

**ASUNTO:** Justificación cumplimiento estándares dotacionales público PRIM “Pedro Cabanes”

**INTERESADO:** Servicio Territorial de Urbanismo (Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio).

## **INFORME JUSTIFICATIVO**

Se redacta el presente Anexo como contestación a la petición de informe justificativo realizada por el organismo autonómico competente en la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo denominado PRIM “Pedro Cabanes”.

## **ANTECEDENTES:**

- En el año 2002 se presentó documentación para la tramitación de Plan de Reforma Interior con Homologación Modificativa en el ámbito denominado “Pedro Cabanes” perteneciente a un núcleo de antiguas naves industriales sobre las que se pretendía modificar su uso para pasarlo a uso residencial dada su obsolescencia y su ubicación en una zona que se había desarrollado como un nuevo barrio residencial de la ciudad.
- En fecha 16 de agosto de 2002 se expuso al público la documentación.
- En fechas 4 de febrero de 2005 y 10 de junio del mismo año se aportó documentación a la Consellería para su aprobación definitiva.
- En fecha 23 de septiembre de 2005 mediante Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda se aprobó definitivamente dicha Homologación y Plan de Reforma Interior indicando en los fundamentos jurídicos de dicha Resolución que el objeto del Proyecto era reordenar un ámbito de 9.645,42 m<sup>2</sup>, calificado como suelo urbano enclave industrial, para transformarlo en suelo residencial y terciario.
  - o Esta recalificación se produjo en el marco de los criterios para el cambio de uso industrial a residencial, aprobados por Pleno municipal el 30 de abril de 2004. Se justificaba por la conveniencia de eliminar ese enclave industrial obsoleto habida cuenta del carácter residencial del barrio y la consolidación del uso residencial en el entorno del sector.
  - o A tal efecto se delimitaba una única Unidad de Ejecución, creando una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes, mejorando el sistema viario cediendo al Ayuntamiento un nuevo vial de 1.379,63 m<sup>2</sup>s, creando y cediendo una nueva parcela de zona verde de 3.335,49 m<sup>2</sup>. Además se garantizaba la reserva del 20% de la

edificabilidad residencial total para la construcción de viviendas de protección pública lo que suponían 4.311 m<sup>2</sup>t destinados a este fin.

- Se incrementaba la edificabilidad admitida por el PGOU (22.682,26 m<sup>2</sup>t) en 2.749,37 m<sup>2</sup>t.
- En aplicación de los criterios municipales señalados se exigió una cesión dotacional total de 10.777,27 m<sup>2</sup>s.
- Se estableció en esa documentación, un área virtual de comparación a efectos de determinar el cumplimiento del art. 19 de la LRAU y del art. 17 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, legislación vigente en aquel momento, correspondiente a un área de 34.270 m<sup>2</sup>s constituida por dos manzanas edificables comprendidas entre las calles Domingo Gómez, Camino de Moncada, marco Merenciano y Juan XXIII, justificándose que el índice de edificabilidad que se proponía era inferior al existente en el área de comparación referida.
- Se cumplía la condición de mejora de la relación entre suelos dotacionales y edificabilidad que pasaba en el ámbito del PRI de ser 0,009 m<sup>2</sup>dot/m<sup>2</sup>t en el PGOU a ser de 0,185 m<sup>2</sup>dot/m<sup>2</sup>t en el PRI.
- Se indicaba que el interés público estaba suficientemente justificado en la medida en que se mejoraba la calidad urbana del sector y se incrementaban las dotaciones públicas, lo que respondía a los objetivos que debían presidir el ejercicio de la potestad de planeamiento

Dada la consolidación de la zona y las preexistencias, en su momento, el proponente cedía en total 7.687,37 m<sup>2</sup> dot y los restantes 3.089,90 m<sup>2</sup> dot los propuso mediante el pago en metálico de su equivalente económico (en concreto 290.182,92 euros).

- Esta ordenación fue gestionada y ejecutada mediante la oportuna Reparcelación y PAI siendo recibidas las obras por el Ayuntamiento.
- Con posterioridad la Sentencia de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 25 de enero de 2011, estimó el recurso contencioso-administrativo promovido por Naves Camino de Moncada, S.A. contra la Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 23 de septiembre de 2005, que aprobaba definitivamente la Homologación y el Plan de Reforma Interior “Pedro Cabanes” de Valencia, en base a la Sentencia del mismo Tribunal de fecha 29 de junio de 2009 que anulaba la adjudicación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución del suelo urbano “Pedro Cabanes”, la cual se realizó a favor de la empresa VALDOMO, S.L., debido a la falta de clasificación de la citada empresa para contratar con la Administración.

Asimismo, por Sentencia de fecha 16 de enero de 2014 de la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, se desestimó el recurso de casación interpuesto por el Ayuntamiento de Valencia y la Generalitat Valenciana, siendo por tanto firme la Sentencia mencionada de fecha 25 de enero de 2011 y por lo tanto declarándose nulo tanto el PAI como la Homologación y el Plan de Reforma Interior.

- Como consecuencia de todo ello y en aras de generar un nuevo régimen urbanístico que legalizara la ordenación ya gestionada y ejecutada, se redactó, por parte de los servicios técnicos municipales, un nuevo Plan de Reforma Interior cuyo único objetivo era dotar de ordenación urbanística al ámbito delimitado por el original PRI al estar todos ellos absolutamente gestionados y ejecutados en su urbanización e incluso edificados en gran parte de su superficie edificable.
- Logicamente el propósito de este nuevo PRI debía ser el mismo es decir el cambio de uso global en el ámbito propuesto, pasando de uso Industrial a uso Residencial-Terciario, toda vez que la ordenación en vigor volvía a ser la del PGOU 88, quedando los suelos con una calificación de uso industrial, ahora bien en este caso se partía de la premisa de encontrarnos ante un suelo urbano consolidado.
- Tras la tramitación urbanística de este nuevo PRI, el expediente fue remitido al organismo autonómico competente en su aprobación definitiva, dado que al modificarse la zona de ordenación estructural, la competencia para su aprobación era autonómica.
- En este proceso de aprobación autonómica se exige la necesidad de justificar el cumplimiento del art. 63 de la LOTUP, que contempla los planes de reforma interior modificativos y establece la exigencia de que "las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley". Ese estándar dotacional que se refiere a la proporción entre dotaciones públicas y edificabilidad se regula con detalle en los apartados III.4.7 y III.8.2 del anexo IV de la LOTUP.

El apartado III.8 establece lo siguiente: "Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea en la que esté incluido el ámbito de la modificación."

## **JUSTIFICACION:**

En este PRIM, se modifica el uso dominante del ámbito modificado (que pasa de industrial a residencial), por lo que la condición a cumplir sería que el estándar dotacional global de la ordenación modificada sea superior al estándar dotacional global del área urbana homogénea donde se encuentra la actuación.

En primer lugar tenemos que establecer cuál es esa área urbana homogénea a utilizar.

En este sentido la ciudad de Valencia aprobó definitivamente por acuerdo de pleno municipal de fecha 21 de junio de 2018, el Plan Especial de Directrices de Calidad

Urbana de la ciudad donde se definían 23 ámbitos de desarrollo de la futura ordenación pormenorizada denominados Areas Funcionales que respondían a criterios de funcionalidad, de delimitación por grandes vías urbanas y de utilización de dotaciones públicas de proximidad.

De esta manera parece evidente que se debería aplicar como comparación del nivel de dotaciones públicas en el ámbito del PRI, el Estandar Dotacional Global que se obtenga del Area Funcional donde se ubica la actuación que en este caso es el Area Funcional nº 17.

Los datos numéricos de este Area que utilizaremos para el cálculo comparativo, se encuentran en el mencionado Plan Especial en las páginas 50 en el caso de la superficie total y en el caso de la superficie dotacional aparece en la página 268 la superficie de equipamientos y zonas verdes a lo que hay que añadir la superficie de viales –hasta los 732.051 m2s- y son los siguientes:

- Superficie total del ámbito:.....1.495.935,65 m2s
- Edificabilidad privada total:.....3.035.305,19 m2t
- Superficie total dotaciones públicas:.....732.051 m2s dot

De esta forma calculamos el EDG del Area Funcional como cociente entre la superficie total de dotaciones públicas y la edificabilidad total obteniendo el siguiente valor:

$$\text{EDG Area Funcional 17} = 732.051 / 3.035.305,19 = \mathbf{0,2411 \text{ m2s dot / m2t}}$$

Por otro lado debemos calcular de la misma forma el Estandar Dotacional Global de la actuación pretendida (PRI) para lo cual establecemos un ámbito de cálculo que se corresponde con la ordenación propuesta utilizando los viales perimetrales a la misma con el criterio de incluirlos hasta el eje de calle excepto donde no existe vial (se adjunta plano justificativo donde se observa el perímetro de cálculo y las condiciones de la ordenación).

De esta forma obtenemos los siguientes parámetros

- Superficie total del ámbito:.....11.715,69 m3s
- Edificabilidad privada total:.....25.431,63 m2t
- Superficie total dotaciones públicas:.....6.785,39 m2s dot

De esta forma calculamos el EDG del ámbito de la actuación total obteniendo el siguiente valor:

$$\text{EDG Actuación "Pedro Cabanes"} = 6.785,39 / 25.431,63 = \mathbf{0,2668 \text{ m2s dot / m2t}}$$

Con todo ello **se justifica el cumplimiento del equilibrio dotacional** en la nueva situación respecto al nivel dotacional del Area Funcional donde se ubica la actuación "Pedro Cabanes".