

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION: C/ JERONIMO MONSORIU, C/ DE LOS HUERTOS,
C/ Fco. BELLVIS, C/ JOSE AGUILAR.

LOCALIDAD: VALENCIA

PROMOTOR: INMOBILIARIA HIPAMASA, S.L.

ARQUITECTO: D. JOSE A. BERZOSA LAMATA.

*** INDICE:**

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.- ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD

PLANOS:

DOCUMENTO N° 1.-MEMORIA INFORMATIVA

1º.- ANTECEDENTES Y OBJETO.

La Sociedad Inmobiliaria HIPAMASA, S.L. es propietaria de las siguientes fincas:

A.- "Un almacén en término y vega de Valencia, cuartel de Benimaclet, Partida de Santo Tomás, en Algirós o Camino del Grao, con fachada a la calle Travesía de Calabuig, hoy Francisco de Bellvis, y de otra fachada lateral a la calle de José Aguilar, está señalada con las letras A.F., sin tener número de policía ni de manzana; ocupa una superficie de mil seiscientos doce metros cuadrados y consta de cuerpo principal de obra, solo de planta baja, con puerta a las dos calles que da fachada; está rodeado por su izquierda y fondo por un patio o corral descubierto. En el fondo del solar y arrancando de la fachada del edificio recayente a la calle de José Aguilar, existe un cobertizo o pequeño taller; los patios descubiertos tienen portones de ingreso por las calles que da fachada al edificio, linda; por Frente a la indicada calle Travesía Calabuig, hoy llamada Francisco de Bellvis; Derecha entrando, almacén señalado con las letras V.F. o Izquierda y espaldas, riego de la partida. Existe en esta nave un depósito de veinte mil litros y otro de veinticinco mil litros de hormigón armado y otro de siete mil litros todos subterráneos."

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia Nº 14, al tomo 2.284, libro 107, folio 205, finca nº 8.240.

B.- "Un almacén en término y vega de Valencia, Partida de Santo Tomás, con fachada a la calle de Calabuig, hoy Francisco de Bellvis, y señalada con las letras V.F., sin número de policía ni de manzana; comprensivo de quinientos cincuenta y dos metros, noventa decímetros cuadrados y consta de una sola nave, construida y cubierta, desarrollada en sentido de su fondo teniendo la parte de detrás un patio descubierto. Linda; por Frente, la indicada calle de Travesía de Calabuig, hoy Francisco de Bellvis; Derecha e Izquierda, con almacenes señalados con las letras M.F. de Doña Josefa y Doña Pilar Ferrer Durán y A. F. de Don Manuel Ferrer Peset, y Espaldas, fincas de Doña Luz Briz, riego en medio. Existe en esta nave dos tanques subterráneos de hormigón armado de ciento veinte mil y cuarenta mil litros respectivamente."

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia Nº 14, al tomo 2.284, libro 107, folio 208, finca nº 8.241

Igualmente, los hermanos Rafael y Mariano Querol Furió son propietarios de la siguiente finca registral:

"Un almacén en término y vega de esta ciudad, cuartel de Benimaclet, Partida de Santo Tomás, con fachada principal a la Travesía de Calabuig y lateral a la calle de Los Hierros, sin número de policía ni de manzana, con una extensión superficial de novecientos noventa y nueve metros y medio cuadrados. Está formado por tres naves espaciosas, que hacen una sola cubierta con armaduras mixtas y planchas de uralita.

Tiene un portón de entrada por cada una de las calles de su situación. A la derecha entrando existe un despacho con diferentes dependencias y un pequeño local para depósito de herramientas y al fondo, hay un patio descubierto de forma irregular, en el que se han construido diferentes cobertizos a ambos lados destinados a cuadras, pajaros y otras dependencias. Linda: Frente, Travesía de Calabuig; Derecha entrando, calle de Los Hierros; Izquierda, almacén señalado con las letras V.F. y Fondo, terrenos de Doña Luz Briz, riego en medio."

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia N° 14, al tomo 2.255, libro 78, folio 3, finca n° 605.

Las fincas anteriormente descritas se integran y completan la manzana que delimitan las calles Francisco Bellvis, José Aguilar, Jerónimo Monsoriu y C/ Hierros, con una superficie total de 3.144 m²/s y cuya situación urbanística se describe a continuación.

2º.- SITUACIÓN URBANÍSTICA.

Las manzanas ámbito del Estudio de Detalle, están definidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado con fecha 14 de Enero de 1.989 de la siguiente forma:

Según los planos B de Calificación del Suelo de del PGOU de Valencia y en su hoja 6F, se las clasifica como urbanas, asignándoles una zonificación TER-5.


Según los planos C de Estructura Urbana en la hoja 42 del mencionado documento urbanístico quedan calificadas de TER-5.

Las características y condicionantes de la edificación y usos, vienen definidas en las Normas Urbanísticas del Plan General, Tratado Sexto, Capítulo Sexto (Zona de Terciario), Sección Sexta (subzona TER-5, enclave terciario).

 **AJUNTAMENT DE VALENCIA**
DILIGENCIA
Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACIÓN PÚBLICA por acuerdo del Ayuntamiento.
Pleno de fecha 1 Julio 1997
Valencia, 7 Mayo 1998
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Valencia 10 de Marzo de 1.997
EL ARQUITECTO


Fdo. D. JOSE A. BERZOSA LAMATA


DILIGENCIA, --El presente Documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, el día 27 de Febrero Pag. 3 de 19 98
Valencia, 7 Mayo 1998
Definitivamente
EL SECRETARIO GENERAL

DOCUMENTO N° 2.-MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

1.1.- Conveniencia de la redacción del estudio de detalle.

El traslado previsto de la industria instalada en las edificaciones del solar sito en la C/ Francisco Bellvis de la mercantil "Hijo de Pascual Sala, S.L.", es circunstancia que determina la conveniencia de la tramitación del presente Estudio de Detalle a fin de proceder al cambio de usos que sobre el mismo puedan implantarse.

1.2.- Procedencia de la redacción del estudio de detalle.

El Estudio de Detalle, siendo conveniente técnicamente, es, por la intervención que se propone y la clasificación y calificación de los suelos a que afecta, el documento urbanístico legalmente procedente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) y Artículo 6.51 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

"Planeamiento de desarrollo en TER-5.

Se podrán admitir usos residenciales previa aprobación de Estudios de Detalle que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) El Estudio de Detalle deberá abarcar necesariamente una o varias manzanas completas.
- b) Se requerirá el previo acuerdo de todos los propietarios para la formulación del Estudio de Detalle.
- c) Del total aprovechamiento que contemple el Estudio de Detalle no podrá destinarse a usos residenciales más de un 70% del mismo, pudiendo destinarse el resto tan solo a usos Terciarios.
- e) La edificación resultante de la ordenación propuesta deberá ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas para la Zona de Edificación Abierta."

Igualmente, la legitimación de la propiedad para redactar y tramitar el presente instrumento deriva de lo dispuesto en el artículo 52 a) de la LRAU.

La documentación que se acompaña se acomoda a las previsiones que para los Estudios de Detalle se contienen en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

1.3.- Ambito del estudio de detalle.

A efectos y para el presente caso, el Estudio de Detalle contempla como ámbito o área de afección la totalidad de la manzana en la que se encuentra las fincas propiedad de los promotores, como así se exige en el artículo 6.51 apartado a) de las Normas del P.G.O.U. y que

se definen en el Plano N° (2) de situación y Anexo N° (1) en el que se acompañan fotocopias de propiedad de las fincas.

2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

De conformidad con lo expuesto, son objetivos del presente Estudio de Detalle que justifican su redacción.

1º.- Posibilitar la implantación de usos residenciales en la manzana objeto de la Actuación.

2º.- Ordenación de la edificabilidad resultante de conformidad a las determinaciones de los nuevos usos (Normas del P.G.O.U. de Valencia para la zona de edificación abierta).

3.- JUSTIFICACIÓN DE LAS LIMITACIONES ESPECIFICAS DE CADA ACTUACIÓN PREVISTA EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

A.- Cambio de los usos de ámbito objeto del Estudio de Detalle.

Se realizan de conformidad con las determinaciones que contempla el artículo 6.51 de las Normas del P.G.O.U. de Valencia, dando cumplimiento, de esta manera, a lo previsto en el artículo 2.15 de las Normas del P.G.O.U. apartado c):

"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." (artículo 2.15 c) P.G.O.U.)

Igualmente, queda justificado lo preceptuado en el artículo 6.51:

1.- El presente Estudio de Detalle abarca una manzana completa.

Como así queda justificado con los títulos de propiedad que se acompañan a la presente Memoria como Anexo nº .

2.- Existe previo acuerdo de los propietarios afectados.

Se acompaña al presente Estudio de Detalle documento de conformidad con las determinaciones que se contienen en el mismo por parte de D. Rafael y Mariano Furió Querol, titulares de la finca registral nº 605.

B.- Ordenación de Volúmenes.

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 65 nº 2 del Reglamento de Planeamiento se acompaña al presente documento, 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, en el que se justifica el cumplimiento de los límites impuestos por:

- Artículo 26. L.R.A.U.

"Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda
B) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente."

- Artículo 2.15 Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia:

"Los Estudios de Detalle estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas.

b) 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.

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.

f) No podrán 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 parámetros normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen."

Igualmente, se cumplen las limitaciones del artículo 6.51 apartados d) y e) de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia:

"d) Del total aprovechamiento que contemple el Estudio de Detalle no podrá destinarse a usos residenciales más de un 70% del mismo, pudiendo destinarse el resto tan solo a usos Terciarios.

e) La edificación resultante de la ordenación propuesta deberá ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas para la Zona de Edificación Abierta."

Con carácter general y para el conjunto de actuaciones previstas en el presente Estudio de Detalle, parece evidente que suponen una mejora en la calidad de la ordenación resultante, sin que ésta afecte en sentido negativo, a las condiciones de los predios colindantes.

Artículo 2.15 Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia:

"Los Estudios de Detalle estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas.

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."



AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACIÓN PÚBLICA por acuerdo del Ayuntamiento.

Pleno de fecha 1 Julio 1997

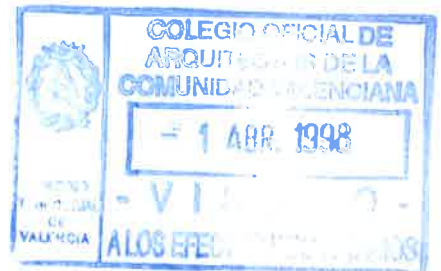
Valencia, 7 Mayo 1998

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Valencia 10 de Marzo de 1.997
EL ARQUITECTO

Fdo. D. JOSE A. BERZOSA LAMATA

DILIGENCIA.—El presente documento fue aprobado definitivamente el 27 de Febrero de 1998 por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, el día 7 Mayo 1998 el secretario General.



ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD

EDIFICABILIDAD SEGUN P.G.O.U. (ZONA TER-5)

SUPERFICIE SUELO.....3.146,00 m²
COEF. EDIFICABILIDAD 3m²/m²
EDIFICABILIDAD MAXIMA.....9.438,00 m²

ZONA 1

SUPERFICIE SUELO.....2.155,00 m²
SUP. EDIFICABILIDAD MAXIMA.....6.465,00 m²

ZONA 2

SUPERFICIE TOTAL.....991,00 m²
SUP. EDIFICABILIDAD MAXIIMA.....2.973,00 m²

**EDIFICABILIDAD SEGUN ESTUDIO DE DETALLE
(ZONA E.D.A.)**

SUPERFICIE SUELO.....3.146,00 m²
COEF. EDIFICABILIDAD 3m²/m²
EDIFICABILIDAD MAXIMA.....9.438,00 m²
30% (TERCIARIO).....2.831,00 m²
70% (RESIDENCIAL).....6.607,00 m²

EDIFICABILIDAD ASIGNADA POR ZONA

ZONA 1

SUP. EDIFICABILIDAD MAXIMA.....6.465,00 m²
30% (TERCIARIO).....1.939,50 m²
70% (RESIDENCIAL).....4.525,50 m²

ZONA 2

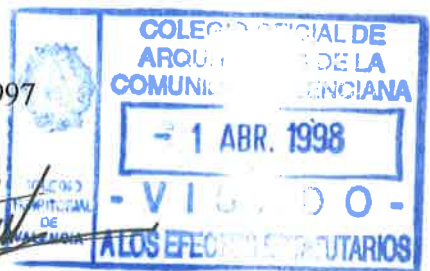
SUP. EDIFICABILIDAD MAXIMA.....2.973,00 m²
30% (TERCIARIO).....892,00 m²
70% (RESIDENCIAL).....2.081,00 m²

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
DILIGENCIA
Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACION PUBLICA por acuerdo del Ayuntamiento.
Pleno de fecha 1 Julio 1997
Valencia 7 Mayo 1998
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Valencia 10 de Marzo de 1.997
EL ARQUITECTO

[Handwritten signature]

D. JOSE A. BERZOSA LAMATA



DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 27 de Febrero de 1998
Valencia. 7 Mayo 1998
[Handwritten signature]
EL SECRETARIO GENERAL

ACLARACION A LA MEMORIA.

ACLARACION A LA MEMORIA PARA LA ORDENACION DE LAS FUTURAS EDIFICACIONES, DENTRO DE LOS AMBITOS DE TERCIARIO Y RESIDENCIAL, QUE SE GRAFIAN EN LOS PLANOS.

En el Plano nº 3 "ORDENACION PROPUESTA", se grafian en planta dos ámbitos, con usos diferentes, pero no excluyentes, con línea continua, se delimita el ámbito de uso TERCIARIO, y con línea discontinua, el ámbito de uso RESIDENCIAL.

Dentro de dichos ámbitos, la edificación que se proyecte tendrá una forma libre, no siendo obligatorio que las fachadas de los edificios a construir coincidan con las líneas delimitadoras de los ámbitos grafiados que deben entenderse como límites máximos.

Las edificaciones que se proyecten se regirán por las Ordenanzas de Edificación Abierta, teniendo limitadas el número de plantas, la altura máxima, y la edificabilidad máxima de Terciario y residencial, como se indica en el plano nº 4 "Justificación de la edificabilidad" y plano nº 5 "Uso de la superficie edificable".

En la "ZONA 2", el ámbito grafiado como "USO RESIDENCIAL", tiene una parte de veinticinco metros de anchura edificable en siete plantas, y otra de cuatro metros de anchura, recayente a la C/ De Los Hierros, edificable en cuatro plantas. Lo que se indica con este grafiado, es que si la edificación que en un futuro se proyecte llegase hasta la fachada de la C/ de los Hierros, o a menos de cuatro metros de la misma, lo cual no es obligatorio que suceda, no podrá elevarse en dicho espacio mas de cuatro plantas, mas el posible desván. En todo el resto de "la zona 2" se podran construir hasta siete plantas mas el posible desván. Asi mismo es posible concentrar toda la edificabilidad de "USO RESIDENCIAL" solamente en la parte edificable en siete plantas, y simultaneamente que la edificabilidad de "USO TERCIARIO" se construya en las dos partes.

Valencia 20 de Octubre de 1.997
EL ARQUITECTO



Fdo. D. JOSE A. BERZOSA LAMATA