

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 28 de septiembre de 2017.

EL SECRETARIO,

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento se somete a consulta e información pública por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 14 de julio de 2017.

EL SECRETARIO.

ESTUDIO DE DETALLE PARA 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 MEMORIA INFORMATIVA
 - 1.1 INTRODUCCIÓN
 - 1.2 ANTECEDENTES
 - 1.3 CONSULTAS PLANEAMIENTO

- 2 MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - 2.1 JUSTIFICACIÓN NUEVO REPARTO VOLUMÉTRICO
 - 2.2 ESTUDIO DE SUPERFICIES: OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

- 3 ORDENANZAS DE APLICACIÓN
- 4 ASPECTOS REFERENTES AL DISEÑO
- 5 CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE RANGO SUPERIOR
- 6 INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO
- 7 PLANOS

- 8 ANEXOS
 - 8.1 CERTIFICADO SERVICIO PLANEAMIENTO - CONSULTA ESTUDIO DETALLE
 - 8.2 CERTIFICADO SERVICIO PLANEAMIENTO - CONSULTA TERCARIO

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 Introducción

Se redacta el presente Estudio de Detalle con el objeto de reordenar el volumen edificatorio asignado, por medios geométricos, a 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.

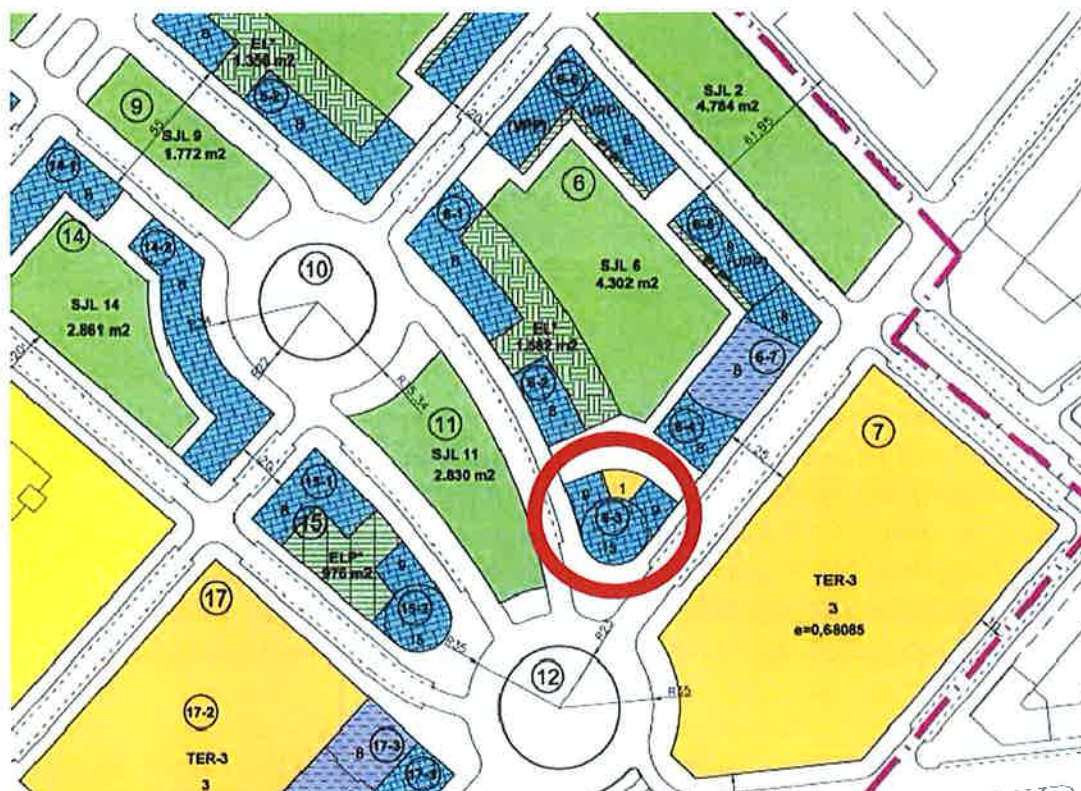
1.2 Antecedentes

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.

1.3 Consultas Planeamiento

Consulta sobre la Admisión de estudios de detalle en manzanas calificadas como EDA

En fecha 16/12/2016, se presentó de acuerdo con el Artículo 1.26. Consultas de Régimen Jurídico del Plan General de Ordenación Urbana, una Consulta con el fin de solicitar por escrito un Informe emitido por el Servicio de Planeamiento del Área de Desarrollo Urbano y Vivienda de l'Ajuntament de València sobre el régimen urbanístico aplicable y la admisión de Estudios de Detalle, de acuerdo con las determinaciones que la legislación urbanística y el artículo 2.15 de las Normas Urbanísticas del PGOU en el ámbito del Sector "Patraix" desarrollado por el Plan de Reforma Interior Modificativo Sector "Patraix" (BOP 29/05/2014):

- 1) Con carácter genérico, las manzanas completas calificadas como Edificación Abierta (EDA)
- 2) Con carácter particular, la parcela 6.3 calificada como Edificación Abierta (EDA)

La consulta estaba motivada por las condiciones adicionales incluidas en el articulado de las ordenanzas del PRIM y su correcta interpretación que se estimaba trascendente para la capacidad contenedora del volumen edificatorio previsto para el uso por el mismo plan.

De acuerdo con las NNUU del PGOU, en su Artículo 6.25 apartado 10 (zona EDA):

"La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo 2.15 de estas Normas, con las condiciones adicionales en él se detallan".

De acuerdo con el PRIM, en su Artículo 7:

"Sólo se admiten los Estudios de Detalle en las manzanas calificadas como TER, cumpliéndose, en el caso de realizarse, con las consideraciones del art. 6.25.10 de las NNUU del PGOU, y las establecidas en las presentes Normas Urbanísticas que limitan el número máximo de plantas permitiendo en estas manzanas a cuatro plantas"

En respuesta a esta consulta (Expte. 296/2016), se emitió Certificado del Servicio de Planeamiento de fecha 22/12/2016, que concluía lo siguiente:

"Así pues, los Estudios de detalle se admiten en el sector PRR-9 "Patraix" para el conjunto de las manzanas calificadas como EDA, y en particular para la parcela 6.3 del citado sector que dispone de esa misma calificación EDA, todo ello con las condiciones establecidas en el art. 6.25.10 de las NNUU del PGOU de Valencia."

Se adjunta como Anexo al presente Estudio de Detalle el Certificado de referencia.

Consulta sobre el Régimen de Usos de planta baja en parcelas calificadas como EDA

En fecha 06/03/2017 se presentó, de acuerdo con el Artículo 1.26. *Consultas de Régimen Jurídico del Plan General de Ordenación Urbana*, una Consulta previa, con el fin de solicitar por escrito informe emitido por el Servicio de Planeamiento del Área de Desarrollo Urbano y Vivienda de l'Ajuntament de València sobre el régimen urbanístico aplicable, y en particular la calificación y el régimen de usos de la parcela de planta baja ubicada en la manzana 24.1, acuerdo con las determinaciones de las Normas Urbanísticas del PGOU de València y del Plan de Reforma Interior Modificativo Sector "Patraix" (BOP 29/05/2014).

La consulta estaba motivada por las discrepancias en relación con la calificación y la zona de ordenación para el suelo objeto de consulta entre la documentación con determinaciones normativas que conforma el Planeamiento de Desarrollo del Sector, y en concreto entre la calificación del Plano de ordenación O01- Calificación y Régimen Urbanístico, la identificación de dicha calificación en la leyenda del plano mencionado y en la identificación que el plan hace en sus normas urbanísticas.

El Plano de ordenación O01- Calificación y Régimen Urbanístico del PRIM, incluye zonas de suelo con uso Terciario en planta baja con el mismo grafismo que las manzanas calificadas como Terciario Enclave Terciario (TER-3) dentro de parcelas calificadas como EDA(1). Así mismo, la leyenda del plano mencionado, identifica el suelo con dicho grafismo como Edificación Terciario de Manzana Exclusiva, aun siendo una parcela calificada como Edificación abierta con uso dominante residencial plurifamiliar.

Por otro lado, en las Normas Urbanísticas del PRIM "Patraix" del PGOU de Valencia, en el artículo 16 del Capítulo 3º Condiciones Particulares de la Calificación EDA, se incluyen las parcelas calificadas como EDA con zonas de suelo en planta baja grafiado como Terciario asignando la Edificabilidad tanto Residencial como Terciaria, mientras que en el artículo 22 del Capítulo 5º Condiciones Particulares de la Calificación TER-3, no se incluyen dichas parcelas.

En respuesta a esta consulta (Expte. 62/2017), se emitió Informe del Servicio de Planeamiento de fecha 07/04/2017, que concluía lo siguiente:

"En conclusión, para el conjunto de manzanas con esta calificación "Edificación Abierta con prohibición de uso residencial en planta baja" les serán de aplicación las determinaciones en cuanto a edificabilidad y usos establecidos en el Capítulo 3 Edificación Abierta (EDA) y subsidiariamente para los aspectos no concretadas en él, las Normas Urbanísticas del Plan General, no debiendo aplicárseles el uso TER-3 en los locales de planta baja."

Se adjunta como Anexo al presente Estudio de Detalle el Informe de referencia.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 Justificación del nuevo reparto volumétrico

El presente Estudio de Detalle propone un reparto de volumetría, sin aumento de la superficie edificable prevista en el Plan, mediante un volumen que concentra la mayor parte de la edificabilidad en la esquina central de la parcela, junto a la confluencia entre la Avda. José Roca Coll y la calle Pío XI y libera totalmente de edificación el ala lateral con frente a la Avda. José Roca Coll. De esta forma, se parte con 20 plantas en la esquina curva de la parcela y se va reduciendo progresivamente su altura en el ala lateral con frente a la calle de Pío XI. Este volumen refuerza la singularidad de la parcela por la situación de la curva con la máxima altura en el extremo junto a la confluencia entre la Avda. José Roca Coll y la calle Pío XI, y permite adaptarse posteriormente a una altura más acorde con la del resto del sector. Además, el espacio libre de edificación de planta baja en el lateral oeste de la parcela permite una mejor conexión visual con el jardín interior de la manzana y genera una escala más amable hacia la ciudad.



Detalle Volumetría.

En planta baja, se propone la ubicación del uso terciario en las zonas con mayor visibilidad como es el caso del extremo curvo. El resto de la planta baja se reserva para los elementos comunes del edificio y para una zona libre de edificación desde la que se accede directamente al zaguán de las viviendas.

La edificabilidad residencial se distribuye desde planta primera, con un volumen constante hasta la planta novena. A partir de planta décima se van produciendo escalonamientos cada tres plantas en los que se reduce progresivamente el volumen edificatorio. El último escalonamiento se produce en planta décimo octava.

En planta de cubierta está prevista la localización de los casetones de ascensores y escaleras de acceso a la misma y la zona de tendedero comunitaria.

2.2 Estudio de superficies: Ocupación y Edificabilidad

En este punto se trata de fijar las superficies, tanto relativas a la parcela – ocupada y libre– como al edificio – superficie de uso residencial, de uso terciario, superficies computables y no computables – que contempla el Plan de reforma Interior Modificativo y su comparación con la propuesta del presente Estudio de Detalle.

2.2.1 Superficies según el Plan de Reforma Interior Modificativo Patraix

El Plan realiza su propia medición de edificabilidad (art. 16) deduciéndola de las alineaciones y el número de plantas grafiadas expresamente, que para la manzana 6.3 resulta:

Sup. dominio privado	Superficie de parcela ocupada	Edificabilidad de uso residencial	Edificabilidad de uso terciario
1.011,00 m ²	1.011,00 m ²	10.063,00 m ²	880,00 m ²

2.2.2 Superficies contempladas en el presente Estudio de Detalle

La superficie de la manzana 6-3 es, según el Certificado de Alineaciones emitido por la Sección de Cartografía, de 1.011,56m².

Sup. dominio privado	Superficie de parcela ocupada	Edificabilidad de uso residencial	Edificabilidad de uso terciario
1.010,56 m ²	1.010,56 m ²	10.063,00 m ²	880,00 m ²

2.2.2.1.1 Superficies No Computables

En el presente Estudio de Detalle se consideran las siguientes superficies como no computables dentro de la edificabilidad otorgada por el Plan:

- Superficies de Cuerpos salientes (vuelos), en las alineaciones de fachada recayentes a vial público: No computarán en virtud del artículo 5.26 punto 2 del P.G.O.U. de Valencia que lo regula así para los Estudios de Detalle redactados sobre parcelas con edificabilidad asignada de forma geométrica
- Las instalaciones deportivas y de ocio al aire libre directamente vinculadas a los usos residenciales: No computarán a efectos de consumo de edificabilidad y ocupación, en virtud del artículo 19.1, apartado 3 del P.R.I.M. - Patraix: *“Las construcciones auxiliares a estas instalaciones -duchar, vestuarios, almacenes etc.- sólo computarán a efectos de edificabilidad cuando estén completamente cerradas. Podrán situarse de manera aislada, adosada a la edificación principal o integrada en su planta baja. Sólo contarán con una planta, con una altura máxima de cornisa de 3,50 m. debiéndose separar 3,00 m. de los lindes laterales de la parcela.”*
- Las construcciones ornamentales o auxiliares como pérgolas y pórticos, abiertas lateralmente e independientes del edificio principal: No computarán a los efectos de consumo de edificabilidad en virtud del artículo 19.1, apartado 4 del P.R.I.M. - Patraix.

3. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Al presente Estudio de Detalle le son de aplicación las normas recogidas en el Plan de Reforma Interior Modificativo Patraix, desarrollado sobre el sector PRR.9, y subsidiariamente el P.G.O.U. de Valencia.

Zona de Calificación urbanística del planeamiento vigente: EDA (1) "Edificación Abierta"

(1) Uso residencial prohibido en planta baja

Sup. dominio privado	Superficie de parcela ocupada	Edificabilidad de uso residencial	Edificabilidad de uso terciario
1.010,56 m ²	1.010,56 m ²	10.063,00 m ²	880,00 m ²

El número máximo de plantas sobre rasante así como las alineaciones de la edificación, serán los previstos en el correspondiente plano de Ordenación. En el plano O.02 de Ordenación de parámetros de la edificación se grafían las alineaciones obligatorias (trazo continuo) y las alineaciones flexibles (trazo discontinuo) que podrían reflejar alguna variación derivada del proyecto. Las alineaciones flexibles podrán variarse siempre que se mantenga el escalonamiento del edificio según las alturas reflejadas en el citado plano.

En el plano de esquema de sección (E.01) se grafían unas posibles terrazas recayentes al interior de la parcela que siempre se ubicarán dentro de la alineación flexible perimetral y respetando una distancia entre bloques superior a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa según el artículo 6.25.10, punto d) del PGOU.

En el plano de planta baja (E.02) se grafía la superficie de uso Terciario estimada que se ubicará bajo el volumen de EDA (1), puesto que en esta calificación se prohíbe el uso residencial en planta baja. En dicho plano también se indica que la zona grafiada con 0 alturas se corresponde con un espacio libre de edificación, en el que se podrán ubicar las instalaciones deportivas y de ocio al aire libre directamente vinculadas a los usos residenciales en virtud del artículo 19.1, apartado 3 del P.R.I.M. - Patraix.

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.

4. ASPECTOS REFERENTES AL DISEÑO

Existen ciertos aspectos, a tener en cuenta durante la redacción del proyecto básico que ha de seguir a este Estudio de Detalle, que no afectan a las determinaciones que se establecen en este, como son:

- Los casetones de escaleras tendrán las alturas que resulten de sus requerimientos funcionales, conforme a las determinaciones del CTE, la DC/09 de exigencias básicas de Diseño y Calidad en Edificios de Viviendas y el P.G.O.U.
- Los casetones de ascensores tendrán las alturas necesarias para albergar las maquinarias e instalaciones necesarias, de acuerdo con la normativa vigente, y las prescripciones técnicas del modelo a instalar.
- Se considera la posibilidad de colocar pérgolas perimetrales sin cómputo a efectos de edificabilidad como remate de las terrazas de cubierta en plantas de áticos.
- En general, podrán considerarse en el diseño final del edificio cualquiera de los elementos que, sin suponer aumento de aprovechamiento con arreglo a las normas dictadas por el Plan Parcial o el P.G.O.U. se considere de interés compositivo, ornamental, funcional, etc.

5. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE RANGO SUPERIOR

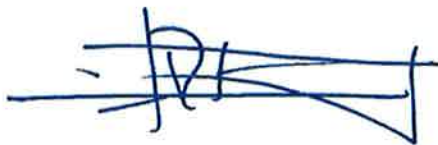
El presente Estudio de Detalle cumple con las prescripciones contenidas en el P.R.I.M. – Patraix del P.G.O.U. de Valencia, del art. 2.15 del PGOU de Valencia y del art. 41 de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en concreto:

- El Estudio de Detalle abarca una manzana completa.
- No existen transferencias de edificabilidad entre esta manzana y ninguna otra.
- No se alteran los usos contemplados en el PRIM, ni se incluye la posibilidad de añadir alguno incompatible con los existentes.
- No se excede la edificabilidad asignada, por medios geométricos, a la parcela objeto del Estudio de Detalle.
- No se excede la ocupación permitida por el PRIM.
- No se excede el número máximo de alturas permitidas por el PGOU para el desarrollo de Estudios de Detalle en zona de Edificación Abierta.
- No se afecta ni modifica la Ordenación Estructural del PRIM.
- No se alteran las condiciones de los viales ni de los espacios públicos circundantes.
- Se definen nuevas alineaciones, que no contradicen las especificaciones del PRIM.
- El presente Estudio de detalle no contiene determinaciones propias de planeamiento de rango superior ni contradice aquellas que están directamente sobre él.
- El presente Estudio de Detalle no tiene afección de servidumbres aeronáuticas según el Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia.

6. INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

La integración de la nueva volumetría propuesta en el paisaje urbano se basa en dos aspectos: por un lado se refuerza la singularidad de la parcela en la confluencia entre la Avda. José Roca Coll y la calle Pío XI, por la situación de la curva y la máxima altura en ese extremo, y por otro se va reduciendo la altura progresivamente en paralelo a la calle Pío XI para adaptarse a los volúmenes de ocho plantas existentes en dicha calle. En cumplimiento del artículo 41 punto 4 de la LOTUP, en los planos P.01-02 se aportan dos imágenes a vista de pájaro desde la Avda. José Roca Coll y la calle Pío XI como análisis de su integración en el paisaje urbano.

En Valencia, abril de 2017
Los Arquitectos:



José Ramón Tormo Illanes



Carlos Ortega Gimeno



Aleksandra Mrdja Sasic

v
Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento se somete a consulta e información pública por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 14 de julio de 2017.



EL SECRETARIO.

7. PLANOS

REF	PLANO	ESCALA
PLANOS DE INFORMACIÓN		
I.01	SITUACIÓN	1/50000
I.02	EMPLAZAMIENTO	1/2000
I.03	SERIE B – CALIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	1/300
I.04	SERIE C - ESTRUCTURA URBANA. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN	1/500
PLANOS DE ORDENACIÓN		
O.01	SERIE B – CALIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	1/300
O.02	SERIE C -ESTRUCTURA URBANA. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN	1/300
PLANOS DE INTEGRACIÓN EN PAISAJE URBANO		
P.01	INTEGRACIÓN PAISAJE URBANO. VISTA SUR	S/E
P.02	INTEGRACIÓN PAISAJE URBANO. VISTA NORTE	S/E
PLANOS NO VINCULANTES		
E.01	ESQUEMA DE SECCIÓN	1/300
E.02	PLANTA BAJA. EDIFICABILIDAD	1/200

