

Jupe PP 1555

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
NPR-1 VALENCIA
S.L Y EDITUR 2 S.L.

MANZANA RESIDENCIAL M12.3 . PLAN PARCIAL. "BENICALAP NORTE"-
promueven **CONSLISA, PROMOCIONES MEDITERRÁNEAS CARDONA**

 AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACIÓN PÚBLICA por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha

25 ABR 2008
- 5 MAY 2008

València,
El Secretario,

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 12 DEL PLAN PARCIAL "BENICALAP NORTE"

promueven : **CONSLISA, PROMOCIONES MEDITERRÁNEAS CARDONA S.L. Y EDITUR S.L.**

 AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGÈNCIA

Es fa constar que el present document fou aprovat DEFINITIVAMENT per acord de l'Ajuntament Ple de data

25 JUL 2008
17 OCT 2008
València,
EL SECRETARI

1771

1._ MEMORIA.

1.1._ MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1.1 - Introducción. La figura del Estudio de Detalle.
- 1.1.2 _ Ámbito Territorial .
- 1.1.3 _ Antecedentes de Planeamiento y su Desarrollo.

1.2._ MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 1.2.1- Elaboración del Estudio de Detalle.
- 1.2.2 - Objeto y Finalidad.
- 1.2.3 - Conclusiones.

2._ PLANOS.

PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I-0. Líneas en soporte magnético Ayuntamiento
- I-1. Calificación de suelo y estructura urbana
- I-2. Adjudicación de parcelas resultantes.

PLANOS DE PROYECTO

- P-0. Inserción de la Propuesta en las líneas del Ayuntamiento.
- P-1 - Calificación de suelo y estructura urbana

1.1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.1 Introducción a la figura del Estudio de Detalle.

Este instrumento de planeamiento aparece por primera vez en nuestra legislación del suelo en la Ley 19/1975 de 2 de Mayo sobre Reforma de la Ley del Suelo y en el posterior Texto Refundido de 1976.

Sin embargo, ya antes existían antecedentes directos, incluso con denominación coincidente, de esta figura legal. El Estudio de Detalle no figuraba en el proyecto de Ley de reforma de la Ley del Suelo remitido por el Gobierno a las cortes y fue incluido en la enumeración que, de los instrumentos componentes del sistema legal de planeamiento, se contenía en el artículo 6 durante los debates habidos en la Comisión de vivienda del aludido órgano legislativo.

Definitivamente apareció regulado en los art.6 y 14 L.S.y en los nº 190 , 191 y 192 del **Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística** aprobado por decreto 67/2006 de 19 de Mayo y moificado por decreto 36/2007 de 13 de Abril.

Conforme a estos preceptos, el Estudio de Detalle tienen por objeto completar o adoptar las determinaciones relativas a alineaciones y rasantes, u ordenación de volúmenes ya establecidos por el Planeamiento Urbanístico municipal a nivel detallado.

La incorporación inicial del Estudio de Detalle al sistema legal de planes obedece al propósito de facilitar la tarea de planeamiento, al nivel de ordenación pormenorizada, completando o ajustando sus determinaciones en materia de alineaciones, rasantes y volumetría.

Según el profesor García de Enterría lo establecido en la LS 75 por el art. 14.2 y en el **Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística** por los artículos 190, 191 y 192, donde limita las posibilidades del Estudio de Detalle en materia de señalamiento de alineaciones y rasantes , pudiendo comprender : la adaptación o el reajuste de las alineaciones y rasantes ya fijadas por el Plan o norma desarrollados a la realidad del terreno o del viario, pero sin que ello suponga en modo alguno una clara o sustancial alteración de éstas.

En todo caso, no puede tener como resultado la reducción de la anchura de los viales en mas de un 5% del ancho del mismo, o de las superficies de espacios libres, ni un aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas a las parcelas o solares definidos por las alineaciones adaptadas o reajustadas. (Art. 190 ROGTU).

El Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, derogó el Texto Refundido anterior de 9 de Abril de 1976.

En lo relativo a la figura del Estudio de Detalle no introdujo, dado su carácter, ninguna modificación sobre lo establecido con anterioridad. La regulación del Estudio de Detalle aparece contenida en el art. 91 y 117 del R.D.L. 1/1992 de 26 de Junio.

La aparición de la **LEY 16/2005 DE 30 DE DICIEMBRE , URBANÍSTICA VALENCIANA**, aporta un nuevo marco legislativo al desarrollo de la figura del Estudio de Detalle.

La Ley Valenciana deja sin aplicación en la Comunidad lo relativo a los Estudios de Detalle del R.D.L. 1/1992 , regulándolos de manera propia.

Tal regulación aparece contenida en el art. 79.:

"1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes Generales, debiendo comprender, como mínimo manzanas o unidades urbanas equivalentes completas."

"2. La aprobación de los Estudios de Detalle exigirá que éstos se circunscriban a los ámbitos previstos por el PGOU

"3. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar , según proceda:

A) El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieran señaladas en el Plan General o en el Plan Parcial.

B) La ordenación de los volúmenes , de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

"4. Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo , ni aumentar su aprovechamiento urbanístico.

"5. Los Estudios de Detalle podrán crear nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado , pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan que previó su elaboración."

Asimismo, el art.- 80 establece la Documentación para la elaboración de los Estudios de Detalle.

En general se puede decir que la **LEY 16/2005 DE 30 DE DICIEMBRE , URBANÍSTICA VALENCIANA** ha ampliado el contenido de los estudios de Detalle en desarrollo de un Programa del que sean adjudicatarios o compitiendo para su adjudicación.

El presente Estudio de Detalle es promovido por el propietario de la manzana **CONSTRUCCIONES LIDÓN S.A.**, empresa domiciliada en Valencia, Paseo de la Alameda 34, 6ª , con núm de CIF A-6076899 ; **PROMOCIONES MEDITERRÁNEAS CARDONA S.L.**, empresa domiciliada en Valencia , Calle Ministro Luis Mayans 53 bajo, con CIF B-96704374 ; y **EDITUR S.L.**, empresa domiciliada en Valencia , Avda. de Burjassot 147, 1º, con CIF B-97.243.273. Todos ellos son propietarios de las parcelas 12.1, 12.2 y 12.3 procedentes de la reparcelación del P.P. . "Benicalap Norte" NPR-1 de Valencia. y forman la totalidad de dicha manzana 12 .

1.1.2 Ámbito Territorial.

El ámbito territorial dónde se desarrolla el presente Estudio de Detalle es la manzana **M-12**, que comprende parcelas 12.1 , 12.2 y 12.3, situada en el extremo sureste de la delimitación del Sector "Benicalap Norte" , en la confluencia de la prolongación de la C/ Pintor Matarana (actualmente Avda. del Levante U.D.) y la Avenida del Ecuador en el extremo Sur- Oeste de la ordenación ; tiene una geometría rectangular y una superficie total de 5417.20 m² según el proyecto de reparcelación.

La orografía del terreno presenta suaves pendientes en dos direcciones : nordeste-sureste y suroeste-noroeste, alcanzo desniveles aproximados de 20-30 cm. en ambas direcciones.

Se trata de una manzana con cuatro frentes de fachada, tres a viales rodados y uno a viales peatonales ; linda al Noroeste en un frente de fachada de 68.78 metros con vial rodado y límite del Sector ; al Nordeste en un frente de fachada de 79.17 metros con vial peatonal y manzanas de equipamiento del Sector ; al Sureste en un frente de fachada de 68.78 metros con vial rodado (Avda.del Levante U.D.) y límite del Sector y al Suroeste en un frente de fachada de 78.36 metros, con la Avenida de Ecuador y el límite del sector.

Las características que desde el planeamiento se le asignan a la parcela se concretan en los siguientes datos :

Superficie de manzana 12 5417.20 m².

ZONA DE CALIFICACIÓN "EDIFICACIÓN ABIERTA" SUBZONA A(EDA-A)

Parcela 12.1

Superficie..... 1442.80 m²
Edificabilidad máx. residencial **LIBRE**..... 3216.73 m²t.

nº de plantas.....PB+5

Parcela 12.2

Superficie 2974.40 m²
Edificabilidad máx. residencial **LIBRE**..... 6631.64 m²t.

nº de plantas.....PB+5

Parcela 12.3

Superficie 1000.00 m²
Edificabilidad máx. residencial **VPO**..... 2229.55 m²t.

nº de plantas.....PB+5

Los motivos de la propuesta de reordenación se razonan en los apartados siguientes.

1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2.1. ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se desarrolla el presente Estudio de Detalle, según las previsiones del Plan Parcial del Sector npr.1 "BENICALAP NORTE".

Dentro del Artículo 8. Condiciones de edificación en la Zona de Calificación " edificación Abierta - Subzona A (EDA-A). En el apartado 5 dice: " en el supuesto de que las manzanas calificadas como EDA-A no sean objeto de petición de licencia de obras unitaria para cada una de las manzanas, se exige un Estudio de Detalle que defina la ordenación de la manzana."

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en su Título 2º-Capítulo Segundo, artículo 2.15 y según las previsiones del Plan Parcial que desarrolla el Sector en su capítulo 2º- art.12. y capítulo 3º art.9; y tiene por objeto la ordenación de los volúmenes en la manzana "completa" M12 (parcelas 12.1, 12.2 y 12.3) del PLAN PARCIAL "BENICALAP NORTE" de Valencia.

Se redacta por encargo de CONSTRUCCIONES LIDÓN S.A., PROMOCIONES MEDITERRÁNEAS CARDONA S.L., y EDITUR S.L., propietarias única de las parcelas 12.3, 12.2 y 12.1 respectivamente, objeto del Estudio de Detalle.

Dichas parcelas, constituyen suelo Urbano a tenor del referido Plan Parcial, aprobado definitivamente el 18 de septiembre de 2001.

El planeamiento vigente establece un sistema de ordenación por EDIFICACIÓN AISLADA, - Subzona A - con tipología de Bloque exento y remite, en la referida parcela de ubicación así como en la totalidad de la manzana, a las Normas del Plan General para la Zona de EDIFICACIÓN ABIERTA (EDA), sin perjuicio del desarrollo complementario a través del establecimiento de ordenanzas de tipo particular para aquellos aspectos de detalle que requiera la ordenación propuesta .

1.2.2. OBJETO Y FINALIDAD

La LEY 16/2005 DE 30 DE DICIEMBRE , URBANÍSTICA VALENCIANA, señala :

Los Estudios de detalle tendrán por Objeto prever o reajustar, según proceda :

- A.) El señalamiento de alineaciones y rasantes.
- B) La ordenación de los volúmenes, de acuerdo con las especificaciones del plan correspondiente.

De los dos supuestos establecidos legalmente, el que nos ocupa es el primero de ellos.

En efecto, el presente Estudio de Detalle establece, según la documentación gráfica y técnica que aparece en planos, la modificación de alineaciones interiores de la edificación en la manzana 13, ajustándose a las prescripciones establecidas para los Estudios de Detalle del Plan Parcial y de las N.N.U.U. del P.G.O.U. de Valencia

La finalidad del presente Estudio de Detalle es, mediante la ordenación de la edificación en cada una de las parcelas , **posibilitar la gestión de las mismas y poder obtener la preceptiva licencia de obras** , manteniendo lógicamente la edificabilidad total prevista. y conseguir el objetivo siguiente :

- 1.- Dado que la parcela 12, tiene tres propietarios, el Estudio de detalle lo promueve la totalidad de los mismos, al objeto de no causar perjuicios a ninguno de ellos.
- 2.- Consecuencia de la anterior, la parcela 12 cumple así el requisito previo para su posterior desarrollo con tres proyectos de edificación en cada una de ellas. Pasando su gestión a ser como cualquier otra parcela en suelo urbano.

Para ello, el Estudio de Detalle, sin afectar a las condiciones básicas determinadas por el Plan Parcial, se limita a :

- .- definir las alineaciones de los diferentes edificios en las parcelas 12.2 y 12.3.
- .- definir una línea límite de movimiento de la futura edificación en la parcela 12.1.; para permitir, según se contempla en el Plan parcial, la gestión urbanística de la totalidad de las parcelas que componen la manzana 12.

Se aporta plano de nuevas alineaciones para cada una de las parcelas , justificándose los siguientes extremos :

- 1.- El Presente Estudio de Detalle abarca una manzana completa definida en el Plan Parcial
- 2.- No se aumenta la edificabilidad máxima asignada por el Plan a la manzana, ni a la asignada a cada una de las parcelas. Con objeto de un correcto desarrollo de los futuros Proyectos, se permite el trasvase de parte de la edificabilidad entre las diferentes plantas con el fin de ajustar la misma a los vuelos de la edificación. **En todas las parcelas, LA EDIFICABILIDAD SE COMPUTARÁ SEGÚN LOS ARTÍCULOS 5.22 Y 5.27 DEL PGOU DE VALENCIA.**
- 3.- No se aumenta la ocupación máxima de las parcelas (el 50%) , en cumplimiento del Artículo 10, apartado b) del Plan Parcial.

- 4.- La nueva ordenación no implica distancias entre bloques que resulten inferiores a las especificadas en las Ordenanzas del Plan Parcial en EDA-A.
Artículo 19.Condiciones de la parcela , apartados 3, 4 y 5.
- 5.- El número máximo de plantas permitido por el P.P es de 9 , según el apartado g) de Los Estudios de Detalle del Plan Parcial.
En Estudio de Detalle la parcela 12.2 tiene 8 plantas y la 12.1 y la 12.3, 6 plantas.
La ordenación de volúmenes se grafía en los planos de proyecto.
- 6.- Cuando la Planta Baja se deje abierta (sin alguno de los cerramientos laterales), no computará dicha superficie a efectos de edificabilidad.
- 7.- Las superficies destinadas en planta baja a accesos, portales o zaguanes de viviendas, y los cuartos técnicos o anexos que en ellos se diseñen, computarán a efectos de edificabilidad residencial total.
- 8.- El espacio libre y la zona verde de uso privado dejarán suficiente superficie para ubicar bandas laterales libres de obstáculos para el acceso de los vehículos SPEIS (vehículos de prevención y extinción de incendios y salvamento) a cada uno de los bloques edificados, cumpliendo las determinaciones de la CPI/96 y OMPI

1.2.3. CONCLUSIONES

Con lo cual los parámetros urbanísticos quedan como sigue :

Parcela **12.1**
Superficie..... 1442.80 m²
Edificabilidad máx. residencial **LIBRE**..... 3216.73 m².
Ocupación en planta : sin definir. menor del 50%
nº de plantas.....PB+5

Parcela **12.2**
Superficie 2974.40 m²
Edificabilidad máx. residencial **LIBRE**..... 6631.64 m².
Ocupación en planta : 1.487,20 m². (50%)
nº de plantas.....PB+7

Parcela **12.3**
Superficie 1000.00 m²
Edificabilidad máx. residencial **VPO**..... 2229.55 m².
Ocupación en planta : 418,86 m². (42%)
nº de plantas.....PB+5

LA SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL DE LA PARCELA 12 ES 12.077,92 M2.

Nota aclaratoria: Las superficies destinadas en planta baja a accesos, portales o zaguanes de viviendas, y los cuartos técnicos o anexos que en ellos se diseñen, computarán a efectos de edificabilidad residencial total.

Valencia, Febrero de 2007.

Luis Alonso de Armiño

Vicente M. Ballester Subies

Tomás Carrasco Roca

 **AJUNTAMENT DE VALENCIA**
DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACIÓN PÚBLICA por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 ABR 2008
Valencia, 5 MAY 2008
El Secretario,

 **AJUNTAMENT DE VALENCIA**
DILIGENCIA

Es fa constar que el present document fou aprovat DEFINITIVAMENT per acord de l'Ajuntament Ple de data 25 JUL 2008
Valencia, 17 OCT 2008
EL SECRETARI