



Arquitecto Javier Barbeta Sanchez
 Trinquete 20 - 1.º
 Teléf.: 138 72 73
 46980 - PATERNA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 4 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del Estudio de Detalle aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 19 Febrero 1993
 Valencia a 4 de Marzo de 1993

ESTUDIO DE DETALLE
 =====
 EL SECRETARIO GENERAL,
 P.D.

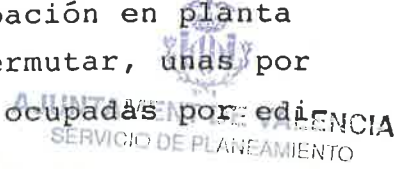
EMPLAZAMIENTO: C/ Felipe Valls Nº 107 y 109.
 LOCALIDAD: BENIMAMET. VALENCIA. 4 hojas debidamente numeradas
 PROMOTOR: Dña. PURIFICACION TELJEIRO NUÑEZ. Memoria
 ARQUITECTO: D. JAVIER BARBETA SANCHEZ del Estudio de Detalle
 aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 21 Mayo 1993
 I MEMORIA

=====
 Valencia a 9 de Junio de 1993
 EL SECRETARIO GENERAL,
 P.D.

I.1. MEMORIA INFORMATIVA.

De acuerdo con el Manual de la contratación para el Planeamiento Urbanístico del M.O.P.U. en su Pliego de Prescripciones Técnicas para la contratación de estudios de detalle considera de los siguientes aspectos.

- a) Condiciones que el Planeamiento superior fija para su desarrollo. El artículo 2.15 del P.G.O.U de Valencia con aprobación definitiva el 30-diciembre-1.988 fija las siguientes limitaciones específicas para los estudios de detalle que desarrollen el Plan General en Suelo urbano, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el plan sin aumentarla en ningún caso.
 - a.1. La adaptación y reajuste de alineaciones no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el P.G., ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno.
 - a.2. No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos.
 - a.3. No podrán introducir usos prohibidos por la Ordenanza particular de la zona.
 - a.4. No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.
 - a.5. No podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito de estudio de detalle.
 - a.6. No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan, aunque si que podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación, o reducir la ocupación en planta.



- 2
- a.7. No podrán contener determinaciones propias de un Plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo para destinos públicos.
 - a.8. No podrán alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entrono, que lo hará compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por el Plan al ordenar cada zona.
 - a.9. Deberán respetar, en todo caso, las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados y en especial la Normativa y Ordenanzas Generales y particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección.
 - a.10. No podrán 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 el Plan.
 - b) Determinaciones y previsiones del planeamiento superior que desarrolla.

La parcela sobre la que se formula el presente estudio de detalle, de acuerdo con el plano B de clasificación del suelo se encuentra en zona de vivienda unifamiliar, subzona UFA-1, vivienda unifamiliar agrupada del tipo "casas de poble".

El Artículo 6.33, apartado 2 del P.G.O.U fija que la ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano C, no pudiendo retranquearse la edificación de la alineación exterior salvo lo dispuesto en el artículo 6.30, apartado 5.e.

Dadas las condiciones morfológicas de las edificaciones recayentes a la calle Felipe Valls comprendidas entre la calle Andilla y la calle Cullera en la que todas las edificaciones existentes se encuentran retranqueadas de la alineación exterior con un patio ajardinado delantero, como puede verse en el plano Nº 2, estando las edificaciones colindantes catalogadas y protegidas; la propuesta del estudio de detalle será la de fijar un retranqueo a la edificación justificado en la articulación morfológica con el entorno de forma tal que el espacio resultante delante de la edificación, de uso privado se encuentre alineado con las edificaciones colindantes y con la línea de fachada.



c) Estructura de la propiedad del suelo.

En el ámbito en el que se formula el presente estudio de detalle todo el solar es propiedad de Dña. PURIFICACION TEIREIRO NUÑEZ, de dimensiones 15.85 M. de fachada con un fondo o profundidad de 20.20 m. con una superficie de 320.17 M2.

I. 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.2.1. Justificación de la procedencia de su redacción y de la solución adoptada.

De acuerdo con el artículo 66.1 del Reglamento de Planeamiento se justificará la procedencia en base a los siguientes puntos:

a. Situación del Planeamiento que desarrolla.

a.3. Municipio con Plan General totalmente adaptado y redactado conforme a la Ley del suelo de 1.975.

Se puede formular estudio de detalle en Suelo Urbano.

a.5. Procedencia del estudio de detalle.

Para completar alguna de las determinaciones del Plan en lo referente a alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, respetando siempre las especificaciones de altura máxima, volumen y aquellas otras que pudiesen estar fijadas en los documentos de ordenación que se desarrollan en el estudio de detalle.

Para fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada parcela, en desarrollo de las determinaciones que el Plan contenga a éstos efectos.

Procede la redacción del presente estudio de detalle para la ordenación de los volúmenes arquitectónicos dentro de la parcela, respetando siempre las especificaciones de altura máxima, tipología de edificación (UFA-1) y demás determinaciones contenidas en el Plan y que no sufren variación.

b. Fines del estudio de detalle.

b.2. Ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General.

De acuerdo con el artículo 65.1.c del Reglamento de planeamiento y el 65.4 la ordenación de volúmenes cumple las siguientes condiciones.

b.2.1. No supone aumento de la ocupación del suelo.

- Según P.G.O.U. ocupación suelo 1:

15.85 x 14.00 = 221.90 M2.

- Según E.D. ocupación suelo 2:

15.85 x 11.50 = 182.27 M2.

9.00 x 2.00 = 18.00 M2.

Total.....= 200.27 M2.

Ocupación suelo 2 < ocupación suelo 1.



b.2.2. No supone aumento de las alturas máximas.

Se mantiene lo estipulado en el artículo 6.30 apartados 1 y 2 en el que se fija la altura de cornisa máxima así como la edificación por encima de la altura de cornisa.

b.2.3. No supone aumento de los volúmenes:

- Según P.G.O.U. volumen 1:

$$15.85 \times 14.00 \times 7.00 = 1.553.30 \text{ M3.}$$

- Según E.D. volumen 2:

$$9.00 \times 2.00 \times 3.50 = 63.00 \text{ M2.}$$

$$15.85 \times 11.50 \times 7.00 = \underline{1.275.92 \text{ M2.}}$$

$$\text{Total.....} = 1.338.92 \text{ M2.}$$

Volumen 2 < Volumen 1.

b.2.4. No supone aumento de la densidad de población prevista por el Plan ya que se mantiene para edificación de vivienda unifamiliar.

b.2.5. No altera el uso exclusivo o predominante del Plan ya que se mantiene el uso dominante de UFA-1.

b.2.6. Se respetan las demás determinaciones del Plan.

c. Estudio comparativo de la edificación.

De acuerdo con el artículo 66.2 del Reglamento de Planeamiento como se modifica la disposición de volúmenes se ha realizado el estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle justificando que no se origina aumento de volumen ni edificabilidad.

Edificabilidad 1. Según Plan: (Nº de plantas: 2)

$$15.85 \times 14.00 \times 2 = 443.80 \text{ M2.}$$

Edificabilidad 2. Según estudio de detalle

Zona delantera: Número de plantas: 1

$$9.00 \times 2.00 \times 1 = 18.00 \text{ M2.}$$

Zona trasera: Número de plantas: 2.

$$15.85 \times 11.50 \times 2 = 364.55 \text{ M2.}$$

$$\text{Total: } 382.55 \text{ M2.}$$

Edificabilidad 2 < Edificabilidad 1.

d. Otros condicionantes.

d.1. No se cambia la calificación del suelo.

Se mantiene como UFA-1.

d.2. No se establecen nuevas ordenanzas.

d.3. No se causa perjuicio ni se alteran las Condiciones de Ordenación de las fincas colindantes.

Valencia, octubre de 1.992.



EL ARQUITECTO.



[Handwritten signature]
AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 4 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del Estudio de Detalle aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 19 Febrero 1993
Valencia a 4 de Marzo de 1993

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 4 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 21 Mayo 1993
Valencia a 9 de Junio de 1993

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.