur de ese espacio libre.

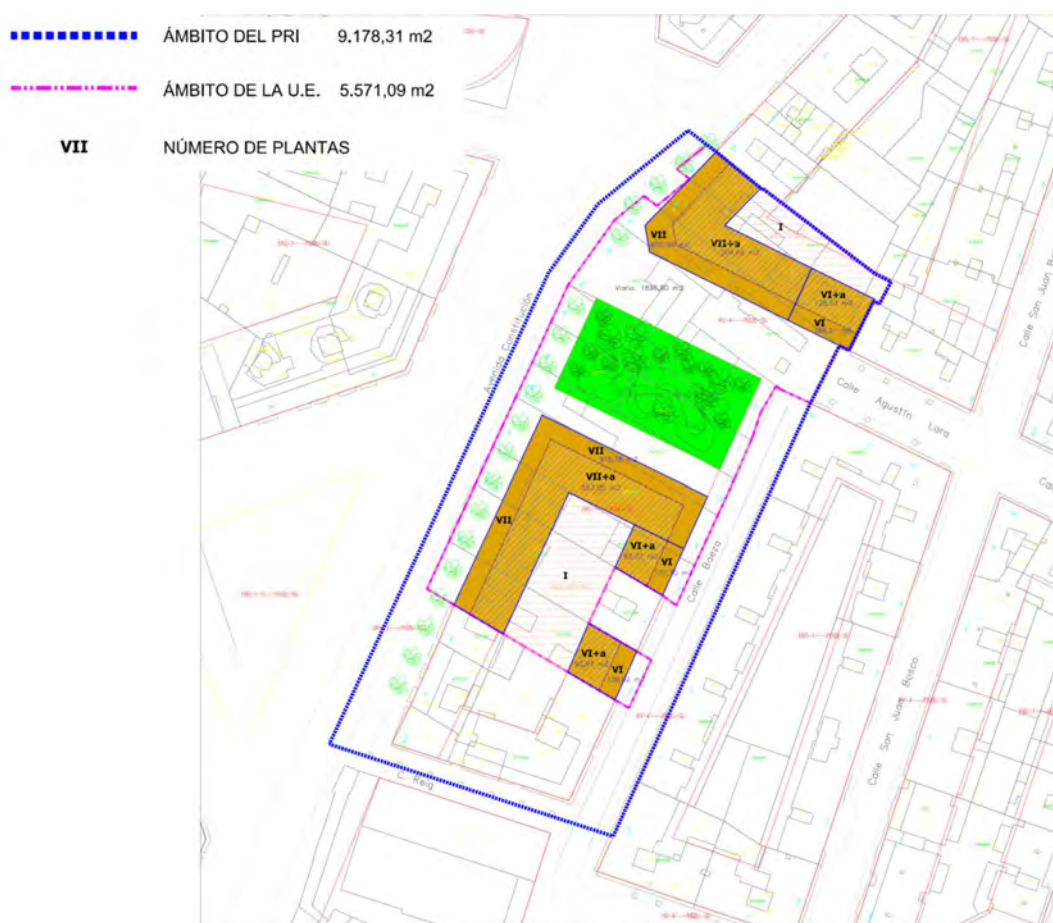




El modelo que finalmente se ha escogido, en congruencia con la resolución municipal sobre la evaluación ambiental y territorial, es el segundo, de manera que se genera un amplio espacio abierto y se facilita la utilización de ese espacio, al tener acceso desde tres viales.

Por otra parte, se han homogeneizado las alturas y las posibilidades de edificar áticos para de esta manera poder aplicar por igual la ordenanza vigente en todo el ámbito.

II.a.2.4.- Ordenación pormenorizada e información de las magnitudes del ámbito.



Los objetivos de la ordenación propuesta son:

- Apertura de la calle Agustín Lara hasta la Avenida Constitución, eliminando el actual tapón existente.

- Creación de un espacio libre en la confluencia de esos dos viales, de manera que se esponje una zona muy densificada edificada fundamentalmente en los años 70.
- Ordenar la porción de manzana al sur de la calle Agustín Lara con la tipología de edificación en altura, coherente con el resto de la manzana y de la zona. En base a la diferente anchura de los viales a los que da frente se plantean 7 alturas a la avenida Constitución y al espacio libre de nueva creación y 6 a la calle Baeza.
- Ordenar la porción de manzana al norte de la calle Agustín Lara con la tipología de edificación en altura, coherente así mismo con el resto de la manzana, con 7 plantas en las fachadas recayentes a la avenida Constitución y a la proyección del espacio libre de nueva creación y 6 plantas en el resto de la fachada a la calle Agustín Lara.

La coherencia de estas determinaciones en relación con las del planeamiento vigente puede observarse en las siguientes modelizaciones.



Imagen del planeamiento vigente



Imagen del planeamiento propuesto en el PRI

La justificación de las decisiones adoptadas respecto a alineaciones, profundidad edificable y alturas de la edificación son:

El Plan General establece dos alineaciones diferentes en el frente recayente a la avenida Constitución entre la calle Reig Genovés y la prolongación de la calle Agustín Lara, una para las edificaciones en altura más cercanas a la primera y otra para la porción que contenía las edificaciones de dos plantas que se mantenían. Parece que, una vez se ha optado por no mantener tales edificaciones y regular la manzana con edificación en altura, la alineación más adecuada sea la prevista para este tipo de edificación en el Plan, prolongándola hasta el cruce con Agustín Lara. Esta misma solución es la que se planteó por parte del Ayuntamiento con ocasión de la delimitación de una unidad de ejecución similar en este ámbito, siendo una solución racional y adecuada a la modificación de la tipología edificatoria que, además, permita ensanchar la sección de la avenida Constitución.

Respecto al encuentro norte de la avenida Constitución y la calle Agustín Lara, la solución planteada por el Plan vigente carece de referencias en la zona, en la que no se observa la existencia de ningún encuentro de esas características y cuyo objetivo

parece que fuera el proporcionar un cierto ensanche en esa esquina.



Ese ensanche se produce, con la modificación planteada, con mucho mayor sentido al establecer la zona verde en la cara sur de ese encuentro, haciendo innecesaria la solución planteada por el Plan actual. De la misma manera que en la justificación anterior, esta es la solución que también planteó el Ayuntamiento en su propuesta de unidad de ejecución.

Respecto a la profundidad edificable, y adelantando la base de las decisiones que se han adoptado respecto a la altura de las edificaciones, el debate entre la ciudad dibujada por el Plan, y la que realmente existe entendemos que sólo debe inclinarse hacia la dibujada cuando, además, como es el caso de esta actuación, se ponen los medios necesarios para materializar ese dibujo.

Cierto es que el Plan tiene una profundidad de manzana tipo, que en este momento no se cumple por las edificaciones existentes dentro de ámbito del PRI pero fuera de la unidad de ejecución, por lo que ha adoptado el criterio de igualar la profundidad a la actual en la manzana. No parece que la diferencia de algunos centímetros entre la prevista en el planeamiento y la planteada en el PRI suponga un inconveniente contra la creación de esquinas en el interior del patio de manzana que hagan menos atractivo el mismo. Además, el objetivo de conseguir un espacio libre hace necesario incrementar en alguna medida ese fondo edificable de manera que se concentre la edificabilidad dentro de la manzana.

Y a misma justificación tiene la disposición de las alturas planteadas por el PRI. Se ha realizado un minucioso análisis de las alturas reales existentes en las edificaciones colindantes, cuya final de su vida útil no parece próximo, a los efectos de, en vez de abogar por una ciudad que sólo exista en los planos, materializar una ciudad sin



discordancias en su armonía en cuanto a altura de la edificación. Por otra parte, el objetivo de obtener un nuevo espacio libre hace necesario “comprimir” la edificación con el efecto de liberar esa superficie.

Como se puede ver en la imagen superior ese fue también el criterio municipal a la hora de diseñar la unidad de ejecución.

Así, en la avenida Constitución, empezando desde la esquina de Reig Genovés, las edificaciones existentes tienen 8, 7 y 8 plantas antes del inicio de la unidad de ejecución. El PRI plantea en esa fachada 7 plantas, de manera que la diferencia máxima será de una planta que, además, se verá amortiguada por la posibilidad de construir un ático sobre esa séptima planta.

En el frente recayente a la zona verde, dada la anchura entre esta fachada y la de Agustín Lara, parece que 7 plantas es una altura adecuada y que viene a coincidir con la de la acera oeste de la avenida Constitución.

En cuanto al frente recayente a la calle Baeza, se hace coincidir con las alturas existentes y previstas por el Plan General para la fachada contraria por lo que, si está justificado en una no tiene que dejar de estarlo en la otra. Por otra parte, se gana en iluminación de las viviendas de las plantas superiores de a nueva fachada, con orientación este, que de otra manera quedaría en su totalidad en sombra. Las edificaciones actuales en la manzana objeto del PRI tienen, hoy en día, 7 y 6 plantas, sin que tampoco esté próxima a su finalización su vida útil.

El mismo criterio de adecuación al entorno se ha utilizado en la fachada de la calle Agustín Lara recayente al sur y la de la avenida Constitución recayente al oeste, dado que en cada caso las edificaciones colindantes tienen, respectivamente, 6 y 7 plantas, igual que las propuestas en el PRI.

Las magnitudes en el ámbito del PRI y de la Unidad de Ejecución son:

PLAN DE REFORMA INTERIOR AGUSTÍN LARA		
	Superficie suelo (m2s)	Edificab. (m2t)
Dominio público		
Espacio libre	864,09	
Red viaria	4.191,16	
total dominio público	5.055,25	
Dominio privado		
Residencial		
ENS		
bloque-A-	1.073,06	6.124,72
bloque-B-	3.052,28	16.332,23
total dominio privado	4.123,06	22.456,95
TOTAL ÁMBITO PRI	9.178,31	22.456,95
Índice suelo dotacional (ISD) (m2s/m2s)	0,5507	
Índice edificabilidad bruta (IEB) (m2t/m2s)		2,4467
Índice edificabilidad residencial (IER) (m2t/m2s)		2,4467

Por lo tanto, hay, en el ámbito del PRI un total de **22.456,95** metros cuadrados edificables según las determinaciones previstas en el Plan de Reforma Interior.

AGUSTÍN LARA . JUNIO-2018. UNIDAD DE EJECUCIÓN		
	Superficie suelo (m2s)	Edificab. (m2t)
Dominio público		
Espacio libre	864,09	
Red viaria	1.896,80	
total dominio público	2.760,89	-
Dominio privado		
Residencial		
ENS		
bloque-A-	1.072,81	6.124,72
bloque-B-	1.737,66	9.316,33
total dominio privado	2.810,47	15.441,05
TOTAL ÁMBITO	5.571,09	15.441,05
Índice suelo dotacional (ISD) (m2s/m2s)	0,4955	
Índice edificabilidad bruta (IEB) (m2t/m2s)		2,7716
Índice edificabilidad residencial (IER) (m2t/m2s)		2,7716

La edificabilidad en el ámbito de la unidad de ejecución que es objeto del Programa de Actuación Integrada se incrementa en 0,86 m2t, incremento que se considera insignificativo respecto a la prevista en el Plan General.



Sin embargo, la modificación en el número de plantas de las parcelas edificadas ubicadas al sur del ámbito que, como ya se ha indicado, iguala las alturas existentes con las determinaciones del Plan General supone un incremento de edificabilidad de 1.359,64 m²t.

Este incremento supone la necesidad de mantener el equilibrio entre edificabilidad y dotaciones en la zona, de conformidad con el anexo IV de la LOTUP. El Estándar Dotacional Global se obtiene como cociente entre la superficie de dotaciones públicas y la edificabilidad total de la zona utilizada. En este caso se utiliza el Área Urbanísticamente Homogénea nº 18 "Rascanya" delimitada en la Modificación Puntual del PGOU denominada "Calculo de la edificabilidad media de las Áreas Urbanísticamente Homogéneas en suelo urbano consolidado" y de la que se obtienen los siguientes datos.

- Superficie de dotaciones públicas en el Área:.....812.587,21 m²
- Techo edificable total privado en el Área:.....2.859.133,55 m²
- Estándar Dotacional Global (EDG):.....,....0,2842

Por lo tanto, el incremento dotacional deberá tener una superficie mínima de 386,71 m². Habida cuenta de que el PRI establece una nueva zona verde de 884,16 m², se da cumplimiento al citado precepto. El resultado será:

- Superficie de dotaciones públicas en el Área:.....813.471,37 m²
- Techo edificable total privado en el Área:.....2.860.493,19 m²
- Estándar Dotacional Global (EDG):.....0,2844

Por lo que se considera justificado el equilibrio entre el incremento de edificabilidad (que ya existe) y el incremento de dotaciones públicas.

Además, este incremento de edificabilidad deberá destinarse, para evitar el incumplimiento del artículo 36 de la LOTUP a usos terciarios de los permitidos para esa zona en el Plan General, y cuando se produzca la reedificación de las parcelas afectadas deberá cederse o compensarse este incremento de aprovechamiento en cualquiera de las formas previstas por la legislación vigente.

Sin embargo, al no producirse incremento de aprovechamiento en el ámbito de la unidad de ejecución no tienen sus propietarios deber de cesión de aprovechamiento alguno.

En relación con esta cuestión el Ayuntamiento de Valencia ha planteado consulta a la Dirección General de Urbanismo resuelta en el siguiente sentido:

“ Corresponde aplicar el régimen establecido en el artículo 71.1.d) de la LOTUP a las parcelas incluidas dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución a la que se refiere el texto de la consulta (suelo urbano consolidado), pues de aplicarse en el establecido en el artículo 71.1.c), se produciría, además de un agravio comparativo, con respecto al resto de parcelas incluidas en el ámbito del Plan de Reforma Interior, una vulneración de la norma de “condiciones básicas”, esto es, del artículo 17 del TRLSRH, relativo a los deberes y cargas de los propietarios de suelo en situación de urbanizado, dentro del amplio margen de configuración de que dispone el Estado.

En consecuencia, y siempre que la delimitación de la Unidad de Ejecución tenga por objeto el de garantizar una mayor calidad y homogeneidad en la ejecución de las obras de urbanización, con respecto al que se conseguiría con el régimen de actuaciones aisladas, sin incrementar la edificabilidad, no afectar al uso previsto en el planeamiento, el aprovechamiento tipo de las parcelas incluidas en su ámbito coincidiría con el subjetivo. En el supuesto de que hubiera un exceso de aprovechamiento respecto al previsto en el planeamiento anterior, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración actuante sería del cien por cien respecto del incremento de aprovechamiento.”

II.a.2.5.- Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle.

En el ámbito del PRI no se delimita ningún área que pueda ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle.

II.a.2.6.- Síntesis estadística.

Para el ámbito del Plan de Reforma Interior:

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DEL PRI	9.178,31	
SUPERFICIE DE PARCELA PRIVADA	4.123,06	44,92%
SUPERFICIE ZONAS VERDES	864,09	9,41%
SUPERFICIE VIARIO	4.191,16	45,66%
SUPERFICIE PARCELA PRIVADA	4.123,06	44,92%
SUPERFICIE SUELO PÚBLICO	5.055,25	55,08%
EDIFICABILIDAD TOTAL	22.456,95	

Para el ámbito de la Unidad de Ejecución:



SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	5.571,09	
SUPERFICIE DE PARCELA PRIVADA (UE)	2.810,20	50,44%
SUPERFICIE ZONAS VERDES (UE)	864,09	15,51%
SUPERFICIE VIARIO (UE)	1.896,80	34,05%
SUPERFICIE PARCELA PRIVADA	2.810,20	50,44%
SUPERFICIE SUELO PÚBLICO	2.760,89	49,56%
EDIFICABILIDAD TOTAL	15.441,05	

II.b.- ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA (se presenta en documento aparte).

II.c.- PLANOS.

I.1.- Situación en Plan General. Series B y C.

I.2.- Estructura de la propiedad.

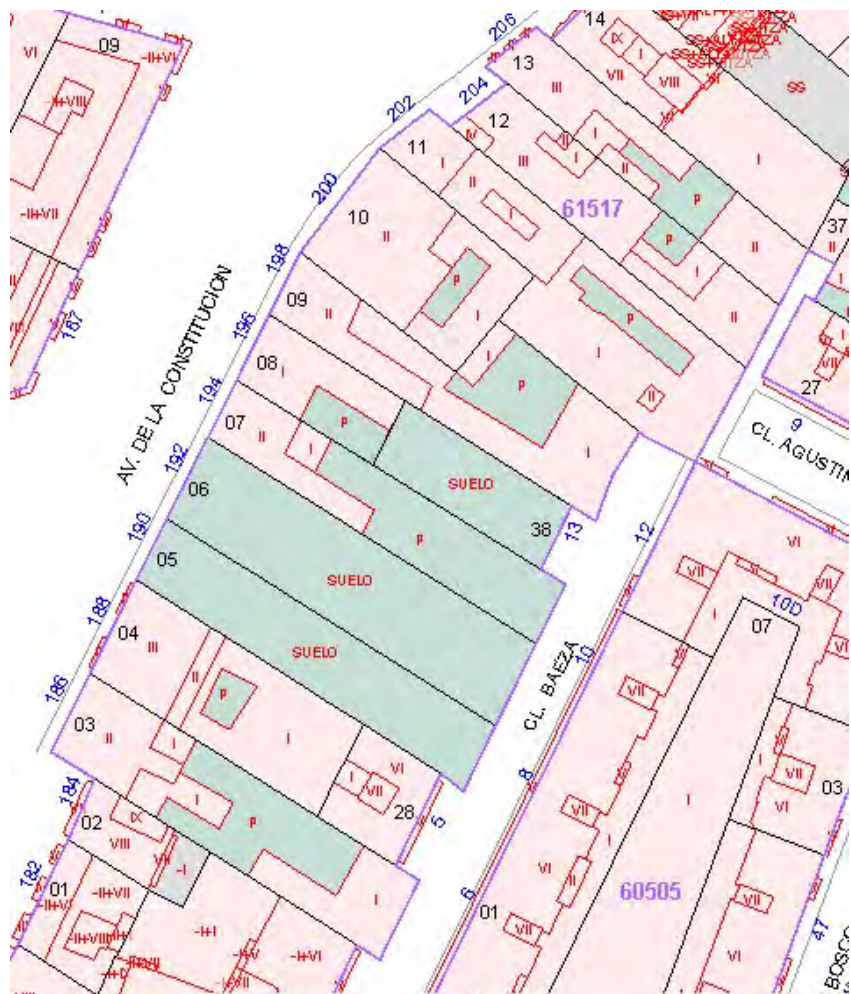
I.3.- Usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones.

I.4.- Afecciones del territorio.

I.5.- Ordenación prevista en el Plan General.

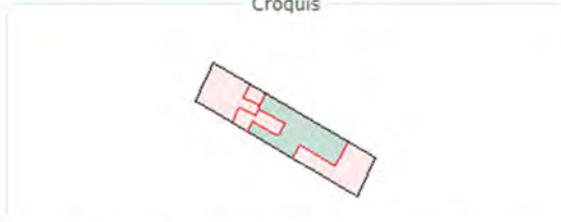
II.d.-INVENTARIO (preliminar) DE EDIFICACIONES EXISTENTES.

Para su mejor identificación se acompaña plano catastral de referencia. Sólo se referencian las edificaciones incluidas en la unidad de ejecución:



PARCELA CATASTRAL 6151703YJ2765A

Croquis



Fotografía fachada



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)
AV CONSTITUCION DE LA 186
VALENCIA (VALENCIA)
586 m²

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES

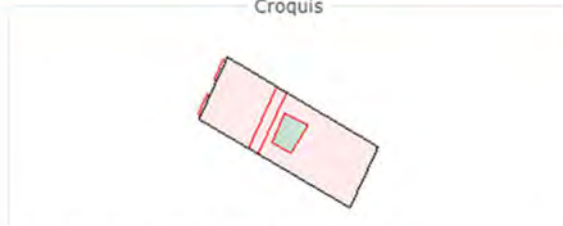
6151703YJ2765A0002IM AV CONSTITUCION DE LA 186 Es:1 Pl:01 Pt:01
Residencial | 145 m² | 35,00% | 1930

6151703YJ2765A0001UX AV CONSTITUCION DE LA 186 Es:1 Pl:00 Pt:01
Almacén-Estacionamiento | 359 m² | 65,00% | 1930



PARCELA CATASTRAL 6151704YJ2765A

Croquis



Fotografía fachada



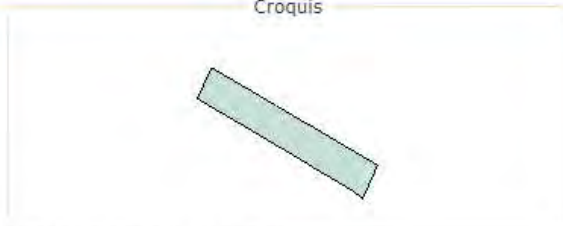
Parcela construida sin división horizontal
AV CONSTITUCION DE LA 188
VALENCIA (VALENCIA)
477 m²

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES

6151704YJ2765A0001HX AV CONSTITUCION DE LA 188
Residencial | 793 m² | 100,00% | 1930

PARCELA CATASTRAL 6151705YJ2765A

Croquis



Fotografía fachada



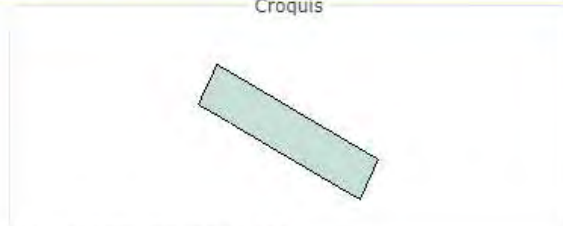
AV CONSTITUCION DE LA 190
VALENCIA (VALENCIA)
462 m²

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES

6151705YJ2765A0001WX AV CONSTITUCION DE LA 190 Suelo
Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosa | 100,00% |

PARCELA CATASTRAL 6151706YJ2765A

Croquis



Fotografía fachada



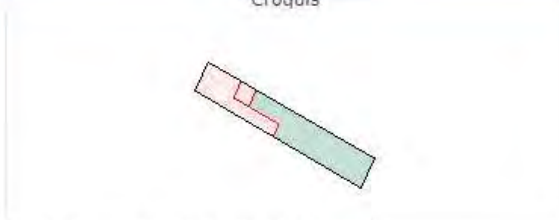
AV CONSTITUCION DE LA 192
VALENCIA (VALENCIA)
608 m²

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES

6151706YJ2765A0001AX AV CONSTITUCION DE LA 192 Suelo
Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosa | 100,00% |

PARCELA CATASTRAL 6151707YJ276SA

Croquis



Fotografía fachada



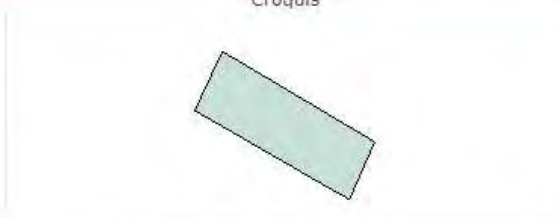
Parcela construida sin división horizontal
AV CONSTITUCION DE LA 194
VALENCIA (VALENCIA)
430 m²

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES

6151707YJ276SA00018X AV CONSTITUCION DE LA 194
Residencial | 286 m² | 100,00% | 1913

PARCELA CATASTRAL 6151738YJ276SA

Croquis



Fotografía fachada



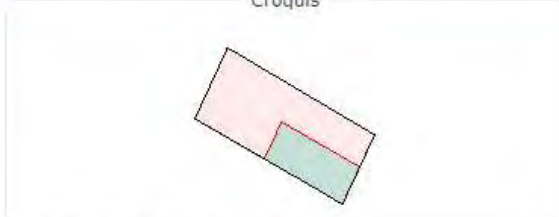
CL BAEZA 13
VALENCIA (VALENCIA)
241 m²

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES

6151738YJ276SA0001AX CL BAEZA 13 Suelo
Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosas | 100,00% |

PARCELA CATASTRAL 6151708YJ276SA

Croquis



Fotografía fachada



Parcela construida sin división horizontal
AV CONSTITUCION DE LA 196
VALENCIA (VALENCIA)
201 m²

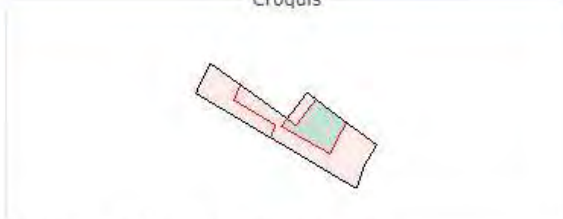
INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES

6151708YJ276SA0001YX AV CONSTITUCION DE LA 196
Residencial | 145 m² | 100,00% | 2013



PARCELA CATASTRAL 6151709YJ2765A

Croquis



Fotografía fachada



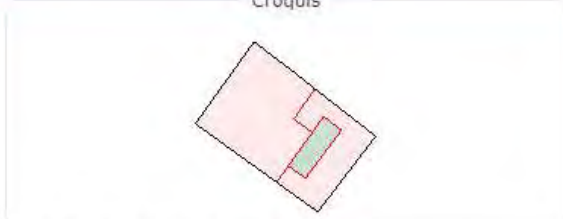
Parcela construida sin división horizontal
AV CONSTITUCION DE LA 198
VALENCIA (VALENCIA)
549 m²

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES

6151709YJ2765A0001GX AV CONSTITUCION DE LA 198
Industrial | 557 m² | 100,00% | 1942

PARCELA CATASTRAL 6151710YJ2765A

Croquis



Fotografía fachada



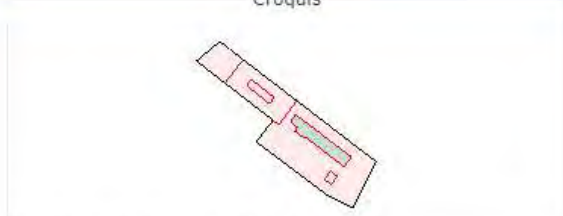
Parcela construida sin división horizontal
AV CONSTITUCION DE LA 200
VALENCIA (VALENCIA)
438 m²

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES

6151710YJ2765A00018X AV CONSTITUCION DE LA 200
Industrial | 665 m² | 100,00% | 1942

PARCELA CATASTRAL 6151711YJ2765A

Croquis



Fotografía fachada



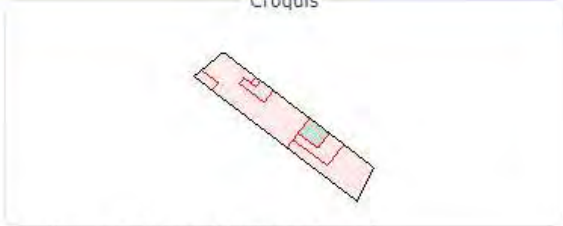
Parcela construida sin división horizontal
AV CONSTITUCION DE LA 202
VALENCIA (VALENCIA)
674 m²

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES

6151711YJ2765A0001YX AV CONSTITUCION DE LA 202
Ocio y Hostelería | 748 m² | 100,00% | 1942

PARCELA CATASTRAL 6151712YJ2765A

Croquis



Fotografía fachada



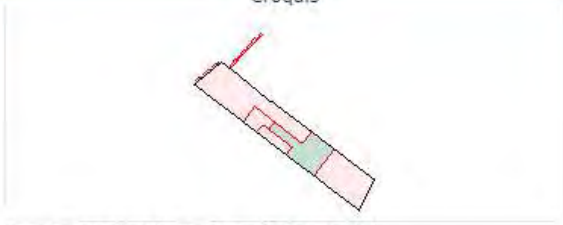
Parcela construida sin división horizontal
AV CONSTITUCION DE LA 204
VALENCIA (VALENCIA)
436 m²

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES

6151712YJ2765A0001GX AV CONSTITUCION DE LA 204
Residencial | 992 m² | 100,00% | 1942

PARCELA CATASTRAL 6151713YJ2765A

Croquis



Fotografía fachada



Parcela construida sin división horizontal
AV CONSTITUCION DE LA 206
VALENCIA (VALENCIA)
386 m²

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES

6151713YJ2765A0001QX AV CONSTITUCIÓN DE LA 206
Residencial | 753 m² | 100,00% | 1942

II.e.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

a) Memoria de sostenibilidad económica

El concepto de “sostenibilidad” tiene como definición la capacidad de “satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro para atender sus propias necesidades”. Desde el punto de vista del planeamiento municipal este principio se fundamentaría en la capacidad del municipio (en este caso económica) para atender las necesidades de nuevos habitantes en condiciones parecidas a las actuales, sin que para ello se condicione negativamente la capacidad económica en un futuro.



La “Memoria de Sostenibilidad Económica” tiene que evaluar el impacto económico y financiero que, para las Haciendas Públicas, tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los nuevos suelos urbanos y urbanizables previstos en el Plan General, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales. Así mismo, debe analizar el impacto económico que el mantenimiento del nivel de prestación de otros servicios no ligados directamente al desarrollo urbanístico es posible para la población horizonte del nuevo Plan.

Se distinguen dos ámbitos de análisis:

- El ámbito del Plan de Reforma Interior no incluido en la unidad de ejecución no tiene incremento de servicios públicos, reconociéndose tan sólo la edificabilidad existente, por lo que no genera ningún desequilibrio para los ingresos o costes actuales del municipio.
- En el ámbito de la unidad de ejecución se incrementa en 864,09 metros cuadrados la superficie de zona verde y 667,78 metros cuadrados la de viario. Se van a analizar las repercusiones, que ya se adelanta que son mínimas en las cuentas municipales.

Según los datos obtenidos del Programa de Actuación Integrada de la unidad de ejecución nº 12 en el barrio del Carmen, en tramitación y redactado por José Juan Oliva Martí para GUMSA, el coste de conservación anual de la red viaria asciende a 2,13 €/m² (datos facilitados por el Servicio de Coordinación de Obras en Vía Pública y Mantenimiento de Infraestructuras del Ayuntamiento de Valencia, en fecha 18/01/2018) y los de conservación de zonas verdes a 8,64 €/m² (datos facilitados por la Sección de Coordinación Técnica del Ayuntamiento de Valencia, en fecha 31/01/2018). Por otra parte, la recogida de residuos urbanos supone un coste de 37,14 €/habitante anuales (informe técnico emitido por el Servicio de Gestión de Residuos Urbanos y Limpieza del Ayuntamiento de Valencia en fecha 02/02/2018). Para esa unidad, el resto de los costes de mantenimiento se considera que no tendrán un impacto económico significativo (alumbrado, policía y bomberos)

Por lo tanto, el incremento del coste de mantenimiento supondrá un total de **8.888,11 €/año**.

Por si mismo, este dato indica que la actuación es sostenible económicamente, ya que, dado que el presupuesto municipal de 2018 asciende, según el dato que consta en la web municipal, a 1.091.109.742,51 €, la cifra de incremento del mantenimiento de viario y zona verde supone un 0,000815 % del éste, cifra perfectamente asumible. Y la correspondiente a la recogida de residuos un 0,00064 %.

Pero, además, en la actualidad la edificabilidad materializada en el ámbito de la unidad de ejecución es de 6.432,00 metros cuadrados, mientras que la total del ámbito es de 15.441,05 metros cuadrados, es decir, aproximadamente 9.000 metros cuadrados que, con la nueva ordenación, se facilita su materialización. Esto supondrá un incremento aproximado de 75 viviendas y 188 habitantes, por lo que el coste del servicio de recogida de basuras se incrementaría en **6.982,32 €**.

Siguiendo con los datos del estudio de viabilidad económica del Programa de Actuación citado, el incremento de ingresos en concepto de IBI sería:

MBR = 234,39 €.

MBC2 = 385,66 €.

Valor de mercado = $1,40 \times (\text{MBR} + \text{MBC2}) = 868,07 \text{ €}$.

Valor catastral = $\frac{1}{2}$ Valor de mercado = 434,04 €.

Tipo del IBI: 0,775 %

Ingresos por IBI = $9.000,00 \times 434,04 \times 0,00775 = 30.273,94 \text{ €}$.

Por lo que se considera acreditado que:

- Los mayores costes en cuanto a mantenimiento de las infraestructuras y servicio de recogida de residuos suponen, respecto del presupuesto municipal de 2018 publicado, un 0,001455 % del mismo, cantidad perfectamente asumible aún son contar con el incremento de ingresos.
- La modificación prevista posibilitará la materialización de aproximadamente 9.000 metros cuadrados de edificabilidad respecto de los actuales, lo que supone un incremento de ingresos, sólo respecto del IBI, a 30.273,94 €



anuales lo que, comparado con el incremento de gastos, supone un superávit para las cuantas locales.

b) Estudio de viabilidad económica

El singular sistema urbanístico español, a diferencia de la práctica totalidad de sistemas urbanísticos y en concreto de los anglosajones, se basa en la atribución del aprovechamiento urbanístico a los propietarios de suelo que el plan incluye dentro de ámbitos de desarrollo, para que, con el rendimiento económico que de él se obtenga, asuman todos los costes y desarrollen toda la gestión que el proceso de creación de ciudad comporta.

Así, sobre la base de la “justa distribución de beneficios y cargas”, como contrapartida a la apropiación del beneficio (aprovechamiento) se deben asumir las cargas (costes de urbanización en su sentido más amplio), el desarrollo urbanístico se delega en los propietarios de suelo (activa o pasivamente), atribuyéndoles los recursos económicos en forma de aprovechamiento (a modo de “regalo”) para que con él asuman los costes y cargas que dicho desarrollo conlleva, adoptando la Administración (salvo en gestión directa) un papel tutelar y de control del proceso.

Pero para que se cumpla este principio, las cuentas deben cuadrar, es decir, el valor del aprovechamiento otorgado debe ser suficiente para asumir la totalidad de las cargas imputadas al ámbito de que se trate, además de superar un valor de suelo que consideraremos que constituye el umbral de viabilidad.

Los métodos de cálculo para establecer el equilibrio entre beneficios y costes son harto utilizados en el mundo empresarial, constituyendo los “planes de viabilidad”, “planes de negocio” o denominaciones similares.

Todos estos análisis contienen un estudio detallado de los costes necesarios para obtener un determinado producto, en este caso el suelo urbanizado, bien de manera estática o de forma dinámica (método de los flujos de caja) obteniendo finalmente, por comparación con el precio del bien producido, el margen o beneficio de la

producción, al que se le pedirá un mínimo en función del riesgo inherente al producto inmobiliario producido.

De esta manera, una actuación urbanizadora se considerará viable económicamente siempre que sea capaz de generar un excedente o beneficio por el proceso de transformación de suelo de uso rústico en solares edificables, o, en los casos de transformación urbana, entre el valor del suelo antes y después de esa transformación.

El beneficio será positivo siempre que los ingresos derivados de la venta del producto final, las viviendas resultantes, sean superiores a los costes de producción, que serán los costes de urbanización inherentes al proceso de transformación y el valor del suelo rústico o urbano en función de la actuación prevista, además de los costes de construcción y promoción de las viviendas de la unidad. Los costes de la obra urbanizadora son el conjunto de gastos necesarios para la producción de los solares edificables, tales como el coste de ejecución de la obra urbanizadora, indemnizaciones, honorarios profesionales, gastos de gestión, gastos generales de la actividad empresarial, beneficio del urbanizador, etc.

Por tanto, el beneficio en la producción de solares se identifica con la plusvalía económica o mayor valor de los terrenos tras el proceso de transformación, teniendo en cuenta, en cada caso, el porcentaje de aprovechamiento que al propietario le atribuye la legislación urbanística en función de la situación (rústica o urbanizada) sobre el total del ámbito.

Como al valor del suelo resultante una vez detraídos los costes de urbanización se le denomina “valor residual del suelo”, la actuación de transformación será económicamente viable siempre que ese valor residual sea superior al valor del suelo rústico o del urbanizado en actuaciones de reforma interior.

$$\text{Valor residual del suelo} > \text{Valor inicial del suelo}$$

Otro dato necesario será qué umbral mínimo de beneficio es el adecuado para que una actuación resulte económicamente viable, es decir, cuánto más debe valer el suelo resultante en comparación con el inicial.



A la vista del pequeño tamaño de la actuación y el corto plazo en el que se dispondrá de los solares se utilizará el método residual estático, que es el mismo que debe utilizarse para el cálculo de la retribución del urbanizador en terrenos.

Para el cálculo de la viabilidad económica de la actuación se utilizan los siguientes valores:

Presupuesto de licitación: El que resulta del Proyecto de Urbanización y que se refleja en la Proposición Jurídico-Económica.

Proyectos+GG+BI: Los que resultan de la Proposición Jurídico-Económica.

Coste de Edificación:

De conformidad con el informe del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia:

“Para determinar el valor de la construcción de los distintos usos, se ha seguido los siguientes criterios:

Para el uso residencial, acudimos a los valores publicados por el Instituto Valenciano de la Edificación.

Así, el valor de construcción a fecha de octubre de 2018 de un edificio entre medianeras, con un número de viviendas inferior a 20, de entre tres y ocho plantas, con una superficie superior a los 70 m² y de calidad media, asciende a 616,55 €/m²

Para el uso comercial, el de plaza de garaje y trastero, como resulta práctica habitual, se considera oportuno fijar el precio en la mitad del establecido para el uso residencial, por lo que el precio de construcción para estos usos queda fijado en 308,27 €/m².

Debe tenerse en cuenta que este valor de construcción no incluye los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble

En este sentido, el artículo 22.1 b) in fine del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones, establece que:

“Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los

honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.”

Así, los valores de construcción de cada uno de los usos anteriormente mencionados deberán incrementarse en un 20% en concepto de gastos generales y beneficio Industrial (14% y 6% respecto del PEM de construcción), y un 18% en concepto de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble, pero solo sobre el PEM.

De tal forma, los valores de construcción del inmueble quedan establecidos de la siguiente forma:

Uso residencial: $616,55 \text{ €/m}^2 \times 1,20 = 739,86 \text{ €/m}^2 + 110,98 \text{ (18\% sobre PEM)} = 850,84 \text{ €/M}^2$

Uso comercial, garaje y trastero: $850,84 / 2 = 425,42 \text{ €/m}^2$ ”

Uso	Superficie	Coste de construcción	Total coste de construcción
Superficie edificable viviendas	12.630,58	850,84	10.746.602,69
Superficie edificable Planta Baja	2.810,47	425,42	1.195.630,15
Aparcamientos + trasteros	5.620,94	425,42	2.391.260,29
Total	15.441,05	928,27	14.333.493,13

Valor de mercado: Media de los valores en venta del producto inmobiliario. Se adoptan los valores establecidos en el informe del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia:

Uso	Superficie	Precio de venta	Total precio de venta
Superficie edificable viviendas	12.630,58	1.788,23	22.586.382,07
Superficie edificable Planta Baja	2.810,47	684,92	1.924.947,11
Aparcamientos	5.525,00	648,80	3.584.620,00
Trasteros	95,94	705,88	67.722,13
Total	15.441,05	1.823,95	28.163.671,31

- **Umbral de viabilidad:** En la tabla siguiente se muestran los datos del Ministerio de Fomento relativos a precios de suelo en la ciudad de Valencia en el periodo 2004-2017.



			Valencia/València	Medias
Año 2004	(trimestre)	1º	452,6	466,94
		2º	585,8	
		3º	513,6	
		4º	541,1	
Año 2005	(trimestre)	1º	634,1	462,60
		2º	549,6	
		3º	807,6	
		4º	672,1	
Año 2006	(trimestre)	1º	519,7	445,67
		2º	654,0	
		3º	783,4	
		4º	805,5	
Año 2007	(trimestre)	1º	791,3	423,39
		2º	797,4	
		3º	773,1	
		4º	782,0	
Año 2008	(trimestre)	1º	805,8	387,14
		2º	897,9	
		3º	718,7	
		4º	821,5	
Año 2009	(trimestre)	1º	923,8	340,05
		2º	832,0	
		3º	734,2	
		4º	417,1	
Año 2010	(trimestre)	1º	305,6	291,71
		2º	313,4	
		3º	482,0	
		4º	558,8	
Año 2011	(trimestre)	1º	330,6	274,10
		2º	143,6	
		3º	308,1	
		4º	539,3	
Año 2012	(trimestre)	1º	297,9	264,72
		2º	352,3	
		3º	268,9	
		4º	88,5	
Año 2013	(trimestre)	1º	257,2	267,28
		2º	399,5	
		3º	377,1	
		4º	145,9	
Año 2014	(trimestre)	1º	211,2	260,38
		2º	341,0	
		3º	237,2	
		4º	248,1	
Año 2015	(trimestre)	1º	234,2	260,72
		2º	287,3	
		3º	286,1	
		4º	275,1	
Año 2016	(trimestre)	1º	260,5	255,75
		2º	208,9	
		3º	209,3	
		4º	224,7	
Año 2017	(trimestre)	1º	285,4	285,64
		2º	171,1	
		3º	260,5	
		4º	425,5	
Variación Trimestral			63,4	
Variación Interanual			89,3	

A la derecha se han reflejado las medias en función de los años que tomemos como referencia de manera que en paralelo al año 2004 se refleja la media de los últimos 14 años, en la del año 2005 de los últimos 13 años y así sucesivamente. Para anular el efecto crisis adoptamos el mayor de ellos, es decir, la media de toda la serie. El valor resulta **466,94 €/m2s**.

En la medida en que el valor de repercusión de suelo, obtenido por el citado método estático, sea superior al dicho valor medio del suelo, podremos concluir que la actuación resulta viable económicamente. En este caso:

$$VS=(Vv/1,40)-Vc$$

$$V_{So} = V_S - G_x(1 + TRL + PR)$$

Valor producto inmobiliario en venta (Vv)	28.163.671,33 €
Coste de construcción (Vc)	14.333.493,13 €
Coste obras de urbanización (Cu)	1.059.036,62 €
TRL	0,189%
PR	8,000%
Valor de repercusión del suelo (Vr)	5.783.414,96 €
Vso	4.637.653,83 €

Dado que la superficie de suelo es de 5.571,09 m², el valor unitario del suelo es de 848,02 €, y:

$$848,02 > 466,94$$

Por lo que podemos concluir que el desarrollo de la unidad de ejecución es viable desde el punto de vista económico.



III.- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA:

III.a.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

O.1 Calificación y asignación de destinos urbanísticos a cada terreno.

O.2 Red de reserva de suelo dotacional.

O.3 Plano de conjunto refundido que permite visualizar el resultado final de la ordenación en el entorno o barrio colindante al sector y su coordinación con la ordenación estructural.

O.4 Propuesta de ordenación. Sin eficacia normativa.

III.b.- ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 1.- Ordenanzas aplicables.

Las ordenanzas aplicables en el ámbito del Plan de Reforma Interior son las correspondientes a la zona de ordenanza ENS-1 de las del Plan General, establecidas en el Capítulo Tercero del Título Sexto, Artículos 6.15 a 6.19 de las Normas Urbanísticas.

No obstante, en su caso, el incremento de edificabilidad respecto del planeamiento vigente deberá destinarse al uso terciario.

Artículo 2.- Exigencias acústicas.

Para la obtención de la licencia de edificación correspondiente para la construcción de los edificios residenciales, se exigirá, además de las medidas de aislamiento acústico en cuartos de máquinas y medianeras, medidas de aislamiento acústico en fachadas, ruido aéreo y forjados para poder garantizar los objetivos de calidad acústica en espacio interior, y a su vez, se vigilará el cumplimiento de las mismas con la obtención de un certificado acústico que acredite el cumplimiento éstas, antes de la primera ocupación del edificio.

Con ese fin, el proyecto que acompañe a la solicitud de licencia municipal de edificación deberá resolver adecuadamente el aislamiento acústico en los términos indicados en el párrafo anterior.

Con el mismo fin, la solicitud de licencia municipal de primera ocupación se presentará acompañada de, además de los documentos preceptivos conforme a las normas de aplicación, de un certificado acústico que acredite el cumplimiento de las medidas de aislamiento a que se refiere este precepto.

Artículo 3.- Del diseño de la zona verde.

En el diseño que en el Proyecto de Urbanización se realice de la zona verde incluida en el ámbito de este Plan de Reforma Interior, al ser lindante con dos viales siendo uno de ellos de tráfico considerable, como es la Avda. de la Constitución, se dispondrán medidas de protección y privacidad con respecto al tráfico rodado que, a la vez, aumenten la percepción psicológica de seguridad de ésta.

Artículo 4.- De las actuaciones arqueológicas.

El ámbito del este Plan de Reforma Interior se encuentra dentro del "Área de Vigilancia Arqueológica del entorno de Orriols".

De conformidad con el artículo 62 de la Ley 4/1998, de 1 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano:

1. Para la realización de obras u otro tipo de intervenciones o actividades que impliquen remoción de tierras, sean públicas o privadas, en Zonas, Espacios de Protección, y Áreas de Vigilancia Arqueológicas o Paleontológicas, así como, en ausencia de Catálogo aprobado según los requisitos de la presente ley, en todos aquellos ámbitos en los que se conozca o presuma fundadamente la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos de interés relevante, el promotor deberá aportar ante la Conselleria competente en materia de cultura un estudio previo suscrito por técnico competente sobre los efectos que las mismas pudieran causar en los restos de esta naturaleza. En caso de que para la elaboración del estudio previo resulte necesario acometer alguna



de las actuaciones previstas en el artículo 59 las mismas serán autorizadas en los términos de los artículos 60 y 64.

2. El Ayuntamiento competente para otorgar la licencia o, en su caso, la entidad pública responsable de la obra, intervención o actividad remitirá un ejemplar del estudio mencionado en el apartado anterior a la Conselleria competente en materia de cultura, que, a la vista del mismo, determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica o paleontológica previa a cargo del promotor, a la que será de aplicación lo dispuesto en los artículos 60 y 64 de esta ley. Una vez realizada la actuación arqueológica o paleontológica la Conselleria determinará, a través de la correspondiente autorización administrativa, las condiciones a que deba ajustarse la obra, intervención o actividad a realizar.

3. Los Ayuntamientos no concederán ninguna licencia o permiso en los casos señalados en el apartado anterior sin que se haya aportado el correspondiente estudio previo arqueológico y paleontológico y se haya obtenido la autorización de la Conselleria competente en materia cultura citada también en el apartado anterior.

4. Todo acto realizado contraviniendo lo dispuesto en este artículo se considerará ilegal y le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 37 de esta ley.

Valencia, a 24 de mayo de 2019.

José Ignacio García Campá.

Arquitecto. Col. 03697

Joaquín Llidó Silvestre.

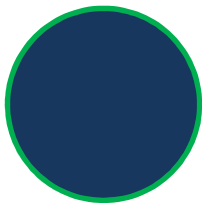
Abogado. Col. 818 ICACS.

ANEXO.- ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE OFERTA Y RECOMENDACIONES DE SUELO

Avda. Constitución 186 y Siguietes.

Valencia



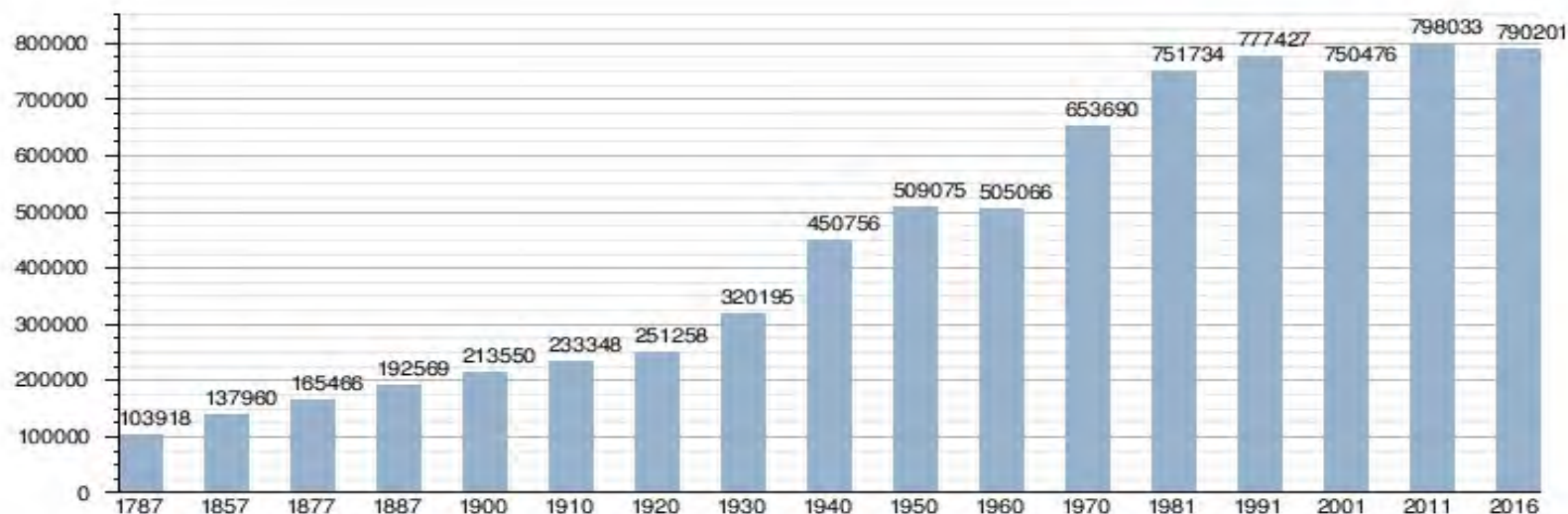
25 de Junio de 2.018

KORE
REAL ESTATE

➤ Demografía: Análisis del suelo objeto de estudio

La población empadronada en el municipio de Valencia es de 790 201 habitantes (INE 2016), mientras que su área metropolitana tiene 1 550 885 habitantes (INE 2013).⁹⁸ El área metropolitana de Valencia está formada principalmente por municipios situados en la Huerta de Valencia; algunas localidades como Mislata se encuentran completamente conurbadas a la ciudad, mientras que el resto se sitúan en una primera o en una segunda corona metropolitana. Los municipios del área metropolitana que destacan por su población son Torrente con 80 759 habitantes, Paterna con 67 159 habitantes, Mislata con 43 775 habitantes y Burjasot con 38 148 habitantes (INE 2013).⁹⁸

Evolución demográfica de la ciudad de Valencia (1787 a 2016)^{nota 1 nota 2}



Fuente: Instituto Nacional de Estadística^{99 100}

➤ Análisis del suelo objeto de estudio



Barrios y pedanías de la ciudad por distritos		
Distrito	Barrios y pedanías	Plano
Ciutat Vella	La Seu - La Xerea - El Carme - El Pilar - El Mercat y Sant Francesc	
Eixample	Ruzafa, El Pla del Remel y Gran Vía	
Extramurs	El Botànic, La Roqueta, La Petxina y Arrancapins	
Campanar	Campanar, Les Tendetes, El Calvari y Sant Pau	
La Zaidia	Marxalenes, Morvedre, Trinitat, Tormos y Sant Antoni	
El Pla del Real	Exposició, Mestalla, Jaume Roig y Ciutat Universitària	
L'Olivereta	Nou Moles, Soternes, Tres Forques, La Fuensanta y La Llum	
Patraix	Patraix, Sant Isidre, Vara de Quart, Safranar y Favara	
Jesús	La Raiosa, L'Hort de Senabre, La Creu Coberta, San Marcelino y Camí Real	
Quatre Carreres	Monteolivete, En Corts, Malilla, Fuente de San Luis, Na Rovella, La Punta y Ciudad de las Artes y las Ciencias	
Poblados Marítimos	El Grao, Cabañal-Cañamelar, Malvarrosa, Beteró y Nazaret	
Camins al Grau	Ayora, Albors, La Creu del Grau, Camí Fondo y Penya-Roja	
Algirós	L'Illa Perduda, Ciutat Jardí, L'Amistat, La Bega Baixa y La Carrasca	
Benimaclet	Benimaclet y Camí de Vera	
Rascaña	Els Orriols, Torrefiel y Sant Llorenç	
Benicalap	Benicalap y Ciutat Fallera	
Poblados del Norte	Benifaraig, Pueblo Nuevo, Carpesa, Casas de Barcena, Mahuella, Masarrochos y Borbotó	
Poblados del Oeste	Benimámet y Beniferri	
Poblados del Sur	Horno de Alcedo, Castellar-Oliveral, Pinedo, El Saler, El Palmar, El Perellonet, La Torre y Faitanar	

Fuente: Ayuntamiento de Valencia¹⁰⁶

La ciudad de Valencia se divide en distritos, y estos en barrios. Los barrios de la ciudad, a su vez, se agrupan en siete órganos de gestión desconcentrada llamados juntas municipales de distrito. Las siete juntas son Ciutat Vella, Russafa, Abastos, Patraix, Trànsits, Exposició y Marítim. Algunos de los barrios y pedanías eran municipios independientes que se adhirieron a la ciudad a partir de la segunda mitad del siglo XIX. Es el caso de Beniferri, Benimaclet, Patraix y Ruzafa que aparecen en el censo del año 1877 como parte de Valencia; Benimámet y Els Orriols en 1887; Borbotó, Campanar, Mahuella, Pueblo Nuevo del Mar y Villanueva del Grao en el censo de 1897; y Benifaraig, Carpesa y Masarrochos, en el censo de 1900.¹⁰⁵

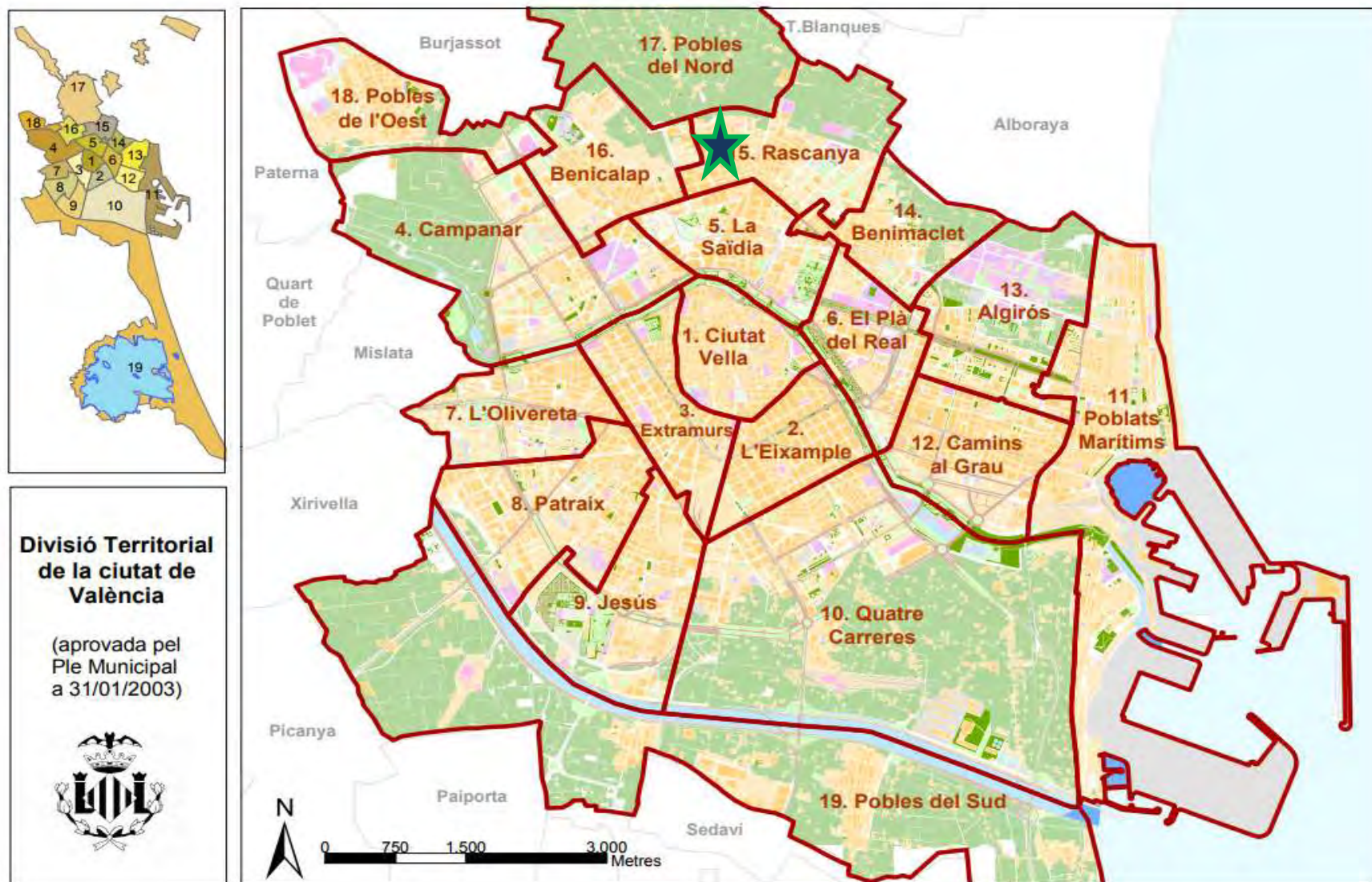
➤ Demografía: Análisis del suelo objeto de estudio

València/ Valencia	791.632	7. l'Olivereta	48.221	12. Camins al Grau	65.119
1. Ciutat Vella	26.769	1. Nou Moles	25.991	1. Aiora	25.079
1. la Seu	2.922	2. Soternes	4.985	2. Albors	8.671
2. la Xerea	3.879	3. Tres Forques	8.687	3. la Creu del Grau	14.907
3. el Carme	6.404	4. la Font Santa	3.512	4. Camí Fondo	4.478
4. el Pilar	4.628	5. la Llum	5.046	5. Penya-roja	11.984
5. el Mercat	3.555	8. Patraix	57.573	13. Algirós	37.191
6. Sant Francesc	5.381	1. Patraix	24.581	1. l'Illa Perduda	8.759
2. l'Eixample	42.406	2. Sant Isidre	9.906	2. Ciutat Jardí	11.949
1. Russafa	23.921	3. Vara de Quart	10.390	3. l'Amistat	7.252
2. el Pla del Remei	6.861	4. Safranar	9.106	4. la Bega Baixa	5.709
3. Gran Via	11.624	5. Favara	3.590	5. la Carrasca	3.522
3. Extramurs	48.287	9. Jesús	52.261	14. Benimaclet	29.096
1. el Botànic	6.566	1. la Raiosa	15.370	1. Benimaclet	23.696
2. la Roqueta	4.451	2. l'Hort de Senabre	17.121	2. Camí de Vera	5.400
3. la Petxina	15.042	3. la Creu Coberta	6.104	15. Rascanya	52.749
4. Arrancapins	22.228	4. Sant Marcel·lí	9.971	1. Orriols	16.099
4. Campanar	37.562	5. Camí Real	3.695	2. Torreïel	25.961
1. Campanar	11.662	10. Quatre Carreres	73.664	3. Sant Llorenç	10.689
2. les Tendetes	5.193	1. Montolivet	19.568	16. Benicalap	45.460
3. el Calvari	4.804	2. En Corts	12.119	1. Benicalap	39.635
4. Sant Pau	15.903	3. Malilla	21.965	2. Ciutat Fallera	5.825
5. la Saïdia	46.818	4. la Fonteta Sant Lluís	2.807		
1. Marxalenes	10.520	5. na Rovella	7.957		
2. Morvedre	10.388	6. la Punta	2.622		
3. Trinitat	7.842	7. Ciutat de les Arts i les Ciències	6.626		
4. Tormos	8.354	11. Pobles Marítims	57.590		
5. Sant Antoni	9.714	1. el Grau	9.502		
6. el Pla del Real	30.116	2. el Cabanyal-el Canyameler	20.493		
1. Exposició	6.676	3. la Malva-rosa	13.430		
2. Mestalla	14.456	4. Beteró	8.131		
3. Jaume Roig	6.402	5. Natxaret	6.034		
4. Ciutat Universitària	2.582				

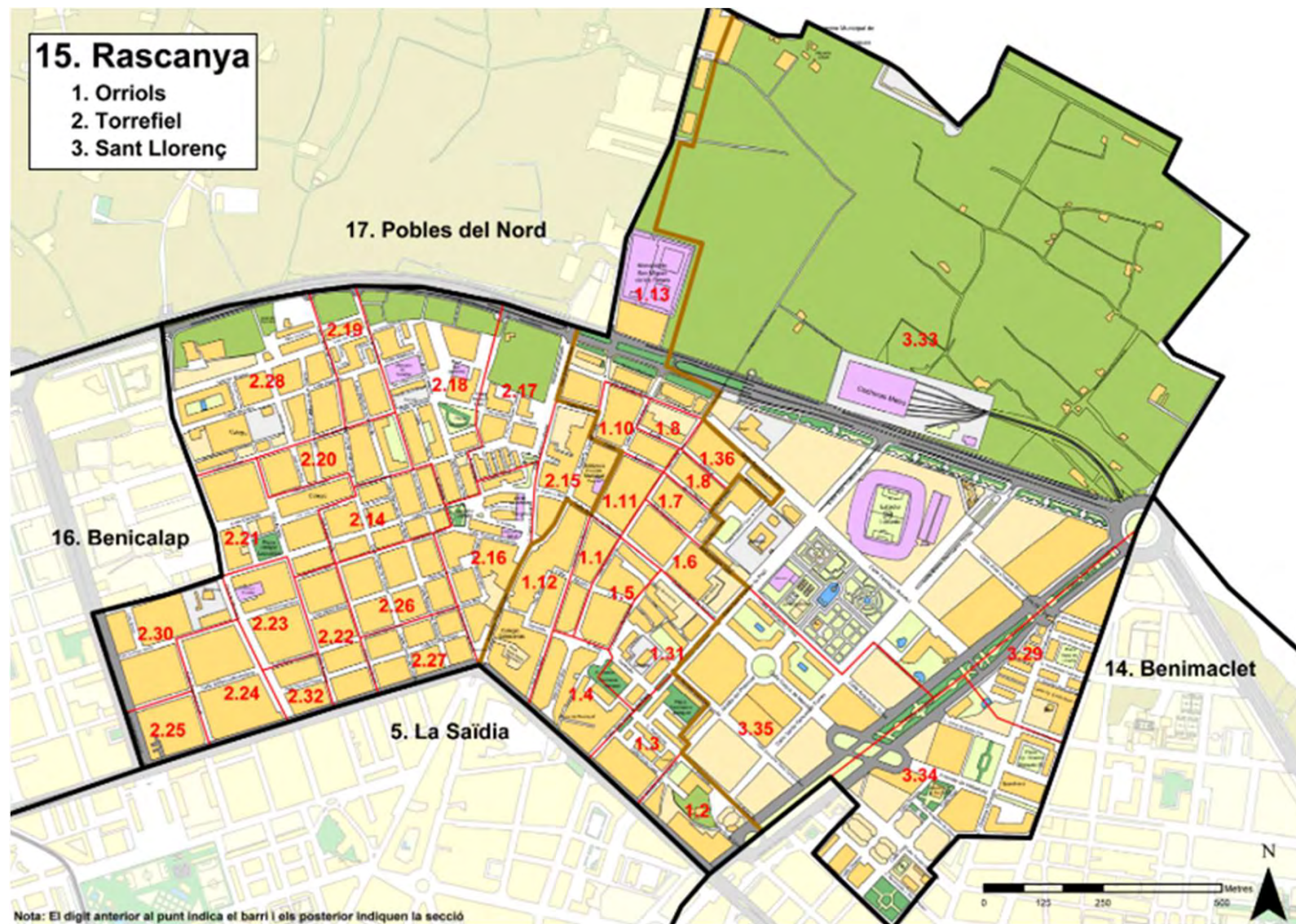
• **Fuente: Padrón Municipal de Habitantes a 01/01/2016. Oficina de Estadística. Ajuntament de València.**

• No se analizan el 17 Pobles del Nord, 18 pobles de L'oest y 19 Pobles del Sud

➤ Análisis del suelo objeto de estudio



➤ Análisis del suelo objeto de estudio

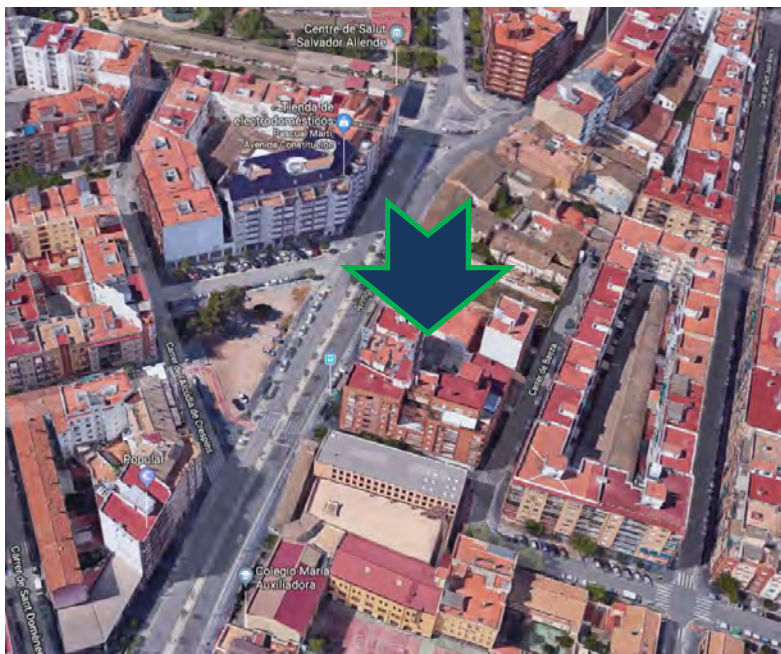


➤ Demografía: Análisis del suelo objeto de estudio

Rascaña (en valenciano y oficialmente Rascanya) es el nombre que recibe el distrito número 15 de la ciudad de Valencia (España). Limita al norte con Poblados del Norte y los municipios de Tabernes Blanques y Alboraya, al este con Benimaclet, al sur con La Zaidía y al oeste con Benicalap. Está compuesto por tres barrios: Els Orriols, Torrejuel y Sant Llorenç (Nou Orriols). Su población censada en 2009 era de 54.388 habitantes según el Ayuntamiento de Valencia.2

1.4. Densidad de población por distrito. 2001 - 2016					
	Superficie (ha)	Censo 2001	Censo 2011(*)	Población 2016	Densidad 2016 (hab/km²)
València / Valencia(1)	9.882,7	738.441	790.755	791.632	8.010
1. Ciutat Vella	169,0	22.782	25.795	26.769	15.841
2. l'Eixample	173,3	41.843	42.905	42.406	24.468
3. Extramurs	197,2	47.189	48.805	48.287	24.491
4. Campanar	531,9	28.596	35.975	37.562	7.062
5. la Saïdia	194,4	46.925	47.610	46.818	24.084
6. el Pla del Real	169,3	29.489	30.660	30.116	17.792
7. l'Olivereta	200,9	46.573	48.620	48.221	24.001
8. Patraix	289,1	57.220	57.300	57.573	19.914
9. Jesús	298,5	49.702	52.375	52.261	17.509
10. Quatre Carreres (2)	1.132,6	68.687	72.980	73.664	6.504
11. Poblets Marítims (1)(2)	396,8	56.326	58.430	57.590	14.512
12. Camins al Grau	236,7	53.462	64.330	65.119	27.506
13. Algirós	297,8	40.054	38.165	37.191	12.489
14. Benimaclet	164,3	29.903	29.240	29.096	17.712
15. Rascanya (2)	262,7	42.693	52.300	52.749	20.079
16. Benicalap (2)	222,1	39.182	44.415	45.460	20.470
17. Pobles del Nord (2)	1.519,6	6.499	6.385	6.529	430
18. Pobles de l'Oest	200,4	12.195	14.110	13.993	6.983
19. Pobles del Sud (1)	3.226,1	19.121	20.360	20.228	627

➤ Análisis del suelo objeto de estudio



Situación:

**Avenida de la Constitución nº-186-206.
Barrio Torrefiel (Rascanya)
46019 - València.**

El solar se ubica en una zona de rentas medias y medias bajas, si consideramos en este nivel el «Barrio de Varona», poblado por etnias No nacionales.

➤ Análisis del suelo objeto de estudio



**INFORME DE CIRCUNSTANCIAS
URBANÍSTICAS**

AJUNTAMENT DE VALENCIA
Àrea de Desenvolupament Urbà i Vivenda
Servei de Planejament

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA



1:1000

PARTICIÓN URBANÍSTICA:

Superficie gráfica (m²)	Número de partes	Subparcela	Superf. subparcela (m²)	Hojas Serie C
4.674.48	1	1	4.674.48	22

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:
 P.G.O.U. / C. Enmenda / Instrumento de Desarrollo
 BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993

CLASIFICACIÓN:
 Clasificación del Suelo: (SU) Suelo Urbano / Sistema General

CALIFICACIÓN:
 Calificación Urbanística: (ENS-1) Ensanche

USOS:
 Uso Global o Dominante: (Rpt.) Residencial plurifamiliar / Usos Permitidos y Prohibidos: Art. 6.17 Norm. Urb. / Elementos Protegidos:

CONDICIONES DE PARCELA (Art. 6.18 Norm. Urb.):
 Sup. Min (m²): 100.00 / Fach. Min (m): 8.00 / Rectángulo (fronto (m) x fondo (m) x total): 8 x 10 x 80 / Ocupación: / Alineaciones y prof. entf. / Informe Líneas / Uti. ejecución / Área reparo / Consulta Específica

CONDICIONES DE VOLUMEN (Art. 6.19 Norm. Urb.):

Número Plantas	Altura Planta Baja (m)	P.B.	Altura Planta Baja (m)	Altura máxima
1	3.70	3.70	3.70	4.80
2	7.70	7.70	7.70	7.70
4	13.50	13.50	13.50	13.50
6	19.30	19.30	19.30	19.30

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES (Art. 6.19.10):

APARCAMIENTOS: 1 Pza. por viv. + las correspondientes a otros usos

OBSERVACIONES:
 Aticos solo en Edificios hasta 8 plantas. Art. 6.19.5.a.

Fecha Emisión: 19 de junio de 2018

Página: 1/1

Esta información, sólo válida para la parcela requerida, es copia fiel de la Base de Datos Cartográfica Municipal, en la fecha de su emisión, y no tiene carácter vinculante para la Administración, salvo que fuese debidamente certificada.

➤ Promociones de Obra nueva – Entorno próximo



Se analizan un total de 7 promociones: 6 de Venta sobre plano y una en Rehabilitación.



Promociones de venta sobre plano

solar objeto a estudio.



KORE
REAL ESTATE

1. Promoción venta sobre plano - Entorno Inmediato.

Edificio Saida



- ✓ Ubicación: Avenida Constitución N.º- 84
- ✓ Tipología: Edificio en bloque de 14 viviendas, garajes y trasteros. Información limitada en la comercialización.
- ✓ Calidad de planos: Viviendas de 1D , 3D, 4D dormitorios, 2 áticos de 3 D . Viviendas pasantes orientadas a patios de manzanas. No se dispone de planos.
- ✓ Precios garajes y trasteros: 17.000€ y 3.000€
- ✓ Fecha lanzamiento promoción: Noviembre 2017.
- ✓ Situación Inicio Obra: Octubre 2.018 – Marzo 2.020.
- ✓ Nivel de calidades: Medias. Instalación de AA Frio-Calor , aerometría.



Dorm.	Viv. Totales	Vendidas	Ptes.Venta	M2 c.c.c	P. Medio	€/ M2 c.c.c.	Ritmo Ventas Mes.
1	2	2	0	105	121.246 €	1.156 €	0,33
3	8	0	8	123	217.781 €	1.406 €	0,00
4	2	0	2	166	276.800 €	1.318 €	0,00
Áticos 3D	2	0	2	153	344.000 €	2.244 €	0,00
Total viv /medias	14	1	13	134,80	232.534 €	1.483 €	0,33

Conclusión:

Producto de dimensiones aceptables. Producto entre medianeras con tipologías 1,3 4D y áticos .Solo una venta desde Octubre . Cocinas integradas en salón con posibilidad de cerrar previo pago de reforma, hecho que le resta viabilidad comercial. Producto de alto precio absoluto(Los garajes y trasteros se desglosan en precio pero es de adquisición obligatoria).

2. Promoción venta sobre plano - Entorno inmediato

Edificio San Bruno



- ✓ Promotor: Viviendas Expert, S.L. Comercializa: VIVIENDAS EXPERT S.L. - Vivriendasventa.com
- ✓ Ubicación: C. San Bruno 19.
- ✓ Tipología: Edificio en bloque de 12 viviendas, 5 garajes coche, 2 garaje moto y 11 trasteros.
- ✓ Calidad de planos: 10 Viviendas de 3 dormitorios y un ático de 4 D, con viviendas orientadas en zona de noche a patio de manzanas y a patio de luces.
- ✓ Fecha lanzamiento promoción: Junio 2.016.
- ✓ Situación Inicio Obra: Licencia de Obras solicitada. Entrega 1º semestre 2.019
- ✓ Precio Garajes y trasteros: Garajes . 15.000 €. Trastero incluido en precio vivienda, valorado en 3.000 €
- ✓ Nivel de calidades: Medias. Instalación de AA Frio-Calor .

Dorm.	Viv. Totales	Vendidas	Ptes.Venta	M2 c.c.c	P. Medio	€/ M2 c.c.c.	Ritmo Ventas Mes.
3	10	1	9	114	156.000,00	1.368	0,06
ATICO	1	0	1	227	315.000,00	1.388	0
Total viv /medias	11	1	10	114	170.454,55	1.372	0,06

Conclusión:

Producto de distribución poco valorada por la demanda , con alta pérdida de espacio en pasillo y con estancias orientadas a patio de luces. Superficies útiles de 78 y 81 M2 según tipologías, muy limitadas para las tendencias de la demanda en el ciclo inmobiliario actual. Gran Hándicap por no contar con garajes par a todas las viviendas.

3. Promoción venta sobre plano - Entorno inmediato

Edificio Visitación 21

- ✓ Ubicación: C. Visitación, 21
- ✓ Tipología: 9 viviendas en Bloque a Rehabilitar con Garaje en planta baja.
- ✓ Calidad de planos: 2 viviendas por planta , salvo planta 4ª y 5ª en la que hay Áticos dúplex. Viviendas pasantes orientadas a patio de manzanas en zona de noche.
- ✓ Fecha lanzamiento promoción: Junio 2.016
- ✓ Situación Inicio Obra: Enero 2.017. Entrega : Segundo semestre 2.018.
- ✓ Precio Garajes y trasteros: 5 garajes en planta baja (15.000)
- ✓ Nivel de calidades: Medio. Sin aire acondicionado.



Dorm.	Viv. Totales	Vendidas	Ptes.Venta	M2 c.c.c	P.Medio	€/ M2 c.c.c.	Ritmo Vtas
3 planta 1ª con terrazas	2	2	0	128 +22 terraza	196.000 €	1.530	0,11
3	4	3	1	128	186.000 €	1.450	0,16
Aticos 3 dormit.	2	2	0	181	298.000 €	1.645	0,11
Total viv /medias	8	7	1	128 (aislamos áticos)	146.625 €	1.530 €	0,38

* Local comercial de 180 m2 precio 180.000€

Conclusión:

Limitado éxito en ventas en el momento inicial. Actualmente vendida prácticamente en su totalidad .Poca proactividad en comercialización de los inmuebles en el momento inicial. Gran Handicap al no contar todas las viviendas con garajes. Cocinas integradas en salones.

4. Promoción venta sobre plano - Entorno próximo



Edificio Nexo residencial



- ✓ Ubicación: Avenida Primado Reig, 139
- ✓ Tipología: Edificio en bloque de 16 viviendas.
- ✓ Calidad de planos: Viviendas de 2,3 dormitorios (4, 61 Mts) y áticos (36 Mts terraza) . Viviendas pasantes orientadas a patios de manzanas, y con terrazas de limitadas superficies en plantas.
- ✓ Precios garajes y trasteros: 17.500€ a 24.000€ trasteros no hay.
- ✓ Fecha lanzamiento promoción: Julio 2017
- ✓ Situación Inicio Obra: Julio 2.018 - Julio 2.020.
- ✓ Nivel de calidades: Altas. Instalación completa de AA Frio-Calor.

Dorm.	Viv. Totales	Vendidas	Ptes.Venta	M2 c.c.c	P.Medio	€/ M2 c.c.c.	Ritmo Vtas
3	10	8	2	129,55	230.000 €	1.775	0,8
4	4	4	0	140,52	253.000 €	1.800	0,4
Aticos Duplex 2 dormit.	2	2	0	135,06	345.000 €	2.554	0,2
Total viv /medias	16	14	2	132,98	250.125 €	1.881 €	1,4

Conclusión:

Producto de dimensiones acordes a la zona en tipología de 3D y 4D y áticos 2D mas desván . Edificio entre medianeras y con limitadas terrazas. Elevador de vehículos en sótano al no poder realizar rampa , producto con mucha aceptación por ubicación en una gran vía próxima a Viveros. Las dos unidades pendientes de venta están bloqueadas para aumentar su precio.

5. Promoción venta sobre plano - Entorno próximo



Edificio Alfa residencial



- ✓ Ubicación: Avenida Primado Reig, 40
- ✓ Tipología: Edificio en bloque de 23 viviendas y 3 Áticos.
- ✓ Calidad de planos: Viviendas de 1, 2,3 y 4 dormitorios y 3 áticos dúplex de 1 y 2 dormitorios mas desván con terrazas de aproximadamente (45 M2). Viviendas con una sola orientación , no pasantes. Dimensiones limitadas en terrazas.
- ✓ Precios garajes y trasteros: 17.500€ a 24.000€ trasteros no hay.
- ✓ Fecha lanzamiento promoción: Diciembre 2017
- ✓ Situación Inicio Obra: Noviembre 2.018 - Noviembre 2.020.
- ✓ Nivel de calidades: Medias. Instalación completa de AA Frio-Calor.

Dorm.	Viv. Totales	Vendidas	Ptes.Venta	M2 c.c.c	P. Medio	€/ M2 c.c.c.	Ritmo Ventas
							Mes.
1	3	3	0	52,66	105.000 €	1.994 €	0,6
2	3	3	0	69,01	130.000 €	1.884 €	0,6
3	12	3	9	131,97	218.666 €	1.657 €	0,6
4	2	1	1	139,51	247.750 €	1.776 €	0,2
Áticos	3	2	1	162,30	333.333 €	2.054 €	0,4
Total viv /medias	23	9	11	120,6	213.234 €	1.767 €	2,4

Conclusión:

Producto de dimensiones acordes a la zona en tipología de 1D, 2D de la planta 1 a la 3 y 3D, 4D y áticos 1D y 2D mas desván . Edificio entre medianeras, y con montacargas hecho que genera reticencias en una alta parte de la Demanda.

6. Promoción con Venta sobre Plano

Residencial jardín del Turia



- ✓ Ubicación: C. Palau y Quer, 22.
- ✓ Tipología: 10 viviendas en Bloque. 2 duplex de 2 D, y viviendas de 3 D, 4 D y áticos con terraza solárium. de limitadas dimensiones(18 Mts.).
- ✓ Calidad de planos: 2 viviendas por planta, salvo planta 4ª y 5ª en la que hay Áticos dúplex.
Viviendas no pasantes, con zona de noche iluminada a través de deslunado. Las viviendas carecen de terrazas
- ✓ Fecha lanzamiento promoción: Enero 2.018
- ✓ Situación Inicio Obra: Ultimo trimestre 2.018. Entrega : Ultimo trimestre 2.020.
- ✓ Precio Garajes y trasteros: 12.000 € y 2.000 €.
- ✓ Nivel de calidades: Medio. Instalación completa de aire acondicionado por conductos con bomba de frío y calor.

Dorm.	Viv. Totales	Vendidas	Ptes.Venta	M2 c.c.c	P. Medio	€/ M2 c.c.c.	Ritmo Ventas
							Mes.
2 duplex	2	1	1	103	155.000 €	1.505 €	0,25
3	4	2	2	116	184.000 €	1.586 €	0,75
4	2	1	1	143	214.000 €	1.497 €	0,25
Áticos	2	1	1	150	255.000 €	1.700 €	0,25
Total viv /medias	10	6	5	126	198.400 €	1.575 €	2

Conclusión:

Promoción con pocas unidades. Producto poco luminoso por utilización en proyecto de patio de luces. Su principal ventaja es su proximidad al Jardín del Turia.

7. Promoción Venta sobre plano

CONSTITUCIÓN
SAGUNTO

Edificio Constitución/Sagunto



- ✓ Ubicación: Avda. Constitución 114 , Angel Tomás García y C. Sagunto 184.Tipología: Edificio en bloque de 42 viviendas y 3 Áticos.
- ✓ Calidad de planos: Viviendas de 1, 2,3 y 4 dormitorios y 3 áticos dúplex de 1 y 2 dormitorios mas desván con terrazas de aproximadamente (45 M2). Viviendas con una sola orientación , no pasantes.
- ✓ Precios garajes : 14.000€.
- ✓ Fecha lanzamiento promoción: Enero 2.018
- ✓ Situación Inicio Obra: Obra iniciada (Marzo 2.018) – 2º Trimestre 2020
- ✓ Nivel de calidades: Medias. Pre-Instalación de AA..

Dorm.	Viv. Totales	Ventidas	Ptes.Venta	M2 c.c.c	P. Medio	€/ M2 c.c.c.	Ritmo Ventas
							Mes.
2	12	12	0	106	150.000 €	1.415	2,4
3	30	9	21	111	175.000 €	1.575	1,4
Total viv /medias	42	21	21	120,6	213.234 €	1.532 €	3,8

Conclusión:

Promoción de muchas unidades, orientada 3 calles, con determinadas viviendas de forma irregular y trapezoidal, especialmente las de 2 D. Vendido todo el producto de 2 D, y vendida el 50% de la promoción. El producto es de precio absoluto razonable, no superando los 200.000 € con garaje y trastero, aunque las superficies no sean excesivamente holgadas.

➤ Análisis de Locales y Garajes.

Dada la alta dispersión en precios de locales en función de su antigüedad, y ubicación en calles distintas a la Avda. constitución, información de locales o de obra nueva o seminueva (menos de 10 años de antigüedad), con el objetivo de aportar información de precios en entorno relativamente próximo, para por comparación poder establecer precios de mercado con un criterio de comparación:

LOCALES VENDIDOS RECIENTEMENTE OBRA NUEVA/SEMINUEVA ENTORNO PROXIMO

Dirección	Zona	M2 Const.	Precio	€/ M2 Const.	Año Const.	Situación	Observaciones
C. Zamora/C. Domingo Gómez	Torrefiel	129,2	56.200 €	435 €	2.011	En bruto. VENDIDO	Venta Real Promoción de xxxxxx cerca de Juan XXIII. Transmite xxxxxx. ZONA CONSOLIDADA con perfil de habitante medio. PRECIO REAL DE VENTA
C. Gayano Lluch 30 Local 2	Torrefiel	168	94.000 €	560 €	2.015	En bruto VENDIDO	Venta Real. Promoción xxxxxx Pedro Cabanes. ZONA CONSOLIDADA con perfil de habitante medio. PRECIO REAL DE VENTA
C. Alfonso Peña, 50	Torrefiel	98	56.000 €	571 €	2.015	En bruto VENDIDO	Venta Real. Promoción xxxxxx Pedro Cabanes. ZONA CONSOLIDADA con perfil de habitante medio. PRECIO REAL DE VENTA
C. Gayano Lluch 32 Local 4	Torrefiel	168	105.000 €	625 €	2.015	En bruto VENDIDO	Venta Real. Promoción xxxxxx Pedro Cabanes. ZONA CONSOLIDADA con perfil de habitante medio. PRECIO REAL DE VENTA
		141	7.800 €	545 €			



XXXXXX



XXXXXXXXX

CONCLUSIONES:

1. Se observa que las ventas se centran en locales de superficies medias.
2. Pertenecen a Empresas de entidades financieras, que han aceptado ofertas, una vez vendidas las viviendas.
3. Los locales considerados se orientan a zona verde con principal uso de Hostelería y servicios, En zonas en el que el nivel socioeconómico de los habitantes es medio, a nivel de renta y con edades en el entorno de 40-50 años.
4. Alta capacidad de negociación en precio, entre el 15 % y 20%.

➤ Análisis de Locales y Garajes.

LOCALES EN COMERCIALIZACION OBRA NUEVA/ SEMINUEVA ENTORNO PROXIMO

Dirección	Zona	M2 Const.	Precio	€/ M2 Const.	Año Const.	Situación	Observaciones
C. Zamora/C. Domingo Gómez	Torrefiel	178	190.000 €	1.067 €	2.011	En bruto.	En Venta Real Promoción de xxxxxx cerca de Juan XXIII. Transmite XXXXXX. ZONA CONSOLIDADA con perfil de habitante medio. PRECIO DE NO VENTA
Camino de Mondaca	Torrefiel	195	143.000 €	734 €	2.000	En bruto	En Venta Real. En Venta en zona consolidada , muy activada por la construcción de varias promociones en el PAI del Camino de Mondaca.
Avda. constitución 165*	Torrefiel	157	179.000 €	1.140 €-200 €=940 € (Valoración de 200 €/ M2 reforma)	2.015	Perfectamente Reformado	En Venta Real. Sede de un promotor. Local totalmente acondicionado, con baño adaptado e instalación completa de Aire acondicionado . 3 escaparates con vidreos, zona de archivo y muy buena presencia.
		141	177.000 €	906 €			

CONCLUSIONES:

1. Se observa dispersión en precios función de la antigüedad del local, así como capacidad de negociación den precio. En el entorno del 15%.
2. No hemos considerado locales ubicados en calles aledañas con construcciones propias de los años 70 y 80, por su comparabilidad como producto ni por el hecho del alto índice de locales cerrados , tanto en el entorno inmediato (La propia Avda. Constitución en este tramo) como en su parte colindante con las calles del denominado «Barrio de Varona».
3. El testigo más comparable tras la prospección, es el de Avda. Constitución, ubicado a 100 Mts. del producto objeto de estudio. El precio tras ser corregido pro Reforma, y sin negociación se sitúa en 940 €/ M2 Cosnt.
4. Se observa en promociones de Venta sobre plano, en PAIS relativamente próximos, que el precio de locales se sitúa en el entorno de 1.000 €, e incluso no son comercializados hasta el alcance de un grado de Obra alto.

➤ Conclusiones

- Datos del suelo analizado
- Municipio: Av. constitución Nº-186
- Distrito: Torrejuel

- Valoración del entorno: Media.
- Consolidación entorno: Alta.
- Calidad localización: Media
- Calidad accesibilidad: Alta
- Comunicaciones entorno : Autobus EMT.
- Calidad de Servicios: Alta.
- Perfil del cliente: Medio

LOCALES

- Dispersión precios: Incoherente
- Consolidación entorno: Alta.
- Nivel oferta Existente: Alta en construcción antigua, y limitada en seminueva y nueva.
- Ritmos de Ventas: Escasos para obra antigua, y alta localización de locales cerrados. Ventas en zonas comparables de producto terminado en entorno de 550 €/ M2 Const. No existen operaciones en el entorno de la zona de 940 €/M 2 Cosnt.
- Situación venta sobre Plano. Prudencia y encapsulamiento de locales hasta que se alcance un alto porcentaje de ejecución de obra.
- Concentración de ventas: Locales destinados a hostelería y servicios con proximidad a zonas verdes.

RESIDENCIAL:

- Nivel de Oferta Existente: La Zona cuenta en su entorno ampliado con 6 promociones lanzadas sobre plano en el año 2.017. 4 de ellas son edificaciones en bloque y una de ellos rehabilitación.
- Grado de dispersión de precios:
 - Para las promociones en bloque, alta dispersión de precios dada su mayor o menor proximidad al centro de valencia:
 - * Edificio Saidia : 1.500 aprox €/ M2.c.c. (promoción con bajo ritmo en Ventas por el alto valor absoluto del precios de viviendas . El producto de 1 D, es el de mayor aceptación.
 - * Edificio San Bruno: 1.371,72 €/ M2.c.c. (promoción lanzada en junio 2.016, estancada por tipología de producto de viviendas muy estrechas y alargadas, en calle estrecha y en el antiguo barrio de Torrejuel.
 - * Edificio Visitación 21: 1.539 €/M2 Muy próxima al antiguo cauce, y con la practica totalidad del producto vendido, y escaso número de unidades en la promoción .
 - * Edificio Nexo Residencial : 1.881 €/M2 . Altos Ritmos de venta con precio por M2 precio más alto de la zona . Ubicación en unas de la grandes vías de Valencia.
 - * Edificio jardín del Turia : 1.575 €/M2. Promoción de pocas unidades y producto orientado a patio de luces, y con amplia perdida de espacio por su geometría.
 - * Edificio Constitución-Sagunto: 1.530 €/M2. Promoción con gran número de unidades con distribución complicada, dada la geometría del Solar. El proyecto ha sido un éxito en producto de 2 Dormitorios, siendo la promoción leader en ritmo de Ventas
 - Tras analizar las promociones, detectamos que el producto acorde en dimensiones y precios solicitados por la zona es el que no supera los 200.000 € con anejos, aunque no hablemos de superficies generosas.
 - Ritmos de Venta sobre plano: Ritmos de venta acordes a promociones de la zona con producto entre medianeras, con una horquilla entre 0,06 Uds/Mes y 3,8 Uds/Mes. Ritmos de Venta liderados por Edificio Sagunto Constitución, especialmente en producto de 2 D y con precios absolutos accesibles , por bajo de 200.000 € en 3 D (Viv+Gar+Tras).
- Distribución y tipos de Viviendas: Producto en ocasiones no pasante orientado a patio de Manzanas en su zona de noche y a calle en zona de día. Cocinas integradas en la mayor parte de promociones, buscando elementos decorativos para suavizar cocina integrada en producto 3 D.
- Calidades: Medias. Instalación completa de Aire acondicionado con bomba frio/ Calor, pavimento laminado y personalización viviendas.

➤ Criterios fijación precios y Recomendaciones:

➤ RESIDENCIAL

➤ RECOMENDACIONES:

➤ Nivel calidades : Medias

➤ Mix producto recomendado:
Principalmente 2 y 3 D . Residualmente 1 y 4 D.

Tipo	1 D	2 D	3 D	4 D
%	10%	30%	50%	10%
M2 ccc	70	90	110	135
Precio Medio Propuesto €/ M2cc			1.500€-1.550 €	

➤ GARAGES Y TRASTEROS:

➤ 11.000 € Y 3.000 €

RESIDENCIAL

➤ Consideración del precio absoluto y accesibilidad del precio de vivienda y sus anejos , con el objetivo de que no se superen los 200.000 € impuestos incluidos en el caso de producto de 3 D, ni los 150.000 € para los 2 D.

➤ Perfil dominante en la zona a nivel socioeconómico de Rentas medias.

➤ A nivel de calidades consideración de calidades medias, con posibilidad de personalización con 3 opciones en pavimento, paramentos verticales, alicatados de zonas húmedas y en carpintería de madera.

➤ Se recomienda la proyección de viviendas de superficies medias, a ser posible pasantes y totalmente pasantes, evitando orientaciones a patios de luces .

➤ Posibilidad de dar cabida al mercado inversor y al de reposición de limitada superficie que busca vivienda con ascensor, dada la alta concentración de viviendas sin ascensor y el envejecimiento de la población del barrio.

➤ Respecto a segundas plazas de garaje, ya aunque la zona es deficitaria en espacio dirigido a aparcamiento, se recomienda no superar en términos medios los 14.000 €.

➤ Política comercial progresiva, basada en la vigilancia permanente de los ritmos de venta, con objetivo de aumento de precios si la situación lo permite.

➤ Terciario

➤ Datos del suelo analizado
 ➤ Municipio: Av. constitución Nº-120
 ➤ Distrito: 5- La Saida

➤ Valoración del entorno: Media.
 ➤ Consolidación entorno: Alta.
 ➤ Calidad localización: Buena
 ➤ Calidad accesibilidad: Alta
 ➤ Comunicaciones entorno : Tranvía y Autobus EMT.
 ➤ Calidad de Servicios: Alta.
 ➤ Perfil del cliente: Medio

➤ RECOMENDACIONES:
 ➤ Nivel calidades : Locales en bruto con consideración de salidas de humos.

TERCIARIO:

Precio Medio Propuesto €/ M2Const	750 €
--------------------------------------	-------

TERCIARIO

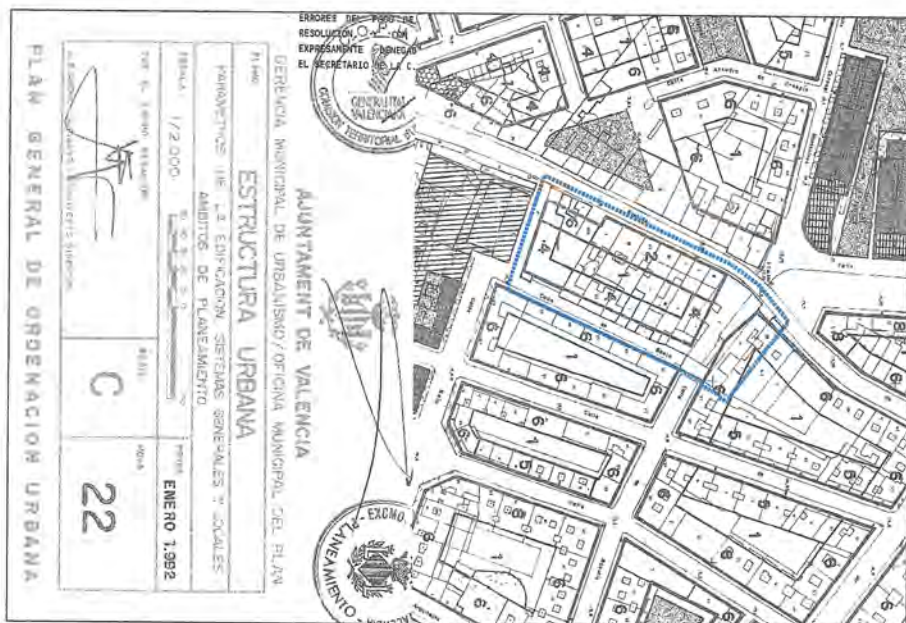
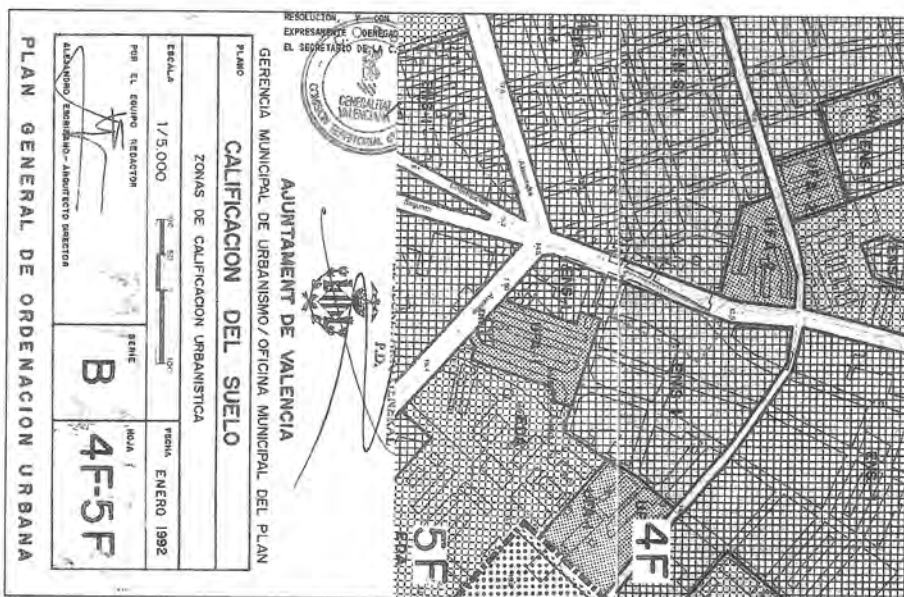
➤ Proyección de locales de superficies no excesivas dada la limitada actividad comercial de la zona.
 ➤ Generación de contactos con operadores de terciario para una posible ubicación de distribuidores comerciales de naturaleza media.
 ➤ Implementación de una política comercial basada en el lanzamiento de unidades limitadas viendo la reacción del mercado, los ritmos de venta de viviendas que generan un efecto positivo en precios de terciario, así como los grados de Avance de obra.
 ➤ Se recomienda la posibilidad de segregación en los locales con el objetivo de generar precios accesibles a potenciales pequeños inversores.
 ➤ Se recomienda el encapsulado de producto terciario y venta a medio o largo plazo.

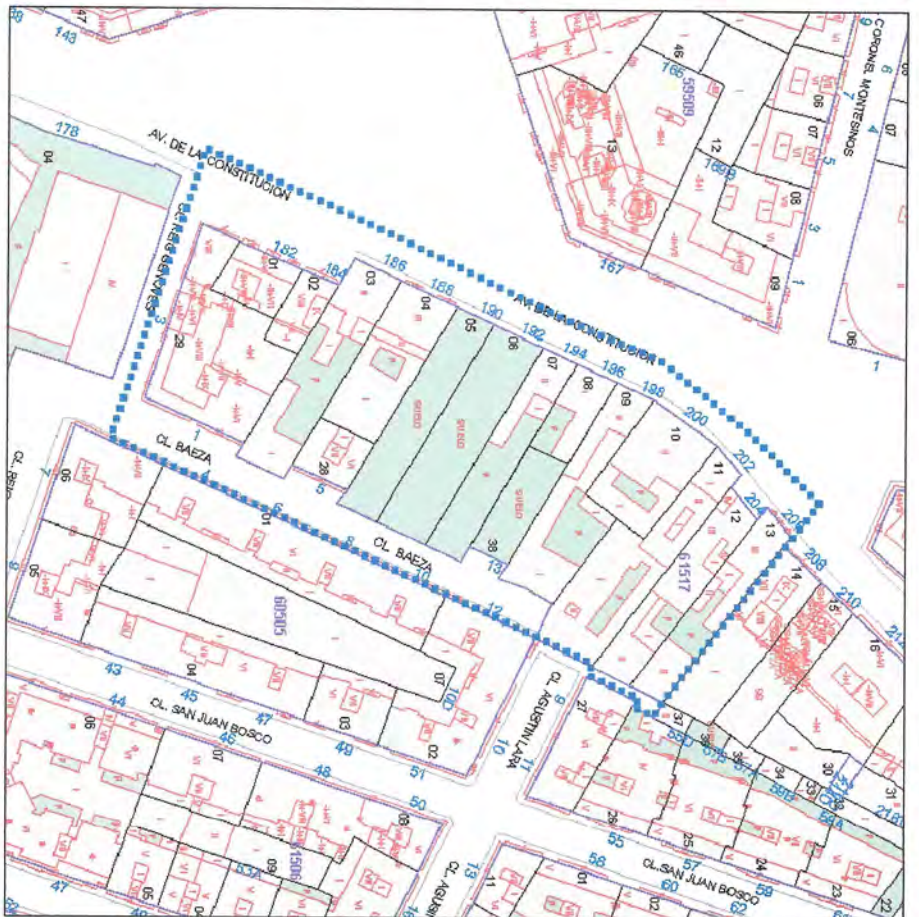
ANALISIS DE LA COMPETENCIA EN LOCALES EN OTRAS ZONAS Y EVOLUCION HISTORICA EN PRECIOS Y CIERRE OPERACIONES:

- En este momento se carece de referencias concretas respecto a precios de locales en la misma ubicación. Se observa una dispersión extrema con precios desde 600 €/M2 Const, en zona consolidada del barrio en locales totalmente reformados.
- **PAI Malilla:** Libra en su cooperativa gestionada, no pone en mercado locales a la venta. Habitat Inmobiliaria no tiene a la venta el terciario ubicado en planta baja y primera planta.
- **Evolución histórica de precios de cierre y operaciones en otras zonas de Valencia, comparables con correctivos de ubicación:**
 1. Como Referente, la venta en la **Calle Bernia** en local de obra nueva en 700 €/M2 Const., en zona ampliamente consolidada, y con pequeña superficie.
 2. Venta Locales **Juan XXIII Anida** (Actualmente concesionario vehículos Jaguar). Precio Cierre 580 €/ M2 const.).
 3. **Terciario Promoción Anida en PAI Quatre Carreres** (Lindante Centro Comercial el saler) . Precio de Publicación 2.000 €/ M2 const. Ultimas ofertas recibidas: 900 €/ M2 const.



PLANOS





PLAN DE REFORMA INTERIOR UNIDAD DE EJECUCIÓN AV. CONSTITUCIÓN-AGUSTÍN LARA

PROMOTOR

REDACTORES

FECHA

JULIO
2018

AGRUPACIÓN DE INTERÉS
ámbito AGUSTÍN LARA

JIGNACIO GARCÍA CAMPÁ
ARQUITECTO
JOAQUÍN LUIBÓ SILVESTRE
ABOGADO

REFERENCIA
PR370



GARCÍA CAMPÁ
Y LUIBÓ
ARQUITECTOS Y ABOGADOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANO

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

I-2

ESCALA
1:1000

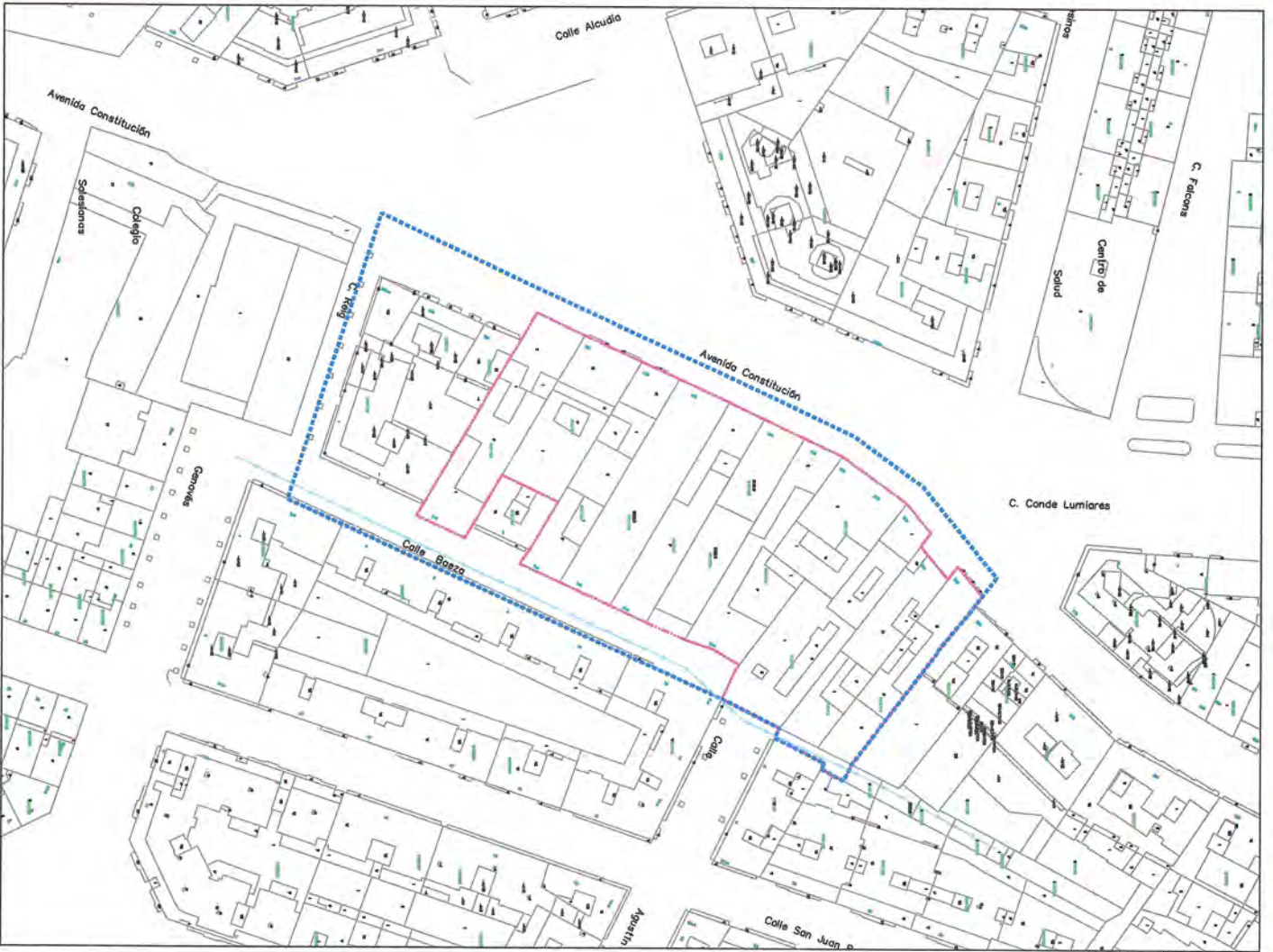


- AMBITO DEL PRI
- AMBITO DE LA U.E.
- EDIFICACIONES EXISTENTES
- VEGETACION

PLAN DE REFORMA INTERIOR

UNIDAD DE EJECUCIÓN AV. CONSTITUCIÓN-AGUSTÍN LARA

 GARCÍA CAMPÁ YLLIDO ARQUITECTOS Y ASOCIADOS	PROMOTOR AGRUPACIÓN DE INTERÉS Ámbito AGUSTÍN LARA	REDACTORES ÁLVARO GARCÍA CAMPÁ ARQUITECTO JOAQUÍN LLIDO SILVESTRE ABOGADO	FECHA JULIO 2018
ESCALA 1:1000	PLANOS DE INFORMACIÓN USOS, APROVECHAMIENTOS, VEGETACIÓN Y EDIFICACIONES		REFERENCIA PR.370
			PLANO I-3



ÁMBITO DEL PRI

ÁMBITO DE LA U.E.

ACEQUIA DE RASCANYA (BRL - Ficha AH_07)
Braç d'Orriols - Sant Miquel
(soterrada en caçón 1 x 1 m.)

PLAN DE REFORMA INTERIOR UNIDAD DE EJECUCIÓN AV. CONSTITUCIÓN-AGUSTÍN LARA

PROMOTOR

REDACTORES

FECHA

GARCÍA CAMPÁ
Y LLIBO
ARQUITECTOS Y ASOCIADOS

AGrupación de Interés
ámbito AGUSTÍN LARA

J. IGNACIO GARCÍA CAMPÁ
ARQUITECTO
JOAQUÍN LLIBO SILVESTRE
ABOGADO

REFERENCIA
PR370

JULIO
2018

ESCALA

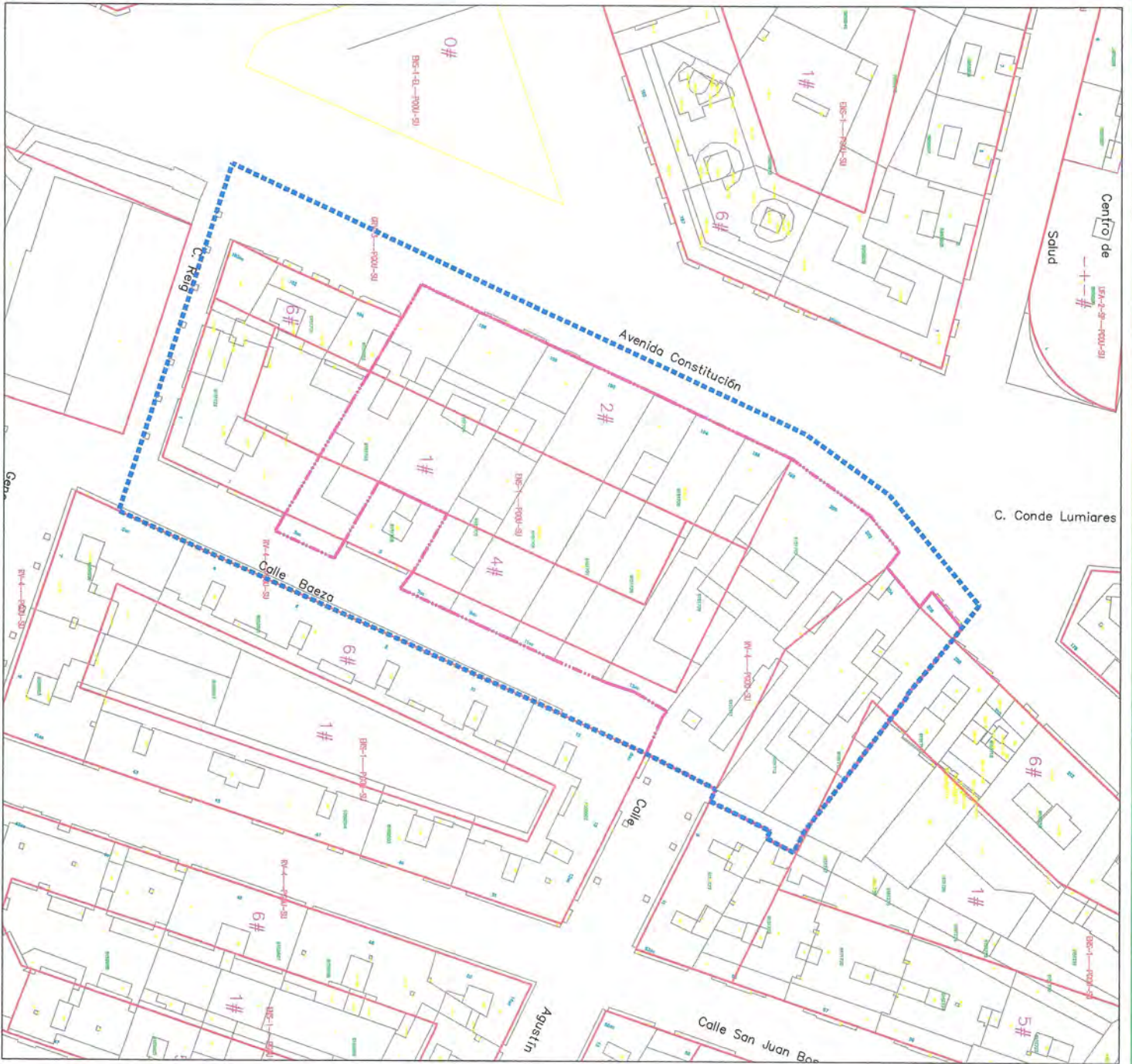
1:1000

PLANOS DE INFORMACIÓN

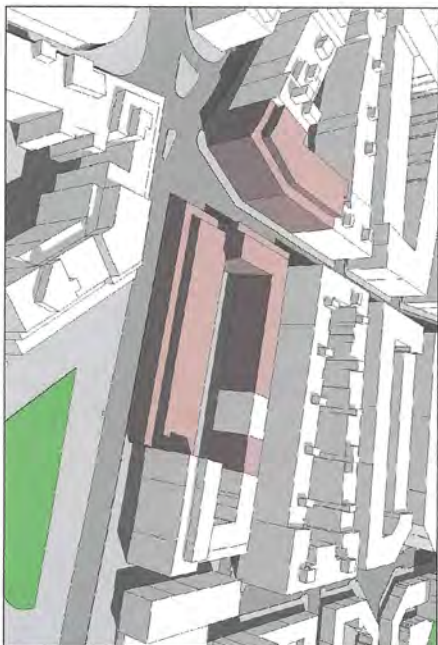
AFECIONES DEL TERRITORIO

1-4

PLANO



■■■■■■■■■■ AMBITO DEL PRI 9,178.31 m2
 ■■■■■■■■■■ AMBITO DE LA U.E. 5,571.09 m2
 4# NÚMERO DE PLANTAS
 — ALINEACIONES



PLAN DE REFORMA INTERIOR UNIDAD DE EJECUCION AV. CONSTITUCIÓN-AGUSTÍN LARA

	PROMOTOR GARCÍA CAMPÁ YLLIDO Arquitectos e Ingenieros	REDACTORES ALICIA GARCÍA CAMPÁ ARQUITECTO JOAQUÍN LLUDÓ SILVESTRE ABOGADO	FECHA JULIO 2018
ESCALA 1:500	AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO AMBITO AGUSTÍN LARA	PLANOS DE INFORMACIÓN ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PLAN GENERAL	REFERENCIA PR370



PLAN DE REFORMA INTERIOR UNIDAD DE EJECUCIÓN AV. CONSTITUCIÓN-AGUSTÍN LARA	
PROMOTOR	REDACTORES
AGREGACIÓN DE INTERÉS Órbita AGUSTÍN LARA	JUIGNACIO GARCÍA CAMPA ARQUITECTO JOAQUÍN LILLO SILVESTRE ABOGADO
PLANOS DE ORDENACIÓN	
ESCALA 1: 2000 1: 5000	FECHA JULIO 2018
PROPUESTA SOBRE EL PLAN GENERAL SERIE B Y C	REFERENCIA PR370
PLANO	
O-1	



- ÁMBITO DEL PRI 9,178.31 m²
- ÁMBITO DE LA U.E. 5,571.09 m²
- ALINEACIONES
- ZONA DE CALIFICACIÓN
- Suelo Urbano Residencial - ENS-1
- Red secundaria de Zonas Verdes



PLAN DE REFORMA INTERIOR UNIDAD DE EJECUCIÓN AV. CONSTITUCIÓN-AGUSTÍN LARA

		PROMOTOR		REDACCIÓN		FECHA	
GARCÍA CAMPÁ Y LIDIO ARQUITECTOS Y INGENIEROS		AGrupación de Interés URBANÍSTICO Ámbito AGUSTÍN LARA		J. IGNACIO GARCÍA CAMPÁ ARQUITECTO JOAQUÍN LIDIO SILVESTRE ABOGADO		JULIO 2018	
ESCALA 1:500		PLANOS DE ORDENACIÓN		REFERENCIA PR370		PLANO	
CALIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE DESTINOS URBANÍSTICOS		O-2					



- AMBITO DEL PRI 9.178,31 m2
- AMBITO DE LA U.E. 5.571,09 m2
- ALINEACIONES
- ZONA DE CALIFICACION
- PCV Red Primaria de Comunicaciones
- SCV Red Secundaria de Comunicaciones
- SVJ Red Secundaria de Zonas Verdes



PLAN DE REFORMA INTERIOR UNIDAD DE EJECUCIÓN AV. CONSTITUCIÓN-AGUSTÍN LARA

 GARCÍA CAMP Y LLIDO ARQUITECTOS Y ASOCIADOS	PROMOTOR		FECHA JULIO 2018
AGrupación de Interés URBANÍSTICO ambito AGUSTÍN LARA	REDACTORES	J. IGNACIO GARCÍA CAMP Y LLIDO ARQUITECTO LUDO SILVESTRE APOYO	REFERENCIA PR370
ESCALA 1:500	PLANOS DE ORDENACIÓN		
RED DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL			
PLANO O-3			



ZONA DE CALIFICACIÓN

O-4



■ AMBITO DEL PRI 9.176,31 m²
 ■ AMBITO DE LA U.E. 5.571,09 m²
 ■ NÚMERO DE PLANTAS VII



PLAN DE REFORMA INTERIOR UNIDAD DE EJECUCION AV. CONSTITUCIÓN-AGUSTÍN LARA

	PROMOTOR	FECHA JULIO 2018
GARCÍA CAMPÓ Y LILLO ARQUITECTOS Y INGENIEROS	AGrupación de Interés URBANÍSTICO ámbito AGUSTÍN LARA	REFERENCIA PR370
ESCALA 1:500	PLANOS DE ORDENACIÓN	PLANO O-5
PROPUESTA DE ORDENACIÓN, SIN EFICACIA NORMATIVA		