

PLAN PARCIAL AVENIDA DE FRANCIA

ESTUDIO DE DETALLE

Situación: Manzana delimitada por la Avda. de  
Francia, calle de Menorca, calle 10 y calle 11  
Parcelas 50,51,52,95,53,54,96

Promotor: URBEM S.A.

# PLAN PARCIAL AVENIDA DE FRANCIA

## ESTUDIO DE DETALLE

Situación: Manzana delimitada por la Avda. de Francia, calle de Menorca, calle 10 y calle 11  
Parcelas: 50,51,52,95,53,54,96

Promotor: URBEM S.A.

DILIGENCIA — El presente Documento fue aprobado definitivamente  
en el Pleno, en sesión de 30 de 7 de 1999  
Valencia, 10 9-99

El Secretario General.

MEMORIA

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA  
DILIGÈNCIA

Para hacer constar que el presente documento se envía a INFORMACIÓN PÚBLICA por Resolución de Alcaldía

de fecha 24 Mayo 1999  
26 Mayo 1999  
Valencia,  
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

### I.- ANTECEDENTES URBANISTICOS

Los terrenos que son objeto del presente Estudio de Detalle se encuentran ubicados en el ámbito del Plan Parcial "Avenida de Francia" que fue aprobado definitivamente con fecha 11 de Abril de 1991.

Las Ordenanzas del Plan Parcial fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia de 3 de Julio de 1991.

El 17 de Enero de 1992 el Ayuntamiento de Valencia aprobó definitivamente la sustitución del sistema de Expropiación por el de Compensación de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial "Avenida de Francia".

El 23 de Septiembre de 1992 quedó constituida la Junta de Compensación para la Ejecución de mencionada Unidad, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

Por último, en fecha 29 de Septiembre de 1995 el Pleno del Ayuntamiento de Valencia aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación Forzosa del Area de S.U.P. nº3 "Avenida de Francia".

La Asamblea General de la Junta de Compensación, en sesión celebrada el 23 de Enero de 1995, adoptó el acuerdo de adaptación de la Junta de Compensación a la Ley de la Comunidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística y su transformación en Asociación de Interés Urbanístico.

## 2.- SITUACION DE LOS SOLARES OBJETO DE ESTUDIO DE DETALLE

Los solares que son objeto del presente Estudio de Detalle integran una manzana completa del Plan Parcial "Avenida de Francia" que se encuentra delimitada por las siguientes calles:

SUR – Calle Nº 10  
NORTE – Avenida de Francia  
ESTE – Calle de Menorca  
OESTE – Calle Nº 11

En el plano Nº 6 – Plano General de Ordenación y Fincas Resultantes - del Proyecto de Reparcelación Forzosa, la mencionada manzana aparece dividida en ocho fincas resultantes, cuya designación, superficie y edificabilidades asignadas, son las siguientes:

Finca nº 50	: superficie: 720 m2	edificabilidad: 7.978 m2t
Finca nº 51	: superficie: 600 m2	edificabilidad: 7.520 m2t
Finca nº 52	: superficie: 1.001 m2	edificabilidad: 12.518 m2t
Finca nº 53	: superficie: 720 m2	edificabilidad: 7.978 m2t
Finca nº 54	: superficie: 640 m2	edificabilidad: 7.993 m2t
Finca nº 95	: superficie: 1.802 m2	edificabilidad: -----
Finca nº 96	: superficie: 1.607 m2	edificabilidad: -----
Finca nº 106	: superficie: 3.488 m2	edificabilidad: -----

Las edificabilidades correspondientes a las fincas 50 – 51 – 52 integran un único volumen edificable en forma de L cuyas fachadas exteriores recaen a la Avenida de Francia, a la calle Nº 11 y a la calle de Menorca. Las fachadas interiores recaen al espacio interior de la manzana.

El mencionado bloque edificable tiene una edificabilidad total de 28.016 m2 de techo.

Las edificabilidades correspondientes a las fincas 53 – 54 integran también un único volumen edificable en forma de L cuyas fachadas exteriores recaen a la calle N° 11, a la calle N° 10 y a la calle de Menorca. Las fachadas interiores recaen al espacio interior de la manzana.

Este bloque edificable que completa la edificabilidad total en la manzana tiene una edificabilidad total de 15.971 m<sup>2</sup> de techo.

De acuerdo con los valores anteriores, la edificabilidad total en el ámbito de la mencionada manzana es de 43.987 m<sup>2</sup> de techo.

### 3.- DESCRIPCION DE LOS SOLARES OBJETO DE ESTUDIO DE DETALLE

Las descripciones de las distintas fincas que integran el ámbito del presente Estudio de Detalle son las siguientes:

A.- “Finca número 50: Solar edificable sito en la Unidad de Ejecución única del Plan Parcial “Avenida de Francia” en Valencia, en forma de ángulo o “L”, cuyo lado mayor recae a Calle En Proyecto número 11 y el vértice a la confluencia entre dicha calle y la Avenida de Francia. Superficie de la parcela: 720 metros cuadrados. Lindes: Norte: Avenida de Francia; Sur, Parcela número 95 de uso peatonal privado y parcela número 105 de superficie no ocupable; Este, parcela número 45, parcela número 93 de uso peatonal privado y parcela número 106 de superficie no ocupable; Oeste, Calle En Proyecto número 11.

Le corresponde el siguiente aprovechamiento urbanístico:

Usos: Residencial y Terciario.

Número de alturas: En el tramo recayente a la Avenida de Francia y, hasta una profundidad de 15 metros lineales, contados desde, dicha fachada, 12 alturas incluida la Planta Baja. En el tramo recayente a la calle En Proyecto número 11, 10 alturas incluida la Planta Baja.

Edificabilidad total: 7.978 metros cuadrados de techo.

Edificabilidad para uso residencial: 7.408 metros cuadrados de techo.

Edificabilidad para uso terciario: 570 metros cuadrados de techo.

Ocupación del solar con edificación: 100%.

B.- “Finca número 51”: Solar edificable sito en la Unidad de Ejecución única del Plan Parcial “Avenida de Francia” en Valencia, de forma rectangular, cuyo lado mayor recae a la Avenida de Francia. Superficie de la parcela: 600 metros cuadrados. Lindes: Norte: Avenida de Francia; Sur Parcela número 95 de uso peatonal privado; Este Parcela número 52; Oeste, Parcela número 50.

Le corresponde el siguiente aprovechamiento urbanístico:

Usos: Residencial y Terciario.

Número de Alturas: Doce incluida la Planta Baja.

Edificabilidad total: 7.520 metros cuadrados de techo.

Edificabilidad para uso residencial: 6.920 metros cuadrados de techo.

Edificabilidad para uso terciario: 600 metros cuadrados de techo.

Ocupación del solar con edificación: 100%

C.- “Finca número 52”: Solar edificable sito en la Unidad de Ejecución única del Plan Parcial “Avenida de Francia” en Valencia, de forma aproximada a la rectangular, cuyo lado mayor recae a la Avenida de Francia y cuyo lado oriental, no es perpendicular a los dos lados mayores, al seguir la alineación oblicua que describe la prolongación de la Calle Menorca. Superficie de la parcela: 1.001 metros cuadrados. Lindes: Norte: Avenida de Francia; Sur, Parcela número 95 de uso peatonal privado; Este Prolongación de la calle Menorca; Oeste, Parcela número 51.

Le corresponde el siguiente aprovechamiento urbanístico:

Usos: Residencial y Terciario.

Número de alturas: Doce incluida la Planta Baja.

Edificabilidad total: 12.518 metros cuadrados de techo.

Edificabilidad para uso residencial: 11.517 metros cuadrados de techo.

Edificabilidad para uso terciario: 1.001 metros cuadrados de techo.

Ocupación del solar con edificación: 100%.

D.- “Finca número 53”: Solar edificable sito en la Unidad de Ejecución única del Plan Parcial “Avenida de Francia” en Valencia, en forma de ángulo o “L”, cuyo lado mayor recae a Calle En Proyecto número 11 y el vértice a la confluencia entre dicha calle y calle En Proyecto número 10. Superficie de la



parcela: 720 metros cuadrados. Lindes: Norte: Parcela número 96 de uso peatonal privado y Parcela número 106 de superficie no ocupable; Sur, Calle En Proyecto número 10; Este, Parcela número 54, Parcela número 96 de uso peatonal privado y parcela número 106 de superficie no ocupable; Oeste, Calle En Proyecto número 11.

Le corresponde el siguiente aprovechamiento urbanístico:

Usos: Residencial y Terciario.

Número de alturas: En el tramo recayente a la Avenida de Francia y, hasta una profundidad de 15 metros lineales, contactos desde, dicha fachada, 12 alturas incluida la Planta Baja. En el tramo recayente a la calle En Proyecto número 9, 10 alturas incluida la Planta Baja.

Edificabilidad total: 7.978 metros cuadrados de techo.

Edificabilidad para uso residencial: 7.408 metros cuadrados de techo.

Edificabilidad para uso terciario: 570 metros cuadrados de techo.

Ocupación del solar con edificación: 100%

E.- “Finca número 54: Solar edificable sito en la Unidad de Ejecución única del Plan Parcial “Avenida de Francia” en Valencia, de forma aproximada a la rectangular, cuyo lado mayor recae a Calle En Proyecto número 10 y cuyo lado oriental, no es perpendicular a los dos lados mayores, al seguir la alineación oblicua que describe la prolongación de la calle Menorca. Superficie de la parcela: 640 metros cuadrados. Lindes: Norte Parcela número 96 de uso peatonal privado; Sur, Calle En Proyecto número 10; Este, Prolongación de la calle Menorca; Oeste, Parcela número 53.

Le corresponde el siguiente aprovechamiento urbanístico:

Usos: Residencial y Terciario.

Número de alturas: Doce incluida la Planta Baja.

Edificabilidad total: 7.993 metros cuadrados de techo.

Edificabilidad para uso residencial: 7.353 metros cuadrados de techo.

Edificabilidad para uso terciario: 640 metros cuadrados de techo.

Ocupación del solar con edificación: 100%.

F.- “Finca número 95: Parcela calificada como de uso peatonal privado por el Plan Parcial de forma aproximadamente trapezoidal. Superficie de la parcela: 1.802 metros cuadrados.

Lindes: Norte: Parcelas resultantes números 50, 51 y 52; Sur, Parcela de suelo no ocupable número 106; Este, Prolongación de la Calle Menorca; Oeste, Parcela resultante número 50.

La parcela descrita, en cuanto tal, carece de aprovechamiento urbanístico específico, sin perjuicio de la posibilidad de su ocupación, la aprobación del oportuno Estudio de Detalle en los términos previstos en las Ordenanzas del Plan Parcial, así como en el Plano 4.11 del Indicado Plan Parcial.

G.- “Finca número 96: Parcela calificada como de uso peatonal privado por el Plan Parcial de forma aproximadamente trapezoidal. Superficie de la parcela: 1.067 metros cuadrados. Lindes: Norte: Parcelas de suelo no ocupable número 106; Sur, Parcelas resultantes números 53 y 54; Este, Prolongación de la Calle Menorca; Oeste, Parcela resultante número 53.

La descrita parcela, en cuanto tal, carece de aprovechamiento urbanístico específico, sin perjuicio de la posibilidad de su ocupación, previa la aprobación del oportuno Estudio de Detalle en los términos previstos en las Ordenanzas del Plan Parcial, así como en el Plano 4.11 del Indicado Plan Parcial.

H.- “Finca número 106: Parcela calificada como libre de uso privado o superficie no ocupable por el Plan Parcial cuyo perímetro configura un polígono irregular de forma similar a un trapecio. Superficie de la parcela: 3.488 metros cuadrados. Lindes: Norte: Parcela resultante número 50 y Parcela de uso peatonal privada número 95; Sur, Parcela resultante números 53 y Parcela de uso peatonal privado número 96; Este, Prolongación de la Calle Menorca; Oeste, Parcelas resultantes números 50 y 53 y Calle En Proyecto número 11.

Sobre la superficie libre de parcela o superficie no ocupable no está permitido edificar sobre rasante, salvo, con carácter excepcional, elementos parciales de garajes o aparcamientos que se construyan bajo dicha superficie libre, en los términos y con las limitaciones contenidas en el apartado cuarto del artículo 5.18 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

#### 4.- PROPIEDAD DE LOS TERRENOS QUE SON OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Los terrenos integrantes de la manzana que es objeto del presente Estudio de Detalle son propiedad de la sociedad mercantil URBEM S.A. por compra a Inmobiliaria Colonial S.A. a la que, a su vez, pertenecían según escritura de reparcelación forzosa de la Unidad de Ejecución única de S.U.N.P. número 3 "Avenida de Francia", del P.G.O.U. de Valencia, otorgada ante el Notario de Valencia, D. Manuel Angel Rueda Pérez el 11 de Septiembre de 1996, con el número 2915 de su protocolo, a través de la cual se formalizó dicho Proyecto de Reparcelación Forzosa y la adjudicación de las fincas de4scritas.

#### 5.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA POR EL ESTUDIO DE DETALLE

La manzana que es objeto del presente Estudio de Detalle está integrada por dos áreas correspondientes a dos ámbitos distintos de Estudio de Detalle y un área central de suelo libre de edificación de uso privado. Estos dos ámbitos diferentes de Estudios de Detalle son de los señalados como tipo E y F en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

El del tipo F se encuentra sometido en sus posibilidades de remodelación volumétrica a mayores restricciones que la de tipo E. Básicamente, dichas restricciones consisten en tener que mantener la altura prevista en la ordenación del Plan Parcial para la Avenida de Francia.

En el ámbito E subsiste la limitación de no sobrepasar las 12 plantas de altura pero solo resulta preceptivo mantener las alineaciones exteriores determinadas por el Plan Parcial.

La manzana que es objeto del presente Estudio de Detalle ya fue objeto también de otro Estudio de Detalle que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria celebrada el 29 de diciembre de 1998. Dicha aprobación fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia de fecha 3 de febrero de 1999.

En dicho Estudio de Detalle se practicaban unos retiros en las plantas bajas de los bloques pertenecientes a los dos ámbitos respecto a las alineaciones interiores para crear unos espacios cubiertos de transición entre los locales situados en dichas plantas bajas y el espacio central de la manzana. Se decía en la Mamoria de



dicho documento que “es posible que con la creación de estas zonas cubiertas se enriquezca la funcionalidad de las plantas bajas y del propio espacio central, en el que la entidad promotora tiene intención de ubicar algún equipamiento de carácter deportivo en los términos permitidos por las ordenanzas del Plan Parcial”.

Al intentar redactar el proyecto definitivo se ha evidenciado que, a causa de la extraordinaria estrechez de la superficie utilizable de las plantas bajas resultantes y al estrangulamiento que en dichas plantas bajas producen los numerosos zaguanes que son necesarios para acceder a las viviendas, resulta imposible desarrollar un programa satisfactorio de instalaciones deportivas como el que se tiene intención de realizar.

Este conjunto de instalaciones deportivas tampoco pueden desarrollarse en sótano por constituir actividades de estancia más o menos permanente que las Normas Urbanísticas del Plan General prohíben en dicha ubicación.

Por otra parte, este conjunto de instalaciones, aún siendo explotaciones de carácter privado, constituyen un equipamiento que aumentará el atractivo residencial de un conjunto de viviendas tan numeroso como el que integra esta manzana, por lo que su construcción es considerada prioritaria por la entidad Promotora.

La disponibilidad de superficie en planta baja suficiente para estas instalaciones deportivas ha obligado a replantearse la solución inicial, renunciando al Estudio de Detalle aprobado, y plantear un nuevo Estudio de Detalle que es el que constituye el presente documento.

La solución ahora propuesta parte de la ordenación inicial prevista en el Plan Parcial y propone ampliar únicamente la anchura de la planta baja correspondiente al edificio del ámbito F hacia el interior de la manzana, sin sobrepasar los límites de dicho ámbito, compensando el aumento de edificabilidad en esta planta con la disminución de una planta de altura en las dos alas laterales de los edificios situados en los ámbitos F y E que presentan su alineación exterior a la calle 11.

El ajuste necesario de edificabilidades descrito supone que la planta baja en el ámbito F quedará de 31,40 metros de anchura, 15 metros correspondientes a la anchura del bloque previsto en el Plan

Parcial más 16,40 metros que se obtiene sobre la superficie edificable dentro de este ámbito.

Al establecer el Plan parcial unos porches de 10 metros de anchura libres de edificación en las plantas bajas de los dos edificios que recaen a la calle 11, se hubiese producido un pequeño retranqueo respecto a la nueva alineación interior de la planta baja del ámbito F por lo que se ha juzgado conveniente producir un retiro adicional de 1,60 metros en los porches de las dos plantas bajas de las alas laterales de los ámbitos F y E con el fin de eliminar dicho retranqueo y mantener la simetría de ambos porches.

#### 6.- PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE Y CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

El artículo 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística establece la posibilidad de formular Estudios de Detalle en los supuestos previstos por los Planes Generales, siempre que comprendan, como mínimo, manzanas o unidades equivalente completas.

Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto prever o reajustar, según proceda:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes.
- b) B) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

El mencionado artículo determina también que los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan que reclame elaborarlos.

Por otra parte, el artículo 2.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia establece la posibilidad de formular Estudios de Detalle

El Capítulo Segundo del Título Segundo de las Ordenanzas del Plan Parcial establece la siguiente regulación de los Estudios de Detalle en el ámbito de dicho Plan Parcial:

“Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan Parcial en los ámbitos en que así se establece obligatoriamente en el mismo. Asimismo pueden tener por objeto, en los casos en que se autoriza, el reajuste de alineaciones y la redistribución de la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso.

Sólo se permiten Estudios de Detalle para la redefinición de los volúmenes arquitectónicos y los usos concretos autorizados por el Plan para dichos ámbitos, en las zonas incluidas en alguno de los ámbitos mínimos de Estudio de Detalle grafiados en el plano 4.11.

#### Condiciones Generales:

a) Todo Estudio de Detalle deberá contemplar la ordenación de la totalidad de los terrenos comprendidos en, al menos, uno de los ámbitos señalados para ellos.

b) La adaptación o reajuste de alineaciones no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan Parcial, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. Podrán crear nuevo viario privado y áreas peatonales privadas (de uso público o privado) de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las restantes condiciones.

c) No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos en el Plan Parcial ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional público, ni reducir la reserva de equipamiento social previsto en el Plan Parcial.

d) No podrán introducir usos prohibidos por las presentes Ordenanzas, ni aumentar la edificabilidad destinada a uso residencial. Siempre que el Estudio de Detalle incluya dos ámbitos mínimos y se mantenga el régimen concreto de compatibilidades de uso, podrá trasvasarse edificabilidad residencial entre ellos sin que en ningún caso pueda ello suponer aumento de la capacidad máxima de edificabilidad residencial ni disminución en más de un 30% de la misma. Cuando el Estudio

de Detalle abarque un único ámbito tampoco se podrá aumentar la capacidad máxima de edificabilidad residencial, ni disminuirse en más de un 30%.

e) No podrán aumentar el volumen ni la edificabilidad total previstos por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanzas, sin perjuicio de que puedan distribuirlos dentro del ámbito incluido en el Estudio de Detalle.

f) No podrán rebasar la altura máxima ni reducir la mínima permitidas por el Plan, en el ámbito correspondiente, salvo en los supuestos que expresamente se establecen en los artículos 2.5 a 2.11 (ambos inclusive) de estas Ordenanzas.

g) No podrán contener determinaciones de un Plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo de dominio y uso públicos salvo que el Estudio de Detalle sea de iniciativa particular y promovido con la aquiescencia de la propiedad de modo que no exista la posibilidad de perjuicio derivada de la calificación de nuevas reservas conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.

h) El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes, debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este plan. No podrán aprobarse estudios de detalle para repartir el volumen entre parcelas privadas – so pretexto de buena justicia – sin reparar en la buena calidad de la ordenación resultante; si el Estudio de Detalle alterara la ordenación de detalle diseñada por el Plan habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas.

i) No podrá disminuirse en ningún caso la edificabilidad destinada por el presente Plan Parcial a reserva de equipamiento social.

El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones vinculantes del Plan Parcial no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, las presentes Ordenanzas.

El Estudio de Detalle no podrá comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de lo previsto en este Plan, aunque sí podrán ampliar la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular y vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos en el presente Plan.

El artículo 6.8, apartado 9 de las Ordenanzas del Plan Parcial "Avenida de Francia" regula la posibilidad de remodelar la ordenación establecida por dicho Plan mediante la redacción de Estudios de Detalle, con las siguientes condiciones:

a) El estudio de Detalle deberá abarcar uno o varios de los ámbitos definidos en el plano 4.11 de Ordenación.

b) No podrá aumentarse la edificabilidad máxima total asignada por el Plan.

c) Deberá justificarse expresamente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan en su entorno.

d) La nueva ordenación no podrá implicar distancias entre bloque que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferiores a 10 metros.

e) Cuando la planta baja se deje abierta (salvo los imprescindibles zaguanes y accesos a locales de aparcamiento) como acceso a un espacio libre público o privado, no computará a efectos de edificabilidad superficie liberada.

f) Podrán realizarse plantas (o parte de las mismas) intermedias abiertas sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicación, y que carezcan de todo tipo de cerramiento.

g) No podrán modificarse las condiciones de la parcela establecidas en el artículo precedente salvo en lo referente a la profundidad edificable, y sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo Segundo del Título Segundo de estas Ordenanzas.



El presente Estudio de Detalle abarca dos ámbitos de los señalados en el plano 4.11 del Plan Parcial “Avenida de Francia”, señalados con las letras E y F. Las Ordenanzas del Plan parcial establecen condiciones particulares para los estudios de detalle en dichos ámbitos.

#### Estudios de Detalle en ámbito E.

Obligatoriedad: No es obligatoria la redacción de Estudios de Detalle previa a la concesión de la licencia de obras.

Alineaciones exteriores: Deberán mantenerse las alineaciones exteriores determinadas por el Plan Parcial.

Alineaciones interiores: No podrán rebasar la superficie determinada en el Plan Parcial por la superficie de parcela ocupable y el área peatonal privada de uso privado.

Coefficiente de ocupación máxima: 100%.

Altura máxima permitida: 12 plantas. En todo caso se estará a lo dispuesto en toda la calificación RED.

Altura mínima permitida: No se establecen alturas mínimas.

Otras condiciones: No se ocupará la planta baja de los edificios proyectados sobre las zonas porticadas señaladas en el plano 4.3 del Plan Parcial.

No se establecen más condiciones adicionales que las condiciones Generales para la redacción de Estudios de Detalle y las derivadas de los títulos quinto a séptimo de las presentes ordenanzas.

#### Estudios de Detalle en ámbito F.

Obligatoriedad: No es obligatoria la redacción de Estudios de Detalle previa a la concesión de la licencia de obras.

Alineaciones exteriores: Deberán mantenerse las alineaciones de fachada coincidentes con las alineaciones exteriores determinadas por el Plan Parcial.

Alineaciones interiores: No podrán rebasar la superficie determinada en el Plan Parcial por la superficie de parcela ocupable y el area peatonal privada de uso privado.

Coefficiente de ocupación máxima: 100%.

Altura máxima permitida: 12 plantas. En todo caso se estará a lo dispuesto en toda la calificación RED.

Altura mínima permitida: Se mantendrá el régimen de alturas previsto por el Plan Parcial en los edificios recayentes a las alineaciones exteriores.

Otras condiciones: No se ocupará la planta baja de los edificios proyectados sobre las zonas porticadas señaladas en el plano 4.3 del Plan Parcial.

No se establecen más condiciones adicionales que las condiciones Generales para la redacción de Estudios de Detalle y las derivadas de los títulos quinto a séptimo de las presentes ordenanzas.

## 7.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACION

El Título Segundo de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial “Avenida de Francia” regula los Estudios de Detalle que se pueden redactar en desarrollo de dicho Plan Parcial.

De acuerdo con dichas Normas Urbanísticas, la redacción de este Estudio de Detalle no resulta obligatoria.

La entidad Propietaria de los terrenos lo aborda con objeto de mejorar las condiciones de habitabilidad, a fin de dotar al conjunto de viviendas que integran la totalidad de esta manzana de unas instalaciones deportivas y lúdicas en planta baja que incrementarán el

atractivo de este tipo de habitat urbano y mejorarán la comercialidad de la operación promotora.

Dado que el Estudio de Detalle abarca dos ámbitos del tipo E y F, regulados específicamente en los apartados 2.9 y 2.10 de las Normas Urbanísticas, se han tenido en cuenta las determinaciones establecidas en dichos apartados para los ámbitos mencionados.

A fin de justificar el cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación, se incluye a continuación un cuadro en el que se reflejan las edificabilidades totales, así como las destinadas a uso terciario y residencial, en los dos ámbitos incluidos en la manzana de referencia, correspondientes a la ordenación aprobada en el Plan Parcial y a la reordenación propuesta mediante el presente Estudio de Detalle.

Cuadro comparativo de edificaciones y usos		Terciario	Residencial	Total edificabilidad
Plan parcial	Ambito F	2.171,00	25.845,00	28.016,00
	Ambito E	1.210,00	14.761,00	15.971,00
	<b>Total usos</b>	<b>3.381,00</b>	<b>40.606,00</b>	<b>43.987,00</b>
Estudio de Detalle	Ambito F	3.797,82	25.082,02	28.879,84
	Ambito E	1.186,29	13.918,37	15.104,66
	<b>Total usos</b>	<b>4.984,11</b>	<b>39.000,39</b>	<b>43.984,50</b>

Cumplimiento del artículo 2.4 – Condiciones Generales – de las Normas Urbanística del Plan Parcial:

Cumplimiento del apartado a):

Mediante el presente documento se plantea un Estudio de Detalle de iniciativa privada que contempla la ordenación de la totalidad de los terrenos comprendidos en dos de los ámbitos señalados en el Plan Parcial como Ambito E y Ambito F pertenecientes a una única manzana que es la descrita anteriormente.

Cumplimiento del apartado b):

El Estudio de Detalle propuesto comporta el reajuste de alineaciones y la redistribución de la edificabilidad asignada por el Plan Parcial en los dos ámbitos que abarca este Estudio de Detalle.

Dado que el Estudio de Detalle se ajusta a las determinaciones que establecen las Normas Urbanísticas del Plan Parcial para los ámbitos E y F, puede afirmarse que no comporta reducción del espacio viario diseñado por el Plan. Por otra parte, dado que el Estudio de Detalle solo afecta a dos ámbitos integrantes de una única manzana, no existen calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito. Tampoco se crea nuevo viario privado y la ampliación de áreas peatonales privadas (de uso privado) solo tiene por objeto mejorar la pequeña reordenación de volúmenes que se propone.

Cumplimiento del apartado c):

El estudio de Detalle no afecta a ningún espacio libre público previsto en el Plan Parcial, y tampoco afecta a ninguna superficie reservada a uso dotacional público ni a reservas de equipamiento social previstas en el Plan.

Cumplimiento del apartado d):

Destinando a usos terciarios las plantas bajas de ambos edificios, las superficies destinadas a cada uso según el Plan Parcial y el Estudio de Detalle son las siguientes:

Usos según Plan Parcial:

Uso terciario según Plan Parcial:

Ambito F . . . . .	2.171 m <sup>2</sup>
<u>Ambito E . . . . .</u>	<u>1.210 m<sup>2</sup></u>
<u>Superficie terciario total . . . . .</u>	<u>3.381 m<sup>2</sup></u>

Uso residencial según Plan Parcial:

Ambito F . . . . .	25.845 m <sup>2</sup>
<u>Ambito E . . . . .</u>	<u>14.761 m<sup>2</sup></u>
<u>Superficie residencial total . . . . .</u>	<u>40.606 m<sup>2</sup></u>

Usos según Estudio de Detalle:

Uso terciario según Estudio de Detalle:

Ambito F. . . . .	3.797,82 m2
<u>Ambito E . . . . .</u>	<u>1.186,29 m2</u>
<u>Superficie terciario total . . . . .</u>	<u>4.984,11 m2</u>

Uso residencial según Estudio de Detalle:

Ambito F. . . . .	25.082,02 m2
<u>Ambito E . . . . .</u>	<u>13.918,37 m2</u>
<u>Superficie residencial total . . . . .</u>	<u>39.000,39 m2</u>

Del análisis de las cifras anteriores se extraen las siguientes conclusiones:

En el ámbito F se reduce la edificabilidad de uso residencial en 762,96 m2t, y en el ámbito E la edificabilidad residencial disminuye en 866,34 m2t. Estas variaciones representan una disminución del 2,95% de la edificabilidad de uso residencial respecto a la prevista inicialmente en el ámbito F y una disminución del 5,424% respecto a la inicialmente prevista en el ámbito E.

Por otra parte las cifras anteriores ponen de manifiesto que no hay aumento de la edificabilidad residencial total prevista en el Plan Parcial para los dos ámbitos, y se da cumplimiento a las determinaciones del apartado d) del artículo 2.4 del Título Segundo – Ordenanzas - transcrito anteriormente, al no producirse una disminución de la capacidad máxima de edificabilidad residencial en más de un 30% de la misma.

Cumplimiento del apartado e):

En los planos del Plan Parcial se establecen las edificabilidades correspondientes a la manzana que es objeto del presente Estudio de Detalle, que son las siguientes:



### Edificabilidad total según Plan Parcial:

Ambito F . . . . .	28.016 m2
Ambito E . . . . .	15.971 m2
<u>Superficie techo total . . . . .</u>	<u>43.987 m2</u>

### Edificabilidad según Estudio de Detalle

#### Edificabilidad en el Ambito F

Superficie planta baja . . . . .	3.797,82 m2
Superficie planta 1ª . . . . .	2.331,46 m2
Superficie planta 2ª . . . . .	2.331,46 m2
Superficie planta 3ª . . . . .	2.331,46 m2
Superficie planta 4ª . . . . .	2.331,46 m2
Superficie planta 5ª . . . . .	2.331,46 m2
Superficie planta 6ª . . . . .	2.331,46 m2
Superficie planta 7ª . . . . .	2.331,46 m2
Superficie planta 8ª . . . . .	2.107,81 m2
Superficie planta 9ª . . . . .	1.900,82 m2
Superficie planta 10ª . . . . .	1.900,82 m2
Superficie planta 11ª . . . . .	1.900,82 m2
Superficie ático. . . . .	951,53 m2
<u>Superficie total Edificio F . . . . .</u>	<u>28.879,84 m2</u>

#### Edificabilidad en el Ambito E

Superficie planta baja . . . . .	1.186,29 m2
Superficie planta 1ª . . . . .	1.360,29 m2
Superficie planta 2ª . . . . .	1.360,29 m2
Superficie planta 3ª . . . . .	1.360,29 m2
Superficie planta 4ª . . . . .	1.360,29 m2
Superficie planta 5ª . . . . .	1.360,29 m2
Superficie planta 6ª . . . . .	1.360,29 m2
Superficie planta 7ª . . . . .	1.360,29 m2
Superficie planta 8ª . . . . .	1.136,29 m2
Superficie planta 9ª . . . . .	940,27 m2
Superficie planta 10ª . . . . .	940,27 m2
Superficie planta 11ª . . . . .	940,27 m2
Superficie ático. . . . .	439,24 m2
<u>Superficie total Edificio E . . . . .</u>	<u>15.104,66 m2</u>

Superficie total ámbitos F + E

$$28.879,84 \text{ m}^2 + 15.104,66 \text{ m}^2 = 43.984,50 \text{ m}^2 < 43.987,-- \text{ m}^2$$

Solo se produce una pequeña redistribución de la edificabilidad total prevista por el Plan Parcial entre las parcelas correspondientes a los ámbitos de Estudio de Detalle E y F que resulta permitida en virtud de la previsión contenida en este apartado de las Ordenanzas de dicho Plan. Esta redistribución es la siguiente:

Distribución de la edificabilidad según Plan Parcial:

Ambito E . . . . .	<u>15.971,00 m<sup>2</sup></u>
Ambito F . . . . .	<u>28.016,00 m<sup>2</sup></u>
Total . . . . .	<u>43.987,00 m<sup>2</sup></u>

Distribución de la edificabilidad según Estudio de Detalle:

Ambito E . . . . .	<u>15.104,66 m<sup>2</sup></u>
Ambito F . . . . .	<u>28.879,84 m<sup>2</sup></u>
Total . . . . .	<u>43.984,50 m<sup>2</sup></u>

Cumplimiento del apartado f):

El presente Estudio de Detalle comprende los ámbitos E y F para los que las Normas Urbanísticas del Plan Parcial establecen dos regulaciones diferentes en lo relativo a alturas de edificación.

Para el ámbito E, las Normas Urbanísticas limitan la altura máxima permitida a 12 plantas y obligan a que se mantengan las alineaciones exteriores determinadas por el Plan Parcial, no estableciendo ninguna limitación para las alturas mínimas.

Para el ámbito F, las Normas Urbanísticas obligan a mantener las líneas de fachada coincidentes con las alineaciones exteriores determinadas por el Plan Parcial para la Avenida de Francia y a mantener el régimen de alturas previsto en el Plan Parcial en los edificios recayentes a la alineación exterior de dicha avenida.

La solución propuesta en el presente Estudio de Detalle satisface estos requisitos ya que se mantienen las alineaciones

exteriores en los dos ámbitos afectados y se mantiene el número de plantas y las alineaciones de fachada en el edificio recayente a la Avenida de Francia.

Para hacer constar que el presente  
de fecha 26 Mayo 1999  
Valencia  
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Cumplimiento del apartado g):

El Estudio de Detalle no contiene determinaciones de Plan de rango superior, y especialmente no califica nuevas reservas de suelo de dominio y uso público.

Cumplimiento del apartado h):

No se alteran las condiciones de los predios colindantes y se garantiza una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por el Plan Parcial.

Cumplimiento del apartado i):

El presente Estudio de Detalle no afecta a suelo destinado en el Plan Parcial como reserva de equipamiento social.

Cumplimiento del apartado 2.4.3:

El Estudio de Detalle que se propone no afecta a suelo de titularidad pública ni modifica las superficies de suelo correspondientes a las áreas peatonales privada de uso privado ni el espacio libre privado, por lo que no puede comportar, en ningún caso, disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada.

Como conclusión de todo lo anterior cabe decir que el presente Estudio de Detalle se ajusta en todo a las determinaciones que el Plan Parcial "Avenida de Francia" establece para la redacción de este tipo de instrumentos de desarrollo del planeamiento.

Valencia, Abril de 1999  
El Arquitecto



Este documento fue aprobado  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 30 de  
Valencia, 10-9-99  
El Secretario General,