

Es fa constar que el present document fou aprovat DEFINITIVAMENT per acord de l'Ajuntament Ple de data 25 ABR 2008

València, 6 MAY 2008
El SECRETARI

DOCUMENTO Nº 8

ESTUDIO DE DETALLE

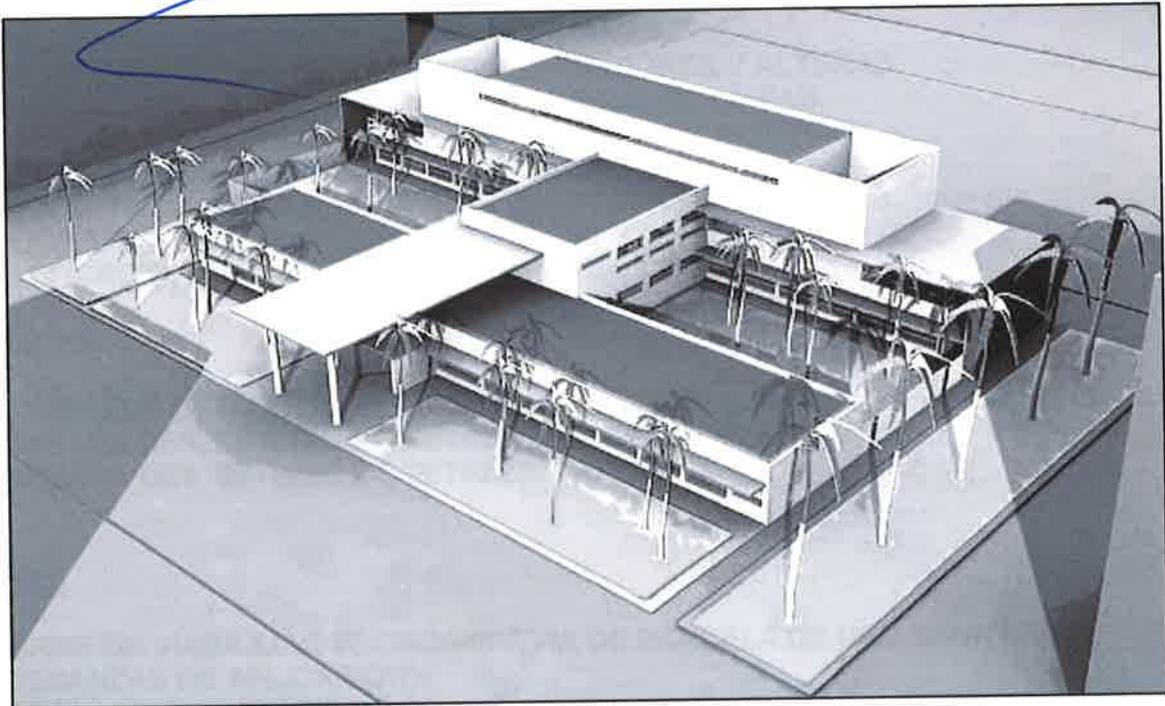
12 DIC. 2007

REGISTRE D'ENTRADA Nº



Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACION PÚBLICA por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 18 ENF 2008
València, 25 ENF 2008

El Secretario,



CENTRO DE SALUD EN VALENCIA, BENICALAP SUR

ARQUITECTO: JUAN LÓPEZ-TARRUELLA MALDONADO DICIEMBRE 2006

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document ha quedat incorporat a la Base de Dades Municipal. NOVEMBRE 2007

València, 28.05.2008
Per la unitat administrativa,

278/07

1764

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA DE9 SECTOR NPR-2 BENICALAP SUR**INDICE****1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.**

- 1.1 OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.
- 1.2 ANTECEDENTES.
- 1.3 ÁMBITO DE DESARROLLO.
- 1.4 ENTORNO INMEDIATO.
- 1.5 PLANEAMIENTO VIGENTE. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL E.D.
- 1.6 CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES LEGALES, REGLAMENTARIOS Y ESPECÍFICOS.
- 1.7 DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.8 ESTUDIO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS.
- 1.9 NORMAS Y ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y, O, URBANIZACIÓN.
- 1.10 DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA.

2 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**INFORMACIÓN**

- I-01 SITUACIÓN. DISTRITO DE BENICALAP.
- I-02 SITUACIÓN. PARCELA DE9.
- I-03 EMPLAZAMIENTO. ESTADO PREVIO. MANZANAS.
- I-04 EMPLAZAMIENTO. ESTADO PREVIO. ALINEACIONES Y ALTURAS.
- I-05 MANZANA DE9. ESTADO PREVIO. CERTIFICADO DE LÍNEAS.
- I-06 MANZANA DE9. ESTADO PREVIO. ALINEACIONES Y ALTURAS.
- I-07 ANÁLISIS DE LOS VOLÚMENES ORDENADOS.
- I-08 PERSPECTIVA DE ENTORNO DE LOS VOLÚMENES ORDENADOS.
- I-09 INFOGRAFÍAS DEL CENTRO DE SALUD.
- I-10 JUSTIFICACION DEL CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD.

ORDENACIÓN

- O-01 ESTUDIO DE DETALLE. INSERCIÓN EN BASE DIGITAL DE CERTIFICADO DE LÍNEAS.
- O-02 MANZANA DE9. ESTUDIO DE DETALLE. ALINEACIONES Y ALTURAS.
- O-03 MANZANA DE9. ESTUDIO DE DETALLE. ISOMETRÍA.

3 ANEXOS.

- 3.1 INFORME DE VIABILIDAD TÉCNICA PREVIA DE PARCELA DE USO SANITARIO.
- 3.2 ORDENANZAS DE APLICACIÓN.
- 3.3 REPORTAJE FOTOGRÁFICO.



1- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1 OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

El objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación de los volúmenes en la manzana sobre la que se realiza el presente estudio, respetando los parámetros normativos vigentes, justificando la adecuada disposición del futuro Centro de Salud dentro del conjunto volumétrico de la manzana.

El promotor del documento es **CONSELLERIA DE SANITAT, SECRETARIA AUTONÒMICA PER A L'AGENCIA VALENCIANA DE LA SALUT**, que mediante adjudicación a través de concurso, ha encargado la redacción de Estudio de Detalle, Proyectos Básico y de Ejecución de Arquitectura, Proyectos de Instalaciones y de Actividad, Estudio de Seguridad y Salud y Realización del Estudio Geotécnico de un Centro de Salud en Valencia, en el barrio de Benicalap Sur a los técnicos Juan López-Tarruella Maldonado (arquitecto), Manuel Hector Ortí del Toro (Ingeniero Técnico Industrial) y José Lozano Giner (Arquitecto Técnico).

El presente documento está redactado por Juan López-Tarruella Maldonado, arquitecto colegiado nº 8509 por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, con NIF 24374597-W y domicilio en la calle Salamanca nº 29 puerta 10, en Valencia.

1.2 ANTECEDENTES

Este Estudio de detalle forma parte del Proyecto Básico y de Ejecución de un Centro de Salud en Valencia, en el barrio de Benicalap Sur.

Debido a que el aprovechamiento de la parcela de cesión municipal supera con mucho las necesidades asistenciales, y al hecho de que la morfología de los volúmenes grafiados en el planeamiento no es la recomendable para garantizar el óptimo funcionamiento de un centro de salud, se desarrolla el estudio de detalle con objeto de ordenar dichos volúmenes.

Informe de viabilidad técnica previa de parcela de uso sanitario.

En Febrero de 2006 se emite informe favorable en cuanto a la viabilidad técnica previa de la parcela para uso sanitario (anexo 1). Se observa en el apartado 6:

"6.- OBSERVACIONES

*A la vista de la documentación que se aporta, se observa que el Ayuntamiento de Valencia ha ofrecido, para la construcción de un Centro de Salud en el barrio de Benicalap, una parcela cuya superficie y edificabilidad superan en mucho la requerida por el cuadro de superficies que desarrolla el programa funcional del Centro. Por ello, se considera que **tiene especial importancia en este caso el estudio de la implantación del edificio en la parcela, bien acogándose a los parámetros urbanísticos establecidos para la misma, bien planteando alternativas; todo con el objeto de propiciar el estudio del aprovechamiento más favorable de la parcela, y sin menoscabo de la calidad edilicia de la propuesta.***

1.3 ÁMBITO DE DESARROLLO

La parcela de cesión municipal para la realización del Centro de Salud de Benicalap Sur, que se encuentra en Valencia, en el sector NPR-2 "Benicalap Sur", con código DSA-DE9-PP1438-SUNP (Equipamiento Público) llamada simplemente DE9 según nomenclatura del Plan del sector SUNP "Benicalap Sur".

Los terrenos tienen forma de rectangular de dimensiones aproximadas 72'23 m x 91'68 m, con una topografía sensiblemente horizontal.

La parcela presenta lindes con los viales: Avenida Juan XXIII al Sur, calle Castellonet al Oeste, Eje 9 (peatonal) al norte y Eje 12 (peatonal) al Este

La superficie total según la ficha municipal es de 6.616 m².

La parcela actualmente es un descampado en el que se observan algunas zonas pavimentadas cerradas con un vallado de tela metálica usadas como aparcamiento improvisado, zonas de tierra sin pavimentar en el que han crecido hierbas y arbustos espontáneamente, un tobogán infantil y algún árbol aislado. Se aprecia también una caseta de instalaciones en el linde sur, y algunos imbornales y bolardos dispersos. En diversos puntos se amontonan escombros y basuras.

1.4 ENTORNO INMEDIATO

El entorno inmediato se encuentra presidido por la Avenida Juan XXIII al Este, de 40 m de sección, donde se encuentra edificación en bloque de 6 a 7 plantas. En la zona sur de la avenida los edificios tienen más de 10 años y se alinean a los límites de la acera, desde la parcela hacia el norte se delimita un sector ejecutado en el 2004 donde se aprecia edificación residencial de menos de 5 años, que se retranquea 6 m respecto de la acera.

Al sur, la calle Castellonet es la otra vía de tráfico rodado, quedando los lindes Oeste y Norte como ejes peatonales de separación con un solar y un edificio de viviendas respectivamente.

1.5 PLANEAMIENTO VIGENTE. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL E.D.

- HOMOLOGACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR NPR-2. BENICALAP SUR, de fecha ABRIL 1998. Con aprobación definitiva por resolución del Honorable Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con fecha 21 de Octubre de 1998. Publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia con fecha 17 de Diciembre de 1998.

Que permite la redacción de Estudios de Detalle en sus Normas Urbanísticas y Ordenanzas Particulares, publicadas en el BOP 17-12-98, en su apartado 2.2 Ordenanzas Particulares, apartado B) Superficie edificable y condiciones de parcela, Artículo B.4.

“Artículo B.4 Cualquier otra ordenación alternativa que, eventualmente, pudiera plantearse, se realizará siempre por manzanas completas, mediante estudios de detalle respetándose estrictamente la superficie edificable, número de viviendas y ocupación máximas señaladas en los cuadros de superficies correspondientes, y sin que el número de plantas pueda superar a un máximo de diez debiendo regirse por los parámetros correspondientes a la tipología (EDA, etc.), que la edificación finalmente adopte.”

- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA, de 16-01-1989.

Que permite la redacción de Estudios de Detalle en su Capítulo Primero, Art 2.1.

“Art.2.1.- El Desarrollo del Plan

El presente Plan se desarrollará mediante Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística, Planes Parciales y Estudios de Detalle. En aquellos casos en que el Plan General delimita, gráficamente, un Ambito de Planeamiento de Desarrollo en suelo urbano o urbanizable programado, deberá, necesariamente, formularse y aprobarse un instrumento de ordenación apropiado para la misma. En el caso del Suelo Urbanizable No Programado y en aquellos supuestos en que el Plan no señale perimetralmente el Ambito de Planeamiento de Desarrollo podrán, eventual y no necesariamente, formularse instrumentos de ordenación en desarrollo de este Plan General si ello viniera a resultar preciso y, siempre respetando las disposiciones de este mismo Título.”

Y los define y delimita en su Capítulo Segundo, Art 2.15.

“Art.2.15.- Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en suelo urbano, dentro de aquellas Zonas de Calificación Urbanística en que expresamente se permite, y los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso.

Estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas:

a) La adaptación y reajuste de alineaciones no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General o por otros Planes de rango superior en ninguna de sus partes, 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 de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.

b) No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado, por dicho planeamiento.

c) No podrán introducir usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el Plan salvo que sea para adaptarlo al uso dominante de la Zona y, siempre, respetando la limitación establecida en el párrafo anterior para los dotacionales.

d) No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.

e) No podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito objeto de Estudio de Detalle, salvo en los supuestos que expresamente se establecen en las ordenanzas particulares de Zona.

No obstante, podrán atribuir una altura superior cuando el presente Plan remita expresamente a Estudio de Detalle la ordenación de Ambito de Planeamiento de Desarrollo y especifique una altura máxima concreta.

f) No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan al medirla sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en unidad compositiva, aunque sí que podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta. Cuando el Plan defina la

ocupación en planta de forma gráfica y también normativa, será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen.

g) No podrán contener determinaciones propias de un Plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo para destinos públicos salvo que el Plan hubiera previamente establecido la posibilidad de hacerlo así definiendo parámetros aritméticos para Ambito de Planeamiento de Desarrollo a diseñar mediante Estudio de Detalle, o cuando el Estudio de Detalle sea de iniciativa particular, 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 al ordenar cada zona. 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.

2. El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente Normativa y sus Ordenanzas generales y particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección.

Si junto al Estudio de Detalle se pretendiera aprobar dictamen vinculante acerca del tipo de protección aplicable a los elementos catalogados en su ámbito según el nivel que tenga asignado, deberá acompañarse el proyecto de cuanta documentación complementaria sea preciso.

3. 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 o yinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos en el planeamiento que desarrollen.”

Las ordenanzas son las contempladas en la Homologación y Ordenación del sector NPR-2 "Benicalap Sur" y subsidiariamente las del PGOU.

1.6 CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES LEGALES, REGLAMENTARIOS Y ESPECÍFICOS.

1. Cumplimiento territorial mínimo.

La Homologación Y Ordenación Pormenorizada del sector NPR-2. BENICALAP SUR, de fecha ABRIL 1998 en su apartado 2.2 Ordenanzas Particulares, apartado B) Superficie edificable y condiciones de parcela, Artículo B.4. indica que los Estudios de Detalle se realizarán siempre por manzanas completas.

El presente estudio de detalle ordena la manzana DSA-DE9-PP1438-SUNP dotacional, denominada simplemente DE9 en la documentación gráfica de dicha Ordenación Pormenorizada.

2. Cumplimiento de los límites establecidos para los Estudios de Detalle.

- No se altera el destino del suelo, Dotacional (Equipamiento Público).
- No se aumenta el aprovechamiento urbanístico.

Según la memoria informativa y justificativa del PLAN PARCIAL DEL SECTOR "BENICALAP SUR"

"Con respecto a las ordenaciones volumétricas concretas (para parcelas dotacionales), al no consumir aprovechamiento lucrativo, su disposición será libre. En cualquier caso, se tratará de edificaciones aisladas, del tipo Bloque Abierto, y responderán al programa de necesidades y uso concreto al que se les destine."

Se ratifica en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas Particulares, publicadas en el BOP 17-12-98

"Artículo C.4 Los usos dotacionales públicos previstos, al no consumir aprovechamiento lucrativo, podrán disponer el volumen y morfología que resulten necesarios al programa funcional determinado por el uso concreto que el destino final del equipamiento requiera. No obstante, se procurará una ordenación volumétrica armónica con los bloques de vivienda del entorno y un análogo tratamiento de materiales de cerramiento. Para facilitar la ordenación, previamente a la aprobación municipal, junto al proyecto básico correspondiente, se presentará una ordenación del conjunto, incluyendo perspectivas, tratamiento de materiales, etc."

Para el cálculo de la edificabilidad total de la parcela DE9 se ha estimado la resultante de la volumetría representada en la documentación gráfica del Plan Parcial.

- No se suprimen, trasladan o reducen los viales, públicos o privados previstos por el Plan.
- No se suprimen, trasladan o reducen los suelos dotacionales, públicos o privados previstos por el Plan.
- No se trasvasan edificabilidades entre manzanas.

3. Cumplimiento de otras especificaciones concretas y pormenorizadas indicadas en el Plan.

3.1 Alturas y disposición de la volumetría

En la memoria informativa y justificativa del PLAN PARCIAL DEL SECTOR "BENICALAP SUR" se limitan las alturas a lo dispuesto en la documentación gráfica. (Ver apartado 1.7)

"...No obstante, las edificaciones que se lleven a cabo en las parcelas DE3 y DE9, con la finalidad de no perjudicar la perspectiva visual de las fachadas colindantes de los edificios de las manzanas M8 y M9, que en esta ordenación volumétrica se plantea, no podrán sobrepasar las alturas y disposición de las mismas señalada en la documentación gráfica que se acompaña"

Se ratifica este límite en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas Particulares, publicadas en el BOP 17-12-98

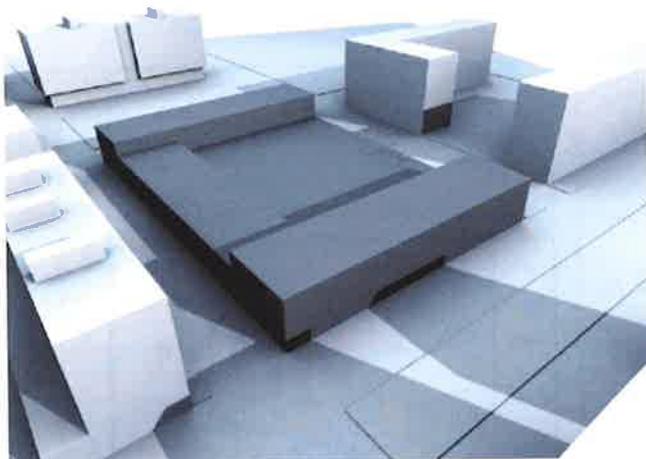
"Artículo A.3. El dotacional dispondrá de altura libre, en función de su uso y programa de necesidades concretos, salvo para las manzanas DE3 y DE9 que no podrán sobrepasar las señaladas en la documentación gráfica correspondiente."

La justificación que se facilita para limitar las alturas y disposición de la parcela DE9 es la de "no perjudicar la perspectiva visual de las fachadas colindantes", lo cual resulta incoherente con el criterio de disponer "el volumen y morfología que resulten necesarios al programa funcional determinado por el uso concreto que el destino final del equipamiento requiera", criterio que debería ser de mayor nivel jerárquico.

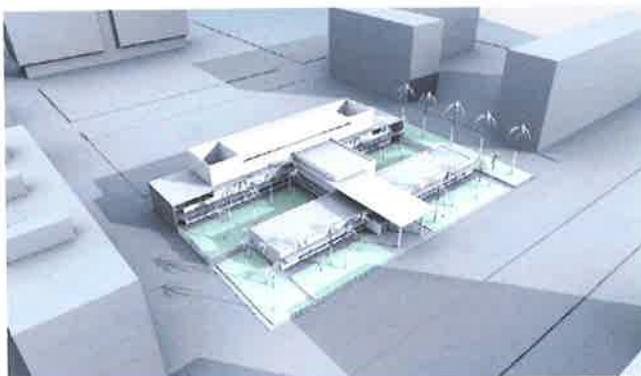
La volumetría propuesta por el presente estudio de detalle responde completamente al programa funcional específico de un centro de salud, y se ha tenido presente en todo momento el respeto por las visuales y perspectivas de los edificios colindantes, así como las alturas, alineaciones y retranqueos de los cuerpos.

Las alturas se escalonan en 1, 2 y 3 plantas tal como marca el plan.

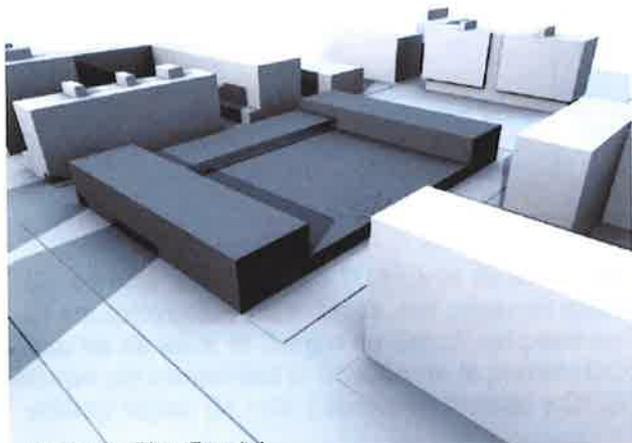
La geometría, explicada con detalle en el apartado 1.7, es la que se muestra en las siguientes visualizaciones comparativas.



Volumen Plan Parcial



Volumen necesario Centro de Salud.



Volumen Plan Parcial

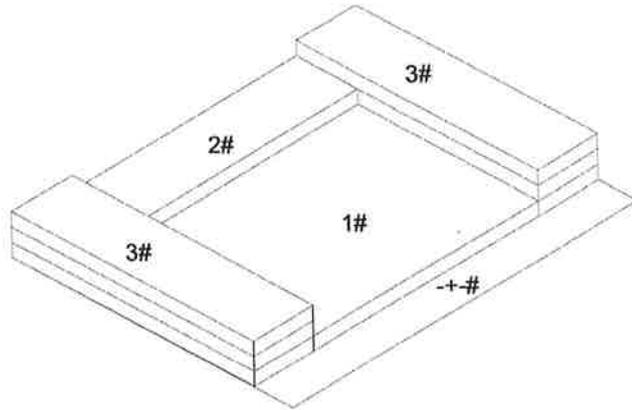
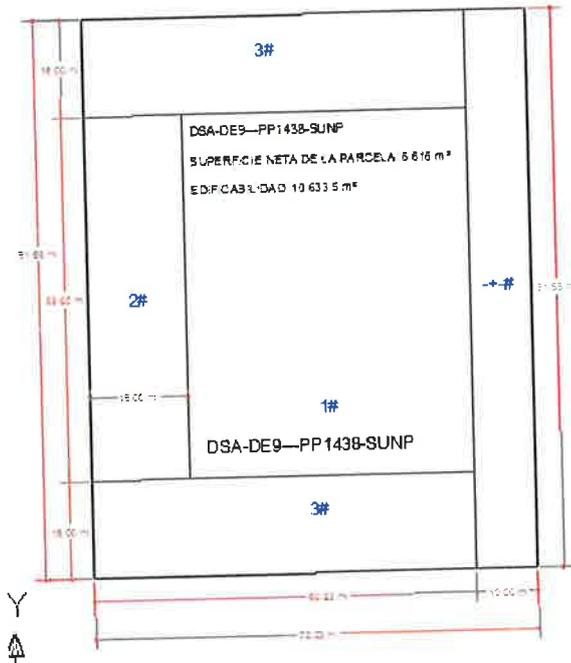


Volumen necesario Centro de Salud.

1.7 DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Según el planeamiento vigente la parcela DE9 tiene una superficie de 6.616 m² y una edificabilidad, obtenida a partir de la volumetría edificable, de 10.633,50 m².

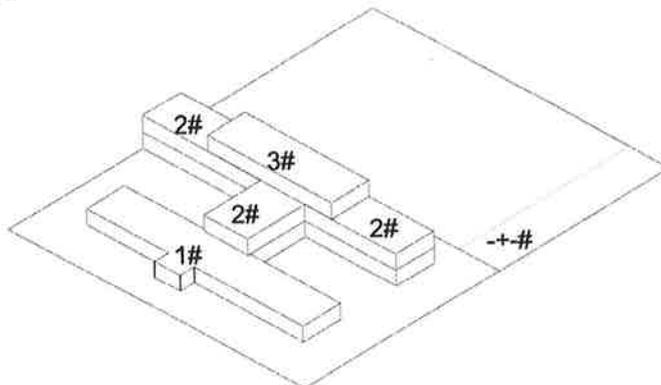
DSA-DE9---PP1438-SUNP



Se aprecia una franja de 10 metros de ancho en la que no se permite edificar en altura. El anteproyecto indica desde sus orígenes que la parcela excede sobradamente las dimensiones que ha de tener el Centro de Salud, así pues se hace un estudio de la volumetría necesaria y surge por necesidad la división de la parcela DE9 en dos subparcelas, DE9A que contendrá el edificio objeto de este Estudio de Detalle y DE9B disponible para dotacional.

La volumetría propuesta para el Centro de Salud:

- Respetar la zona no edificable en altura.
- Se retranquea en su fachada a Juan XXIII armonizándose con las alineaciones de los edificios de viviendas colindantes.
- Se retranquea en su fachada a la calle Castellonet aportando amplitud a este vial.

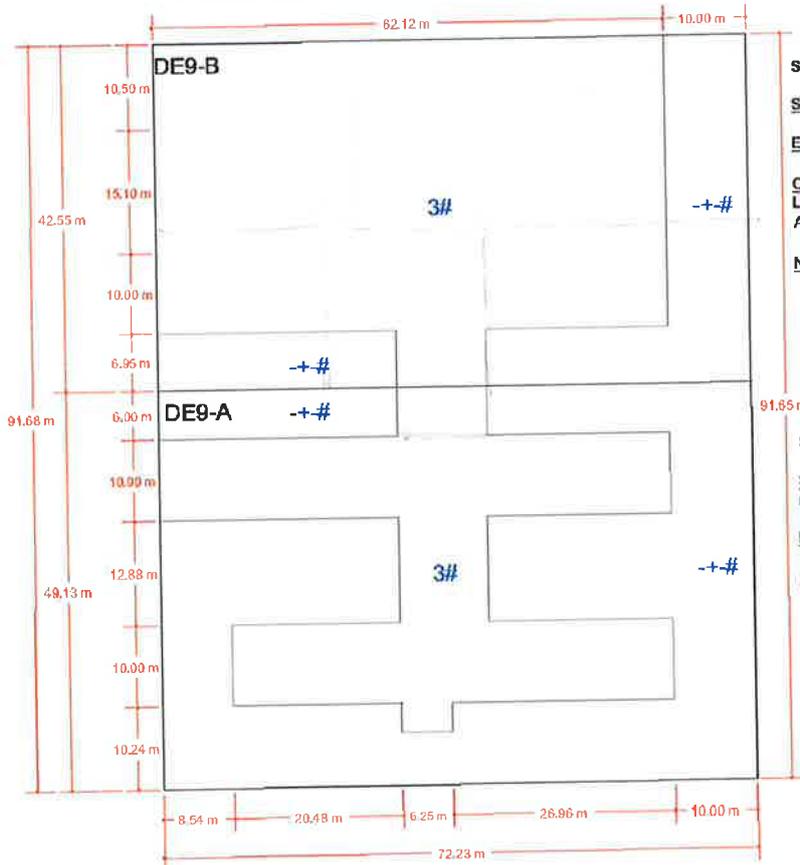


CENTRO DE SALUD

Con objeto de posibilitar la futura ampliación del Centro de Salud proyectado en la subparcela DE9A, y objeto de este Estudio de detalle, se amplía la volumetría real del edificio a la que resultaría de respetar sus alineaciones y permitir 3 plantas de altura en toda su área de ocupación. Igualmente se fijan las alineaciones, edificabilidad y número máximo de plantas de la subparcela DE9B, resultando las dimensiones finales del Estudio de Detalle:

**PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA DE9.**

SUPERFICIE NETA DE9-A+DE9-B: 6.616 m²
EDIFICABILIDAD DE9-A+DE9-B: 10.633,60 m²



SUBPARCELA DE9-B

SUPERFICIE NETA DE9-B : 3.079,00 m²

EDIFICABILIDAD DE9-B : 6.470,25 m²

OCCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA :
LA RESULTANTE DE LAS
ALINEACIONES (2.295,70 m²)

Nº MÁXIMO DE PLANTAS : 3

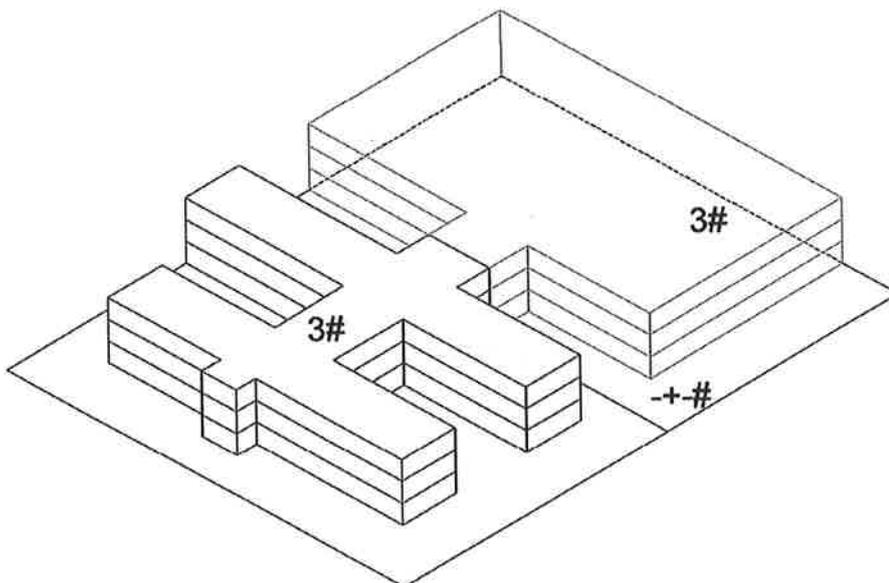
SUBPARCELA DE9-A

SUPERFICIE NETA DE9-A : 3.537,00 m²

EDIFICABILIDAD DE9-A : 4.163,25 m²

OCCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA :
LA RESULTANTE DE LAS
ALINEACIONES (1.387,75 m²)

Nº MÁXIMO DE PLANTAS : 3



1.8 ESTUDIO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS.

	Aprovechamiento previo	Estudio de Detalle
Superficie de parcela.	Parcela DE9: 6.616 m²	SubParcela DE9A: 3.537,00 m ² SubParcela DE9B: 3.079,00 m ² TOTAL DE9A+DE9B: 6.616 m²
Edificabilidad de Parcela.	Parcela DE9: 10.633,5 m² (Resultante de la volumetría grafiada en el Plan Parcial)	SubParcela DE9A: 4.163,25 m ² SubParcela DE9B: 6.470,25 m ² TOTAL DE9A+DE9B: 10.633,5 m²
Ocupación máxima de parcela	Parcela DE9: 5.699,4 m² (Resultante de las alineaciones grafiadas en el Plan Parcial)	SubParcela DE9A: 1.387,75 m ² SubParcela DE9B: 2.795,70 m ² TOTAL DE9A+DE9B: 3.683,45 m²
Nº máximo de plantas	3	3

1.9 NORMAS Y ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y, O, URBANIZACIÓN.

En general, al no ser el ánimo de este E.D. modificar arbitrariamente la normativa vigente, se estará a lo dispuesto en las normas y ordenanzas del planeamiento vigente, especificadas en el apartado 1.5.

Se permitirá, si fuera necesario por razones funcionales, la conexión puntual de las subparcelas DE9A y DE9B.

Se permitirán, si fuera necesario por razones funcionales o de adaptación a la realidad del solar, variaciones y ampliaciones de la edificación dentro de la parcela sin aumento en ningún caso de la edificabilidad máxima.

Se permiten aleros, losas y pérgolas como medios de control solar dentro de la parcela.

La subparcela denominada DE9A queda definida por su edificabilidad que es 4.163,25 m², por el número máximo de plantas que es 3 alturas, y por las alineaciones grafiadas en este Estudio de Detalle.

La subparcela denominada DE9B queda definida por su edificabilidad que es 6.470,25 m², por el número máximo de plantas que es 3 alturas, y por las alineaciones grafiadas en este Estudio de Detalle.

Hay que señalar que el volúmen capaz grafiado, resultante de multiplicar el nº máximo de plantas por la ocupación máxima en la parcela DE9B, supera la edificabilidad máxima permitida, así que dentro de este volúmen capaz habrán de producirse juegos de volúmenes, retranqueos, patios, etc. que garanticen no sobrepasar la edificabilidad máxima.

Estos juegos de volúmenes dentro de las alineaciones quedan expresamente sin definir en el presente Estudio de Detalle.

1.10 DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

- HOMOLOGACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR NPR-2. BENICALAP SUR, de fecha ABRIL 1998. Con sus Ordenanzas y Planos descriptivos.
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA, de 16-01-1989. Subsidiariamente.
- ESTUDIO DE DETALLE PARCELA DE9 SECTOR NPR-2 BENICALAP SUR.

Se adjunta como Anexo 2 las Ordenanzas vigentes del sector NPR-2 Benicalap Sur.

