



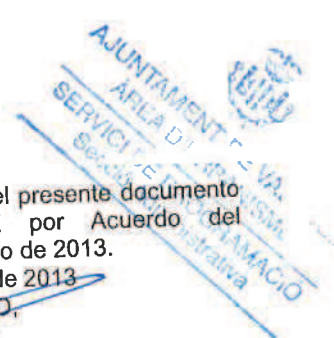
Servei Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
26 JUN. 2013



**AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA Y
TERRITORIAL
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**

**PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO
SECTOR "PATRAIX"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA
(MEMORIA)**

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado PROVISIONALMENTE por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 31 de mayo de 2013. Valencia, 14 de junio de 2013.
EL SECRETARIO,



Mayo, 2013

1878



INDICE GENERAL

DOCUMENTACION ESCRITA

A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

OBJETO
MEMORIA INFORMATIVA
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

NORMAS URBANISITCAS

DOCUMENTACION GRAFICA

PLANOS DE INFORMACION

PLANO I.01 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
PLANO I.02 ESTADO ACTUAL - PARCELARIO
PLANO I.03 ESTADO ACTUAL - URBANIZACION
PLANO I.04 ORDENACION PLAN GENERAL
 PLANO I.04.1 ORDENACION PLAN GENERAL 1988
 PLANO I.04.2 ORDENACION PLAN GENERAL 2000
PLANO I.05 ORDENACION PLAN PARCIAL PRR-9 (1991)
PLANO I.06 AFECCIONES

PLANOS DE ORDENACION

PLANO O.01 CALIFICACION Y REGIMEN URBANISTICO
PLANO O.02 DELIMITACION DE LA RED DOTACIONAL
PLANO O.03 SUPERFICIES EDIFICABLES
PLANO O.04 SUPERFICIES DE VIVIENDAS DE PROTECCION PUBLICA
PLANO O.05 MANZANAS APLICACIÓN REGIMEN TRANSITORIO
PLANO O.06 PLANO DE CONJUNTO



PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO "PATRAIX"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA

MEMORIA



INDICE DE LA MEMORIA

0. ANTECEDENTES Y OBJETO

- 0.1. Antecedentes
- 0.2. Objeto

1. MEMORIA INFORMATIVA

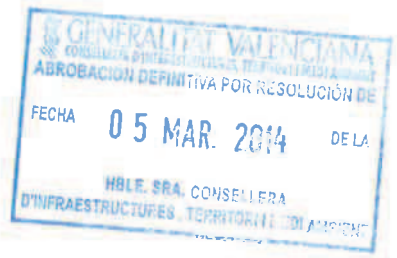
- 1.1. Condiciones físicas
- 1.2. Condiciones institucionales

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. Objeto
- 2.2. Delimitación del ámbito
- 2.3. Determinaciones del PRIM-Patraix
- 2.4. Superficie del Sector y edificabilidades
- 2.5. Suelos Dotacionales
- 2.6. Gestión del Plan
- 2.7. Modificaciones de oficio
- 2.8. Documentación adicional de los planes de reforma interior.
- 2.9. Documentación adicional de los planes de reforma interior modificativos.

ANEXOS

- ANEXO 1 FICHA DE CARACTERISTICAS DEL PRIM
- ANEXO 2 MODIFICACIONES DEL PRIM CON RESPECTO AL PLAN PARCIAL-PATRAIX -2002
- ANEXO 3 CUADROS DE CARACTERISTICAS



0. ANTECEDENTES Y OBJETO

0.1. ANTECEDENTES

El Pleno del Ayuntamiento de Valencia adoptó Acuerdo de 29 de Diciembre de 2.000 por el que programaba esta Actuación Integrada, seleccionaba la Alternativa Técnica formulada por DESARROLLO URBANO DE PATRAIX S.A. y la proposición jurídico-económica, por ella presentada, adjudicándole la condición de urbanizador con las condiciones que en el indicado Acuerdo se indicaban, y, aprobando provisionalmente el Programa de Actuación Integrada, a resultas del cumplimiento y aceptación de las modificaciones impuestas y de la aprobación definitiva del Planeamiento.

El Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes mediante resolución de 3 de junio de 2.002, aprobó definitivamente la Homologación del Sector de S.U.P. PRR-9 PATRAIX a la L.R.A.U., devolviendo el expediente del Plan Parcial al Ayuntamiento de Valencia para su aprobación definitiva, lo que ocurrió por Acuerdo de Pleno de 25 de Octubre de 2.002.

Contra estos actos administrativos, fueron interpuestos diversos recursos contencioso-administrativos, posteriormente acumulados, identificados con los números 02/0026/03, 02/0029/03, 02/0030/03, 02/0039/03, 02/0069/03, 02/0070/03, 02/0071/03, 02/0072/03, 02/0073/03 y 02/0089/03 tramitados ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en la C. Valenciana (Secc. Segunda), y, resueltos mediante Sentencia nº 1014/2008, dictada el 21 de octubre, en cuyo fallo establece lo siguiente:

FALLAMOS

~~Estimar el recurso~~ promovido por la Procuradora D^a Margarita Sanchis Mendoza, en nombre y representación de D. Enrique Orti Orti, por la Procuradora D^a Asunción García de la Cuadra en nombre y representación de GESPA XXI S.A., por la Procuradora D^a Carmen Iniesta en nombre y representación de Industrias Mecantex S.A., FAPESAN S.L. y JUPESAN S.L., por la Procuradora D^a Margarita Sanchis en nombre y representación de D. Andrés Subirats Casanova, por la Procuradora D^a Margarita Sanchis Mendoza en nombre y representación de Ediciones Marketing S.L. Valenvio S.L., Fermax Electrónica S.A., Construcción y Administración de Inmuebles S.A., Graficas Carceller S.A.,



Graficas Rej S.L., Ultra Silka S.L., por la Procuradora D^a Ana Gallinas Rodríguez en nombre y representación de Ecovi S.A., Larcovi S.A.L., Via Tertia S.L., Grupo de Proyectos Sociales de Gestión S.A., y Proyecto Urbano 99 S.A. contra los Acuerdos del Pleno del Ayuntamiento de Valencia de fecha 29-12-2000 de aprobación provisional del PAI, y selección de agente urbanizador, de fecha 25-10-2002, por el que se aprueba definitivamente el PAI y Plan Parcial de mejora de fecha 27-9-2002, así como contra la Resolución del Conseller de Obras Publicas urbanismo y Transporte de 3-6-2002 por el que se aprueba definitivamente del PAI y Documento de Homologación del Sector S.U.P. nº 9 "Patraix", habiendo sido parte en demanda en autos la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de Valencia, compareciendo como codemandados Desarrollo Urbano de Patraix S.A. y D. Miguel Benlloch Gil, y las mercantiles Ecovi S.A., Larcovi S.A.L., Via Tertia S.L., Grupo de Proyectos Sociales de Gestión S.A., y Proyecto Urbano 99 S.A, en los autos 26/03, 30/03 y 70/03, ANULANDO LAS RESOLUCIONES IMPUGNADAS POR SER CONTRARIAS A DERECHO. Sin costas.

El Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta, analizando los recursos de casación interpuestos contra la anterior Sentencia, tramitados como recurso de casación número 6378/2008, dictó Sentencia el día 4 de abril de 2012 declarando no haber lugar al recurso de casación y confirmando la sentencia de 21 de octubre de 2008, cuyo fallo se ha transcrito anteriormente.

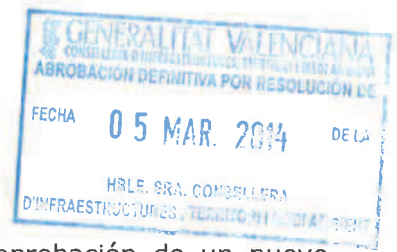
La consecuencia de dicha sentencia en relación con los instrumentos de planeamiento que expresamente anula es, precisamente, que el Sector ha quedado sin ordenación urbanística, tanto la estructural, como la pormenorizada, situación que requiere la tramitación y aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento.

En este sentido, es importante considerar que, en la Sentencia de 21 de octubre de 2008, confirmada por el Tribunal Supremo, no existe ningún reproche jurídico específico predicable de los instrumentos de planeamiento. No se afirma la existencia de vicio sustantivo alguno que afecte a los instrumentos de planeamiento anulados. Tampoco resulta acreditada la existencia de algún vicio formal específico producido durante la tramitación del Documento de Homologación Modificativa o del Plan Parcial.

El único criterio que se desprende de la sentencia, es que la tramitación de los instrumentos de planeamiento es consecuencia de la tramitación del Programa, de modo que, siendo nulo el Programa, la consecuencia es que resultan igualmente nulos los instrumentos de planeamiento, cuya nulidad expresamente se establece en el fallo de la Sentencia.

Se requiere pues ahora, la elaboración y tramitación de nuevos instrumentos de planeamiento, tarea que, con el presente documento, se acomete.

El Documento de Planeamiento a que se refiere la presente Memoria no lleva acompañándole un Programa de Actuación Integrada. El anterior Programa fue anulado en virtud de la referida sentencia, pero es lo cierto que la totalidad de las obras de urbanización estaban ejecutadas y recibidas, de modo que no existiendo obra



de urbanización que ejecutar no procede la tramitación y aprobación de un nuevo Programa de Actuación Integrada, con arreglo a la legislación vigente.

Así pues, este Documento de Planeamiento será objeto de tramitación independiente con las características que en el resto de apartados de la Memoria se indican.

0.2. OBJETO

Es objeto del presente Plan de Reforma Interior Modificativo "Patraix" (PRIM-Patraix), validar la ordenación contenida en el Programa de Actuación Integrada "Patraix" del sector del Suelo Urbanizable nº 9 del Plan General de Valencia aprobada provisional y definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sus sesiones de 29 de diciembre de 2000 y 25 de octubre de 2002, y por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 3 de junio de 2002.

Tal y como se ha recogido en los antecedentes, la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de abril de 2012 viene a desestimar el recurso de casación interpuesto por la Generalitat, el Ayuntamiento de Valencia y el promotor del citado Programa, "Desarrollo Urbano de Patraix, S.A." contra la sentencia de 21 de octubre de 2008, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo (Sección Segunda) del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. Ello supone la anulación de los actos administrativos antes citados.

Ahora bien, durante el tiempo transcurrido, el programa se ha ejecutado urbanísticamente. Esto significa:

- El Programa ha sido gestionado, aprobándose el correspondiente Proyecto de Reparcelación por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valencia el 23 de febrero de 2007, habiéndose procedido a la adjudicación de las fincas y al reparto de cargas entre los propietarios, con la cesión del 10 por 100 del Aprovechamiento del sector a la Administración.
- Las obras de urbanización han sido ejecutadas, constando recepción de las mismas por el Ayuntamiento de Valencia en fecha 7 de julio de 2010.

Esto conlleva que de los tres capítulos de la actuación urbanística, planeamiento, gestión y ejecución; se han culminado los tres, pero, al haber sido anulados los actos antedichos y desde el punto de vista del urbanismo –sin entrar en la adjudicación de la condición de agente urbanizador- lo cierto es que se ha de considerar anulado el planeamiento, esto es, el Plan Parcial.

Por ello, actualmente el planeamiento en vigor sería:

- El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 1988.



- En su desarrollo, el Plan Parcial del sector del suelo urbanizable residencial PRR-9, aprobado definitivamente el 11 de abril de 1991.

Ello supondría que buena parte de las obras de urbanización y de los inmuebles construidos estarían en situación de fuera de ordenación.

Con el fin de adecuar el planeamiento a la realidad y validar lo ya ejecutado, se redacta el presente Plan de Reforma Interior Modificativo de la Ordenación Estructural, y ello por los siguientes razonamientos:

PRIMERO.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 38.c) de la Ley Urbanística Valenciana (LUV), la ordenación pormenorizada del suelo urbano, cuando ésta no viene fijada directamente por el planeamiento general, se establece mediante un Plan de Reforma Interior (PRI). Se ha de tener en cuenta, como ya se ha indicado, que se ha culminado la gestión del sector, adjudicándose a los propietarios el aprovechamiento subjetivo que les corresponde y contribuyendo en proporción al mismo en el pago de las cargas de urbanización; y se han ejecutado la totalidad de las obras de urbanización. Al respecto, el artículo 10.1.a) de la LUV es taxativo: son suelo urbano los solares. Y estos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11, son las parcelas legalmente conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén, además, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento.

Evidentemente, en este caso, la gestión, a través de la reparcelación, y la urbanización, acorde con el proyecto correspondiente, han generado solares sobre los que los titulares pueden implantar el aprovechamiento previsto en el Plan Parcial.

SEGUNDO.- El Programa ahora anulado, comprendía la homologación del Plan General, pues aquel suponía la modificación de la ordenación estructural y, de acuerdo con la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, vigente en el momento de su tramitación, ésta era la figura del planeamiento que posibilitaba dichas modificaciones. Si ahora, con el fin de poder establecer una ordenación acorde con lo ejecutado, se ha de elaborar una nueva ordenación, esta seguirá modificando las previsiones estructurales del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. Por ello, de acuerdo con lo previsto en los artículos 72 de la LUV y 168 y siguientes del ROGTU, es posible redactar en suelo urbano Planes de Reforma Interior que modifiquen la ordenación estructural del Plan General, que es el caso que nos ocupa.

En la redacción del presente Plan de Reforma Interior Modificativo (PRIM) se ha estado a lo dispuesto en los artículos 69 a 71 de la Ley Urbanística Valenciana (LUV) y 168 a 171 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU) así como lo previsto en el Decreto Ley 1/2008, de 27 de junio, de

Medidas Urgentes para el fomento de la Vivienda y el Suelo. En las determinaciones y nomenclatura del PRIM se está a lo dispuesto en el citado ROGTU y en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística (RZOU). La documentación escrita se estructura de la siguiente forma:

A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1. MEMORIA INFORMATIVA
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA
3. PLANOS DE INFORMACION

B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1. NORMAS URBANISTICAS
2. PLANOS DE ORDENACION





1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. CONDICIONES FISICAS

1.1.1. Situación y límites

El Plan General de Valencia clasificaba como Suelo Urbanizable Programado, sector 9, el Area situada al Suroeste de la población comprendida entre los siguientes límites:

- por el Sur, el Barrio de San Isidro y el Cementerio General
- por el Norte, el núcleo antiguo de Patraix
- al Oeste, la calle Archiduque Carlos
- y al Este, la calle Pintor Agrasot, continuación de Campos Crespo

Su forma es irregular por ajustarse la delimitación al espacio intersticial existente entre lo ya actualmente edificado en la zona e incluido en Suelo Urbano.

El ámbito del PRIM es sustancialmente coincidente, con las siguientes adaptaciones:

- 1) Adecuación del vallado del Colegio de Sordomudos en la calle Pintor Agrasot al trazado del vial.
- 2) El límite se lleva hasta la fachada de la edificación existente en la calle Chera, urbanizando todo el vial.
- 3) Apertura y urbanización de la calle Pio XI en su encuentro con la C/ Chera.
- 4) Continuidad de la calle Vall de Uxó en su encuentro con Virgen de la Cabeza.
- 5) Urbanización y ejecución del Jardín, así como de los viales que le rodean, de la calle Fray Junípero Serra cruce con Vicente Clavel.
- 6) Apertura y urbanización de la calle Músico Gomis, hasta límite de edificaciones existentes, desde la calle nº 1 hasta la calle Bolivia.

En definitiva, la superficie del ámbito, tal y como se grafía en los correspondientes planos de este documento, es de **573.186** m².

1.1.2. Parcelación

Tal y como se ha indicado, el sector se encuentra totalmente reparcelado de acuerdo con el correspondiente proyecto aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en su sesión de 23 de febrero de 2007. Las parcelas son todas ellas adecuadas para materializar el aprovechamiento previsto, recogándose en el correspondiente plano de información.

1.1.3. Urbanización

Así mismo, el sector está completamente urbanizado de acuerdo con el Proyecto de Urbanización ejecutado, cuyas obras fueron recibidas por el Ayuntamiento de Valencia mediante Acta de 7 de julio de 2010. Ello supone que la totalidad de las parcelas cuentan con la condición de solar, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 de la LUV.

1.2. CONDICIONES INSTITUCIONALES

1.2.1. Condiciones de Ordenación

Actualmente el planeamiento en vigor en el ámbito que nos ocupa es el Plan General de Ordenación de Valencia, aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 1988, y en desarrollo del mismo, el Plan Parcial PRR-9, aprobado definitivamente el 11 de abril de 1991.

Sus respectivas fichas de planeamiento son las siguientes:





FICHA DE CARACTERISTICAS DEL PLAN GENERAL AÑO 1988

IDENTIFICACION

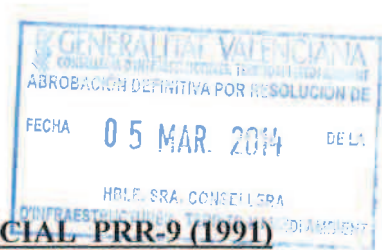
Código	SUP A.9
1. Nombre del Sector	Patraix
2. N° del Sector	9
3. Junta Municipal	Abastos
4. Cuatrienio	1º

REGIMEN URBANISTICO

5. Zona de calificación Urbanística	PRR
6. Superficie PRR-9	380.300.- m2s .
7. Edificabilidad bruta	1.1 m2t/m2s
8. Edificabilidad residencial	0,9 m2t/m2s
9. Edificabilidad terciario	0,2 m2t/m2s
10. Edificabilidad industrial	-
11. Densidad máxima	75 viv/ha
12. N° de viviendas máximo	2.852 viv.
13. Edificabilidad total	418.330 m2t *
14. Uso dominante	Residencial
15. Usos prohibidos	Alm 3, Ind 3, Tco 3, Din(excepto Din 6)
16. Cesión de Suelo por exceso de aprovechamiento en sistemas generales internos o vinculados	GRV : 92 350 m2 Otros: 103.850 m2
17. Cesión de suelo complementaria por exceso de aprovechamiento en sistemas generales externos.	15.761 m2
18. Total cesión de suelo en sistemas generales por exceso de aprovechamiento	211.961 m2
19. Sistema de Gestión preferente	A determinar por el Plan Parcial
20. Iniciativa	Pública
21. Suelo total delimit.sector	576.500 m2 *

CONDICIONES DE LA ORDENACION

- Edificación Residencial.: Ordenación con tipología preferente de ensanche, en manzana cerrada con patio central ajardinado privado. Número máximo de plantas: 7 incluido ático, salvo en fachada recayente a Boulevard Sur en que podrá alcanzarse 9 plantas (ático incluido)
- Edificación terciaria: podrá ubicarse en parcelas aisladas sujetas a las mismas limitaciones en altura que la edificación residencial, o integrada con la edificación residencial, estableciéndose con precisión en el Plan Parcial a fin de no sobrepasar la densidad residencial máxima prevista.
- Reservas dotacionales de equipamiento social: Se ubicará en parcelas de 5.000 m2 de dimensión mínima, cuya superficie total no será inferior a los 20.000 m2, que serán calificados genéricamente como "SP Servicios Públicos" en el Plan Parcial "



FICHA DE CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL PRR-9 (1991)

<i>Zona de Calificación Urbanística PRR-9</i>		
<i>Superficie PRR-9</i>		375.305 m ² s.
<i>Cesión de Suelo en Sistemas Generales internos o vinculados (SGI)</i>		189.688 m ² s.
<i>Suelo Total afectado delimitación Sector</i>		564.993 m ² s.
<i>Cesión de suelo complementaria por exceso de aprovechamiento en Sistemas Generales Externos(SGE)</i>		16.306 m ² s.
<i>Edificabilidad bruta</i>	= 1,1 m ² /m ²	412.835 m ² t.
<i>Edificabilidad residencial</i>	= 0,9 m ² /m ²	337.775 m ² t.
<i>Edificabilidad terciario</i>	= 0,2 m ² /m ²	75.060 m ² t.
<i>Densidad máxima</i>		75 viv/ha.
<i>Número máximo de viviendas</i>		2.814 viv.

Cálculo de la Superficie de Sistemas Generales Externos a compensar con exceso de aprovechamiento del Sector.

<i>A.M. del Plan primer cuatrienio</i>		0,3 U.A./m ² s
<i>Aprovechamiento Medio del Plan, en el primer cuatrienio convertido en m²t / m²s en la zona de Patraix.</i>		
<i>Patraix Terciario</i>		0,76 m ² t / m ² s
<i>Patraix Residencial</i>		0,70 m ² t / m ² s
<i>Edif. Residencial</i>		337.775 m ² t.
<i>Edif. Terciario</i>		75.060 m ² t.

Cálculo del suelo necesario para obtener la edificabilidad con los valores del A.M. del PGOU.

<i>Residencial</i>	337.775 / 0,70 =	482.536 m ² s.
<i>Terciario</i>	75.060 / 0,76 =	98.763 m ² s.
<i>Suelo Total necesario</i>		581.299 m ² s.
<i>Suelo Total afectado Delimitación del Sector</i>		564.993 m ² s.
<i>Diferencia a obtener en Sistemas Generales Externos</i>		16.306 m ² s.

Los Criterios de Ordenación en los que se basaba el Plan Parcial eran los siguientes:

1. Creación de una red viaria básica que establezca la necesaria conexión y continuidad entre las zonas consolidadas de Suelo Urbano circundante y que vertebrada la nueva Ordenación respecto a la edificación preexistente, conforme una malla ortogonal que integre las edificaciones de nueva planta compatibles con este Plan.
Como eje vertebrador de la estructura urbana propuesta se propone el Bulevar central, en la prolongación de la Calle Humanista Mariner, que desemboca en el Bulevard Sur – Oeste.
2. La ordenación adopta como tipología dominante, la manzana cerrada, con patios centrales de grandes dimensiones destinados a jardines privados, comunicados con el espacio libre exterior mediante pasajes.
Se adopta una profundidad edificable de 14 m. Que permite por un lado alcanzar la edificabilidad techo prevista y por otro el diseño alternativo de tipologías de vivienda pasante o a dos caras con dimensiones adecuadas para viviendas de tamaño medio.
3. La ordenación se ha ajustado a las tipologías preexistentes en los bordes de contacto



1.2.2. Afecciones

Dado que el Sector es atravesado, parte en subsuelo y parte en superficie, por Servicios de Transporte ferroviarios de titularidad de la Generalitat Valenciana, se les dará el tratamiento correspondiente, conforme a la legislación reguladora, para su protección y funcionalidad.

El dominio público ferroviario estatal afecta al elemento viario de la red primaria del linde sur del parque de San Isidro. Su uso, por lo tanto, seguirá siendo público.

Por otro lado la actual vía férrea del metro -línea 1/5-, se califica como GTR-2 (PID), debiendo ser de titularidad de FGV -Generalitat Valenciana-, en tanto en cuanto no se desarrolle el proyecto de soterramiento de vías y futura estación.



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 OBJETO

Como ya se ha indicado, es objeto del presente Plan de Reforma Interior Modificativo, validar la ordenación recogida en el Plan Parcial del sector Patraix aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia el 25 de octubre de 2002 (PP-Patraix-2002). Asimismo, se recogerán aquellas modificaciones que se han producido en la ejecución del mismo.

2.2 DELIMITACION DEL AMBITO

El ámbito de ordenación es coincidente con el sector descrito en el apartado 1.1.1 de la presente Memoria, con una superficie total de **573.186** m².

2.3. DETERMINACIONES DEL PRIM-PATRAIX

2.3.1 En general

Teniendo en cuenta que la legislación urbanística de aplicación es la vigente, esto es, la LUV y el ROGTU, el PRIM-Patraix responde a lo establecido en los artículos 38.c), 69 y 70 de la LUV y sus correspondientes desarrollos reglamentarios, adaptando las determinaciones y nomenclatura del Plan Parcial anulado a la citada legislación. En los cuadros del Anexo se recogen y cuantifican las determinaciones del PRIM.

2.3.2 Descripción de la ordenación

La configuración general se estructura en base a dos ejes: uno paralelo al Bulevar Sur-Oeste y otro perpendicular al mismo.

El eje paralelo se materializa en un bulevar de 55 m. de ancho, con jardín central, continuación del tramo norte de la misma calle Fray Junípero Serra y que atravesando la calle Archiduque Carlos nos lleva hasta el cruce de Campos Crespo con Pío XI-Cuenca. El encuentro se resuelve con una glorieta que resuelve la intersección de las distintas calles que en ella confluyen cuyas trazas vienen configuradas por la existencia de edificaciones que se conservan.

La calle Humanista Mariner, de 20 m. de anchura, fue el origen del núcleo urbano desarrollado en los años 60/70 a espaldas del casco histórico de Patraix. Su continuidad quedó quebrada con el Plan General anterior. Aún así, consideramos que constituye un elemento vertebrador del barrio colindante con el Sector que desarrollamos y por ello remarcamos su existencia ubicando una glorieta, similar a la



anteriormente descrita, en la confluencia con el bulevar de Fray Junípero Serra. En este mismo espacio urbano, y perpendicularmente al bulevar central, confluye la calle Canónigo Tárrega cuya anchura de 20m. se mantiene y donde se ubica el colegio Eliseo Vidal ya existente.

Las calles Vicente Clavel, Vall d'Uxó, Profesor Blanco y Músico Gómis, todas ellas perpendiculares a Fray Junípero Serra, mantienen su trazado a través del Sector con objeto de integrarlo en la malla circundante.

El otro eje es la continuación de Pío XI- Cuenca, que conectando con Campos Crespo, nos lleva perpendicularmente hasta el Bulevar Sur-Oeste. Lo atraviesan las calles Chera, Montesa, Juan de Garay, Campaners y Borrasca, de manera que se garantiza la conexión Este-Oeste del Sector con los barrios limítrofes consolidados.

El trazado del Bulevar Sur-Oeste constituye un elemento fundamental de articulación e integración del área en la estructura general de la ciudad.

El espacio vacante integrado en el barrio de San Isidro, se resuelve con la extensión de la trama ortogonal que tiene el resto del barrio.

Las zonas verdes públicas secundarias interiores del Sector quedan distribuidas en posiciones estratégicas. Gran parte de la reserva dotacional se ubica en el bulevar central de la calle Fray Junípero Serra, el resto se reparte entre el jardín-filtro que da acceso a la calle Humanista Mariner, el ubicado en la calle Campos Crespo, Nicolau Primitiu y junto a la calle Bolivia. El resto de las zonas verdes quedan asociadas a manzanas residenciales.

Las zonas verdes de la red primaria las constituyen el gran Parque que separa el barrio de San Isidro del Cementerio General, que se mantiene en la misma ubicación, y el bulevar central, tramo Archiduque Carlos/Campos Crespo.

2.3.3 En relación con la Ordenación Pormenorizada

El PRIM-Patraix recoge puntualmente lo establecido en la ordenación realmente ejecutada y consolidada tanto por la reparcelación de las parcelas como por la ejecución de la urbanización, pues su finalidad, como se ha indicado más arriba, es evitar dejar fuera de ordenación lo ejecutado.

En particular, y en relación con lo establecido en el artículo 37 de la LUV y por comparación con el Plan Parcial PP-Patraix-2002, tendremos:

- a) La delimitación del ámbito no se modifica.
- b) La red secundaria no se modifica sustancialmente, aunque se incorporan las siguientes variaciones que se han producido en la ejecución del planeamiento:



- a. Se amplía la superficie del colegio Eliseo Vidal, que pasa de 13.752 m² a 14.849 m². Esta ampliación ha sido posible al reducir el ancho de la calle Bolivia, que pasa a ser, en el tramo recayente al citado colegio, peatonal.
 - b. Por motivos técnicos, se crea un nuevo Centro de Transformación en la Calle Músico Gómis.
- c) Las alineaciones y rasantes, en general, se mantienen, fijándose en el correspondiente plano de ordenación.
- d) La parcelación viene fijada por el Proyecto de Reparcelación, aprobado definitivamente el 27 de febrero de 2007. En las Normas Urbanísticas del PRIM se define el régimen de parcelación.
- e) Los usos y tipos se establecen en la correspondiente ficha y en las NN.UU. En particular, de acuerdo con lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, las Zonas de Ordenación son las siguientes:

a. Uso residencial

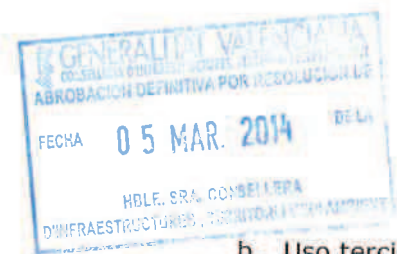
EDIFICACION ABIERTA (EDA)

Esta calificación es coincidente con la recogida con la misma denominación en el Capítulo Cuarto del Título Sexto de las NN.UU. del Plan General. Tipológicamente la ordenación proyectada, está constituida por bloques lineales. Su profundidad edificable es variable (15, 20 ó 25 m.), y las alturas vienen indicadas en los planos de ordenación. Con el fin de asegurar el correcto funcionamiento de los garajes en sótano de los bloques recayentes al bulevar central -C/ Fray Junipero Serra-, admitiéndose exclusivamente -además de por espacios libres y zonas verdes- la ocupación del espacio libre privado de uso público por las rampas de acceso al aparcamiento subterráneo a cielo abierto.

En esta zona de calificación, se ha optado por regular la compatibilidad de usos terciarios con los residenciales, tal y como se recoge en las NN.UU. para lo cual quedan prohibidos los usos residenciales en la planta baja de los edificios que así se grafían en los planos de ordenación. Esta prohibición alcanza, en la manzana 23, hasta la tercera planta.

ENSANCHE (ENS)

Esta calificación es coincidente con la recogida con la misma denominación en el Capítulo Tercero del Título Sexto de las NN.UU. del Plan General. Su profundidad edificable, así como las alturas vienen indicadas en los planos de ordenación.



b. Uso terciario

Además de la edificabilidad terciaria compatible con el uso residencial en un mismo edificio que se ha descrito en el apartado anterior, se establece una sola calificación para este uso, ZONA DE TERCIARIO. SUBZONA TER-3 (ENCLAVE TERCIARIO) concretamente en las manzanas números 7, 17, 18, 22, 25 y 26.2, según nomenclatura del plano de Calificación y Régimen Urbanístico.

- f) La regulación de las condiciones de edificación, en cada zona de ordenación, se establece en los planos de ordenación y en las Normas Urbanísticas de este PRIM, que vienen a recoger lo establecido en el Plan Parcial -Patraix-2002.
- g) Las ordenanzas Generales de Edificación se recogen en las NN.UU., en coordinación con lo previsto en el Plan General.
- h) Las viviendas de protección pública (VPP) se establecen explícitamente en el presente plan, de acuerdo con la siguiente tabla:

UBICACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCION PUBLICA

<u>BLOQUE</u>	<u>CALIFICACION</u>	<u>S.PARCELA</u>	<u>EDIFICABILIDAD</u>
3.3	EDA	2.175	17.400 m2tR
6.5	EDA	1.036	8.288 m2tR
6.6.	EDA	1.379	11.032 m2tR
13.1.2	EDA	617,85	4.943 m2tR
19.1	EDA	2.790	22.320 m2tR
29.1	EDA	1.227	8.178 m2tR
			72.161 m2tR

2.3.4 En relación con la Ordenación Estructural

Las determinaciones de la ordenación estructural vienen definidas en el artículo 36 de la LUV, que pasamos a analizar en relación con el presente PRIM:

a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

El Plan General de Valencia, en su estrategia de evolución urbana, sitúa este suelo en el primer cuatrienio de su programación. Con independencia de la previsión temporal, lo cierto es que el sector ha acabado siendo desarrollado, por lo que el presente PRIM-Patraix no supone modificación de dicha directriz.

b) Clasificación del suelo.



El Plan General de Valencia clasificó este suelo como "Urbanizable Programado" a desarrollar mediante Plan Parcial. Este desarrollo se determinó con la aprobación del Plan Parcial de 1991. Por las razones expuestas en la introducción del presente documento, el PRIM-Patraix considera el suelo como urbano, dada su consolidación, lo que supone modificación, aunque sea más formal que material, de la ordenación estructural del Plan General.

c) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos básicos de edificación.

De acuerdo con el Plan General y el Plan Parcial de 1991, el uso dominante es el residencial, compatible con el terciario. El tipo preferente de edificación es el de manzana de ensanche con patio central ajardinado.

El PRIM-Patraix mantiene los usos globales y manzanas de ensanche con jardines interiores, en diversos grados. Al incorporarse la Zona de Ordenación de Edificación Abierta (EDA), este hecho supone una modificación de la ordenación estructural.

d) Ordenación del Suelo No Urbanizable

No existe en el Sector, suelo alguno con esta clasificación.

e) Red primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.

La Red Primaria Interna establecida en el Plan General y en el Plan Parcial de 1991, respondía a la siguiente tipología:

- RED VIARIA, denominada en el Plan General GRV (Sistema General Red Viaria - Bulevar Sur)
- PARQUE URBANO, GEL-2 (Sistema General de Espacios Libres).
- SERVICIO PUBLICO, GSP-1 (Sistema General de Servicios Públicos, Deportivo)

La Red Primaria adscrita, de acuerdo con el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 29 de diciembre de 2000, se cuantificaba en 15.761 m².

Respecto de la Red Primaria Interna las modificaciones son las siguientes:

- Se modifica el GEL-2 ubicado junto al cementerio municipal y recayente a la C/ Campos Crespo y al Boulevard Sur, quedando como PQL (GEL-2) con una superficie de 44.985 m², y como Red Primaria Viaria - Infraestructura ferroviaria (PRV / PID -GTR-2-) con una superficie total de 30.878 m².



Respecto de la Red Primaria Adscrita o externa, no ha sufrido modificaciones en el procedimiento reparcelatorio del sector, no siendo objeto, al no haberse desarrollado, de la ordenación pormenorizada propuesta por este PRIM.

Por tanto y con independencia de los ajustes numéricos, el paso de un elemento de la red primaria a la secundaria supone modificación de la ordenación estructural.

f) Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.

Dado que el Sector es atravesado, parte en subsuelo y parte en superficie, por una vía ferroviaria de titularidad de la Generalitat Valenciana, el PRIM-Patraix da el tratamiento correspondiente, conforme a la legislación reguladora, para su protección y funcionalidad.

En este punto concreto, hay que indicar que en la manzana 22, en la confluencia de las calles Campos Crespo y Juan de Garay, la Reparcelación adjudicó una parcela de 1.225 m² a Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana, incluyéndose en este planeamiento con la calificación TER-3 privado, dada la naturaleza patrimonial del suelo aportado por esta entidad. Ahora bien, toda vez que sobre esta parcela se ubica la conexión con comunicación vertical con una estación de metro subterránea, en todo caso, FGV garantizará el correcto funcionamiento de dicha conexión con la estación subterránea, para el uso público, sea cual sea el uso que le dé con posterioridad a dicha parcela.

g) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.

No existen en el Sector este tipo de centros cívicos o actividades

h) Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitando los sectores definitorios de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos e intensidades de cada sector, así como su aprovechamiento tipo.

Las directrices citadas, que vienen a expresarse en las condiciones de ordenación de las fichas urbanísticas de los planes en vigor, no sufrirían modificaciones sustanciales en el PRIM.

En cuanto a la delimitación del sector, el PRIM-Patraix no modificaría de manera sustancial su perímetro, tal y como ya ha sido expuesto en la presente Memoria, aunque su superficie varía, debido a pequeños cambios perimetrales por condiciones viarias de conexión y por la introducción de las áreas internas consolidadas con anterioridad a la urbanización que quedaron fuera del ámbito en el planeamiento anterior.



El aprovechamiento tipo, en m²t/m²s, también se modifica, quedando en 0,7564 m²t/m²s, ligeramente inferior al Plan Parcial de 1991, que era de 0,7774 m²t/m²s. Este aprovechamiento es el correspondiente al PP-Patraix-2005, que se mantiene constante, aunque su función en el presente PRIM es meramente justificativa toda vez que la gestión de estos terrenos está ya realizada en su totalidad.

i) *Para los sectores de suelo urbanizable de uso residencial y, en su caso, urbanos: fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.*

Esta determinación no estaba contemplada en el planeamiento anterior, siendo introducida su cuantificación por el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de de 29 de diciembre de 2000. El PRIM-Patraix asume dicho porcentaje que es del 20 por 100 del total de la edificabilidad residencial, excluida la calificación "Ensanche", dado que son edificaciones preexistentes.

2.4. SUPERFICIE DEL SECTOR Y EDIFICABILIDADES

Con respecto al PP-Patraix-2002, la superficie del ámbito se modifica, de manera que la Superficie del PRIM-Patraix comprende:

- La totalidad del área ordenada, incluso la calificada como Ensanche que, en el citado Plan Parcial, se excluyó por tratarse de edificaciones en aquel momento ya consolidadas y por tanto exentas de participar en la gestión del sector.
- La red primaria interna.

De acuerdo con estas premisas, la Superficie computable a efectos de fijar el índice de edificabilidad es la del sector, esto es 573.186 m²s.

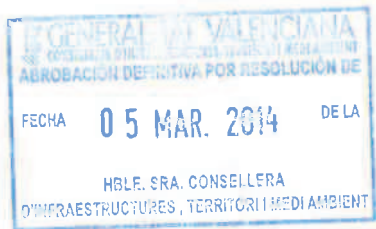
En cuanto a la edificabilidad bruta, ésta sería, de acuerdo con los cuadros del anexo, el sumatorio de la edificabilidad lucrativa, que supone 478.762 m²t.

De acuerdo con lo expuesto, el índice de edificabilidad bruta sería:

$$\text{INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA} = \text{EDIFICABILIDAD BRUTA} / \text{SUPERFICIE SECTOR} = 478.762 / 573.186 = 0,8353 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$$

2.5. SUELOS DOTACIONALES

De acuerdo con lo previsto en el artículo 70.2 de la LUV, en los PRI, los estándares dotacionales para sectores de uso dominante residencial, que vienen fijados en los artículos 67 de la LUV y 207 y 208 del ROGTU, se aplican en la medida de lo posible y de acuerdo con el grado de consolidación del ámbito ordenado.



En nuestro caso, los suelos dotacionales son los establecidos en el PP -Patraix-2002, cuantificados en el cuadro 3 del Anexo 3, que cumplen los requisitos de calidad, funcionalidad y capacidad legalmente establecidos para suelos urbanizables aunque al tratarse de suelo urbano el objeto de este planeamiento no es necesaria su justificación.

2.6. GESTION DEL PLAN

Tal y como se ha indicado, el objeto del presente PRIM es la validación de una ordenación que se encuentra ya gestionada y ejecutada su urbanización. Esto es, culminado el instrumento de equidistribución -Proyecto de Reparcelación- y ejecutadas las obras de urbanización.

Así pues, los propietarios se encuentran, desde el punto de vista de la gestión, con unos terrenos en la situación de suelo urbano consolidado, por lo que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 21 de la LUV, su aprovechamiento subjetivo coincidirá con el objetivo y éste será el que le confiera el planeamiento, en nuestro caso el presente PRIM-Patraix. No le es de aplicación lo previsto en el Artículo 1 del Decreto-Ley 1/2008 de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo, puesto que:

- a) El PRIM se desarrollará en el régimen de actuaciones aisladas.
- b) Tal y como se ha indicado en el apartado 2.3.4.h), no se produce incremento de aprovechamiento con respecto al planeamiento anterior, esto es, al Plan Parcial de 1991. Los inmuebles calificados como "Ensanche" mantienen estrictamente su edificabilidad materializada.

En todo caso, se ha de tener en cuenta que los propietarios del suelo, en el proceso reparcelatorio aprobado, ya han cedido a la administración actuante el correspondiente coeficiente de su aprovechamiento subjetivo.

2.7 OTRAS MODIFICACIONES DE OFICIO:

Conocida la problemática de la zona tras el plazo temporal donde estuvo en vigor el Plan Parcial, desde su aprobación definitiva en octubre del año 2002 hasta la Sentencia que produce su anulación, se procede a clarificar los siguientes aspectos:

- Regulación de los Estudios de Detalle:

Se elimina la obligatoriedad de la redacción de Estudios de Detalle para el desarrollo de la ordenación por parcelas individuales en las manzanas Terciarias, y la exigencia de que exista acuerdo por parte de la totalidad de propietarios de la manzana, dada la paralización que este hecho suponía para el desarrollo edificatorio de la zona. De esta manera los proyectos ordinarios podrán ordenar directamente los volúmenes en las zonas de edificación previstas cumpliendo las condiciones de las Normas Urbanísticas de este plan.

Será necesaria la redacción de Estudios de Detalle cuando se planteen



actuaciones que afecten a una manzana completa y, por razones de funcionalidad, sea necesario introducir cambios morfológicos o tipológicos con respecto a los previstos en el presente Plan.

Su regulación se especifica en las Normas Urbanísticas del PRIM.

- Régimen transitorio de las edificaciones industriales existentes:

Se modifica el régimen de aquellos edificios industriales existentes que no estén en situación de fuera de ordenación sustantivo. Se elimina su sometimiento al art. 184.2 del Reglamento de Planeamiento de la CV estableciéndose para ellos la situación de Fuera de Ordenación Circunstancial a que se refiere la Disposición Transitoria 9ª de las NNUU del PGOU.

Dichas actividades podrán mantenerse durante la vida útil de los edificios donde se ubican, no admitiéndose la implantación de nuevas actividades industriales en ellas.

En tanto se mantengan éstas, se admiten en ellas obras de reforma y de mejora, siempre que la nueva obra no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

Asimismo se permitirán en dichas edificaciones cambios de actividad y uso, siempre que se refieran a usos que se encuentren dentro de los permitidos por las Ordenanzas de este plan por remisión al art. 6.44 de las NNUU del PGOU y siempre que la nueva actividad o uso no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

- Prohibición de semisótanos en espacios libres privados de uso público:

Se elimina la posibilidad de realizar semisótanos –para aparcamientos o cualquier otro uso- en zonas fuera de la huella de los edificios, que recaigan a espacios libres privados de uso público, dada la incidencia que podrían tener en dichas zonas que habitualmente se destinan a espacios libres o zonas verdes de recreo. Únicamente se admiten en estas zonas las rampas de acceso a aparcamientos subterráneos.

- Zona de vías férreas de FGV:

De conformidad con el informe realizado por la Consellería de Infraestructuras de la Generalidad Valenciana en fecha 11-2-2009, el planeamiento establece la zona máxima de ocupación del futuro proyecto de soterramiento de vías y estación, concretando en esa zona una calificación PRV-GTR-2(PID) donde se compatibiliza el uso ferroviario actualmente existente –vías en superficie en funcionamiento- y el futuro –soterramiento de vías y estación-, con el uso de red viaria.

Con el desarrollo del futuro proyecto de soterramiento de vías y estación, la administración autonómica concretará la ubicación en el subsuelo de sus



infraestructuras y cederá la superficie de las mismas a la administración local.

- No inclusión de vial en parcela SED recayente al Boulevard Sur:

Existiendo un expediente de cambio de uso (nº 2004/801), promovido por la Consellería de Sanidad, donde se modificó la parcela en cuestión (SED) para ubicar un vial de acceso al hospital Peset Aleixandre, el cual fue aprobado por parte municipal en fecha 30 de marzo de 2005 condicionado al cumplimiento de las previsiones contenidas en el informe del Servicio de Circulación y Transportes relativas a la realización de una rotonda y a las características concretas de la planta viaria.

Visto que con posterioridad a dicho acuerdo la Administración promotora no ha realizado gestión ninguna para el cumplimiento del condicionado del acuerdo.

Visto que las citadas obras no estaban incluidas en el Proyecto de Urbanización del sector PRR-9 que se aprobó y que ejecutó el urbanizador DUPSA y que por tanto no constituía carga de urbanización para los propietarios del sector.

El presente documento de planeamiento no incorpora el citado vial toda vez que no está ejecutado y que no se ha cumplido el condicionado establecido en el acuerdo de aprobación del cambio de uso del Pleno municipal de fecha 30 de marzo de 2005.

2.8. DOCUMENTACION ADICIONAL DE LOS PLANES DE REFORMA INTERIOR

De acuerdo con lo previsto en el artículo 71 de la LUV, la documentación de un Plan de Reforma Interior es la de un Plan Parcial con la siguiente documentación adicional:

- Estudio sobre la incidencia en la población afectada.
- Régimen de fuera de ordenación de las edificaciones afectadas.
- Catálogo complementario
- Documentación gráfica refundida de la ordenación del entorno

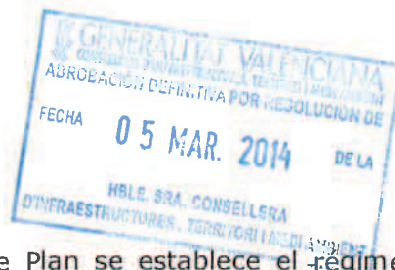
2.8.1. Estudio de su incidencia sobre la población afectada.

Tal y como se puede comprobar en el correspondiente plano de ordenación, la misma no supone la demolición ni desalojo de ninguna edificación residencial existente, por ello, el desarrollo del presente Plan no supondrá la necesidad de realojar a ninguna persona.

Por lo tanto la incidencia sobre la población afectada es inexistente.

2.8.2. Régimen de las edificaciones industriales existentes.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 111 de la LUV, en las Normas



Urbanísticas - Disposiciones transitorias- del presente Plan se establece el régimen transitorio de las construcciones industriales existentes y que no son incompatibles con la nueva ordenación.

2.8.3. Documentación gráfica refundida.

Se recoge en el correspondiente Plano de Ordenación.

2.8.4. Catálogo de bienes y espacios urbanos protegidos

De acuerdo con lo previsto en el artículo 167.2. del ROGTU, los PRI han de incorporar un Catálogo de bienes y espacios urbanos protegidos y una normativa para su conservación y rehabilitación, cuando se trate de elementos no contemplados en el Plan General, salvo que sea innecesario, como es nuestro caso, por no existir en el ámbito del PRIM ningún bien con interés patrimonial.

2.9 DOCUMENTACION ADICIONAL DE LOS PLANES DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVOS

2.9.1. En la Memoria Justificativa

En la Memoria Justificativa del presente PRIM se han justificado las modificaciones introducidas en los elementos de la red primaria y, en el apartado 2.3.4.a) se justifica como dichas variaciones en la ordenación estructural del Plan General no afectan a las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

2.9.2. En la Documentación gráfica

El PRIM ordena un sector completo, con lo que la documentación gráfica del entorno es la misma que la recogida en el apartado 2.8.3 de la presente Memoria y se refleja en el correspondiente plano de ordenación.

Valencia, Mayo 2013

El Jefe del Servicio de Planeamiento

Fdo: Fernando Belenguer Mula

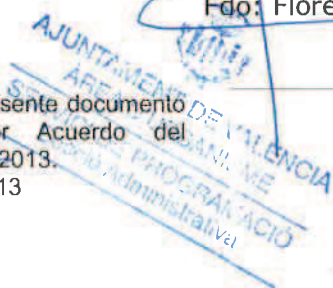
La Directora General de Ordenación Urbanística

Fdo: Florentina Pedrero Gil

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado PROVISIONALMENTE por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 31 de mayo de 2013.

Valencia, 14 de junio de 2013

EL SECRETARIO,



ANEXO I CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL PRIM

IDENTIFICACION

- Nombre del Sector	Patraix
- Nº del Sector en el PGOU	9
- Clasificación del Suelo	Urbano

REGIMEN URBANISTICO

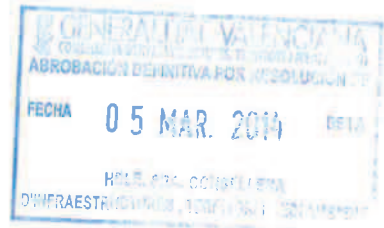
- Zonas de calificación Urbanística	EDA, ENS y TER-3
- Uso Dominante	Residencial
- Usos Prohibidos	Alm 3, Ind 3, Tco 3, Din (excepto Din 6)

MAGNITUDES E INDICES

- Superficie del Sector	573.186.- m ² s
- Edificabilidad bruta	478.762.- m ² t
- Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)	0,8353 m ² t/m ² s
- Edificabilidad residencial	396.053 m ² tR
- Índice Edificabilidad Residencial (IER)	0,6910 m ² tR/m ² s
- Edificabilidad terciaria	82.709 m ² tT
- Índice Edificabilidad Terciaria	0,1443 m ² tT/m ² s
- Número máximo de viviendas	3.607 viv.
- Densidad máxima	63 viv/Ha.

CONDICIONES DE EJECUCION

La totalidad del sector se desarrollará mediante actuaciones aisladas.



ANEXO 2 MODIFICACIONES DEL PRIM CON RESPECTO AL PLAN PARCIAL-PATRAIX -2002

Es objeto del presente Anexo recoger las modificaciones que, en la ejecución del Plan Parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 25 de octubre de 2002, se han producido y son validadas en el presente PRIM.

MODIFICACIONES EN LA RED PRIMARIA

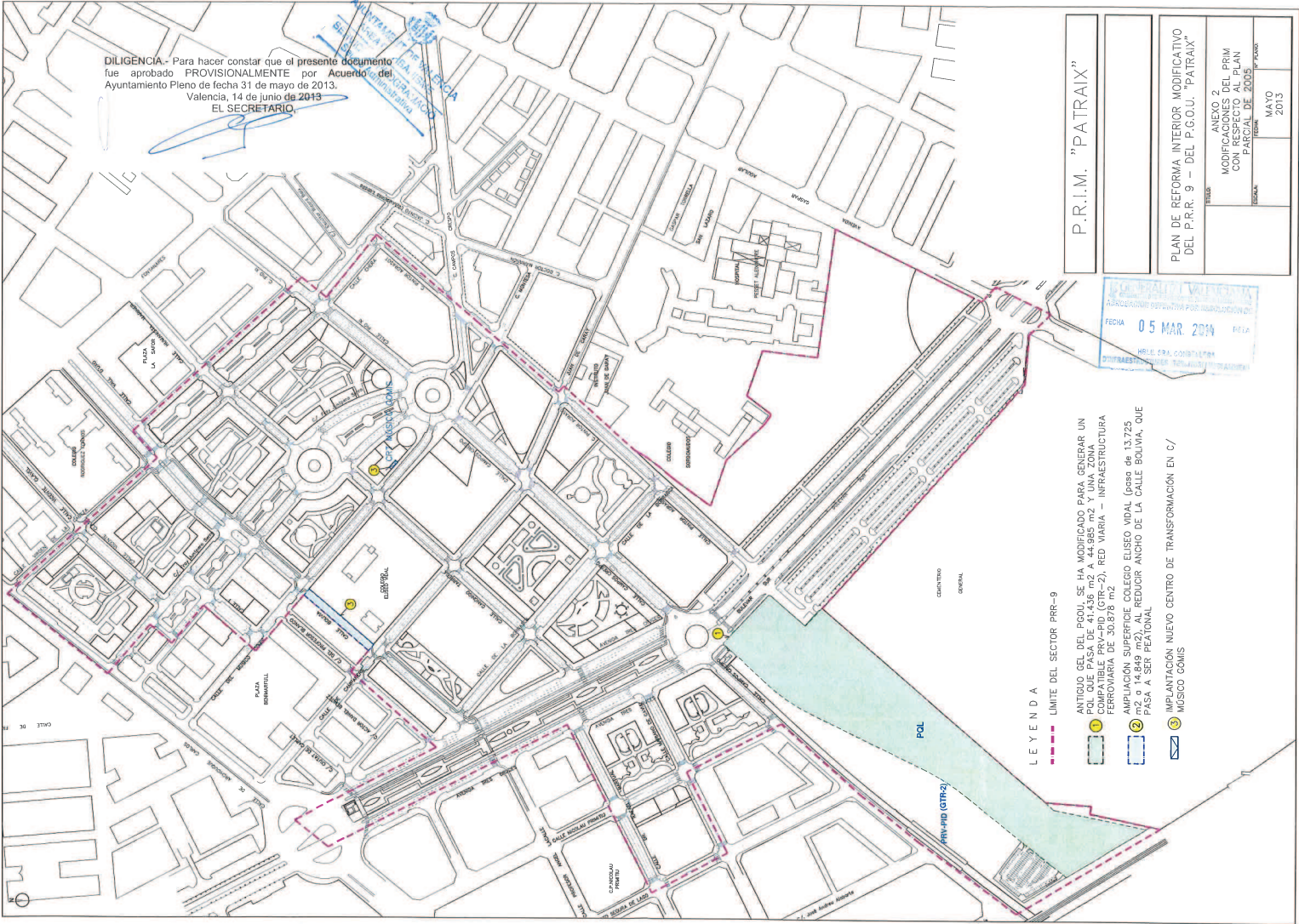
1. Se modifica el PQL ubicado junto al cementerio municipal y recayente a la C/ Campos Crespo y al Boulevard Sur, quedando como PQL con una superficie de 44.985 m² en vez de los 41.436 m² que disponía en el planeamiento anterior, y como Red Primaria Viaria/Red Ferroviaria (PRV/PID -GTR/2) con una superficie de 30.878, todo ello con el objeto de reflejar lo actualmente existente -vías férreas- y de no entorpecer el futuro proyecto de soterramiento de vías y estación.

MODIFICACIONES EN LA RED SECUNDARIA

2. Se amplía la superficie del colegio Eliseo Vidal, que pasa de 13.752 m² a 14.848 m². Esta ampliación ha sido posible al reducir el ancho de la calle Bolivia, que pasa a ser, en el tramo recayente al citado colegio, peatonal.
3. Por condicionantes técnicos, se implanta un nuevo Centro de Transformación en la Calle Músico Gómis.

En el plano adjunto se indican los cambios citados siguiendo la misma numeración

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado PROVISIONALMENTE por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 31 de mayo de 2013, Valencia, 14 de junio de 2013
 EL SECRETARIO.



P.R.I.M. "PATRAIX"	
PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO DEL P.R.R. 9 - DEL P.G.O.U. "PATRAIX"	
TÍTULO	ANEXO 2
FECHA	MODIFICACIONES DEL PLAN CON RESPECTO AL PLAN PARCIAL DE 2005
FECHA	MAYO 2013

05 MAR 2014

- LEYENDA**
- LIMITE DEL SECTOR PRR-9
 - ① ANTIQ. DEL DEL P.G.O.U. SE HA MODIFICADO PARA GENERAR UN COMPLEJO PRR-PIB (GTR-2) DE 44.955 m² Y UNA ZONA FERROVIARIA DE 30.878 m². RED VIARIA - INFRAESTRUCTURA
 - ② AMPLIACIÓN SUPERFICIE COLEGIO ELISEO VIDAL (suro de 13.725 m² a 14.849 m²). AL REDUCIR ANCHO DE LA CALLE BOLIVA, QUE PASA A SER PEATONAL
 - ③ IMPLANTACIÓN NUEVO CENTRO DE TRANSFORMACIÓN EN C/ MUSICO COMIS



ANEXO 3 CUADROS DE CARACTERISTICAS

CUADRO 1. SUPERFICIES DE SUELO

<u>SUELOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO</u>	
<u>RED PRIMARIA INTERNA DE DOTACIONES PÚBLICAS</u>	
Red Viaria (PRV)	123.110 m2
Espacios Libres Jardín (P JL)	11.976 m2
Espacios Libres Parque (PQL)	44.985 m2
<i>Total suelo de dominio y uso público estructural</i>	<i>180.071 m2</i>
<u>RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS</u>	
Red Viaria	
Viario (SRV)	119.123 m2
Aparcamiento (SAV)	22.796 m2
Equipamientos	
Educación-Cultural (SED)	70.118 m2
Recreativo-Deportivo (SRD)	3.951 m2
Servicio Urbano Infraestructura- (SID)	1.693 m2
Espacios Libres	
Jardines (S JL)	61.625 m2
<i>Total suelo de dominio y uso público secundario</i>	<i>279.407 m2</i>
DOMINIO PUBLICO FERROVIARIO (1)	1.683 m2
<i>TOTAL SUELO DE DOMINIO Y USO PUBLICO</i>	<i>461.161 m2</i>
<u>SUELOS DE DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO</u>	
Espacios Libres (EL*)	5.339 m2
<i>Total suelo de dominio privado y uso público</i>	<i>5.339 m2</i>
<u>SUELOS DE DOMINIO Y USO PRIVADO</u>	
Edificación Abierta Uso Mixto (EDA)	49.828 m2
Edificación Cerrada Uso Mixto (ENS)	5.992 m2
Edificación Terciario (TER-3)	49.890 m2
Espacios Libres Privados	976 m2
<i>Total suelo de dominio y uso privado</i>	<i>106.686 m2</i>
<i>Total Superficie del Sector</i>	<i>573.186 m2</i>

(1) Corresponde a la franja de dominio público del ferrocarril estatal.



CUADRO 2. EDIFICABILIDAD

BLOQUE	SUP PARCELA	RESIDENCIAL		TERCIARIA	
		PLANTA BAJA	RESTO PLANTA PISOS	PLANTA BAJA	OTRAS
3.1	672	101	4.704	571	
3.2	897	135	6.279	762	
3.3 VPP	2.175	2.175	15.225		
3.4 ENS	798	120	5.586	678	
4.1	833	125	5.831	708	
4.2	892	134	6.244	758	
4.3	679	102	4.753	577	
4.4	2.768	333	15.526	2.435	
4.5 ENS	1.925	243	11.319	1.682	
5.1	675	101	4.725	574	
5.2	1.132	170	7.924	962	
5.3	1.314	1.314	9.198		
5.4	1.125	1.125	7.875		
6.1	1.007	151	7.049	856	
6.2	464	70	3.248	394	
6.3	1.011	131	9.932	880	
6.4	499	75	3.493	424	
6.5 VPP	1.036	1.036	7.252		
6.6 VPP	1.379	1.379	9.653		
6.7 ENS	872	131	6104	741	
7 TER-3	12.753				8.683
13.1.1	934,15	934,15	6.539,05		
13.1.2 VPP	617,85	617,85	4.324,95		
13.2	1.548	232	10.836	1.316	
14.1	1.173	176	8.211	997	
14.2	1.685	253	11.795	1.432	
15.1	788	118	5.516	670	
15.2	760	114	9.020	646	
17.1	550	125	3.450	425	
17.3 ENS	1.760	164	7.644	1.596	
17 TER-3	10.935				7.445
18 TER-3	6.386				4.406
19 VPP	2.790	2.790	19.530		
21.1	5.001	630	33.608	4.371	
21.2	1.000	150	8.000	850	
22 TER-3	4.076				7.188
23	3.020		18.052*		6.902**
24	4.256	510	27.200	3.746	
25 TER-3	10.706				7.289
26 TER-3	5.034				8.878
27	2.954	443	20.678	2.511	
28	2.966	445	20.762	2.521	
29 VPP	1.227	1.227	6.951		
29.2 ENS	637	83	3.857	554	
	104.982	18.163	377.890	34.083	48.626
			396.053		82.709
					478.762

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	396.053	m ² tR
EDIFICABILIDAD TERCIARIA MAXIMA	82.709	m ² tT
EDIFICABILIDAD TOTAL	478.762	m ² t
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	3.607	viv

* En 12 plantas, con una ocupación máxima en planta de 1.682 m²

** En 3 plantas, con una ocupación máxima en planta de 3.020 m²



CUADRO 3. DOTACIONES PÚBLICAS

RED PRIMARIA DE DOTACIONES PUBLICAS

RED VIARIA (PRV)	123.110m ² s
ESPACIOS LIBRES (PQL + P JL)	56.961m ² s
TOTAL RED PRIMARIA	180.071m²s

RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PUBLICAS

RED SECUNDARIA VIARIA (SRV)	119.123m²s
RED SECUNDARIA APARCAMIENTOS (SAV)	22.796m²s
RED SECUNDARIA DE ESPACIOS LIBRES (S JL)	61.625m²s

JARDINES	S JL-1	3.239m ² s
	S JL-2	4.784m ² s
	S JL-3	4.756m ² s
	S JL-4	2.562m ² s
	S JL-5	3.159m ² s
	S JL-6	4.302m ² s
	S JL-8	1.217m ² s
	S JL-8'	1.338m ² s
	S JL-9	1.772m ² s
	S JL-11	2.830m ² s
	S JL-22	7.496m ² s
	S JL-27	4.075m ² s
	S JL-28	5.318m ² s
	S JL-20	3.307m ² s
	S JL-21	4.537m ² s
	S JL-24	4.072m ² s
	S JL-14	2.861m ² s

DOTACIONAL PUBLICO

75.796m²s

EQUIPAMIENTO DOCENTE (SED)

SED-16	14.849m ² s
SED-20	10.365m ² s
SED-26	44.904m ² s

EQUIPAMIENTO PUBLICO

SRD-29	3.951m ² s
SID-29	1.693m ² s

TOTAL RED SECUNDARIA

279.407m²s

DOMINIO PUBLICO FERROVIARIO

1.683m²s

DOTACIONES PÚBLICAS

461.161m²s

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado PROVISIONALMENTE por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 31 de mayo de 2013.
Valencia, 14 de junio de 2013

EL SECRETARIO,

