

**Conselleria d'Obres Públiques,
Urbanisme i Transports**

RESOLUCIÓ de 2 de febrer de 1998, del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, que fa referència a l'aprovació definitiva de la modificació del Pla General de València, que declara homologat el sector PRR3, Orriols, a la Llei 6/1994, Reguladora de l'Activitat Urbanística. [1998/Q1628]

Vist l'expedient tramés per l'Ajuntament de València que fa referència a l'homologació del sector Orriols del Pla General a la Llei 6/1994, de 5 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística i, de conformitat amb els següents:

Antecedents de fet

Primer

L'expedient d'homologació del sector PRR3, Orriols, proposat per l'Ajuntament de València s'emmarca dins d'un conjunt d'actuacions més àmplies encaminades al desenvolupament d'aquest sector; en concret, es van presentar 4 alternatives tècniques per al seu desplegament i altres tantes proposicions jurídicoeconòmiques, incloent-hi els corresponents projectes d'homologació, pla parcial, programes i altres projectes de desenvolupament. No obstant això, aquest informe es limitarà a analitzar el Projecte d'Homologació que proposa l'Ajuntament de València, presentat per Espacios del Norte, SA, que és la proposta que ha resultat seleccionada per l'Ajuntament després de l'anàlisi comparativa i raonada de totes les propostes presentades.

Segon

El tràmit d'informació pública es va iniciar a instàncies de la mercantil Gestión Urbanizadora Valenciana, SL, per mitjà de la publicació en el diari *Las Provincias*, de 27 de maig de 1996, i en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* número 2.764, de 6 de juny de 1996. L'homologació va ser aprovada provisionalment pel Ple de l'Ajuntament de València, en la sessió del dia 28 de febrer de 1997, amb una sèrie de condicionants. Una vegada complits aquests, s'aprova, novament amb caràcter provisional, en la sessió plenària del dia 31 d'octubre de 1997, el document d'homologació del sector PRR3, Orriols, presentat per Espacios del Norte, S A.

El 23 de desembre de 1997, es va presentar en el Registre General de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports un escrit d'al·legacions formulat per la Coordinadora d'Entitats, Veïnes i Veïnes d'Orriols i Benimaclet.

Tercer

El document d'homologació conté memòria, plànols d'informació i d'ordenació.

Quart

Respecte del contingut del projecte, es resumeixen tot seguit les determinacions principals.

A) Determinacions del Pla General vigent.

El Pla General vigent classifica un sector de sòl urbanitzable programat, anomenat Orriols, d'ús dominant residencial. Les característiques principals d'aquesta actuació les recull la fitxa SUP T-3 del Pla General, i destaquen les següents:

- Ús dominant: residencial.
- Superfície: 382.600 m².
- Edificabilitat bruta: 1 m²/m²s.
- =Densitat màxima: 65 habitatges/ha.
- Nombre d'habitatges màxim: 2.487 habitatges.
- Cessió de sòl en SG per excés d'aprofitament: 135.767 m².

**Conselleria de Obras Públicas,
Urbanismo y Transportes**

RESOLUCIÓN de 2 de febrero de 1998, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo, Transportes, relativa a la aprobación definitiva de la modificación del Plan General de Valencia, declarando homologado el sector PRR3, Orriols, a la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística. [1998/Q1628]

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Valencia referido a la homologación del sector Orriols de su Plan General a la Ley 6/1994, de 5 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística y, de conformidad con los siguientes:

Antecedentes de hecho

Primero

El expediente de homologación del sector. PRR3, Orriols, propuesto por el Ayuntamiento de Valencia se enmarca dentro de un conjunto de actuaciones más amplias encaminadas al desarrollo de dicho sector; en concreto, se presentaron 4 alternativas técnicas para su desarrollo y otras tantas proposiciones jurídico económicas, incluyendo los correspondientes proyectos de homologación, plan parcial, programas y otros proyectos de desarrollo. No obstante, el presente informe se limitará a analizar el Proyecto de Homologación que propone el Ayuntamiento de Valencia, presentado por Espacios del Norte, SA, que es la propuesta que ha resultado seleccionada por el Ayuntamiento tras el análisis comparativo y razonado de todas las propuestas presentadas.

Segundo

El trámite de información pública se inició a instancias de la mercantil Gestión Urbanizadora Valenciana, SL, mediante publicación en el diario *Las Provincias*, de fecha 27 de mayo de 1996, y en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* número 2.764, de fecha 6 de junio de 1996. La homologación fue aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia, en sesión celebrada el día 28 de febrero de 1997, con una serie de condicionantes. Una vez cumplimentados éstos, se aprueba, nuevamente con carácter provisional, en sesión plenaria celebrada el día 31 de octubre de 1997, el documento de homologación del sector PRR3, Orriols, presentado por Espacios del Norte, SA.

En fecha 23 de diciembre de 1997, se presentó en el Registro General de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes un escrito de alegaciones formulado por la Coordinadora de Entidades, Vecinas y Vecinos de Orriols y Benimaclet.

Tercero

El documento de homologación contiene memoria, planos de información y de ordenación.

Cuarto

Respecto al contenido del proyecto, se resumen a continuación sus determinaciones principales.

A) Determinaciones del Plan General vigente.

El Plan General vigente clasifica un sector de suelo urbanizable programado, denominado Orriols, de uso dominante residencial. Las características principales de esta actuación se recogen en la ficha SUP T-3 del Plan General, destacando las siguientes:

- Uso dominante: residencial.
- Superficie: 382.600 m².
- Edificabilidad bruta: 1 m²/m²s.
- Densidad máxima: 65 viv/ha.
- Número de viviendas máximo: 2.487 viv.
- Cesión de suelo en SG por exceso de aprovechamiento: 135.767 m².

B) Modificacions respecte al Pla General vigent.

L'homologació planteja modificacions de determinacions del Pla General vigent, tal com analitzem tot seguit:

1. La superfície de l'actuació es redueix quant a l'amidament superficial (-3,6%), atès que l'àmbit coincideix sensiblement amb l'àmbit delimitat en el Pla General, tret de lleugers ajustaments de límit al viari que hi ha. La modificació es justifica pel fet d'haver efectuat un amidament real i és necessari plantejar-ho com a modificació, ja que ultrapassa el 3% de tolerància màxima fiada en l'article 0.6 de les Normes Urbanístiques del Pla General.

2. L'àmbit de la superfície computable del sector es modifica respecte de la superfície del sector delimitada en el Pla General, ja que s'amplia amb els següents elements: s'inclou íntegrament l'avinguda d'Alfauir, s'inclou una franja de la ronda Nord -la part que no executa el Ministeri de Foment- i s'inclou també una part de la parcel·la GSP-1 * (parcel·la del Levante, UD). El criteri utilitzat per a justificar aquests canvis és que els elements que s'inclouen, els cedeix i els executen l'urbanitzador.

3. Com a conseqüència de l'augment de la superfície computable del sector, i atès que es manté pràcticament el coeficient d'edificabilitat bruta - 0,9759 m²/m²s en l'homologació davant d' 1 m²/m²s en el Pla General d'Ordenació Urbana-, s'incrementa l'edificabilitat total, passant de 382.600 m² a 399.393 m², cosa que comporta un augment de 16.793 m².

4. Es redistribueix la proporció entre edificabilitat residencial i terciària, passant d'una relació residencial/terciari de 0,78/0,22 a 0,88/0,10. Aquesta modificació es justifica per l'eliminació del terciari de baixa densitat (TER.4), així com la supressió del nivell comercial Tco.2 decidida en l'acord municipal d'aprovació provisional.

5. Es redueix l'àmbit de la parcel·la GSP-1* (parcel·la del Levante, UD), atès que una part d'aquesta es destina a aparcaments que seran cedits i executats a càrrec de l'urbanitzador. Es justifica per l'interès d'executar aquesta dotació al temps de l'actuació integrada, ja que si es mantenia com a dotació estructural externa a l'actuació, no en quedava garantida l'execució.

6. S'augmenta el nombre d'habitatges, amb el consegüent increment de la densitat d'habitatges. En concret, el nombre d'habitatges passa de 2.487 habitatges a 3.355 habitatges (+ 868 habitatges) i la densitat s'incrementa de 65 habitatges/ha a 82 habitatges/ha. La justificació per a aquesta modificació es basa en les raons següents:

- L'obligació imposada a l'urbanitzador per l'Ajuntament de València d'executar un mínim del 25% dels habitatges com a habitatges subjectes a protecció oficial, cosa que determina que el 75% d'habitatges que resten tinguen una superfície mitjana per habitatge més, elevada, que no correspon al tipus de promoció d'habitatge adequat per a les condicions socioeconòmiques del sector.

- Si es considerara el parc urbà Orriols en el còmput de la densitat -atès que el cedeix i l'executa l'urbanitzador i ofereix condicions privilegiades d'ús quotidià i gaudi permanent per a la població del sector- la densitat resultant seria de 74 habitatges/ha.

- L'augment del nombre d'habitatges es compensa amb majors dotacions d'espais lliures (complint els 5 m²/hab.) i un increment de la dotació escolar.

- En qualsevol cas, no s'exhaureix la densitat màxima de 90 habitatges/ha a què es pot arribar amb la minoració d'exigències prevista en l'article 22.3 de la Llei 6/1994, de 15 de novembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de l'Activitat Urbanística (d'ara endavant, LRAU) atès que només es planteja un augment de 7 habitatges/ha respecte de l'estàndard legal de 75 habitatges/ha. Es justifica, en aquest sentit, que l'agent urbanitzador s'ha limitat a sol·licitar el nombre d'habitatges que assegure la viabilitat econòmica del programa.

- Consideració de l'interès públic que comporta que la menor dimensió mitjana dels habitatges facilita l'accés a l'habitatge a segments més amplis de la població.

- Opinió de la Coordinadora d'Entitats Cíviques del Barri

B) Modificaciones respecto al Plan General vigente.

La homologación plantea modificaciones de determinaciones del Plan General vigente, tal como se analizan a continuación:

1. La superficie de la actuación se reduce en cuanto, a su medición superficial (-3,6%), puesto que el ámbito coincide sensiblemente con el delimitado en el Plan General, salvo ligeros ajustes de borde al viario existente. La modificación se justifica por el hecho de haber efectuado una medición real y es necesario plantearlo como modificación puesto que rebasa el 3% de tolerancia máxima fijada en el artículo 0.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. El ámbito de la superficie computable del sector se modifica respecto a la superficie del sector delimitada en el Plan General, puesto que se amplía con los siguientes elementos: se incluye íntegramente la avenida de Alfauir, se incluye una franja de la ronda Nord -la parte que no ejecuta el Ministerio de Fomento- y se incluye también una parte de la parcela GSP-1 * (parcela del Levante, UD). El criterio empleado para justificar estos cambios es que los elementos que se incluyen, se ceden y se ejecutan por el urbanizador.

3. Como consecuencia del aumento de la superficie computable del sector, y al mantenerse prácticamente el coeficiente de edificabilidad bruta -0,9759 m²/m²s en la homologación frente a 1 m²/m²s en el Plan General de Ordenación Urbana-, se incrementa la edificabilidad total, pasando de 382.600 m² a 399.393 m², lo que supone un aumento de 16.793 m².

4. Se redistribuye la proporción entre edificabilidad residencial y terciaria, pasando de una relación residencial/terciario de 0,78/0,22 a 0,88/0,10. Esta modificación se justifica por la eliminación del terciario de baja densidad (TER.4), así como la supresión del nivel comercial Tco.2 decidida en el acuerdo municipal de aprobación provisional.

5. Se reduce el ámbito de la parcela GSP-1 * (parcela del Levante, UD), puesto que una parte de la misma se destina a aparcamientos que serán cedidos y ejecutados a cargo del urbanizador. Se justifica por el interés de ejecutar esta dotación al tiempo de la actuación integrada, ya que si se mantenía como dotación estructural externa a la actuación, no quedaba garantizada su ejecución.

6. Se aumenta el número de viviendas, con el consiguiente incremento de la densidad de viviendas. En concreto, el número de viviendas pasa de 2.487 viviendas a 3.355 viviendas (+ 868 viviendas) y la densidad se incrementa de 65 viv/ha a 82 viv/ha. La justificación para esta modificación se basa en las siguientes razones:

- La obligación impuesta al urbanizador por el Ayuntamiento de Valencia de ejecutar un mínimo del 25% de las viviendas como viviendas sujetas a protección oficial, lo que determina que el 75% de viviendas restantes tengan una superficie media por vivienda más elevada, ya que no corresponde al tipo de promoción de vivienda adecuada para las condiciones socio-económicas del sector.

- Si se considerara el parque urbano Orriols en el cómputo de la densidad -puesto que se cede y se ejecuta por el urbanizador y ofrece condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente para la población del sector- la densidad resultante sería de 74 viv/ha.

- El aumento del número de viviendas se compensa con mayores dotaciones de espacios libres (cumpliendo los 5 m²/hab.) y un incremento de la dotación escolar.

- En todo caso, no se agota la densidad máxima de 90 viv/ha a la que se puede llegar con la minoración de exigencias dispuesta en el artículo 22.3 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU) puesto que sólo se plantea un aumento de 7 viv/ha respecto del estándar legal de 75 viv/ha. Se justifica, en este sentido, que el agente urbanizador se ha limitado a solicitar el número de viviendas que asegure la viabilidad económica del programa.

- Consideración del interés público que supone que el menor tamaño medio de las viviendas facilita el acceso a la vivienda a segmentos más amplios de la población.

- Opinión de la Coordinadora de Entidades Cívicas del Barrio

d'Orriols favorable a una àmplia presència d'habitatges de reduïda superfície i preu assequible en l'oferta immobiliària futura en aquest sector.

7. S'elimina l'exigència de la fitxa del Pla General relativa al fet que un percentatge de parcel·les privades totals no menor de 10% s'havia de destinar en l'ordenació del Pla Parcial a usos terciaris d'oci de baixa densitat que responga a la normativa TER-4 del sòl urbà del Pla. Es justifica en el fet que el Pla Parcial que es proposa preveu en totes les illes privades espais lliures que poden contenir instal·lacions recreatives i d'oci.

8. Es modifiquen les condicions d'ordenació de les façanes que donen a l'avinguda d'Alfauir. Se substitueix l'obligació per al Pla Parcial de definir en detall i de manera homogènia per a ambdós marges, el volum de les edificacions que donen a l'avinguda esmentada, per una alineació de façana vinculant en la major part del traçat d'aquest vial. S'allibera d'aquesta exigència l'extrem nord de l'avinguda d'Alfauir, on l'entorn urbà fa possible una configuració més lliure de l'edificació.

9. S'augmenta el nombre de plantes de les edificacions, que passen de VI plantes, amb caràcter general, a VIII plantes en la zona EBM i a X plantes en la zona EAM. Singularment se permeten XX plantes en una única illa que dona a la ronda Nord. Es justifica per la gran dimensió del viari i per tenir més sòl lliure privat per a jardins i esportiu. En qualsevol cas, aquesta modificació no comporta increment de edificabilitat, ja que el coeficient d'edificabilitat bruta del Pla General es manté.

10. S'eliminen les condicions exigides en la fitxa del Pla General per a les reserves dotacionals d'equipament social, relatives al fet que s'havien d'ubicar en parcel·les de 4.000 metres quadrats de dimensió mínima, la superfície total de les quals no és inferior a 15.000 metres quadrats, que havien de ser qualificats genèricament de SP Serveis Públics en el Pla Parcial. Es justifica aquesta modificació per la necessitat d'adaptar-se als estàndards dotacionals de la LRAU, que ja no preveu necessàriament l'equipament social que exigia l'annex al Reglament de Planejament. En qualsevol cas, en el Pla Parcial s'estableix una reserva de serveis públics de 17.688 metres quadrats que compleix les condicions indicades.

11. Es torna a considerar el caràcter vinculant que atorgava indirectament la fitxa del sector a les dimensions de les reserves escolars previstes en els plànols C del Pla General. Es justifica per la interpretació del caràcter orientatiu de les reserves dotacionals del Pla General i per la incompatibilitat d'aquestes reserves amb l'ordenació urbanística prevista en el Pla Parcial. En qualsevol cas, es manté la major part de les reserves escolars plantejades pel Pla General.

12. Es canvia la tipologia de l'aparcament previst junt a la línia de Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana a Rafelbunyol, que passa d'aparcament en superfície a aparcament en edificació, i manté el nombre de 1.500 places. Es justifica per la finalitat de concentrar en una parcel·la els aparcaments en superfície previstos en el Pla General i que, en qualsevol cas, no afecta la dotació d'aparcaments exigida per la LRAU, que queda coberta amb les exigències de les ordenances del Pla Parcial.

Com a conseqüència de tots els canvis introduïts, s'elabora una nova fitxa de característiques del sector que substitueix la fitxa prevista del Pla General.

L'anàlisi comparativa dels paràmetres generals de l'actuació, entre el Pla General vigent i l'homologació proposada, es resumeix en el quadre següent:

de Orriols favorable a una àmplia presència de vivendes de reduïda superfície i preu assequible en la oferta immobiliària futura en este sector.

7. Se elimina la exigencia de la ficha del Plan General relativa a que un porcentaje de parcelas privadas totales no menor de 10% debía destinarse en la ordenación del Plan Parcial a usos terciarios de ocio de baja densidad que responda a la normativa TER-4 del suelo urbano del Plan. Se justifica en que el Plan Parcial que se propone prevé en todas las Manzanas privadas espacios libres que pueden albergar instalaciones recreativas y de ocio.

8. Se modifican las condiciones de ordenación de las fachadas recayentes a la avenida de Alfauir. Se sustituye la obligación para el Plan Parcial de definir en detalle, y de modo homogéneo para ambos márgenes, el volumen de las edificaciones recayentes a la citada avenida, por una alineación de fachada vinculante en la mayor parte del trazado de dicho vial. Se libera de esta exigencia el extremo norte de la avenida de Alfauir, donde el entorno urbano hace posible una configuración más libre de la edificación.

9. Se aumenta el número de plantas de las edificaciones, pasando de VI plantas, con carácter general, a VIII plantas en la zona EBM y X plantas en la zona EAM. Singularmente se permiten XX plantas en una única manzana que recae a la ronda Nord. Se justifica por la gran dimensión del viario y por disponer más suelo libre privado para jardines y deportivo. En todo caso, esta modificación no conlleva incremento de edificabilidad, puesto que el coeficiente de edificabilidad bruta del Plan General se mantiene.

10. Se eliminan las condiciones exigidas en la ficha del Plan General para las reservas dotacionales de equipamiento social, relativas a que se debían ubicar en parcelas de 4.000 metros cuadrados de dimensión mínima, cuya superficie total no fuera inferior a 15.000 metros cuadrados, que debían ser calificados genéricamente como SP Servicios Públicos en el Plan Parcial. Se justifica esta modificación por la necesidad de adaptarse a los estándares dotacionales de la LRAU, que ya no contempla necesariamente el equipamiento social que exigía el anexo al Reglamento de Planeamiento. En cualquier caso, en el Plan Parcial se establece una reserva de servicios públicos de 17.688 metros cuadrados que cumple las condiciones indicadas.

11. Se reconsidera el carácter vinculante que otorgaba indirectamente la ficha del sector al dimensionado de las reservas escolares previstas en los planos C del Plan General. Se justifica por la interpretación del carácter orientativo de las reservas dotacionales del Plan General y por la incompatibilidad de tales reservas con la ordenación urbanística prevista en el Plan Parcial. En todo caso, se mantiene la mayor parte de las reservas escolares planteadas por el Plan General.

12. Se cambia la tipologia del aparcamiento previsto junto a la línea de Ferrocarrils de la Generalitat valenciana a Rafelbunyol, pasando de aparcamiento en superficie a aparcamiento en edificación, manteniendo el número de 1.500 plazas. Se justifica por la finalidad de concentrar en una parcela los aparcamientos en superficie previstos en el Plan General y que, en todo caso, no afecta a la dotación de aparcamientos exigida por la LRAU, que queda cubierta con las exigencias de las ordenanzas del Plan Parcial.

Como consecuencia de todos los cambios introducidos, se elabora una nueva ficha de características del sector que sustituye a la ficha prevista del Plan General.

El análisis comparativo de los parámetros generales de la actuación, entre el Plan General vigente y la homologación propuesta, se resume en el siguiente cuadro:

Paràmetre	PGOU vigent	Homologació	Diferència	
Superfície total de l'actuació	565.140 m ² s (1)	541.110 m ² s	- 24.030 m ² s (2)	- 4,2%
Superfície computable del sector	382.600 m ² s	409.256 m ² s	+ 26.656 m ² s	+ 7%
SG/RP adscrits	135.767 m ² s (3)	85.121 m ² s (4)	- 50.646 m ² s	- 37%
Edificabilitat bruta	1 m ² / m ² s	0,9759 m ² / m ² s	- 0,0241 m ² / m ² s	- 2,4%
Edificabilitat total	382.600 m ² t	399.393 m ² t	+ 16.793 m ² t	+ 4,4%
Edificabilitat bruta residencial	0,78 m ² / m ² s	0,87831 m ² / m ² s	+ 0,09831 m ² / m ² s	+ 12,6%
Edificabilitat bruta terciària	0,22 m ² / m ² s	0,09759 m ² / m ² s	- 0,12241 m ² / m ² s	- 55,6%
Edificabilitat total residencial	298.428 m ² t	359.454 m ² t	+ 61.026 m ² t	+20,5%

Edificabilitat total terciària	84.172 m ² t	39.939 m ² t	- 44.233 m ² t	- 52,6%
Nombre d'habitatges	2.487 habitatges	3.355 habitatges	+ 868 habitatges	+ 34,9%
Densitat	65 habitatges/ha	82 habitatges/ha (5)	+ 17 habitatges/ha	+ 26,2%
Nombre d'habitants	6.34211(6)	6.878 h (7)	+ 536 hab.	+ 8,4%
Superfície mitjana d'habitatge	120 m ² / habitatge	107 m ² / habitatge	- 13 m ² / habitatge	+10,8%

(1) Incloent-hi la parcel·la del Levante, UD.

(2) Es justifica per diferències d'amidament (l'àmbit no varia).

(3) No s'inclou la parcel·la del Levante, UD.

(4) No s'inclou la xarxa viària estructural que executa l'urbanitzador, ni la parcel·la del Levante, UD.

(5) Si es pren com a àmbit la superfície computable del sector (no s'inclou el parc urbà Orriols).

(6) Si s'utilitza l'estàndard de 2'55 h./habitatge del Pla General vigent.

(7) Si s'utilitza un estàndard de 2'05 h./habitatges de l'Estudi de necessitats d'habitatge (Generalitat Valenciana, 1995).

Parámetro	PGOU vigente	Homologación	Diferencia	
Superficie total de la actuación	565.140 m ² s (1)	541.110 m ² s	- 24.030 m ² s (2)	- 4,2%
Superficie computable del sector	382:600 m ² s	409.256 m ² s	+ 26.656 m ² s	+ 7%
SG/RP adscritos	135.767 m ² s (3)	85.121 m ² s (4)	- 50.646 m ² s	- 37%
Edificabilidad bruta	1 m ² /m ² s	0,9759 m ² /m ² s	- 0,0241 m ² /m ² s	- 2,4%
Edificabilidad total	382.600 m ² t	399.393 m ² t	+ 16.793 m ² t	+ 4,4%
Edificabilidad bruta residencial	0,78 m ² /m ² s	0,87831 m ² /m ² s	+ 0,09831 m ² /m ² s	+ 12,6%
Edificabilidad bruta terciaria	0,22 m ² /m ² s	0,09759 m ² /m ² s	- 0,12241 m ² /m ² s	- 55,6%
Edificabilidad total residencial	298.428 m ² t	359.454 m ² t	+ 61.026 m ² t	+ 20,5%
Edificabilidad total terciaria	84.172 m ² t	39.939 m ² t	- 44.233 m ² t	- 52,6%
Número de viviendas	2.487 viv.	3.355 viv.	+ 868 viv.	+ 34,9%
Densidad	65 viv./Ha.	82 viv./Ha. (5)	+ 17 viv./Ha.	+ 26,2%
Número de habitantes	6.342 hab. (6)	6.878 hab. (7)	+ 536 hab. .	+ 8,4%
Superficie media de vivienda	120 m ² /viv.	107 m ² /viv.	- 13 m ² /viv.	+ 10,8%

(1) Incluyendo la parcela del Levante, UD.

(2) Se justifica por diferencias de medición (el ámbito no varía).

(3) No se incluye la parcela del Levante, UD.

(4) No se incluye la red viaria estructural que ejecuta el urbanizador, ni la parcela del Levante, UD.

(5) Tomando como ámbito la superficie computable del sector (no se incluye el parque urbano Orriols).

(6) Utilizando el estándar de 2,55 hab./viv. del Plan General vigente.

(7) Utilizando un estándar de 2,05 hab./viv. del Estudio de necesidades de vivienda (Generalitat Valenciana, 1995).

C) Ordenació estructural.

El document d'homologació defineix les determinacions que integren l'ordenació estructural, que es resumeixen tot seguit:

1. Directrius d'estratègia d'evolució urbana: es mantenen les directrius i objectius del Pla General per al sòl urbanitzable.

2. Classificació del sòl: es manté la classificació com a sòl urbanitzable.

3. Zonificació: es manté la qualificació com a programat d'ús dominant residencial (PRR).

4. Delimitació del sector: es considera estructural la delimitació de l'àmbit del Pla Parcial, que sensiblement manté l'àmbit previst en el Pla General, amb lleugeres regularitzacions en els límits per a no deixar buits sense urbanitzar entre el Pla Parcial i l'entorn. Una part del perímetre del sector limita directament amb sòl urbà i la resta queda delimitat per un element de la xarxa primària com és la ronda Nord, per la qual cosa es compleixen els criteris legals de sectorització.

5. Àrea de repartiment i aprofitament tipus: es manté l'aprofitament mitjà del sector fixat en el Pla General, que és de 0,7381 m²/m²s. S'ajusta a la terminologia de la LRAU i es justifica el càlcul dividint els 399.393 m²t d'edificabilitat total entre la superfície total de 541.110 m²s (inclouent la parcel·la del Levante, UD), amb la qual resulta un aprofitament tipus del sector de 0,7381 m²/m²s, igual al del Pla General vigent.

6. Objectius per al Pla Parcial: es consideren determinacions estructurals els paràmetres generals de l'actuació: tipologia, densitat màxima, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat màxima.

7. Xarxa primària: es fa una traducció de la terminologia de sistemes generals de l'anterior legislació a la xarxa estructural de la

C) Ordenación estructural.

El documento de homologación define las determinaciones que integran la ordenación estructural, que se resumen a continuación:

1. Directrices de estrategia de evolución urbana: se mantienen las directrices y objetivos del Plan General para el suelo urbanizable.

2. Clasificación del suelo: se mantiene la clasificación como suelo urbanizable.

3. Zonificación: se mantiene la calificación como programado de uso dominante residencial (PRR).

4. Delimitación del sector: se considera estructural la delimitación del ámbito del Plan Parcial, que sensiblemente mantiene el ámbito previsto en el Plan General, con ligeras regularizaciones en los lindes para no dejar vacíos sin urbanizar entre el Plan Parcial y el entorno. Una parte del perímetro del sector linda directamente con suelo urbano y el resto queda delimitado por un elemento de la red primaria como es la ronda Nord, por lo que se cumplen los criterios legales de sectorización.

5. Área de reparto y aprovechamiento tipo: se mantiene el aprovechamiento medio del sector fijado en el Plan General, que es de 0,7381 m²/m²s. Se ajusta a la terminología de la LRAU y se justifica su cálculo dividiendo los 399.393 m²t de edificabilidad total entre la superficie total de: 541.110 m²s (incluyendo la parcela del Levante, UD), con lo que resulta un aprovechamiento tipo del sector de 0,7381 m²/m²s, igual al del Pla General vigent.

6. Objetivos para el plan parcial: se consideran determinaciones estructurales los parámetros generales de la actuación: tipología, densidad máxima, número de viviendas y coeficiente de edificabilidad máxima.

7. Red primaria: se hace una traducción de la terminología de sistemas generales de la anterior legislación a la red estructural de

LRAU, i resulta que els sistemes generals de xarxa viària, espais lliures i servei públic passen a ser estructurals de xarxa viària, espais lliures i servei públic. Únicament es fa la matisació que l'estadi del Levante, UD, forma part de l'ordenació estructural, però, en rigor, no de la xarxa primària, ja que es tracta d'una dotació privada. Si trasladem aquests conceptes a l'ordenació del Pla, tenen la consideració d'elements estructurals l'avinguda d'Alfauir, la ronda Nord (avinguda dels Germans Machado), el parc urbà Orriols i l'estadi del Levante, UD.

Cinqué

El 19 de novembre de 1997, es va sol·licitar un informe als següents organismes: Divisió de Carreteres de la Direcció General d'Obres Públiques de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports; Direcció General de Transports de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports; Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana; Demarcació de Carreteres de l'Estat del Ministeri de Foment. Posteriorment, el 12 de desembre de 1997, es va sol·licitar un informe a la Conselleria d'Educació.

D'aquests, únicament Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana ha emés un informe, el 16 de desembre de 1997, de caràcter favorable.

Sisé

La Comissió Territorial d'Urbanisme de València, reunida en la sessió de 29 de gener de 1998, va informar favorablement sobre l'aprovació definitiva de l'expedient.

Fonaments de dret

Primer

La documentació està completa, als efectes del compliment del que estableix l'article 27 de la LRAU i l'apartat 11.9 de la Instrucció de Planejament 1/1996, de 23 de gener de 1996, sobre l'homologació de plans d'urbanisme a la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística, aprovada per Ordre de 29 de març de 1996 del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports (DOGV núm. 2.732, de 22.04.96).

Segon

És necessària l'homologació del sector, atés que es tracta d'un Pla Parcial que modifica determinacions del Pla General vigent, en aplicació del que estableix la disposició transitòria primera, apartat 3 de la LRAU. I, respecte de la tramitació aquesta s'ha ajustat al que estableix l'article 38 i següents de l'esmentada LRAU.

Tercer

Es tracta d'una homologació sectorial i modificativa, tal com es defineixen aquests conceptes en la instrucció d'homologació abans esmentada.

Quart

La consideració global de totes les modificacions que s'introdueixen en les determinacions del Pla General vigent fa qüestionar la vigència del Pla General, com a mínim en aquest àmbit de sòl urbanitzable, continuant la dinàmica de modificacions seguida en la resta de sectors de sòl urbanitzable.

Cinqué

Es considera que les raons adduïdes per a justificar l'increment de la densitat a 82 habitatges/ha compleixen els requisits exigits en l'article 22.3.c de la LRAU per a autoritzar una densitat superior a la màxima ordinària.

Sisé

En el document s'ha justificat l'increment de població que comporta la proposta, i hi ha un augment de 536 habitants respecte

la LRAU, resultando que los sistemas generales de red viaria, espacios libres y servicio público pasan a ser estructurales de red viaria, espacios libres y servicio público. Únicamente se hace la matización de que el estadio del Levante, UD, forma parte de la ordenación estructural, pero, en rigor, no de la red primaria; ya que se trata de una dotación privada. Trasladando estos conceptos a la ordenación del Plan, tienen la consideración de elementos estructurales la avenida de Alfauir, la ronda Nord (avenida de los Germans Machado), el parque urbano Orriols y el estadio del Levante, UD.

Quinto

En fecha 19 de noviembre de 1997, se solicitó informe a los siguientes organismos: División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; Dirección General de Transportes de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana; Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento. Posteriormente, en fecha 12 de diciembre de 1997, se solicitó informe a la Conselleria de Educación.

De ellos, únicamente ha emitido informe Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana, en fecha 16 de diciembre de 1997, de carácter favorable.

Sexto

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, reunida en sesión de 29 de enero de 1998, informó favorablemente la aprobación definitiva del expediente.

Fundamentos de derecho

Primero

La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la LRAU y en el apartado 11.9 de la Instrucción de Planeamiento 1/1996, de 23 de enero de 1996, sobre la homologación de planes de urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, aprobada por Orden de 29 de marzo de 1996 del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (DOGV núm. 2.732, de 22.04.96).

Segundo

Es necesaria la homologación del sector, puesto que se trata de un Plan Parcial que modifica determinaciones del Plan General vigente, en aplicación de lo establecido en la disposición transitoria primera, apartado 3, de la LRAU. Y, respecto a su tramitación, ésta se ha ajustado a lo dispuesto en el artículo 38 y siguientes de la citada LRAU.

Tercero

Se trata de una homologación sectorial y modificativa, tal como están definidos dichos conceptos en la instrucción de homologación citada anteriormente.

Cuarto

La consideración global de todas las modificaciones que se introducen en las determinaciones del Plan General vigente, hace cuestionar la vigencia del Plan General, al menos en este ámbito de suelo urbanizable, continuando la dinámica de modificaciones seguida en los demás sectores de suelo urbanizable.

Quinto

Se considera que las razones aducidas para justificar el incremento de la densidad a 82 viv/ha cumplen los requisitos exigidos en el artículo 22.3.c de la LRAU para autorizar una densidad superior a la máxima ordinaria.

Sexto

En el documento se ha justificado el incremento de población que supone la propuesta, resultando un aumento de 536 habitantes

de les previsions del Pla General. La reserva d'espais lliures, a raó de 5 m²/hab., resulta ser de 2.680 metres quadrats. Aquesta dotació es cobreix amb l'excés d'espais lliures qualificats en el Pla Parcial respecte al mínim legal (en conjunt hi ha un excendent de 3.268 metres quadrats de dotacions locals respecte al mínim legal dels 35 m²/100 m²). Es justifica que, atesa l'escassa dimensió de la dotació necessària (2.680 metres quadrats) s'ha preferit integrar-la en la qualificació d'espais lliures, sense donar-li el caràcter estructural. D'aquesta manera, queda justificat el compliment del que estableix l'article 17.2.a de la LRAU.

Seté

Si analitzem el Pla Parcial que s'adjunta amb l'homologació -encara que no se sotmet a l'aprovació de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports- s'observa que no es compleix la reserva escolar exigida en la disposició transitòria vuitena de la LRAU, que remet a l'annex al Reglament de Planeament. En aquest sentit, s'ha sol·licitat un informe a la Conselleria d'Educació, que no ha sigut emés fins ara. En, qualsevol cas, és una determinació pròpia del Pla Parcial que no impedeix l'aprovació de l'homologació.

Vuité

Tal com s'ha definit i calculat l'aprofitament tipus del sector, tots els terrenys de l'actuació intervien en el còmput de la superfície de l'àrea de repartiment. Això implica que, en concret, als terrenys de la ronda Nord que executa el Ministeri de Foment els correspon, en principi, un aprofitament que s'obindrà a partir de l'aprofitament tipus del sector.

Nové

Les determinacions que conté l'homologació s'ajusten al que estableix l'apartat 11.9 de la instrucció d'homologació i es consideren correctes des del punt de vista de les exigències de la política urbanística i territorial de la Generalitat, tal com recull l'article 40 de la LRAU.

Deu

El conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports és competent per a autoritzar la minoració dels requisits establits en l'article 22.1 de la LRAU, amb l'informe favorable previ del Consell Superior d'Urbanisme, les funcions del qual corresponen al conseller mentre aquest no es constituïssa, segons determina la disposició transitòria novena d'aquest text legal. Així mateix, és competent per a aprovar definitivament les homologacions de municipis de més de 50.000 habitants, d'acord amb el que estableix l'article 39 de l'esmentada LRAU en relació amb l'article 6.d) del Reglament dels Òrgans Urbanístics de la Generalitat Valenciana, aprovat pel Decret 77/1996, de 16 d'abril, del Govern Valencià.

Vists els preceptes legals esmentats i la resta de normativa aplicable, d'acord amb l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de València, resol:

1. Autoritzar la densitat de 81,97 habitats/ha proposada per l'Ajuntament de València en aquest expedient.
2. Aprovar definitivament la modificació del Pla General de València, que declara homologat el sector PRR3, Orriols, a la Llei 6/1994, Reguladora de l'Activitat Urbanística.

Aquesta resolució entrarà en vigor el mateix dia de la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Contra aquesta resolució, que exhaureix la via administrativa, s'hi podrà interposar un recurs contenciós administratiu, davant de la Sala Contenciosa del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana en el termini de dos mesos, comptadors, des del dia de la notificació o publicació d'aquesta. Per a la interposició d'aquest recurs serà requisit imprescindible que, amb caràcter previ, el recurrent en comuniqui a aquest òrgan la interposició, de conformitat amb el que estableixen els articles 57.2.f i 58 de la Llei Reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa i d'article

respecto a las previsiones del Plan General. La reserva de espacios libres, a razón de 5 m²/hab., resulta ser de 2.680 metros cuadrados. Esta dotación queda cubierta con el exceso de espacios libres calificados en el Plan Parcial respecto al mínimo legal (en conjunto hay un excedente de 3.268 metros cuadrados de dotaciones locales respecto al mínimo legal de los 35 m²/100 m²). Se justifica que, dado el escaso tamaño de la dotación necesaria (2.680 metros cuadrados) se ha preferido integrarla en la calificación de espacios libres, sin darle el carácter estructural. De esta manera, queda justificado el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.2.a de la LRAU.

Séptimo

Analizando el Plan Parcial que se acompaña a la homologación -aunque no se somete a la aprobación de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes- se observa que no se cumple la reserva escolar exigida en la disposición transitòria octava de la LRAU, que remite al anexo al Reglamento de Planeamiento. En este sentido, se ha solicitado informe a la Conselleria de Educación, que no se ha emitido hasta la fecha. En todo caso, es una determinación propia del Plan Parcial que no impide la aprobación de la homologación.

Octavo

Tal como se ha definido y calculado el aprovechamiento tipo del sector, todos los terrenos de la actuación intervien en el cómputo de la superficie del área de reparto. Ello implica que, en concreto, a los terrenos de la ronda Nord que ejecuta el Ministerio de Fomento les corresponde, en principio, un aprovechamiento que se obtendrá a partir del aprovechamiento tipo del sector.

Noveno

Las determinaciones contenidas en la homologación se ajustan a lo establecido en, el apartado 11.9 de la instrucción de homologación y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU.

Diez

El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes es competente para autorizar la minoración de los requisitos establecidos en el artículo 22.1 de la LRAU, previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo, cuyas funciones corresponden al conseller en tanto éste no se constituya, según determina la disposición transitòria novena de dicho texto legal. Asimismo, es competente para aprobar definitivamente las homologaciones de municipios de más de 50.000 habitantes, conforme a lo establecido en el artículo 39 de la citada LRAU en relación con el artículo 6.d del Reglamento de los órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano.

Vistos los preceptos legales citados y demás de concordante y pertinente aplicación, de acuerdo con el informe de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, resuelvo:

1. Autorizar la densidad de 81,97 viv/ha, propuesta por el Ayuntamiento de Valencia en el presente expediente.
2. Aprobar definitivamente la modificación del Plan General de Valencia, declarando homologado el Sector PRR3, Orriols, a la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística.

La presente resolución entrará en vigor el mismo día de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso administrativo, ante la sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día de la notificación o publicación de la misma. Para la interposición del mencionado recurso será requisito imprescindible que con carácter previo el recurrente comuniqui a este órgano la interposición del mismo, de conformidad con lo previsto en los artículos 57.2.f y 58 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa

110.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú. Tot això, sense perjudici que puga interposar qualsevol altre recurs que estime oportú.

València, 2 de febrer de 1998.- El conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports: Luis Fernando Cartagena Travesedo.

Administrativa y en el artículo 110.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, 2 de febrero de 1998.- El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes: Luis Fernando Cartagena Travesedo.