

**DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO PARA EL ESTUDIO DE DETALLE
DE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN MANZANA 6.3 DEL
PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO (PRIM - PATRAIX)**

AVDA. JOSÉ ROCA COLL, CALLE PÍO XI
PATRAIX. VALENCIA

PROMOTOR: MIRADOR DE PATRAIX, S.L.

Arquitectos:
José Ramón Tormo Illanes
Carlos Ortega Gimeno
Aleksandra Mrdja Sasic

ÍNDICE

1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA
2. ÁMBITO, ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS POSIBLES ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.
3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN
4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO
5. EFECTOS PREVISIBLES DEL PLAN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO
6. INCARDINACIÓN DEL PLAN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL
7. JUSTIFICACIÓN PARA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

MEMORIA

1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA

Se pretende reordenar mediante un Estudio de Detalle el volumen edificatorio, asignado, por medios geométricos, de la parcela número 6.3 ubicada en esquina con frente a la Avenida José Roca Coll y a la calle Pío XI, del Plan de Reforma Interior Modificativo “Patraix” (PRIM – PATRAIX), desarrollado sobre el sector PRR.9 del P.G.O.U. de Valencia.

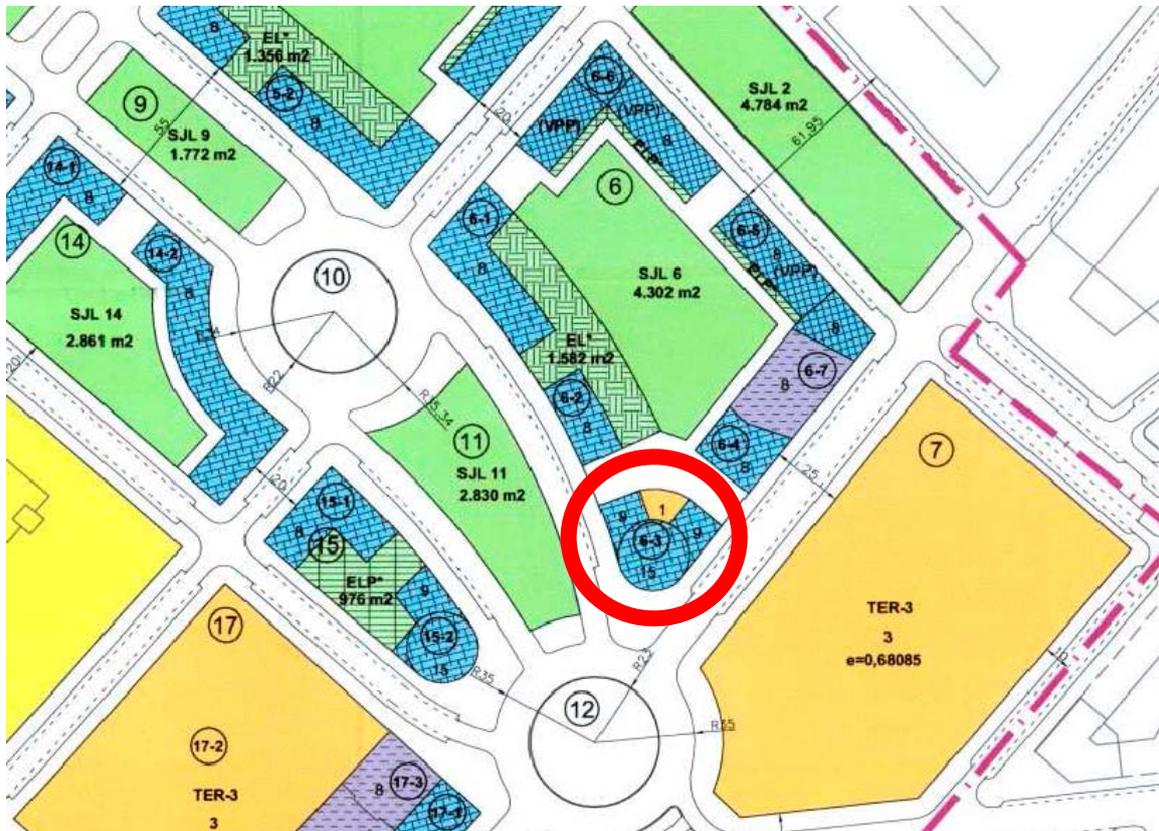
Este Plan de Reforma Interior Modificativo fue aprobado provisionalmente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Valencia el día 31 de mayo de 2013. La aprobación definitiva se produjo por resolución de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente en fecha 11 de marzo de 2014 tras el informe positivo de la Comisión Territorial de Urbanismo, y fue publicada en el B.O.P. de 29 de mayo de 2014

Tal y como queda recogido en el Edicto del Ayuntamiento de Valencia con fecha 29 de mayo de 2014, en los antecedentes jurídicos y tramitación municipal de la aprobación del Plan de Reforma Interior Modificativo del Sector “Patraix”, el Pleno del Ayuntamiento de Valencia acordó el 29 de diciembre de 2000 seleccionar “Desarrollo Urbano Patraix S.A.” y su proposición por la que se le adjudicaba la condición de urbanizador y se aprobaba provisionalmente el Programa de Actuación Integrada (PAI), condicionada. El 3 de junio de 2002 se aprueba la Homologación del Sector PRR-9 “Patraix” del PGOU, haciendo constar la necesidad de requerir un nuevo informe de la Consellería. Es el 25 de octubre de 2002 cuando finalmente se aprueba el Plan Parcial del Sector PRR-9 “Patraix”.

No obstante, fueron interpuestos sendos recursos contencioso-administrativos contra los instrumentos anteriormente citados, de los cuales dicta Sentencia del Tribunal Superior de Justicia el 21 de octubre de 2008, ratificada el 4 de abril de 2012 por el Tribunal Supremo, y por el que se estima nulo el programa previamente aprobado y los instrumentos que derivan de él. Así se concluye que *“la tramitación de los instrumentos de planeamiento es consecuencia de la tramitación del programa, de modo que, siendo nulo el programa, resultan igualmente nulos los instrumentos de planeamiento, cuya nulidad expresamente se establece en el fallo de la sentencia.”*

La consecuencia de la sentencia en relación con los instrumentos de planeamiento que expresamente anula era la necesidad de tramitar y aprobar un nuevo instrumento de planeamiento que ordenase urbanísticamente el Sector. Es por que el Plan de Reforma Interior Modificativo de 2013 pretende ajustar la ordenación del sector a la ordenación contenida en la Homologación del Sector aprobada en 2002, y por tanto regular el suelo, cuyas calificaciones y ordenaciones urbanísticas vienen recogidas en los planos de ordenación de dicho PRIM.

El citado Plan de Reforma Interior Modificativo calificó la parcela 6.3 como “Edificación Abierta” (EDA) y asignó una volumetría repartida en 15 plantas, consistente en un cilindro de 12,50 metros de diámetro que se desarrollaba en la totalidad de las 15 plantas permitidas y dos alas laterales de 9 plantas de 15 metros de profundidad edificables cada una de ellas.



Manzana 6.3 del PRIM-Patraix

Esta volumetría genera espacios de difícil aprovechamiento, especialmente en las uniones entre el cilindro central y las alas laterales debido a la profundidad edificable y la imposibilidad de obtener iluminación y ventilación para dichos espacios. Igualmente, dicha geometría también dificulta la disposición de un núcleo de comunicación vertical con tres ascensores y dos escaleras, necesarias por la altura de evacuación superior a 28m, de una forma racional y eficiente, puesto que la superficie de dicho núcleo supera los 75m² y consume una parte excesiva de la superficie por planta del cilindro central.

El objeto del nuevo Estudio de Detalle presentado es la reordenación de la volumetría mediante el ajuste de las alineaciones de fachada y la redistribución de la edificabilidad asignada por el Plan de Reforma Interior Modificativo, sin aumento de la superficie edificable prevista en el mismo.

2. ÁMBITO, ALCANCE Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.

El territorio afectado por el Estudio de Detalle es la manzana 6.3 del PRIM - PATRAIX, situada en la confluencia entre la Avenida José Roca Coll y la calle Pío XI. La parcela referida se indica, en rojo, en el gráfico adjunto.



Vista aérea Avda. José Roca Coll.

El estudio de detalle propuesto afecta únicamente a la manzana 6.3 del del PRIM - PATRAIX, sin modificar los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan, a excepción de las alturas de la edificación sobre rasante que pasan de 15 a 20, dentro de la limitación máxima que establece el artículo 6.25.10 g) del PGOU de Valencia para la Zona de Edificación Abierta. El Estudio de Detalle tampoco contiene determinaciones propias de planeamiento de rango superior ni contradice aquellas que están directamente sobre él.

Las alternativas que el Estudio de Detalle plantea respecto de la situación actual son:

- Sustitución del volumen edificatorio previsto en el PRIM - PATRAIX vigente por un volumen que parte con 20 plantas en la esquina curva de la parcela y va reduciendo progresivamente su altura en el ala lateral con frente a la calle de Pío XI, mientras que el ala lateral con frente a la Avda. José Roca Coll queda libre de edificaciones.
- Definición de las nuevas alineaciones de fachada y de las alineaciones interiores que determinarán la superficie de espacio libre privado y la ocupación de la edificación en la parcela referida.

3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

No se alteran las previsiones de desarrollo del PRIM -PATRAIX, que se encuentran recogidas en el capítulo 2º de Desarrollo y Ejecución de Plan de Reforma Interior. En todo caso, una vez aprobado el Estudio de Detalle, se prevé el desarrollo del proyecto correspondiente para la construcción de la nueva edificación.

4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.

El entorno afectado por el Estudio de Detalle propuesto puede describirse, actualmente, como suelo urbano consolidado, totalmente urbanizado y con algunas parcelas pendientes de desarrollo edificatorio.



Vista aérea Calle Pío XI.

5. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

El Estudio de Detalle que se propone no supone ningún cambio sobre los factores que afectarían al cambio climático. Al desarrollarse sobre un suelo urbano, cuyo destino es ser edificado de acuerdo con las determinaciones de un plan aprobado y respecto del cual no se pretende aumentar la densidad de población ni alterar el régimen de usos previstos, la propuesta recogida no supone aumento de emisiones, empeoramiento de los niveles de contaminación, agravamiento de los posibles riesgos naturales o inducidos o mayor generación de residuos.

El nuevo Estudio de Detalle únicamente supone la reordenación del volumen edificatorio y la definición de las alineaciones de fachada en la manzana 6.3 del PRIM - PATRAIX, sin diferir del paisaje del entorno consolidado.

6. INCARDINACIÓN DEL PLAN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

El Estudio de Detalle propuesto tiene por objeto la reordenación del volumen edificatorio y la definición de las alineaciones de fachada en la manzana 6.3 del PRIM - PATRAIX, buscando una mejor integración con el resto del sector.

El presente Estudio de Detalle se redacta al amparo del artículo 2.15 apartado e) del PGOU de Valencia que contempla la posibilidad de rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito del Estudio de Detalle cuando las Ordenanzas particulares de Zona lo establezcan expresamente, y del artículo 6.25, apartado 10, del PGOU de Valencia que estipula las condiciones adicionales para el desarrollo de Estudios de Detalle en Zona de Edificación Abierta:

- a) el ámbito de modificación abarca un bloque completo.
- b) No se aumenta la edificabilidad máxima asignada por el Plan, ni se reduce la superficie de los espacios libres señalados por el Plan.
- c) La nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan en su entorno.
- d) La nueva ordenación no implica distancias entre bloques que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferior a 10 metros.
- g) El número máximo de plantas será de 20, sin perjuicio de que de las anteriores condiciones se deduzca un número menor.

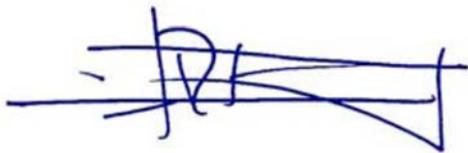
Por tanto, se considera integrado en las previsiones de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana. No consta que afecte a las determinaciones de ningún otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

7. JUSTIFICACIÓN PARA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

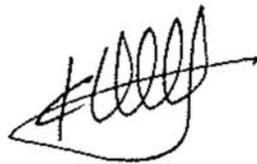
El nuevo Estudio de Detalle únicamente contempla la reordenación del volumen edificatorio y la definición de las alineaciones de fachada en la manzana 6.3 del del PRIM - PATRAIX y no supone ninguna variación significativa respecto de las determinaciones urbanísticas vigentes o en la estructura territorial prevista. Tampoco se afecta a otros planes o programas vigentes, no es susceptible de generar problemas ambientales distintos de los ya previstos, no afecta a elementos del patrimonio natural o cultural y no incumple las determinaciones legales vigentes de cualquier otra área que pudiera encontrarse sometida a algún tipo de protección.

Por tanto, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, se considera que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, pudiéndose resolver su evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

En Valencia, febrero de 2017
Los Arquitectos:



José Ramón Tormo Illanes



Carlos Ortega Gimeno



Aleksandra Mrdja Sasic