

  
**AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
SERVICI DE PLANEJAMENT  
Oficina Tècnica d'Urbanisme

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 28 de septiembre de 2001.

**EL SECRETARIO ADJUNTO**

# ESTUDIO DE DETALLE

  
**AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
SERVICI DE PLANEJAMENT  
29 NOV. 2002  
REG. D'ENTRADA

**ESTUDIO DE DETALLE EN AMBITO U.E. C  
REDELIMITADA ( P.E.P.R.I. CAMPANAR )**

Pedro Luis **SOSA LUENGO**.  
Arquitecto.

## INDICE

### **ESTUDIO DE DETALLE**

1.- Introducción

2.- Identificación.

2.1.- Ámbito territorial afectado.

2.2.- Órgano redactor.

2.3.- Autor.

2.4.- Órgano competente para la aprobación.

3.- Memoria informativa.

3.1.- Objeto y condiciones del planeamiento superior.

3.2.- Estructura de la propiedad del suelo.

4.- Memoria justificativa.

4.1.- Justificación de la procedencia.

4.2.- Justificación de la solución adoptada.

4.3.- Estudio comparativo de la edificabilidad.

4.3.1.- Edificabilidad establecida en el Plan.

4.3.2.- Edificación resultante de la ordenación propuesta-

4.4.- Justificación de la ordenación propuesta.

### **DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.**

1.- Certificado de Fijación de Líneas del Excmo. Ayuntamiento de Valencia.

2.- Datos de interés. P.G.O.U. y P.E.P.R.I.

## PLANOS

### 1.- PLANOS DE INFORMACIÓN. ORDENACIÓN VIGENTE.

#### 1.1.- P.G.O.U. SITUACIÓN.

- Calificación del suelo.
- Estructura urbana. Ámbito T-5.

#### 1.2.- P.E.P.R.I. De Ordenación. Estructura Urbana.

#### 1.3.- P.E.P.R.I. De Ordenación. Calificación del Suelo.

#### 1.4.- P.E.P.R.I. De Ordenación. Red Viaria.

#### 1.5.- P.E.P.R.I. De Ordenación. Niveles de Protección.

#### 1.6.- P.E.P.R.I. Gestión Urbanística.

#### 1.7.- Redelimitación U.E. "C".

### 2.- PLANOS DE PROYECTO. ORDENACIÓN PROPUESTA.

#### 2.1.- Ámbito de Actuación.

#### 2.2.- Estructura de la propiedad.

#### 2.3.- Ordenación propuesta.

#### 2.4.- Estudio comparativo de edificabilidad.

## **ESTUDIO DE DETALLE**

### **1.- INTRODUCCIÓN.**

El Plan Especial de Reforma Interior y Protección de Campanar que desarrolla el Ámbito T-5 del P.G.O.U. delimita, entre otras, la U.E. "C" cuya situación y extensión puede apreciarse en los planos de información del presente documento. Sin embargo, esta unidad de ejecución, ha quedado ampliada mediante el correspondiente Proyecto de Redelimitación por las razones que se exponen en su Memoria Justificativa, pasando, a partir de ese momento, a llamarse Unidad de Ejecución C Redelimitada.

La presente documentación constituida por Memoria y Planos tiene por objeto desarrollar un Estudio de Detalle que afecta a los terrenos edificables que quedan dentro de la ampliación de la Unidad de Ejecución C, es decir, el bloque de dos alturas colindante con parte de los EL\* (espacios libres privados).

El presente documento, aunque autónomo en sí mismo, forma parte integrante de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución C del Plan Especial de Reforma Interior y Protección de Campanar. En dicha alternativa técnica se expone la ampliación de la U.E. "C" y su conveniencia mediante el ya citado Proyecto de Redelimitación.

### **2.- IDENTIFICACIÓN.**

#### **2.1.- Ámbito territorial afectado.**

El presente Estudio de Detalle afecta a los terrenos edificables que quedan incluidos dentro de la ampliación de la Unidad de Ejecución C Redelimitada. Abarca una superficie de:

Superficie edificable en dos alturas.....409,87

Superficie de EL\* .....221,21

---

**SUPERFICIE TOTAL.....631,08**

y queda delimitado por:

Norte.....c/ Benavites.

Sur.....c/ Villar del Arzobispo.

Este..... futura zona ajardinada de c/ en proyecto.

Oeste..... resto de la manzana que queda excluida de la unidad C.

El ámbito territorial afectado no abarca una manzana completa, pero sí una unidad urbana completa o equivalente en el sentido establecido en el art. 100 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, habida cuenta que el resto de la manzana es ejecutable, y de hecho se está ejecutando, mediante Unidades Aisladas.

El hecho de que el bloque recayente a la calle E.P. junto al nº 16 de Mosen Rausell esté ya en ejecución mediante unidades aisladas, ha impedido poderlo incluir dentro de la Unidad de Ejecución en el Proyecto de Redelimitación y, en consecuencia, dentro del ámbito del Estudio de Detalle. Esta circunstancia queda detalladamente explicada en el citado Proyecto de Redelimitación que forma parte de la presente Alternativa Técnica.

## **2.2.- Órgano redactor.**

El presente Estudio de Detalle se redacta a instancia de los particulares, en concreto por la sociedad INMOTEC S.A., con domicilio en Valencia, en la calle de Pintor Benedito nº 6-1ª, 46007 –Valencia, y representada por D. Antonio TORMO FALCÓ.

## **2.3.- Autor.**

El autor es D. Pedro Luis SOSA LUENGO, Arquitecto, colegiado nº 2.791 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, con domicilio a efectos de notificación en Valencia, en la calle de Pintor Benedito nº 6-1ª 46007-Valencia.

## 2.4.- Órgano competente para la aprobación.

El órgano competente para la aprobación, tanto inicial como definitiva es el Excmo. Ayuntamiento de Valencia dado que el ámbito de actuación tratado forma parte de su Término Municipal.

## 3.- MEMORIA INFORMATIVA.

### 3.1.- Objeto y condiciones del planeamiento superior.

#### *Objeto*

La fachada sur del bloque de dos alturas conforma parte de la calle Villar del Arzobispo; la fachada que enfrenta en dicha calle está constituida, en nuestro tramo, por una edificación que se encuentra en parte fuera de ordenación por no coincidir sus límites con la línea de fachada establecida en el P.E.P.R.I.. Esta edificación se sitúa de tal forma que la calle sufre en este punto un estrechamiento de 2,49 m.. El Estudio de Detalle tiene como objeto principal "adaptar y reajustar alineaciones ya establecidas en el plan" de forma que el citado estrechamiento quede eliminado estableciendo una amplitud para la calle en ese punto de 5 m. aunque no se ejecute el planeamiento en la otra fachada de la calle de Villar del Arzobispo. Téngase en cuenta la dificultad de obtener una simultaneidad de ejecución de ambas fachadas habida cuenta que ésta última se tiene que gestionar mediante una Unidad Aislada.

Como consecuencia del reajuste de las alineaciones es necesario plantear entre los objetivos del Estudio de Detalle una nueva ordenación de los volúmenes de edificación para no sufrir merma en el aprovechamiento.

#### *Condiciones del planeamiento superior*

El Término Municipal de Valencia queda ordenado por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia publicado en el B.O.E. del 14 de enero de 1989 y posterior corrección de errores del D.O.G.V. de 03/05/1993.

El instrumento que desarrolla la zona en la que nos encontramos es el Plan Especial de Reforma Interior y Protección de Campanar que desarrolla el denominado ámbito T-5 del P.G.O.U.. El referido Plan Especial fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión del 21 de mayo de 1.992 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 27 de junio de 1.992.

En este documento queda establecida la Unidad de Ejecución C con los límites indicados en la Introducción del presente documento.

El Programa de Actuación Integrada del que este Estudio de Detalle forma parte, desarrolla la Unidad de Ejecución C descrita, ampliándola a los terrenos sobre los que actúa este documento mediante un Proyecto de Redelimitación. Esta ampliación queda justificada en la Memoria de los documentos que componen el Proyecto de Redelimitación integrado en la Alternativa Técnica del citado P.A.I.. Esta justificación no es en ningún caso objeto del Estudio de Detalle.

El terreno (ya descrito) objeto del presente Estudio de Detalle presenta la siguiente Calificación Urbanística:

- 221,21 m<sup>2</sup>. de Espacios Libres Privados (EL\*).
- 409,87 m<sup>2</sup>. de edificación dentro del Conjunto Histórico Protegido (CHP-3), con dos altura, afectados por el área de ordenanza diferenciada B.

En el Capítulo Segundo del Título Quinto de las Ordenanzas del P.E.P.R.I. se desarrollan las ordenanzas correspondientes a estas calificaciones.

La ordenación de volúmenes establecida en el P.E.P.R.I. puede observarse en los planos de información del presente documento.

### **3.2.- Estructura de la Propiedad del Suelo.**

El Estudio de Detalle abarca una superficie total de 631,08 m<sup>2</sup>..Se aporta, a continuación, el conjunto de los titulares catastrales de las parcelas que se ven afectadas por los terrenos cuyos volúmenes edificatorios se reordenan. Este apartado aparece grafiado en el Plano nº 2.2 de los que componen el Estudio de Detalle.

- Parcela catastral 3739507YJ2733H0001PH.

Domicilio tributario: C/ Villar del Arzobispo nº 22  
Titular: Vicente Puchades Belenguer  
Domicilio fiscal: Plaza de la Iglesia nº 1 – Valencia.

Esta parcela es actualmente propiedad de INMOTEC S.A., domiciliada en Valencia, calle de Pintor Benedito nº 6-1ª. Tiene una superficie total de 195,71 m<sup>2</sup>. de los que se ven afectados por el Estudio de Detalle 106,28 m<sup>2</sup>.

- Parcela catastral 3739506YJ2733H0001QH.

Domicilio tributario: C/Villar del Arzobispo nº 20.  
Titular: José Andrés Benavent.  
Domicilio fiscal: C/Villar del Arzobispo nº 20 – Valencia.

Tiene una superficie total de 94,09 m<sup>2</sup>. de los que se ven afectados por el Estudio de Detalle 89,65 m<sup>2</sup>.

- Parcela catastral 3739505YJ2733H0001GH.

Domicilio tributario: C/Villar del Arzobispo nº 18.  
Titular: Josefa Muñoz Vallés y otros.  
Domicilio fiscal: C/Ricardo Micó nº 50 – Valencia.

Tiene una superficie total de 328,67 m<sup>2</sup>. de los que se ven afectados por el Estudio de Detalle 241,09 m<sup>2</sup>.

- Parcela catastral 3739501YJ2733H0001WH.

Domicilio tributario: C/Villar del Arzobispo nº 10  
Titular: Ramón Guillot Barberá.  
Domicilio fiscal: C/Maestro Bagant nº 23 – Valencia.

Tiene una superficie total de 1.456,44 m<sup>2</sup>. de los que se ven afectados por el Estudio de Detalle 194,06 m<sup>2</sup>.



En resumen, la estructura de la propiedad queda de la siguiente manera:

INMOTEC S.A.....	106,28 m <sup>2</sup> .
D. José ANDRÉS BENAVENT.....	89,65 m <sup>2</sup> .
D. Josefa MUÑOZ VALLÉS.....	241,09 m <sup>2</sup> .
D. Ramón GUILLOT BARBERÁ.....	194,06 m <sup>2</sup> .

---

SUPERFICIE TOTAL AFECTADA.....631,08 m<sup>2</sup>.

#### 4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

##### 4.1.- Justificación de la procedencia.

El presente Estudio de Detalle se considera procedente debido a que los terrenos afectados están calificados como suelo urbano y pertenecen a un municipio (Valencia) con un Plan General totalmente adaptado o redactado con arreglo a la Ley del Suelo. Se pretende variar las alineaciones y consecuentemente los volúmenes arquitectónicos dentro de la unidad urbana afectada, sin alterar el resto de los parámetros, para conseguir el fin propuesto de ampliar la calle a 5 m. de ancho.

El Estudio de Detalle se adapta en sus fines y contenido a lo establecido en la LRAU (Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana) en su artículo 26.

Del mismo modo se cumple con todo lo especificado en el artículo 2.15 del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia resaltando de manera especial lo indicado en su apartado 1.h) *de tal forma que el Estudio de Detalle no altera las condiciones de los predios colindantes garantizando una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, haciéndolo compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por el Plan al ordenar cada zona y, en concreto, el casco histórico de Campanar.*

Igualmente se cumple con el artículo 2.1 del P.E.P.R.I. del casco Histórico de Campanar en el que se indican las condiciones del desarrollo mediante Estudios de Detalle.

#### 4.2.- Justificación de la solución adoptada.

En los terrenos afectados se varían las alineaciones con respecto a las establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior y Protección de Campanar y, por tanto, se establece una nueva ordenación de los volúmenes de edificación.

Esta nueva ordenación tiene por finalidad reordenar la volumetría alterando las alineaciones, de forma que el estrechamiento de 2,49 m. que se produciría en la calle de Villar del Arzobispo, quede eliminado, ampliándose su dimensión a 5,00 m..(Este estrechamiento se produciría dado que presumiblemente no se han de llevar a cabo obras de las dos fachadas de forma simultánea).

Como consecuencia de la modificación de las alineaciones, una parte de los espacios EL\* (espacios libres privados) pasan a ser vial público, no alterándose el total del volumen edificado.

La ordenación resultante puede observarse en el plano correspondiente del presente documento. Puede observarse que en ella...

- Se mantiene la ocupación de suelo edificable que sigue siendo de 409,87 m<sup>2</sup>.
- Se disminuyen los Espacios Libres Privados (EL\*) que pasan de 221,21 m<sup>2</sup>. a 196,34 m<sup>2</sup>.. La diferencia 24,87 m<sup>2</sup>. pasa a ser viales públicos.
- No se aumenta el número de alturas ya que no se pretende modificar la aplicación de las Ordenanzas.
- No se aumenta el volumen edificable ya que se mantiene la superficie ocupada en planta por la edificación y las alturas.

Dado que el Estudio de Detalle tiene por objeto efectuar un reajuste de las alineaciones, cabe indicar que...

- Se aumenta la anchura del espacio destinado a viales en la zona afectada, no alterando en el resto la disposición de la red viaria ni los espacios libres, dado que se respetan el resto de los límites de la manzana que se trata, sin alterar los usos previstos.

No se modifican ni el uso ni el resto de las determinaciones del Plan Vigente.

El presente Estudio de Detalle se adapta en su contenido y desarrollo al art. 26 de la LRAU, al art. 91 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y al Capítulo IX del Título Segundo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

#### **4.3.- Estudio comparativo de edificabilidad.**

##### *4.3.1.- Edificabilidad establecida en el Plan Especial de Reforma Interior y Protección de Campanar.*

El Plan Especial fija las alineaciones y delimitación de volúmenes. Para mayor precisión se dispone del Certificado de Fijación de Líneas del Excmo. Ayuntamiento de Valencia en el que se observa que la profundidad del bloque edificable es de 10 m.

Con arreglo a estos datos y a la documentación cartográfica del Excmo. Ayuntamiento de Valencia se obtiene una superficie de suelo privado edificable de 409,87 m<sup>2</sup>.

No se entra en justificación de volúmenes dado que las alturas de edificación no se modifican y, por tanto, éstas no se alteran.

Se adjunta al presente documento fotocopia del Certificado de Fijación de Líneas.

##### *4.3.2.- Edificación resultante de la ordenación propuesta.*

Como puede observarse en el plano que se adjunta, la nueva disposición presenta el mismo bloque de edificación, disminuyendo su longitud hasta permitir el paso de cinco metros libres en la calle de Villar del Arzobispo, por lo que, para mantener la misma superficie de suelo privado edificable de 409,87 m<sup>2</sup>., se aumenta la profundidad del bloque edificable a 10,635 m.

En el plano 2.4.- puede observarse gráficamente el estudio comparativo de edificabilidad.

#### 4.4.- Justificación de la ordenación propuesta.

Por lo que respecta a la modificación de las alineaciones en la calle de Villar del Arzobispo, la solución propuesta se justifica por sí misma ante el objetivo de conseguir eliminar el estrechamiento que se produciría y ante la dificultad que se plantea de no poder realizar simultáneamente las dos fachadas de la calle Villar del Arzobispo.

En cuanto a la ordenación de volúmenes propuesta, el promotor, INMOTEC S.A., ha realizado estudios de aprovechamiento de la edificabilidad resultante al aplicar la profundidad edificable de 10,635 m<sup>2</sup>. obteniéndose tipologías de edificación correctas con la solución de viviendas en hilera.

El quiebro que se produce en la alineación de la calle Villar del Arzobispo, al alterar las alineaciones, se considera acorde con el conjunto de la trama urbana del CHP de Campanar.

Globalmente el resultado que se obtiene entendemos que es correcto, tanto desde el punto de vista del diseño urbano, como en cuanto al bloque de edificación resultante.

En Valencia, a 15 de Junio de 1.999.

Fdo: Pedro Luis SOSA LUENGO.  
Arquitecto