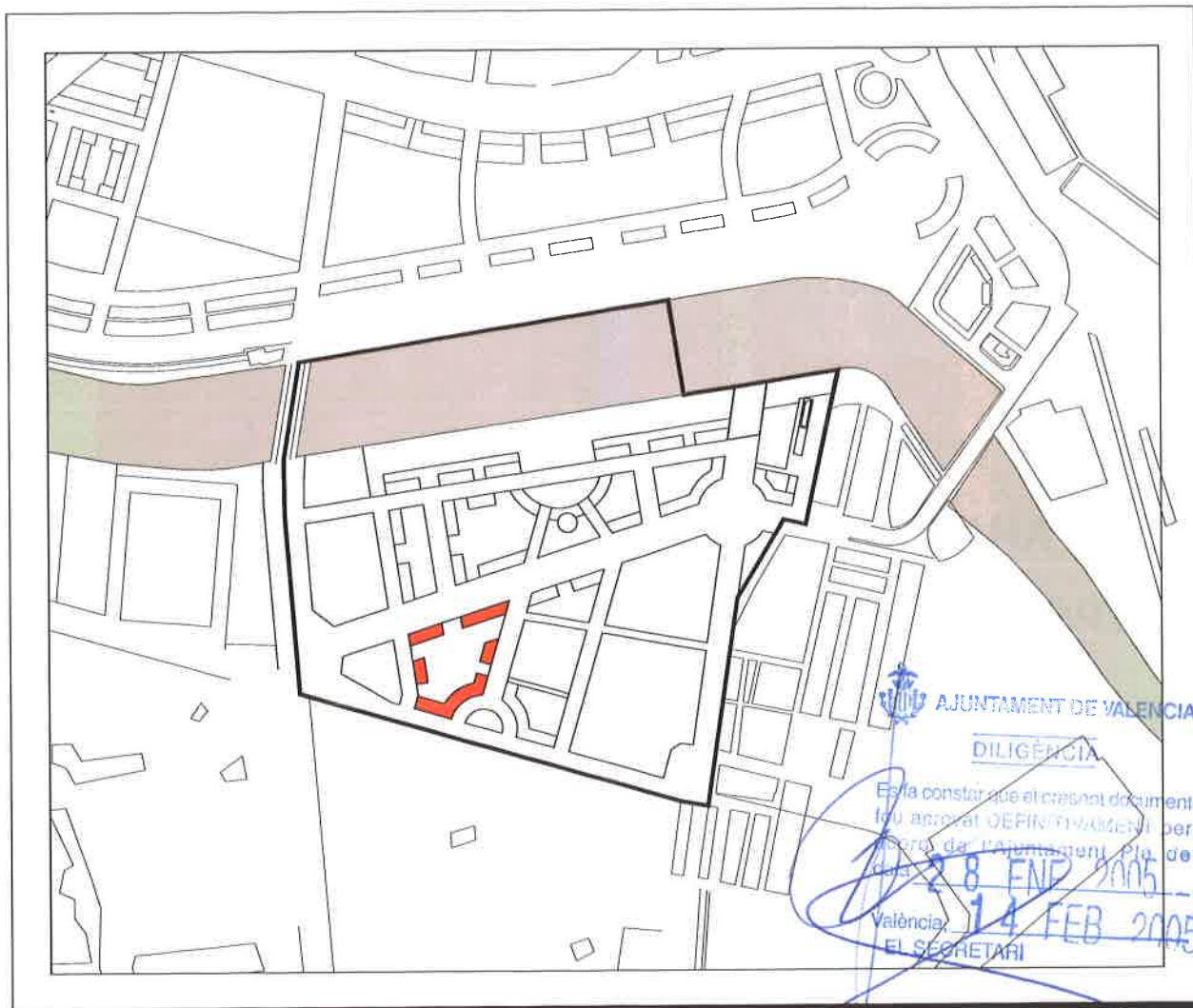


# P.D.A.I. "MORERAS II"

PROMOTOR:



NAZARET Y DESARROLLO, S.A.



## ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA XI DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR NPR-5 "MORERAS II", DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

CONSULTOR:



OFICINA TECNICA TES

FECHA:

MAYO 2.004

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA Nº XI DEL  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR NPR-5, "MORERAS II"  
DEL P.G.O.U. DE VALENCIA**

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **1. Antecedentes**

El 28 de julio de 2000 y 29 de junio de 2001 el Ayuntamiento Pleno de Valencia aprobó provisionalmente el Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada comprensiva del Sector del suelo urbanizable no programado NPR-5, "Moreras II", adjudicando la condición de agente urbanizador a la mercantil NAZARET Y DESARROLLO, S.A. (NAYDESA). Introducidas las pertinentes modificaciones, la Homologación Sectorial y el Plan Parcial fueron aprobados definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 18 de enero de 2002.

### **2. Objeto**

El presente Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con lo previsto en el artículo 26 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y artículos 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. En particular, los Estudios de detalle vienen definidos y regulados, en cuanto al Plan Parcial que nos ocupa, en el artículo 8 de las Normas Urbanísticas del mismo.

El objeto del mismo es el de reordenar la edificabilidad prevista para los bloques 19, 20 y 21 de la manzana XI, modificando la distribución de volúmenes y alineaciones interiores, objetos ambos propios de esta figura del planeamiento, tal y como se recoge en el artículo 26.2 LRAU y artículo 100.3 RPCV.

### **3. Descripción y justificación de la solución adoptada**

En la manzana XI el bloque número 21, de 7 alturas, se desarrolla sin solución de continuidad junto al número 20, de 12 alturas. Además de esta discrepancia, que en sí no tendría mayor importancia, el encuentro se realiza con un ángulo de 56º grados, lo que obliga, para evitar problemas de servidumbres en el encuentro de las fachadas interiores, a diseñar una transición en cuarto de círculo. Esta solución no resuelve las servidumbres de las plantas altas del bloque 20 y, además, supone una disminución en el aprovechamiento real del bloque 21 al quebrarse la continuidad tipológica.

Todo ello hace aconsejable modificar la ordenación de dichos bloques y redistribuir las edificabilidades entre los mismos y el bloque 19 de la misma manzana. La modificación consiste:

- Separar el bloque 21 del 20, creando dos bloques de siete alturas, que denominamos 21a y 21b.
- Redistribuir las edificabilidades entre los bloques 19, 20 y 21, de tal manera que no se produzca incremento alguno.
- Modificar las alineaciones interiores de la manzana.

#### 4. Edificabilidades previstas en el Plan Parcial y en el Estudio de Detalle

Podemos establecer el siguiente cuadro comparativo:

BLOQUE	SUPERFICIE	EDIFICABILIDADES		
	PLANTA	RESIDENCIAL	TERCIARIA	TOTAL
19	683,00	7.406,00	581,00	7.987,00
	<b>684,00</b>	<b>7.406,00</b>	<b>581,00</b>	<b>7.987,00</b>
20	919,00	9.974,00	781,00	10.755,00
	<b>919,00</b>	<b>9.974,00</b>	<b>781,00</b>	<b>10.755,00</b>
21	844,00	5.191,00	717,00	5.908,00
21a	<b>450,00</b>	<b>2.543,00</b>	<b>351,00</b>	<b>2.894,00</b>
21b	<b>469,00</b>	<b>2.648,00</b>	<b>366,00</b>	<b>3.014,00</b>
22	1.845,00	10.754,00	1.384,00	12.138,00
	<b>1.845,00</b>	<b>10.754,00</b>	<b>1.384,00</b>	<b>12.138,00</b>
<b>TOTALES</b>	4.291,00	33.325,00	3.463,00	36.788,00
	<b>4.367,00</b>	<b>33.325,00</b>	<b>3.463,00</b>	<b>36.788,00</b>

En donde las cifras en grosor normal responden a las del Plan Parcial y en negrita al Estudio de Detalle.

## 5. Adecuación a las previsiones del Plan Parcial

El artículo 100.2. establece que no se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que, en nuestro caso, el Plan Parcial los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.

Al respecto, el artículo 8 de las NN.UU. del Plan Parcial, en su apartado primero establece la regulación de los Estudios de Detalle (ED), con la finalidad de reordenar la edificabilidad prevista. En síntesis, las condiciones que afectan al Estudio propuesto serían:

- a) El ámbito en el que se actúa es el "Ámbito general A4", definido en el artículo 4.4 de las NN.UU. y desarrollado en el 8.1.
- b) El ámbito mínimo del ED es un bloque completo de la calificación EBM (Edificación en Bloque Mixto).
- c) No se podrá incrementar la edificabilidad máxima, ni transformarse edificabilidad terciaria en edificabilidad residencial.
- d) La ordenación que establezca el ED no podrá rebasar las alineaciones exteriores.
- e) Los ED podrán variar las ordenaciones interiores.
- f) La distancia entre bloques no podrá ser inferior a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa ni, en todo caso, a 10 m.
- g) La altura máxima será de 15 plantas.
- h) La ocupación de la edificación en planta de la parcela reordenada será como máximo del 50 por 100.

Tal y como se puede comprobar, la reordenación propuesta cumple con los requisitos establecidos:

- Dentro de la manzana XI, pertenecen el ámbito A4 los bloques 19, 20 y 21, que son los que se modifican. No es modificable -y no se modifica- mediante ED el bloque 22, por pertenecer al ámbito A2 (artículos 4.4. y 8.2)
- El ámbito del ED comprende tres bloques, 19, 20 y 21.

- Las edificabilidades, referidas a la manzana XI quedan:

	INICIAL	=	MODIFICADO
RESIDENCIAL	33.325,00	=	33.325,00
TERCIARIA	3.463,00	=	3.463,00
<b>TOTAL</b>	<b>36.788,00</b>	=	<b>36.788,00</b>

Esto es, ni se incrementa la edificabilidad total ni la edificabilidad residencial por trasvase de la terciaria.

- La ordenación proyectada no supone variación de las alineaciones exteriores de la manzana XI. El ED sólo modifica las alineaciones interiores
- La distancia entre los bloques de 12 alturas es mayor de 18,60 m., y entre los de siete alturas mayor de 11,35 m.
- No se incrementan las alturas previstas en el Plan Parcial, quedando en 12 y 7 plantas.
- La ocupación por la edificación de la manzana, que tienen una superficie de 11.727m<sup>2</sup>s, quedaría:

	INICIAL	<	MODIFICADO
SUPERFICIE	4.291,00	<	4.367,00
%	36,59 %	<	37,24 %

Esto es, la ocupación de la edificación en planta no supera el 50 por 100 de la manzana.

## 6. Adecuación del Estudio de Detalle a la legislación urbanística.

El Estudio de Detalle propuesto no supone alteración en el destino del suelo ni aumento de su aprovechamiento urbanístico, cumpliendo, tal y como se ha justificado en el apartado anterior, las normas específicas previstas en el Plan. Todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 26.3. LRAU y 100.3 RPCV.

Tampoco supone perjuicio ni altera la ordenación de los predios colindantes, ni trasvasa edificabilidad entre manzanas, tal y como viene recogido en el artículo 100.4 y 5 del RPCV.

## 7. Documentación

El Estudio de detalle cuenta con la documentación prevista en el artículo 101 RPCV, compuesta de:

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

Valencia, mayo de 2004

  
Salvador España Tamayo  
Ingeniero de C. C. y P.

 AJUNTAMENT DE VALENCIA

DILIGÈNCIA

Es fa constar que el present document  
fou aprovat DEFINITIVAMENT per  
acord de l'Ajuntament Pleno de  
data 28 ENE 2005

Valencia, 14 FEB 2005  
EL SECRETARI



## **INDICE DE PLANOS**

### **PLANOS**

#### 1. DE INFORMACIÓN:

##### 1.1.- SITUACIÓN

##### 1.2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA PLAN PARCIAL

###### 1.2.1.- Zonificación y estructura urbana

###### 1.2.2.- Alineaciones y espacios libres

###### 1.2.3.- Superficies Edificables

##### 1.3.- VOLÚMENES PREVISTOS

#### 2. DE ORDENACIÓN PROYECTADA

##### 2.1.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA

###### 2.1.1.- Zonificación y estructura urbana

###### 2.1.2.- Alineaciones y espacios libres

###### 2.1.3.- Superficies Edificables

##### 2.2.- VOLÚMENES PREVISTOS