

**PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN
INTEGRADA DEL PRR-9 "PATRAIX"
DEL P.G.O.U. DE VALENCIA**

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
DEL NÚMERO DE VIVIENDAS DEL SECTOR**



JUNIO 2.009

1.- ANTECEDENTES.

El pleno del Ayuntamiento de Valencia en su sesión de 29 de diciembre de 2000, acordó:

- a) *Programar la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Única del sector de suelo urbanizable Patraix, PRR-9, optando por su gestión indirecta.*
- b) *Seleccionar la Alternativa Técnica de DESARROLLO URBANO DE PATRAIX, S.A.*
- c) *Condicionar la aprobación de la Alternativa Técnica a, entre otros y en síntesis, los siguientes condicionamientos:*
 - *De carácter general:*
 0. *Cumplir con los ratios escolares fijado por la Consellería de Educación y Cultura.*
 1. *Queda prohibida toda actividad incluida en el ámbito de aplicación de la Ley de la Generalitat Valenciana 2/91 que sea susceptible de disponer ambientación musical.*
 2. *Que se distribuya ampliamente en el Sector y en varias manzanas las viviendas de protección pública*
 3. *Que no quepan cambios de actividades en las industrias*
 - *De carácter concreto:*
 4. *Las manzanas números 7, 17 y 18 deberán calificarse como de uso terciario, sin que ello suponga en ningún caso un incremento de la edificabilidad total ni residencial. No obstante, se mantendrán con carácter transitorio las edificabilidades existentes, sin sujeción a plazo, aplicándose lo previsto en el artículo 184.2 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.*
 5. *La manzana nº 25 mantendrá su calificación de uso terciario. No obstante, se mantendrán con carácter transitorio las edificaciones industriales existentes, sin sujeción a plazo, aplicándoseles lo previsto en el artículo 184.2 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.*
 6. *El resto de las edificaciones industriales que no recaen en las manzanas anteriormente citadas se consideran incompatibles*
 7. *El Programa deberá aportar para su cesión al Ayuntamiento 15.761 m² de sistemas generales externo.*
 8. *Se deberá reservar un 20 por 100 de la edificabilidad residencial para la implantación de viviendas de protección pública.*
 9. *Las ordenanzas reguladoras deben ajustarse en su terminología y conceptos generales a las Normas Urbanísticas del Plan General.*

10. *La cesión al Ayuntamiento del excedente de aprovechamiento se efectuará en parcelas edificables.*
11. *Se aportará un plano en el que se distingan los elementos pertenecientes a las Red Primaria de dotaciones públicas. Deberá unificarse la cuantía de la superficie computable del Sector.*
12. *El número máximo de alturas se fija en 15 plantas.*
13. *La ordenación deberá ajustarse, en su caso, a lo que informen las Consellerías de Cultura y Sanidad.*

d) Tras imponer condicionantes a la proposición Jurídico-Económica, se aprueba provisionalmente el Programa de Actuación Integrada, adjudicando al proponente la condición de urbanizador condicionada a la aceptación y cumplimiento de las modificaciones impuestas y a la aprobación definitiva de la Homologación del Sector y del Plan Parcial de Mejora.

e) Remitida la documentación corregida, el 20 de diciembre de 2001 el Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia emite informe técnico que, en síntesis, supone:

1. *Con respecto a la Superficie computable del Sector, se estima la propuesta en el Plan Parcial modificado con una superficie de 493.459 m²s. Ello no supone, en cumplimiento del apartado B.1) del Acuerdo municipal del 29 de diciembre de 2.000, incremento alguno en la edificabilidad. Para la concreción exacta del ámbito y de la Superficie Computable del Sector se deberá atender al informe del Servicio de Transportes y Circulación en relación con la nueva planta viaria del tramo de bulevar Sur incluido en el Sector. En este sentido, se han producido pequeños cambios en las superficies dotacionales que no alteran ni al conjunto del Sector ni el cumplimiento de los estándares.*
2. *La regulación de la edificabilidad residencial y terciaria conlleva que "...la prohibición del uso residencial en la planta baja **deberá constar de forma expresa** en las ordenanzas del área de calificación EDA, en aquellas manzanas que así lo requieran"*
3. *En cuanto al Área de Reparto, que incluye 15.761 m² de Sistemas Generales externos, estos se consideran como un excedente de aprovechamiento sujeto a las especificaciones del art. 60 de la L.R.A.U.*
4. *Las edificaciones excluidas del ámbito de actuación, han de ser incluidas "...solo a los efectos de **determinar su régimen urbanístico**, debiéndose corregir la documentación portada en este sentido"*
5. *Las zonas de calificación han de limitarse a las siguientes:*
 - *EDA (Edificación abierta), cuyas ordenanzas reguladoras han de ser las recogidas en el Plan General excepto en lo referente a la prohibición, en manzanas concretas, de uso residencial en las plantas bajas.*

- *TER (Edificación Terciaria), cuyas ordenanzas reguladoras deberán ser las previstas en el Plan General para TER-3, salvo en lo referente a la edificabilidad y la regulación de las condiciones de edificación.*
- 6. *Las zonas de calificación han de limitarse a las siguientes:
El concepto de fuera de ordenación ha de ser el recogido en el artículo 184.2. del Reglamento de Planeamiento, salvo lo dispuesto en el apartado A.5 (no A.4 como recoge el informe) del Acuerdo municipal que especifica: "Que no quepan cambios de actividad en las industrias"*

En febrero de 2002 se presentó el Plan Parcial de Mejora del Sector PRR-9 "Patraix" del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, en el que se recogían estas modificaciones, presentándose un documento donde se refundían todas las modificaciones con el Plan Parcial que se incluía en la alternativa técnica y que, junto con el documento de homologación, fue sometido a la consideración de la Comisión Territorial.

Asimismo, el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes mediante Resolución de fecha de 3 de junio de 2002, acordó lo siguiente:

"Aprobar definitivamente la Homologación del Sector PRR-9 "Patraix" del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, devolviendo el expediente del Plan Parcial del Sector PRR-9 del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia al ayuntamiento de esta ciudad para su aprobación definitiva, haciéndose constar la necesidad de requerir un nuevo informe a la Conselleria de Cultura y Educación."

Por otra parte el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de octubre de 2002, adoptó el siguiente acuerdo:

"Visto el Plan Parcial formulado por "Desarrollo Urbano de Patraix, S.A." como parte integrante del Programa de Actuación Integrada presentado por la misma mercantil para el desarrollo del Sector PRR-9 "Patraix" así como la resolución del 3 de junio de 2002, mediante la que el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes aprueba definitivamente la Homologación de dicho Sector e informa favorablemente el Plan Parcial, y el informe emitido por la Oficina Técnica de Planeamiento, y de conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, se acuerda:

- *Aprobar definitivamente el Plan Parcial formulado por "Desarrollo Urbano de Patraix, S.A." para el desarrollo del Sector PRR-9 "Patraix".*
- *Se faculta al Concejal Delegado de Urbanismo, tan ampliamente como proceda en derecho, para dictar cuantos actos sean necesarios en orden a la plena ejecución de este acuerdo.*

El Ayuntamiento Pleno, no obstante, acordará lo que estime pertinente."

Posteriormente, una vez aprobado el Documento de Homologación modificativa del Sector por parte de la Administración Pública de la Generalitat Valenciana, el 3 de Junio de 2.002, se aprobó definitivamente el Plan Parcial y el Programa de Actuación Integrada del área del sector PRR-9, "Patraix" del P.G.O.U. de Valencia, y se adjudica a la mercantil "Desarrollo Urbano de Patraix, S.A."

La documentación contenida en la Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada aprobada incluía:

- Documento de Homologación y Plan Parcial de Mejora.
- Modificación Homologación y Refundido Plan Parcial.
- Proyecto de Urbanización.
- Convenio.

Posteriormente, en cumplimiento de los referidos Acuerdos y de las obligaciones contenidas en el Convenio suscrito con el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, Desarrollo Urbano de Patraix, S.A. en Agosto de 2.006, presentó a trámite Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución Única del Sector de Suelo urbanizable Programado PRR-9 "PATRAIX", que fue aprobado por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 23 de febrero de 2.007.

A los efectos del presente documento conviene hacer constar que en los documentos integrantes de la Alternativa Técnica se incluía la determinación relativa a la densidad máxima de viviendas por Hectárea, fijada en 75 viviendas por Hectárea.

2.- OBJETO.

El pasado día 1 de febrero de 2.006 entró en vigor la Ley de la Generalitat Valenciana 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, cuya Disposición Transitoria Tercera, punto cuarto, que literalmente transcribimos, establece lo siguiente:

"...4. Cuando los planes aprobados al amparo de la legislación anterior contengan a la vez un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables y otro del número máximo de metros cuadrados de edificación, se aplicará exclusivamente este último, siempre que cumplan las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie edificable exigidas por la presente ley..."

El Plan Parcial de este Sector, como ha quedado acreditado se aprobó al amparo de la legislación anterior, es decir, la Ley de la Generalidad Valenciana 6/1994, de 15 de Noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, y contiene entre sus determinaciones tanto un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables, como un coeficiente limitativo del número máximo de metros cuadrados de edificación, por lo que se incardina perfectamente en la previsión contenida en la Disposición Transitoria transcrita.

Puesto, que al amparo de la Disposición Transitoria Tercera no debe aplicarse el coeficiente limitativo del número de viviendas contenido en el Plan Parcial, se hace necesario determinar cual es el número máximo de viviendas que puede albergar el Sector, por referencia a las cesiones dotacionales exigidas en la Ley.

Así pues, se redacta el presente documento al objeto de justificar la determinación del número máximo de viviendas del sector, que posibilita dicha Disposición Transitoria Tercera.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

3.1.- CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES MÍNIMOS EN EL PLAN PARCIAL APROBADO.

Mínimo proporcional de zonas verdes

De acuerdo con el artículo 3 del Anexo del RPCV, el suelo destinado a zonas verdes se calcula en función del índice de edificabilidad residencial del sector. Dado que en nuestro caso este es de 0,7312 m²t/m²s por lo que, de acuerdo con la tabla 1 del citado anexo, tendremos:

<u>RPCV</u>	<u>PLAN PARCIAL</u>
11,5 % (493.459 m ² s)= 56.748 m ² s	< 61.625 m ² s

3.2.- CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES MÍNIMOS SEGÚN LA LEY 16/2005, DE 30 DE DICIEMBRE DE 2.005, URBANÍSTICA VALENCIANA.

Artículo 67. Determinaciones mínimas exigibles al planeamiento parcial

b) En sectores susceptibles de utilización residencial, la reserva de suelo con destino dotacional público, sin contar el viario, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable, con ese uso.

Condición que se cumple;

<u>LUV</u>	<u>PLAN PARCIAL</u>
35 m ² s x (360.804 m ² t) /100 m ² t = 126.281 m ² s	< 136.395 m ² s

c) Deben destinarse a zonas verdes públicas, al menos, 15 metros cuadrados de los 35 exigidos en el apartado b) anterior y, en todo caso, más del 10 por ciento de la superficie total del sector, cuando ésta no sea residencial.

Condición que se cumple;

<u>LUV</u>	<u>PLAN PARCIAL</u>
15 m ² s x (360.804 m ² t) /100 m ² t = 54.121 m ² s	< 61.625 m ² s
10 m ² s x (493.459 m ² t) /100 m ² t = 49.346 m ² s	< 61.625 m ² s

3.3.- APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA "Adaptación de los Planes a la presente Ley".

4. Cuando los planes aprobados al amparo de la legislación anterior contengan a la vez un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables y otro del número máximo de metros cuadrados de edificación, se aplicará exclusivamente este último, siempre que cumplan las cesiones dotacionales mínimas por unidad de superficie edificable exigidas por la presente ley.

En el presente plan se cumple en exceso la dotación mínima de zona verde por unidad de superficie edificable, la diferencia es la siguiente,

$$61.625 \text{ m}^2\text{s} - 54.121 \text{ m}^2\text{s} = 7.504 \text{ m}^2\text{s}$$

Teniendo en cuenta que;

Artículo 52. Red Primaria de reservas de suelo dotacional público

2. Necesariamente el Plan General deberá prever los siguientes elementos de la red primaria:

a) Parque Público, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante.

El exceso de zona verde, se puede convertir en Red Primaria de Zona Verde, de tal manera que tengan cabida los siguientes habitantes;

$$7.504 \text{ m}^2\text{s} / 5 \text{ m}^2\text{s}/\text{hab} = 1500 \text{ habitantes}$$

Que en número de viviendas;

$$1.500 / 2,9 \text{ hab/ viv} = \mathbf{517 \text{ viviendas}}$$

Es decir el número de viviendas total que puede albergar el Sector, cumpliendo la disposición Transitoria Tercera, es de;

$$3.286 + 517 = \mathbf{3.803 \text{ viviendas}}$$

3.4.- DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS

La distribución de las viviendas se realiza de tal manera que se mantiene la proporcionalidad adoptada en el Plan Parcial aprobado, es decir;

En el Plan Parcial se asignaron 660 viviendas de VPP para una edificabilidad de 72.160,80 m²t, distribuida en los bloques 3.3, 6-5, 6-6, 13-1.2, 19-1, 29-1. El resto de viviendas hasta llegar al máximo de 3.286 eran de VRL.

Con los bloques del Excedente de Aprovechamiento (4.1, 5-2, 5-4, 6-5.1 y 27-1.4), la edificabilidad destinada a VPP en el Plan Parcial es de 103.492 m²t, con lo que aplicando la misma proporcionalidad le corresponderían 947 viviendas de VPP.

Si al número de viviendas objeto de la presente propuesta (3.803), le aplicamos los mismos criterios obtendríamos;

$$947 \times 3.803 / 3.286 = 1.096 \text{ viviendas de VPP.}$$

De modo que la superficie media que resulta para cada vivienda de Renta Libre es de aproximadamente 95 m²t, y la superficie media para cada vivienda de protección pública es de 94 m²t. Tomando como condicionantes la superficie de la parcela, el número de plantas y la superficie media calculada, estimamos el número de viviendas por finca.

Se propone la siguiente distribución de viviendas por fincas resultantes:

FINCA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m ² tR	Nº DE VIVIENDAS ANTIGUAS	Nº DE VIVIENDAS PROPUESTAS
3.1-3.1.1	4.804,80	44	51
3.2.1	2.681,25	24	28
3.2.2	3.732,30	34	39
3.3.1	1.952,00	18	21
3.3.2-3-3.2.1	1.800,00	16	19
3-3.2-3.-3.3.1	5.712,00	52	61
3-3.4-3-3.4.1	5.248,00	48	56
3-3.5	5.248,00	25	29
4-1.1	4.347,20	39	46
4-1.2	1.608,75	15	17
4.2-4.2.1	6.377,80	59	67
4.3	4.854,85	44	51
4-4.1	3.708,21	34	39
4-4.2	9.361,99	86	99
4-4.3	2.788,50	25	29
5.1-5.1.1	4.826,25	44	51
5.2-5.2.1	8.093,80	74	85
5-3-5-3.1	10.512,00	96	111

FINCA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m²tR	Nº DE VIVIENDAS ANTIGUAS	Nº DE VIVIENDAS PROPUESTAS
5-4-5-4.1	9.000,00	82	95
6-1.1	4.340,05	39	46
6-1.2	2.860,00	26	30
6-2.1	1.658,80	15	17
6-2.2	1.658,80	15	17
6-3	10.063,10	92	106
6-4	3.567,85	33	38
6-5.1-6-5.1.1	1.800,00	16	19
6-5.2-6-5.2.1	1.800,00	16	19
6-5.3-6-5.3.1	4.688,00	43	50
6-6.1-6-6.1.1	6.868,00	63	73
6-6.2-6-6.2.1	4.164,00	38	44
13-1.1	7.473,20	68	79
13-1.2	4.942,80	45	53
13-2	11.068,20	101	114
14-1.1	4.745,81	43	50
14-1.2	1.716,00	15	18
14-1.3	1.925,14	17	20
14-2.1	5.970,25	54	63
14-2.2	1.608,75	15	17
14-2.3	2.860,00	26	30
14-2.4	1.608,75	15	17
15-1-15-1.1	5.634,20	51	59
15-2-15-2.1	9.134,00	86	96
17-1.1	1.404,00	13	15
17-1.2	2.171,00	20	23
19-1.1	8.800,00	81	93
19-1.2	10.280,00	94	108
19-1.3	3.240,00	30	34
21-1.1	5.427,90	49	57
21-1.2	7.620,25	69	80
21-1.4	8.158,15	74	86
21-1.6	4.808,50	44	51
21-1.7	3.740,85	34	39
21-1.8	4.482,50	41	47
21-2.1	3.822,35	35	40
21-2.2	4.327,65	40	46
23-1	18.051,60	164	190
24-1.1	2.037,50	18	21
24-1.2	4.890,00	44	51
24-1.4	4.238,00	38	45
24-1.5	4.482,50	41	47
24-1.7	8.761,25	80	92
24-1.8	3.300,75	30	35
27-1.1	2.002,00	18	21
27-1.2	7.464,60	68	79
27-1.3	3.373,01	31	36

FINCA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m²R	Nº DE VIVIENDAS ANTIGUAS	Nº DE VIVIENDAS PROPUESTAS
27-1.4	8.281,49	75	87
28-1.1	2.645,50	24	28
28-1.2	7.085,65	64	75
28-1.3	3.067,35	28	32
28-1.4	8.408,40	76	89
29-1.1	5.843,00	54	62
29-1.2	2.335,00	21	25
TOTAL	360.804	3.286	3.803

Valencia, junio de 2009

El Ingeniero de C, C y P;

Fdo.: D. Salvador España Tamayo

Nº colegiado: 7.435

 AJUNTAMENT DE VALENCIA

DILIGENCIA

Es fa constar que el present document fou aprovat DEFINITIVAMENT per acord de l'Ajuntament Pla de

València,

EL SECRETARI

28 MAY 2010

22 JUN 2010