

València,
Per la unitat administrativa,



ESTUDIO DE DETALLE

DE LA MANZANA n° 16 DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 1 DEL SUELO URBANIZABLE
ADEMUZ
VALENCIA

PROMOTOR

GILSA INVERSIONES S.L.

ARQUITECTOS

Jose A. Jordá Albiñana

Jose Martinez Montesa

Pablo Martinez Montesa

ENERO 2.003

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
25 ABR 2003
4 JUN 2003
EL SECRETARI GENERAL, P.D.
AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
21 MAYO 2003
REGISTRE D'ENTRADA

1588

INDICE

MEMORIA

1. INTRODUCCION.
2. LOCALIZACION Y AMBITO .
3. LEGISLACION APLICABLE .
4. PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.
5. ORGANO COMPETENTE PARA LA APROBACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.
6. OBJETO
7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.
8. APLICACIÓN DE LA LEGISLACION VIGENTE (Ley 6/94 y R.P.C.V.)
9. ORDENACION ACTUAL PREVISTA EN EL PLAN PARCIAL
10. ORDENACION QUE SE PROPONE .
11. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA Y DE LA ADECUACION A LAS PREVISIONES DEL PLAN.
12. COMPARACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO ENTRE EL P.G.O.U. Y LA SOLUCION PROPUESTA .
13. CONCLUSION .
14. FOTOGRAFIAS DEL ESTADO ACTUAL.
15. VOLUMETRIA PROPUESTA.

PLANOS

0. PLANO DE AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE .
1. PLANO DE FIJACION DE LINEAS (AYUNTAMIENTO DE VALENCIA).
2. PLANO DE EDIFICABILIDAD Y ALINEACION PLANTA BAJA
3. PLANO DE EDIFICABILIDAD Y ALINEACION PLANTA PRIMERA
4. PLANO DE EDIFICABILIDAD Y ALINEACION PLANTA 2ª, 3ª.
5. PLANO DE EDIFICABILIDAD Y ALINEACION PLANTA 4ª.
6. PLANO DE EDIFICABILIDAD Y ALINEACION PLANTA 5ª.
7. PLANO DE EDIFICABILIDAD Y ALINEACION PLANTA 6ª.
8. PLANO DE EDIFICABILIDAD Y ALINEACION PLANTA 7ª.
9. PLANO DE SECCION A-A'.
10. PLANO DE SECCION B-B'.
11. PLANO DE SECCION C-C'.
12. PLANO DE SECCION D-D'.

 AJUNTAMENT DE VALENCIA

DILIGÈNCIA

Es fa constar que el present document
fou aprovat DEFINITIVAMENT per
l'òrdre de l'Ajuntament de
València
25 ABR 2003

València
4 JUN 2003
EL SECRETARI GENERAL, P.D.

1. INTRODUCCION .

El presente documento constituido por Memoria y Planos tiene por objeto desarrollar un Estudio de Detalle cuya función esencial es la reordenación volumétrica y el establecimiento de las condiciones y el señalamiento de alineaciones, completando y adaptando las señaladas en el Plan Parcial, y resolviendo algunas contradicciones derivadas de la aplicación directa de las ordenanzas del mismo y la situación real de los terrenos colindantes.

Dicho estudio de Detalle afecta a la manzana (en realidad parcelas 16P1 y 16P2), es decir la parcela nº 16 del Plan Parcial del Sector 1 "ADEMUZ" y las edificaciones colindantes externas a dicho Plan Parcial que completan una manzana.

La posibilidad de completar y/o reordenar volumetricamente las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el Plan Parcial mediante la redacción de Estudios de Detalle quedan explícitas en el art. 6.2. de las ordenanzas del citado Plan Parcial, pero tal y como quedará justificado en el presente documento, se tratará más bien de una necesidad que de una opción.

La procedencia y la conveniencia en la redacción del mismo surge del hecho que el propio planeamiento vigente, ha previsto unas determinaciones, cuanto menos contradictorias en la manzana que nos ocupa, estas son las siguientes :

- ❖ Establecimiento de determinadas condiciones de retranqueos a las alineaciones previstas y a los lindes laterales.
- ❖ Obligatoriedad (por otra parte lógica) de cubrir las medianeras preexistentes
- ❖ De una parte el Plan fija un número de plantas máximo de seis (6) y de otra obliga a cubrir las medianeras del edificio preexistente en la manzana que tiene ocho (8) plantas.

La manzana objeto del presente Estudio de Detalle tiene forma trapezoidal, y se encuentra edificada en parte, concretamente en la porción de la misma no incluida dentro del ámbito del Sector 1 <<ADEMUZ>>, quedando pendiente de edificación parte de la zona que corresponde a la parcela 16P1 y 16P2 (*nomenclatura del proyecto de reparcelación y del Plan Parcial*).

2. LOCALIZACION Y AMBITO .

El ámbito del presente Estudio de Detalle se sitúa en Suelo Urbano en el Oeste del Sector 1 "Ademuz" de la población de Valencia, y su descripción literal es como sigue :

NORTE: Fachada recayente a la C/ La Marina Alta.

SUR: Fachada recayente a la C/ San Clemente .

ESTE: Fachada recayente a la C/ La Marina Alta y C/ La Serrania.

OESTE: Fachada recayente a la C/ La Ribera Baixa

La manzana objeto del presente Estudio de Detalle ocupa una superficie total definida por las alineaciones de 2.512.53m².

3. LEGISLACION APLICABLE .

El presente Estudio de Detalle se realiza de acuerdo con la legislación Urbanística de orden superior .

- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia A.D. y publicación en el D.O.G.V. el 16.01.1989 y en el B.O.E. 14.01.1989.
- Ley 6/1998, de 13 de Abril (publicada en el BOE el 14 de Abril de 1.998), LEY DEL REGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES.
- Ley 1/1992, de 26 de Junio, TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA, en sus artículos no derogados por la Ley 6/1998.
- Real Decreto 2.159/1978, de 23 de Junio, REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, en sus artículos no derogados.
- Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalidad Valenciana REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANISTICA (LRAU).
- Decreto 201/1.998, de 15 de Diciembre, del Gobierno Valenciano, REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, que desarrolla la Ley 6/1.994.

4. PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle se redacta a instancia de la promotora GILSA INVERSIONES S.L. de acuerdo con el art. 52 A) de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística, de modo que mediante dicha figura de planeamiento se complementen las directrices necesarias para la redacción del proyecto básico para la obtención de la correspondiente licencia de obras por parte de la citada promotora ante el Ayuntamiento de Valencia.

5. ORGANO COMPETENTE PARA LA APROBACION DEL E.D.

El órgano competente para la aprobación definitiva del presente documento es el Excmo. Ayuntamiento de Valencia dado que el ámbito de actuación se encuentra dentro de su termino municipal, contando Valencia con una población superior a 5.000 habitantes a los efectos de la disposición adicional segunda de la Ley 6/94.

6. OBJETO

El objeto esencial del presente documento (Estudio de Detalle) es la reordenación volumétrica y el establecimiento de las alineaciones, completando y adaptando las señaladas en el Plan Parcial, y tratar de resolver algunas contradicciones derivadas de la aplicación directa de las ordenanzas establecidas en dicho Plan y de la situación real de los terrenos colindantes.

Este documento pretende establecer las condiciones de edificación futuras que permitan resolver la obligación de cubrir las medianeras existentes estableciendo un volumen contenedor de la edificación que fuerce dicha solución y resuelva la servidumbre preexistente y no extinguida situada en la parcela 16P2.

No se introduce ninguna otra limitación en el presente documento.

La reordenación volumétrica va encaminada a completar los parámetros urbanísticos, con los que completar la edificación de dicha manzana, como fachada de cierre de ambas medianeras de los edificios existentes tal y como queda establecida en las normas urbanísticas del Plan Parcial. Dicha edificación debería producir la unión de los dos cuerpos edificados existentes. La edificación preexistente responde a la tipología

de EDA (con 8 plantas) unidas por una planta baja comercial de una sola altura, ambas medianeras son las que se deben ocultar.

7. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR .

La ordenación de la manzana viene derivada de una parte (la ya consolidada) por la ordenación pormenorizada establecida directamente por el P.G.O.U. y de otra parte las parcelas 16P1 y 16P2 del Plan Parcial del sector 1 del Suelo Urbanizable <<ADEMUZ>> .

La ordenación en la zona consolidada se halla establecida mediante ordenación geométrica y se corresponde con la Zona de Ordenación EDA.

La ordenación de la zona no edificada (parcela 16 del P.P. "Ademuz" se establece mediante parámetros de edificabilidad máxima (5.353.00m²t) y el cumplimiento de los diversos condicionantes establecidos en dichas ordenanzas, número de plantas, cubrir las medianeras preexistentes, altura máxima de cornisa etc. . . Dichas parcelas 16P1 y 16P2 se corresponden con la zona de edificación residencial tipo ER2 del Plan Parcial <<ADEMUZ>>.

Las ordenanzas aplicables a la citada zona de edificación residencial tipo ER2 son las siguientes (*de las normas urbanísticas del Plan Parcial del Sector 1 <<ADEMUZ>>*):

Art. 5.11) Localización:

Las edificaciones correspondientes a la denominación E.R.2. se localizan en un número de manzanas, grafiadas con la notación "E.R.2" en el Plano de Ordenación B.4, (plano P.4 del P.P. original), y con los nº 3B, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, y 29 en el Plano B.5 (P.7).

Art. 5.12) Uso global.

El Uso global dominante es residencial plurifamiliar. Como usos compatibles se admiten actividades terciarias compatibles con las residenciales en una proporción de aquellas respecto de estas no superior a 1/6 del total del techo. Estas actividades terciarias serán del tipo Tco.1a, Tof.1 y Tof.2.

Art. 5.13) Distribución de Usos.

Las actividades de tipo terciario compatible se localizarán en la planta baja o la planta primera.

Art. 5.14) Alineaciones.

Las edificaciones correspondientes a estas zonas consolidan manzanas fundamentalmente destinadas a actividades residenciales, en las que la individualidad y la escala menor constituyen objetivos deseables. Por ello, los frentes de calle deben articular los cerramientos, el ajardinamiento interior y la disposición del edificio, fijándose un retranqueo mínimo a linde frontal –calle- de 2m y de 4m a lindes laterales, quedando el volumen del edificio limitado por estos y los parámetros de edificabilidad y ocupación en planta. En los casos que se fijan en los planos será vinculante la sujeción a la traza de alineación de fachada señalada, (tal es el caso de las edificaciones que recaen a la prolongación de la Avda. del Maestro Rodrigo), en este caso el perímetro marcado en plano correspondiente señala la coincidencia de la alineación de fachada, línea de la edificación y alineación exterior.

En la manzana 3B, atravesada por la banda de servidumbre del metro, la ordenación de volúmenes y las alineaciones serán las grafiadas en el plano B.1 (P-1) "Ordenación General".

Art. 5.15) Edificabilidad.

La edificabilidad se fija para cada una de las manzanas denominadas como E.R.2 mediante la asignación de una superficie máxima expresada en metros cuadrados techo, independiente del coeficiente de edificabilidad. Esta superficie de techo máxima para cada una de las manzanas y el porcentaje de ocupación de suelo, figuran en el Anexo II a la Memoria denominado "Estudio de Edificabilidad por manzanas", y aparecen grafiados en el plano B-5 (P-7) denominado "Delimitación parcelación/manzanas". La edificación que se ejecute en cada manzana deberá agotar la superficie de techo asignada a la misma en el presente Plan Parcial.

En la manzana 3B la ordenación ha sido definida gráficamente en el Plano P-1 denominado "Ordenación General". En ella se elimina la separación a los lindes interiores de las parcelas y se permite la formación de medianeras, solo

temporalmente para posibilitar la edificación de los bloques lineales entre cada dos parcelas de la manzana, tal como se representa gráficamente en el plano B-1 (P-1) "Ordenación General".

Art. 5.16) Número de plantas y altura de cornisa.

La altura de la edificación estará entre cuatro (IV) y seis (VI) plantas para las manzanas números 14,15,17 y 18. Para el resto se autoriza un número de plantas de cinco (V) sobre la rasante, teniendo en cuenta que se autoriza en composiciones de varios edificios la utilización de un número de plantas superior o inferior en una planta al fijado anteriormente, es decir cuatro (IV) y seis (VI) plantas, siempre que no supere la edificabilidad asignada a la parcela o solar. La planta baja tendrá una altura de 4.00m. En la manzana número 3B, se autoriza un número de plantas de ocho (VIII) en los edificios en bloque y de diez (X) en los edificios de planta cuadrada. En la manzana número 16 del P.7, la edificación cubrirá las medianeras existentes.

La altura de cornisa máxima será :

$$H=4+(3.10 \times (N-1)), \text{ siendo } N \text{ el número de plantas.}$$

Art. 5.17) Condiciones de volumen; profundidad de los cuerpos de edificación:

La última planta se retranqueará del plano de fachada principal un mínimo de su altura libre, al menos en la mitad de su desarrollo, de modo análogo al caso anterior, formando con ello plantas ático; dado que la altura de cornisa se medirá en el arranque del último forjado de cobertura, las plantas ático podrán aprovechar el remanente hasta el máximo de altura de cornisa autorizado. Las partes de la edificación que así lo requieran (casetones, plantas de máquinas, etc. . .) se atenderán a lo regulado para el mismo concepto en la denominación ER1/ET1. Los cuerpos de edificación no superarán la profundidad de 16m. Las condiciones citadas se corresponden con las de la figura 2.

Art. 5.18) Parcelación interna del área.

El deslinde de parcelas en las manzanas de edificación tipo E.R.2 se efectuará con la segregación de parcelas y se materializará en lindes constituidos por setos vegetales de ancho mínimo no inferior a 0.50m, cuyo eje corresponderá a la línea geométrica de la división de solares. Alternativamente se podrá materializar la segregación mediante un linde compuesto por un sendero peatonal privado, provisto de portillos en la alineación de la parcela de un

ancho de tres metros y cuyo eje se hará coincidir con la línea de separación de las parcelas. En este último caso, la distancia a lindes mencionada más arriba se reduciría a tres metros, siempre medidos desde el plano del edificio al eje del sendero peatonal; todo ello se recoge en el esquema de la figura 3.

La parcela mínima se fija para las manzanas E.R.2 en 600m², a excepción de la manzana 3B en donde la parcela mínima será de 400m². La parcelación interna de esta manzana 3B se realizará respetando la ordenación volumétrica que se ha grafiado en el plano B-1 (P-1).

Art. 5.19) Reserva de aparcamiento.

Se dispondrá una reserva de aparcamiento de una plaza por vivienda, o por cada 100m² construidos de local comercial, según ordena el Anexo del R.P.

Su disposición tendrá lugar en las plantas sótano, semisótano o baja del edificio. La planta semisótano se define según lo dispuesto al efecto por el P.G.O.U.

Art. 5.20) Ajardinamiento y vallado de parcelas.

Las manzanas de edificación tipo E.R.2. se vallarán con cancelas en todo el desarrollo del perímetro, correspondiente a alineaciones de fachada y lindes con otras parcelas. En las primeras, dichas cancelas estarán formadas por una base de fábrica de cerámica, petrea o de hormigón hasta un máximo de 0.60m de altura prolongándose desde ésta mediante setos vegetales o sistemas de cierre dotados de cierta transparencia visual; formados por elementos metálicos o pétreos discontinuos, hasta una altura de 1.80m; en ningún caso podrán utilizarse materiales que formen pantallas opacas. En los lindes de parcela se deberá recurrir a sistemas mixtos de setos vegetales. En la manzana 3B el vallado se realizará siguiendo esta ordenanza en lo que pueda ser de aplicación.

Art. 5.21) Construcciones en la superficie libre de parcela.

Podrán autorizarse construcciones destinadas a ajardinamiento (pérgolas, etc.) Uso comunitario (piscinas descubiertas, juego de niños etc,) así como pequeñas instalaciones para el mantenimiento del jardín y/o estas construcciones siempre que no excedan del 10% de la superficie ocupable, ni de 2.40 m de altura libre.

Capitulo VI.- ESTUDIOS DE DETALLE.

Art. 6.1) Tramitación.

Se podrán redactar y tramitar Estudios de Detalle de manera simultánea a los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización.

Art. 6.2) Ambito de los Estudios de Detalle.

Se podrá redactar Estudios de Detalle para cada manzana completa del presente Plan Parcial, con las limitaciones que se citan a continuación:

En el supuesto de desarrollar un estudio de Detalle en la manzana nº 1 colindante con el Palacio de Congresos, se deberá incluir la superficie y la edificabilidad de toda la parcela, es decir, el estudio de Detalle comprenderá toda la manzana (manzana de forma triangular, con un lado curvo⁹. No se admitirán Estudios de Detalle sobre areas parciales de la parcela calificada como ET1 colindante con el Palacio.

Para las manzanas nº2 y nº6 por un lado y la nº 5 y la nº 11 por otro, del presente Plan Parcial, los Estudios de Detalle que eventualmente se redacten, deberán contemplar y recoger la incidencia que representan en la ordenación de la otra manzana, a fin de garantizar la simetria en la composición urbanística.

Con tal fin, la Administración solicitará del titular de la manzana que no se hubiese redactado o presentado Estudio de Detalle, que lleve a cabo la presentación de tal instrumento de planeamiento y, en su defecto, seria redactado por la propia Administración.

Puesto que el propio Plan Parcial preve y recomienda la redacción de Estudios de Detalle por manzanas completas para reajustar y completar las directrices de planeamiento y puesto que al mismo tiempo el art.100 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV), preve la redacción de los mismos siempre que exista un planeamiento de rango superior (tal y como se justifica en este mismo documento en el siguiente epigrafe) queda suficientemente justificado la redacción del mismo.

Pero tal y como se establecen las condiciones de aprovechamiento urbanístico relativas a las parcelas 16P1 y 16P2 en el Plan Parcial, en cuanto a edificabilidad y condiciones de volumen y forma de la edificación no solo es recomendable sino incluso obligatorio, puesto que hay una serie de contradicciones que hay que solucionar.

Así parece una contradicción clara y manifiesta la obligación de cubrir las medianeras de las edificaciones preexistentes –que tienen actualmente y según el planeamiento vigente ocho (8) plantas- y sin embargo no se autorizan mas que seis (6) plantas, salvo mediante la redacción de Estudio de Detalle que por medio de la reordenación volumétrica y redistribución de la edificabilidad permitiría alcanzar un máximo de ocho (8) plantas. Parece obvio que no resulta posible cubrir las medianeras de un edificio de ocho (8) plantas mediante la construcción de un edificio con seis (6) plantas, salvo que se redacte el mencionado Estudio de Detalle.

También resulta contradictoria la obligación de retirarse 2.00 metros de las alineaciones de fachada y 4.00 metros de los lindes laterales y a la vez obligar a cubrir las medianeras, ya que en el linde Sur-Este de la parcela 16 con la edificación preexistente se fuerza a dejar sin cubrir una anchura mínima de 2.00 metros o adoptar soluciones complicadas y extrañas con puntos de inflexión y extraños quiebros en la fachada. Aun resulta mucho más contradictorio si se suponen los lindes con las edificaciones preexistentes como lindes laterales.

Si además añadimos que la parcela inicial 16 ha producido mediante el proyecto de reparcelación dos parcelas segregadas de la original, estas son las parcelas 16P1 y 16P2 se producirían unos espacios y/o franjas no edificables de ancho 6 u 8 metros, que al coincidir con parte de las medianeras preexistentes, impedirían el cubrimiento de las citadas medianeras condición impuesta por el Plan Parcial, por lo que la redacción del Estudio de Detalle es condición no solo suficiente sino necesaria para la resolución de los problemas planteados.

Por otra parte concurren otras circunstancias sobre el solar como son la existencia de dos servidumbres recíprocas de luces y vistas vigentes y no extinguidas del siguiente modo (la de la finca nº12 de la C/ San Clemente sobre la parcela final del proyecto de

reparcelación 16P1) y la segunda que es (la de la finca nº 18 de la C/ San Clemente sobre la parcela final del Proyecto de Reparcelación 16P2), pues pese a que no figuren inscritas en el Registro de la Propiedad, no deja de tratarse de un error que se traslado al Registro al inscribirse el Proyecto de Reparcelación.

La Comisión de Gobierno, en sesión celebrada el 9 de febrero de 2001 adoptó al aprobar la cuenta de liquidación definitiva del Polígono A del Sector-1 de Ademuz el siguiente acuerdo :

“ . . . **Segundo:** Posponer la resolución de la alegación presentada por la Comunidad de Propietarios del edificio sito en la C/ San Clemente, número 2 dado que la extinción de la servidumbre depende de la ordenación que establezca el planeamiento sobre la parcela 16 del proyecto de reparcelación sobre el que, conforme al informe emitido por la Oficina Técnica de Gestión del suelo existen contradicciones en el momento actual debiéndose dar traslado al Servicio de Planeamiento del citado informe para su resolución, y dado por válida la valoración de la misma que se propone en el proyecto, caso de que proceda su indemnización “.

NOTA : Se adjunta fotocopia del citado acuerdo.

La extinción de la servidumbre de luces y vistas **recíproca** de la finca nº12 de la C/San Clemente sobre la parcela final del proyecto de reparcelación 16P1 y viceversa no se extinguió con la Reparcelación y el Ayuntamiento de Valencia pospuso su extinción al momento en que se estableciera el planeamiento sobre la parcela 16 del Proyecto de Reparcelación, parcela que en este momento es objeto del presente Estudio de Detalle que se tramita en este expediente por tanto con su aprobación quedaría extinguida y la indemnización sería la establecida en la Cuenta de Liquidación del Proyecto de Reparcelación de Ademuz y la publicación del citado acuerdo del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia en el BOP nº 304 de 22-XII-2001, Servicio de Gestión Urbanística, Registro Transferencias Aprovechamiento Urbanístico, Expediente 12/2000.

Por otra parte sigue vigente la servidumbre de luces y vistas **recíproca** de la finca nº18 de la C/San Clemente sobre la parcela final del proyecto de reparcelación 16P2 y viceversa y tal y como se ha citado anteriormente esta se contempla y se sigue manteniendo, por lo que aunque las dimensiones actuales del patio de luces existente en la finca son suficientes (\varnothing mínimo $\geq 5.00m$ y superficie = $5.00 \times 5.30 = 26.50m^2$) y

cumplen con las dimensiones mínimas señaladas en las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia y las Normas de Habitabilidad y Diseño HD/91, el Estudio de Detalle contempla la servidumbre de luces y vistas recíprocas puesto que amplía las dimensiones del citado patio en un rectángulo del mismo ancho que el existente de 5.30m de lado y una profundidad de 3.00m por lo que las dimensiones del nuevo patio suma del existente y el nuevo quedan de la siguiente manera.

Patio (1) existente (finca nº 18 C/San Clemente) → 5.30m x 5.00m = 26.50m²

Nuevo Patio (2) Parcela 16 (E.D.) → 5.30m x 3.00m = 15.50m²

Dimensiones Patio (1)+(2) ó Patio resultante total → = 42.50m²

Como el presente documento se redacta para la parcela resultante de la agregación de la parcela 16P1 y 16P2 , dicho Estudio de Detalle contempla el volumen contenedor resultado de aplicar la edificabilidad del Plan Parcial a ambas parcelas y la resolución de los condicionantes antes enumerados de plantas, ocultación de medianeras etc. . . por lo que la solución producirá un resultado único y en la que se agotará toda la edificabilidad establecida en el citado Plan Parcial.

8. APLICACIÓN DE LA LEGISLACION VIGENTE.(Ley 6/94 y R.P.C.V.).

Por aplicación del Reglamento de Planeamiento (RPCV) en el capítulo IX, referido a los Estudios de Detalle, en el art. 100. Función de los Estudios de Detalle

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. No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial o de reforma Interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.
3. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda :
 - El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que estuvieren señaladas en el Plan General o Plan Parcial.

- La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan que reclame elaborarlos.

Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan.

4. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
5. Los Estudios de Detalle no pueden trasvasar edificabilidades entre manzanas.

9. ORDENACION ACTUAL PREVISTA EN EL PLAN PARCIAL .

En la ordenación pormenorizada que establece el actual Plan Parcial, la manzana objeto del Estudio de Detalle se encuentra en Suelo Urbano, con calificación de uso dominante residencial y sujeta a las determinaciones citadas en el Capítulo V. *Normas particulares de la edificación, Sección segunda, Edificación residencial privada tipo E.R.2.* en los siguientes artículos :

- | | |
|-----------|---|
| Art. 5.11 | Localización. |
| Art. 5.12 | Uso Global. |
| Art. 5.13 | Distribución de usos. |
| Art. 5.14 | Alineaciones. |
| Art. 5.15 | Edificabilidad. |
| Art. 5.16 | Número de plantas y alturas de cornisa. |
| Art. 5.17 | Condiciones de Volumen, profundidad de los cuerpos de edificación |
| Art. 5.18 | Parcelación interna del Area. |
| Art. 5.19 | Reserva de aparcamiento. |
| Art. 5.20 | Ajardinamiento y vallado de parcelas. |
| Art. 5.21 | Construcciones en la superficie libre de parcela. |

Dichas condiciones se ven así mismo matizadas por las establecidas en el Capítulo VI *Estudios de Detalle*, de las citadas Normas urbanísticas del Plan Parcial.

Para no hacer reiterativo ni excesivamente largo la redacción del presente documento, nos remitimos al apartado nº 7 de la presente memoria DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR, en los que se han descrito las características de los citados artículos.

A esto hay que añadir el Anexo del Plan Parcial del Sector 1 "Ademuz" denominado "ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD POR MANZANAS" que es un cuadro donde se especifican los parámetros relativos a cada una de las parcelas resultantes de la ordenación .

NOTA : Se adjunta fotocopia del citado Anejo.

10. ORDENACION QUE SE PROPONE .

Se propone mediante la redacción del Estudio de Detalle como se ha citado en el transcurso del presente documento, la reordenación volumétrica de la manzana señalada con el nº 16 del citado Plan Parcial del Sector 1 de Ademuz.

Dicho Estudio de Detalle tiene su sustento jurídico en el propio Plan Parcial, en el art.26 de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística así como su regulación más pormenorizadamente en los art. 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV).

La reordenación volumétrica prevista es la adecuación a la realidad urbanística de los derechos al aprovechamiento urbanístico derivados de la aprobación del vigente planeamiento urbanístico con relación a la manzana objeto del presente documento.

Se trata de adecuar la realidad tipológica de las futuras viviendas a producir a la tipología real del mercado inmobiliario, dentro de unos condicionantes ya comentados en el presente documento y a la solución de unos determinados problemas, ocultación

de medianeras, servidumbres etc. . . . que tiene que resolver el instrumento de planeamiento adecuado para ello.

El edificio se asienta sobre una plataforma que es la que conforma la planta baja a modo de cuerpo basamental, sobre la que se sitúan las plantas altas, destinadas a viviendas.

El acceso al sótano destinado a aparcamiento para vehículos del edificio se sitúa en la dirección paralela a la C/ Ribera Baixa, pegado al ámbito delimitado por dicho vial con un ancho libre de 5.00m, actualmente dicho vial peatonal ya se encuentra pavimentado mediante baldosa de 4 pastillas en su totalidad y se encuentra dotado de servicios urbanísticos completos. El acceso al sótano se realiza mediante una rampa doble de ancho mínimo de 6.00m (rampa de doble dirección).

Ya se han mantenido conversaciones con el Servicio de Tráfico del Ayuntamiento de Valencia para trasladar un "Paso de Cebra" existente en el lugar de acceso de la rampa de sótano, dicho desplazamiento (mínimo) no produce ninguna merma en la circulación, ni menoscabo de la seguridad. No existe en dicho trazado ningún elemento de semaforización que tenga que ser trasladado o variado, por causas del acceso al sótano del edificio.

Además de todo esto el Estudio de Detalle trata de acotar y delimitar un frente o plano visual de fachada continuo en el entorno más próximo es decir se respetan las alineaciones establecidas mediante la ocupación máxima permitida para la planta baja de tal modo que ésta forme un basamento sobre el que se asienta el edificio, de esta manera al ser la planta baja continua también oculta la planta baja comercial existente entre los dos bloques de la C/San Clemente con números de policía 12 y 18.

Las plantas altas del edificio completarán la manzana y mantendrán una altura de cornisa similar a las de los edificios que tratan de ocultar, teniendo en cuenta que será de aplicación la fórmula para el cálculo de la altura de cornisa, establecida en el art.5.16 del Plan Parcial $[H=4+(3.10 \times (N-1))]$ que para el caso que nos ocupa, es de $H_c=25.70m$ (Veinticinco coma setenta metros), de tal forma que las medianeras vistas actuales desaparecerán y no presentará un impacto visual tan fuerte como el de los

actual "paredones" que nos encontramos como primera vista desde el acceso al solar desde las C/ La Marina y C/ La Serranía.

Por lo que respecta al cubrimiento de la medianeras cabe distinguir entre la situada más al Este en la manzana y las restantes medianeras. Al extinguirse la servidumbre de luces y vistas por el Proyecto de Reparcelación e indemnizarse esta mediante la Cuenta de Liquidación del citado Proyecto, tal y como se ha mencionado con anterioridad, no existe el problema a priori de la imposibilidad de materialización del aprovechamiento urbanístico y la imposibilidad de edificación del espacio recayente de una parte al vial Este de la ordenación manteniendo el retranqueo de alineaciones respecto dicho vial y la servidumbre de luces y vistas de la edificación preexistente (se decide que la separación a lindes del edificio preexistente se consideraría 0.00m por pura coherencia con la obligación de la ocultación y/o cubrimiento de medianeras), puesto que el espacio resultante de unas dimensiones de 9.63m² resulta inaccesible de mantenerse las actuales condiciones de retranqueo respecto a la alineación frontal, ya que la posibilidad de conexión y/o comunicación de las plantas invaden dicha servidumbre, por lo que al estar extinguida dicha servidumbre no presenta los problemas de cubrición citados en el presente párrafo, con lo cual la medianera si se puede cubrir por medio de la edificación de nueva factura, por lo cual tampoco tiene sentido el retranqueo de alineación a vial, puesto que se quedaría una franja de medianería sin cubrir, con lo cual se estarían incumpliendo tacitamente las condiciones establecidas en el Plan Parcial.

En el caso de las restantes medianeras y como la servidumbre de luces reciproca de la finca de la C/ San Clemente nº 18 se mantiene, se crea un patio de luces que se adosa al existente con las dimensiones citadas con anterioridad, el existir mayor dimensión entre el lado frontal del nuevo patio hasta el linde frontal del solar hay espacio suficiente para comunicar el espacio resultante por tanto no parece que sea un impedimento para la materialización del aprovechamiento urbanístico, ni para la cubrición de las medianeras colindantes el mantenimiento de dicha servidumbre.

Se sugiere al Ayuntamiento de Valencia la creación de una pequeña plaza en lo que sería, el actual descampado formado entre la C/ La Ribera Baixa, la trasera de la

Planta Baja del edificio objeto del presente Estudio de Detalle y la fachada Noroeste del edificio de la C/ San Clemente nº 18.

Actualmente dicho espacio se encuentra sin urbanizar y es el espacio en el que se dejan vehículos mal aparcados.

La sugerencia trata de conformar un pequeño espacio de relación por otra parte bastante necesaria dada la inexistencia de dichos espacios y la cercanía del hospital.

La creación del espacio pasaría por una gran sencillez dejado una zona pavimentada y el resto mas vegetal, por lo que se lograría dejar acabado un punto vacío y/o tratado residualmente de la ciudad, al tiempo que se garantizaría la continuidad de los recorridos e itinerarios peatonales y la conexión de todos los servicios.

11. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA Y DE LA ADECUACION A LAS PREVISIONES DEL PLAN.

La solución adoptada no incumple ninguna de las determinaciones a que esta sujeto el Estudio de Detalle con referencia al Plan Parcial del Sector 1 Ademuz y atiende a las directrices establecidas en la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística y en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

El art. 52, sección 2ª de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística establece, en dicho artículo que los Estudios de Detalle en suelo urbano previstos en el Plan General, pueden estar promovidos a iniciativa particular tal y como es el presente.

Así mismo según el art. 26.1. sección 5ª de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística, 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 equivalentes completas como es el caso .

En aplicación del apartado 2 este mismo artículo y del art.100 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana tenemos lo siguiente .

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

- A *El señalamiento de alineaciones y rasantes .*
- B *La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente .*

Y en el apartado 3 *"Los estudios de detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar el aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el plan que reclame elaborarlos".*

Podrán crear nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho plan, de este modo se da cumplimiento a la ordenación establecida en el plan general de Ordenación urbana, puesto que se trata de abrir las dos calles en proyecto que rodean la manzana objeto del presente Estudio de Detalle.

Apartado 4 *"En ningún caso podrá ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes".*

Apartado 5 *"Los Estudios de Detalle no pueden trasvasar edificabilidades entre manzanas.*

Según la reordenación volumétrica propuesta no podrá superarse la edificabilidad máxima atribuida por el Plan Parcial que es de 5.353.00m², y no estando limitado el porcentaje de ocupación en planta, según el Anexo del Plan Parcial *"Estudio de Edificabilidad por Manzanas"*

Con la reordenación volumétrica prevista en el presente documento se mantienen las determinaciones previstas por el Plan Parcial a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento urbanístico y se proponen unas nuevas líneas de edificación relacionadas con la conformación de fachadas de una manera conjunta de tal modo que el edificio que se propone configure una unidad con los dos bloques preexistentes y la manzana adquiera cualidad de conjunto, mas que de yuxtaposición de bloques.

De esta manera el edificio que se propone dota de unidad al conjunto y se encuentra formado por dos fachadas principales, ya que una de ellas conforma la fachada

continua desde la medianera Sur-Este (Bloque de la C/ San Clemente nº 12) luego sigue la traza del vial C/ La Marina para producir un giro mediante un eje de simetría situado entre los dos bloques de la C/ San Clemente y vuelve a encontrarse con la otra medianera a cubrir perteneciente al bloque de la C/San Clemente nº 18.

La otra fachada es la que se produce por la trasera de la edificación situada entre ambos bloques de edificación y que se percibe claramente desde la C/San Clemente, dicha fachada no tendrá carácter de fachada trasera con carácter residual, sino que se tratará con igual carácter que la principal.

En planta baja la edificación se destina a local comercial sin uso determinado y es la que conforma la plataforma o basamento sobre la que se asienta la edificación, en dicha planta baja se siguen las alineaciones establecidas por la C/ La Marina y la C/ Ribera Baixa y la C/ Marina Baixa, coincidentes con las marcadas en el plano de alineaciones del Plan Parcial. Sobre dicho basamento se sitúan las plantas altas conformando una unidad, de modo que la percepción del edificio sea único, este se compone de un eje de simetría que reparte los volúmenes y los pesos de manera que se cubren ambas medianeras de ocho (8) alturas y la edificación desciende en altura hacia el mismo eje compositivo de la siguiente manera:

▪ **Planta Baja :**

Continúa y con las alineaciones señaladas anteriormente.

▪ **Planta Primera :**

Se compone de dos cuerpos de viviendas separados por un espacio abierto a modo de pasaje que se asientan ambos sobre el basamento de la Planta Baja, dicho pasaje (cubierto y no cerrado, por lo cual no computa a los efectos de edificabilidad) se comunica con el resto de la planta primera en el que se sitúa como una plaza elevada sobre la altura del forjado de techo de planta baja para uso y disfrute de los propios vecinos, ambos cuerpos se sitúan simétricamente a cada lado del eje de simetría citado anteriormente y ocultan las medianeras de los dos bloques de la C/ San Clemente.

▪ **Planta Segunda, Tercera, Cuarta :**

Se compone de un cuerpo formado por tres plantas (planta 1ª, 2ª, 3ª) desarrollando el cuerpo central del edificio formando el cuerpo opaco del mismo es el que conforma el desarrollo de fachada citado con anterioridad, de modo que uno el

punto más Sur-Este del edificio de la C/ San Clemente nº12, con el punto más Noroeste de la medianera del edificio de la C/ San Clemente nº 18, con todo el desarrollo simétrico del mismo empezando por la traza de la C/ La Marina Alta, hasta el giro de la curva con el eje compositivo y la simetría del mismo hacia el otro lado para ocultar la citada medianera, dicho cuerpo tiene una altura constante en todo su desarrollo.

▪ **Planta Quinta :**

Se encuentra formada por dos cuerpos al igual que la planta primera, según el mismo eje compositivo, dejando el espacio central al descubierto, para posibilitar el acceso de las viviendas de dicha planta a una terraza descubierta por lo que se deja la transparencia o filtro entre los bloques preexistentes, y no se produce el efecto de barrera que resultaría de colmatar dicho espacio, así de esta forma las viviendas de dicha planta y las del piso inferior podrán gozar de terrazas en esa planta, produciendo la transparencia del conjunto.

▪ **Planta Sexta :**

Se sigue el mismo esquema compositivo de la planta inferior (planta quinta), pero disminuyendo la edificabilidad, y consecuentemente los metros construidos en dicha planta de tal manera que se produzca un efecto de viviendas aterrazadas, puesto las viviendas de esta planta y las de la planta inferior podrán gozar de terrazas en esa planta, disminuyendo la sensación de gravedad del edificio.

▪ **Planta Séptima :**

Repite el esquema de la planta inferior, en su idéntica composición e iguales dimensiones, hasta cubrir la totalidad de las medianeras de los edificios a ocultar en la C/ San Clemente nº 12 y nº 18.

Por último y en relación a la separación de las edificaciones a lindes laterales en los casos de segregación como no es el caso puesto que las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación 16P1 y 16P2 las va a desarrollar la misma propiedad y de modo unitario y conjunto bajo un único proyecto, no tiene consideración al respecto.

Con todo esto se estiman resueltos los problemas planteados por las contradicciones detectadas entre la obligatoriedad de cubrir las medianeras preexistentes, el número máximo de plantas autorizadas, la separación a lindes y la servidumbre mantenida.

12. COMPARACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO ENTRE EL P.G.O.U. Y LA SOLUCION PROPUESTA .

Por lo que a la edificabilidad o aprovechamiento urbanístico relativo al ámbito del presente documento, manzana delimitada por las C/ La Marina Alta, C/ La Ribera Baixa, C/ San Clemente, grafiada a si, en la documentación gráfica derivada de la aplicación de los parámetros que hemos señalado en el párrafo anterior, y en relación a la aplicación del vigente Plan Parcial da como resultado lo siguiente :

EDIFICABILIDAD SEGÚN PLAN PARCIAL

	SUPERFICIE m2	NUMERO DE PLANTAS	SUPERFICIE m2
EDIFICACION	324,00	8	2.592,00
PREEXISTENTE	228,22	1	228,22
	324,00	8	2.592,00
PARCELA 16			5353
TOTAL			10.765,22

EDIFICABILIDAD SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

	SUPERFICIE m2	NUMERO DE PLANTAS	SUPERFICIE m2
EDIFICACION	324,00	8	2.592,00
PREEXISTENTE	228,22	1	228,22
	324,00	8	2.592,00
PARCELA 16			
PLANTA BAJA	1465,92	1	1465,92
PLANTA PRIMERA	483,161	1	483,161
PLANTA SEGUNDA	729,652	1	729,652
PLANTA TERCERA	729,652	1	729,652
PLANTA CUARTA	669,218	1	669,218
PLANTA QUINTA	492,267	1	492,267
PLANTA SEXTA	398,669	1	398,669
PLANTA SEPTIMA	384,287	1	384,287
TOTAL	5352,826		10.765,05

NOTA : Se han contabilizado las terrazas al 50% y el pasaje al 0%, a los efectos del computo de edificabilidad.

Para el computo de superficies construidas se han aplicado los criterios establecidos en el Título Quinto: Ordenanzas Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (A.D. 18.12.1988).

Es decir la totalidad del volumen edificable en ambas situaciones cumplirá la siguiente relación

$$m^2 \text{techo ESTUDIO DETALLE} / m^2 \text{techo P.G.O.U.} \leq 1.00$$

$$10.765.05m^2 / 10.765.22m^2 = \leq 1.000$$

13. CONCLUSION

Como conclusión podemos establecer que el Estudio de Detalle propuesto de REORDENACIÓN VOLUMETRICA, cumple con el planeamiento vigente del plan Parcial del sector 1 del Suelo Urbanizable "Ademuz" en la actualidad en la localidad de VALENCIA, así como con la legislación de orden superior en la que se basa, ya que no se modifican los usos, ni la tipología que establece el plan y no existe un incremento lucrativo del aprovechamiento, asignado por el Plan .

VALENCIA ENERO 2.003

Los arquitectos.

JOSE A. JORDA ALBIÑANA

JOSE MARTINEZ MONTESA

PABLO MARTINEZ MONTESA



PLAN PARCIAL, SECTOR 1, "ADEMUZ"
SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD POR MANZANAS

POLIGONO A

NÚMERO MANZANA	TIPO	SUPERFICIE M ² S.	EDIFIC. M ² / M ²	TECHO M ²	Nº ALTUR. MÁX.	OCUPACIÓN %
1	ET-1	7.065,58	-	33.000,00	11	-
2	ET-1/ER-1	6.926,15	-	24.000,00	25	-
3B	ER-2	9.484,76	-	26.875,00	10	-
3A	ER-1/ET-1	4.936,83	-	25.587,50	15	-
4B	ER-1	12.324,76	-	12.500,00	6	-
4A	ER-1/ET-1	4.936,83	-	27.812,50	15	-
5	ER-1/ET-1	10.329,13	-	40.000,00	25	-
6	ET-1/ER-1	6.926,15	-	24.000,00	25	-
7	ER-1/ET-1	2.364,77	-	13.906,25	15	-
8	ER-1/ET-1	2.364,77	-	13.906,25	15	-
9	ER-1/ET-1	2.364,77	-	13.906,25	15	-
10	ER-1/ET-1	2.364,77	-	13.906,25	15	-
11	ET-2/ER-1	10.424,62	-	40.000,00	25	-
12	ER-1/ET-1	3.289,53	-	12.000,00	11	-
13	ER-1/ET-1	7.694,43	-	22.360,65	13	-
14	ER-2	14.269,17	1,85	26.504,06	6	40
15	ER-2	14.269,17	1,85	26.504,06	6	40
16	ER-2 *	1.465,92	-	5.353,00	6	-
17	ER-2	14.269,17	1,85	26.504,06	6	40
18	ER-2	14.269,17	1,85	26.504,06	6	40
19	ER-2	1.959,75	2,83	5.386,50	6	55
20	ER-2	1.959,75	2,83	5.386,50	6	55
21	ER-2	1.959,75	2,83	5.386,50	6	55
22	ER-2	1.959,75	2,83	5.386,50	6	55
23	ER-2	2.700,00	2,83	6.514,48	6	-
30	TER-4	5.464,90	-	2.000,00	-	-
SR1		2618,35				
TOTAL POLIGONO A		170.962,70		485.210,38		



ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD POR MANZANAS

POLÍGONO B

MANZANA	TIPO	SUPERFICIE M ² S.	EDIFIC. M ² / M ²	TECHO M ² T	Nº ALTUR. MAX.	OCUPACION %
24	ER-2	6.150,64	2.5665	15.785,62	6	50
25	ER-2	4.725,00	2.5665	12.126,71	6	50
26	ER-2	4.725,00	2.5665	12.126,71	6	50
27	ER-2	4.725,00	2.5665	12.126,71	6	50
28	ER-2	4.725,00	2.5665	12.126,71	6	50
29	ER-2	5.962,00	2.5665	15.301,47	6	50
TOTAL POLÍGONO B		31.012,64		79.593,93		

ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD POR MANZANAS

SECTOR

TOTAL SECTOR	201.975,34		564.803,58		
---------------------	-------------------	--	-------------------	--	--

ER-2 * = La Edificación debe ocultar medianeras existentes.



3. Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Prestación de Servicios de Mercados.

Primero.—Modificar:

1. El artículo 5.º Cuantía y obligación de pago. A) Servicios generales de mercado. «Puestos de venta eventuales (Mercadillo Jueves)», que quedará redactado:

Puestos de venta eventuales, (mercadillos, mercados artesanales, mercados medievales y otros)	Ptas/m ² /D	Euros/m ² /día
Abonos por semestre	120	0,72
Días sueltos	170	1,02

Artículo 6.º Tarifas.

— Pabellón polideportivo cubierto:

Tipo abono	Concepto	Precio adultos	Precio menores
Anual	Por el uso de la instalación siempre que no se necesite un profesor, y en horas en que ésta esté libre. Incluido pista, sauna y musculación.	10.000 Ptas. 60,10 euros	2.000 Ptas. 12,02 euros
Trimestral	Por el uso de la instalación siempre que no se necesite un profesor, y en horas en que ésta esté libre. Incluido pista, sauna y musculación.	5.000 Ptas. 30,05 euros	1.000 Ptas. 6,01 euros
Mensual	Por el uso de la instalación siempre que no se necesite un profesor, y en horas en que ésta esté libre. Incluido pista, sauna y musculación.	2.000 Ptas. 12,02 euros	500 Ptas. 3,01 euros
Familiar Anual	Pareja	18.000 Ptas. 108,18 euros	
	Hijos mayores de 18 años, cada uno.	2.000 Ptas. 12,02 euros	
	Hijos menores de 18 años, cada uno.	500 Ptas. 3,01 euros	

Artículo 8.º Disposición final.

La presente ordenanza fiscal entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el «Boletín Oficial» de la provincia, y permanecerá en vigor hasta su modificación o derogación expresas. Todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.4, de la Ley 39/88, Reguladora de las Haciendas Locales.

Cullera, a veintinueve de noviembre de dos mil uno.—P. S. M., el secretario general, Javier A. Gieure Le Caessant.—El alcalde presidente, Joan Grau i Grau.

25779

Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia
Servicio: Gestión Urbanística
Registro: Transferencias Aprovechamiento Urbanístico

Edicto del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia sobre el acuerdo que se cita.

EDICTO

Expediente 12/2000.

Cuenta de liquidación Ademuz.

La Comisión de Gobierno, en sesión celebrada el 9 de febrero de 2001, adoptó el siguiente acuerdo:

«Primero.—No tener en cuenta la petición efectuada por doña Encarnación Benlloch Miralles por cuanto la misma no se podrá atender hasta que se resuelva el litigio que tiene pendiente con el Excelentísimo Ayuntamiento en los tribunales de justicia, advirtiéndole que de ser el mismo contrario al Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia la interesada deberá de reintegrar a este municipio las cantidades que en concepto de gastos de urbanización, el Excelentísimo Ayuntamiento ha abonado por esa propiedad y que a fecha de esta propuesta asciende a la cantidad de 5.975.912 pesetas, más los correspondientes intereses al día que se produzca el pago.

Segundo.—Posponer la resolución de la alegación presentada por la Comunidad de Propietarios del Edificio sito en la calle S. Clemente, número 2, dado que la extinción de la servidumbre depende de la ordenación que establezca el planeamiento sobre la parcela 16 del proyecto de reparcelación sobre el que, conforme al informe emitido por la Oficina Técnica de Gestión del Suelo existen contradicciones en el momento actual debiéndose dar traslado al Servicio de

Planeamiento del citado informe para su resolución, y dado por válida la valoración de la misma que se propone en el proyecto, caso de que proceda su indemnización.

Tercero.—Reconocer a los herederos de doña Carmen Cuñat Cuñat la titularidad dominical de la participación indivisa de 9,789 por ciento sobre la parcela resultante número 03BP1 del proyecto y que en el mismo figuraba como desconocido número 8, debiendo reintegrar al Excelentísimo Ayuntamiento la cantidad de 723.479 pesetas, más los intereses correspondientes, que en concepto de gastos de urbanización el Excelentísimo Ayuntamiento ha pagado por esa propiedad, previamente a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Cuarto.—Desestimar la alegación presentada por el Banco Bilbao Vizcaya, S.A. (BBV), Banco Español de Crédito, S. A. (Banesto), y Banco de Santander Central Hispano, S. A., por cuanto es improcedente la impugnación a través del recurso de revisión por cuanto no existe acto administrativo susceptible de ser impugnado en lo que se refiere a la forma y desestimarlos en lo que se refiere al fondo del asunto por que por los metros aportados a la reparcelación no les correspondía adjudicación de parcela y por que de conformidad con lo establecido en el artículo 128 del Reglamento de Gestión Urbanística. La cuenta de liquidación definitiva tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real sobre los terrenos, reconociéndoles los intereses generales por la cantidad pagada en la cuenta de liquidación desde la fecha en que se aprobó el proyecto hasta la fecha de este acuerdo.

Quinto.—Dar por bueno el convenio firmado entre la Junta de Compensación y el propietario de la parcela resultante 4B del proyecto (Herseca Inmobiliaria, S. L.) por el cual este último asume

la obligación de llevar a término la urbanización de las aceras y redes de servicio perimetrales a su costa, debiendo quedar una nota marginal en el Registro de la Propiedad que responda de los gastos de urbanización por un plazo de 25 años, de conformidad con lo previsto en el artículo 74 del Real Decreto 1.093/97, de 4 julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Sexto.—Aprobar la cuenta de liquidación definitiva del Polígono A, sector I, Ademuz, del PGOU de Valencia, presentada por la Junta de Compensación de este polígono de conformidad con lo establecido en los artículos 128 y 129 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Séptimo.—Dar traslado del presente acuerdo al Registro de la Propiedad de Valencia.»

Contra el acto administrativo transcrito, que es definitivo en la vía administrativa, y de conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, podrá interponerse uno de los siguientes recursos:

a) Con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto recurrido, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la publicación de este edicto.

Si transcurriese un mes desde el día siguiente al de la interposición del recurso de reposición sin que éste haya sido resuelto, podrá entenderse que ha sido desestimado e interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de seis meses.

b) Recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana dentro del plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación de este edicto.

Todo ello sin perjuicio de que pueda interponerse cualquier otro recurso o ejercitar cualquier acción que los interesados estimen procedente.

Lo que se hace público para general conocimiento y para que sirva de notificación a los titulares de derechos de domicilio desconocido o cuyo domicilio conocido no es el actual que siguen:

Nombre	Domicilio	Ciudad
Aliño Fuertes, Isabel	San Clemente, 8	46015 Valencia
Belda Benavent, Francisco	San Clemente, 8, local	46015 Valencia
Beltrán Vélez, Clemente	San Clemente, 8, 6	46015 Valencia
Burgos Ortíz, Joaquín	San Clemente, 8, 28	46015 Valencia
Cabota Garrido Juan B. y Rodríguez Rodríguez, Josefa	San Clemente, 2, 24	46015 Valencia
Carbonell Magdalena, Bartolomé	San Clemente, 8, local	46015 Valencia
Catalá Montañana, Manuel	San Clemente, 2, Pta. 21 y 22	46015 Valencia
Catalá Montañana, Salvador	San Clemente, 2, Pta. 21 y 22	46015 Valencia
Noguera Fayos, Julia	San Clemente, 2, Pta. 21 y 22	46015 Valencia
García Moreno, Marcos	Conchita Piquer, 7	46015 Valencia
Guita Navarro, Gerardo	San Clemente, 2, local	46015 Valencia
Fernández Nuévalos, Natividad	San Clemente, 2, local	46006 Valencia
Lledi Martí, Juan	San Clemente, 8, 10	46015 Valencia
Martínez Peñalver, Vicente	San Clemente, 8, 8	46015 Valencia
Moratalla Pérez, Donelio	San Clemente, 2, 8, local	46015 Valencia
Córcoles Navarro, Josefa	San Clemente, 2, 8, local	46015 Valencia
Palop Ballester, Concepción	San Clemente, 2, 25	46015 Valencia
Pastor Baquero, Desamparados	San Clemente, 2, 16	46015 Valencia
Roca Izquierdo, José Luis	San Clemente, 8, 17	46015 Valencia
Sancho Briz, María Josefa	Padre Doménech, 8	46009 Valencia
Creso Pastor, Vicente	Padre Doménech, 8	46009 Valencia
Unión de Créditos Inmobiliarios. S. A.	Av. Reino Valencia, 11, bajo, bis	46005 Valencia
Zuriaga Solaz, Laurentino	San Clemente, 3, 5	46015 Valencia

Valencia, a doce de noviembre de dos mil uno.—El secretario adjunto, firma ilegible.

Ayuntamiento de Beniparrell

Edicto del Ayuntamiento de Beniparrell sobre información pública de la modificación de ordenanzas e imposición de obras.

EDICTO

El Ayuntamiento pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de noviembre de 2001, aprobó provisionalmente la modificación de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras, así como la imposición de las ordenanzas fiscales reguladoras de la tasa por ocupación de terrenos de uso público y local con mercancías, materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, anillas, andamios y otras, instalaciones análogas y de la tasa por ocupación de terrenos de uso público con mesas, sillas, tribunas, tablados y otros elementos análogos con finalidad lucrativa, y que son del tenor literal siguiente:

Ordenanza Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

Artículo 7. Cuota tributaria.

La cuota de este impuesto se obtendrá aplicando a la base imponible el tipo de gravamen del 1,6 por ciento.

Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Ocupación de Terrenos de Uso Público Local con Mercancías, Materiales de Construcción, Escombros, Vallas, Puntales, Anillas, Andamios y otras Instalaciones Análogas.

Fundamento y régimen

Artículo 1. Este Ayuntamiento, conforme a lo autorizado por el artículo 106 de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y de acuerdo con lo previsto en el artículo 20,3,g) de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, establece la tasa por ocupación de terrenos de uso público local con mercancías, materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios y otras instalaciones análogas, que se regulará por la presente ordenanza, redactada conforme a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 39/88 citada, cuya exacción se efectuara con sujeción a lo previsto en esta ordenanza.

Hecho imponible

Artículo 2. 1. Constituye el hecho imponible de esta tasa la ocupación de terrenos de uso público local con:

- Escombros, tierras, arenas, materiales de construcción, leña o cualquiera otros materiales análogos.
- Vallas, andamios y otras instalaciones adecuadas para protección de la vía pública de las obras colindantes.
- Puntales, asnillas, y en general toda clase de apeos de edificios.

2. Cuando con ocasión de los aprovechamientos regulados en esta ordenanza se produjesen desperfectos en el pavimento, instalaciones de la vía pública o bienes de uso público, los titulares de aquellos están obligados a reparar o reconstruir los daños causados con independencia del pago de la tasa. Si los daños fuesen irreparables el Ayuntamiento será indemnizado. La indemnización se fijará en una suma igual al valor de las cosas destruidas.

Devengo

Artículo 3. La obligación de contribuir nacerá por la ocupación del dominio público local, autorizada en la correspondiente licencia o desde que se inicie el aprovechamiento, si se procedió sin la oportuna autorización.

Sujetos pasivos

Artículo 4. Serán sujetos pasivos contribuyentes, las personas físicas o jurídicas, así como las entidades a que se refiere el artículo 33 de la Ley General Tributaria, a quienes se autorice para efectuar el aprovechamiento especial del dominio público local o quienes se beneficien del aprovechamiento si se procedió sin la oportuna autorización.

Base imponible y liquidable

Artículo 5. La base estará constituida por el tiempo de duración de los aprovechamientos y por la superficie en metros cuadrados ocupada por los materiales depositados, los metros cuadrados delimitados por las vallas, andamios u otras instalaciones adecuadas y el número de puntales, asnillas y demás elementos empleados en el apeo de edificios.

DOCUMENTACION GRAFICA

1. FOTOGRAFIAS ESTADO ACTUAL.
2. VOLUMETRIA DEL ESTADO ACTUAL
3. VOLUMETRIAS DE LA ORDENACION PROPUESTA.



ESTUDIO DE DETALLE

DE LA MANZANA nº 16 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DEL SUELO URBANIZABLE " ADEMUZ "

GILSA INVERSIONES S.L.

VALENCIA

ED_Ademuz-1,RTF



JOSE A. JORDA ALBIÑANA , JOSE y PABLO MARTINEZ MONTESA

ARQUITECTOS

C/ Dr. Sanchis Sivera nº 11, 3º, Pla-9, Valencia 46.008

ESTUDIO DE DETALLE

DE LA MANZANA nº 16 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DEL SUELO URBANIZABLE " ADEMUZ "

GILSA INVERSIONES S.L.

VALENCIA

ED_Ademuz-1.RTF



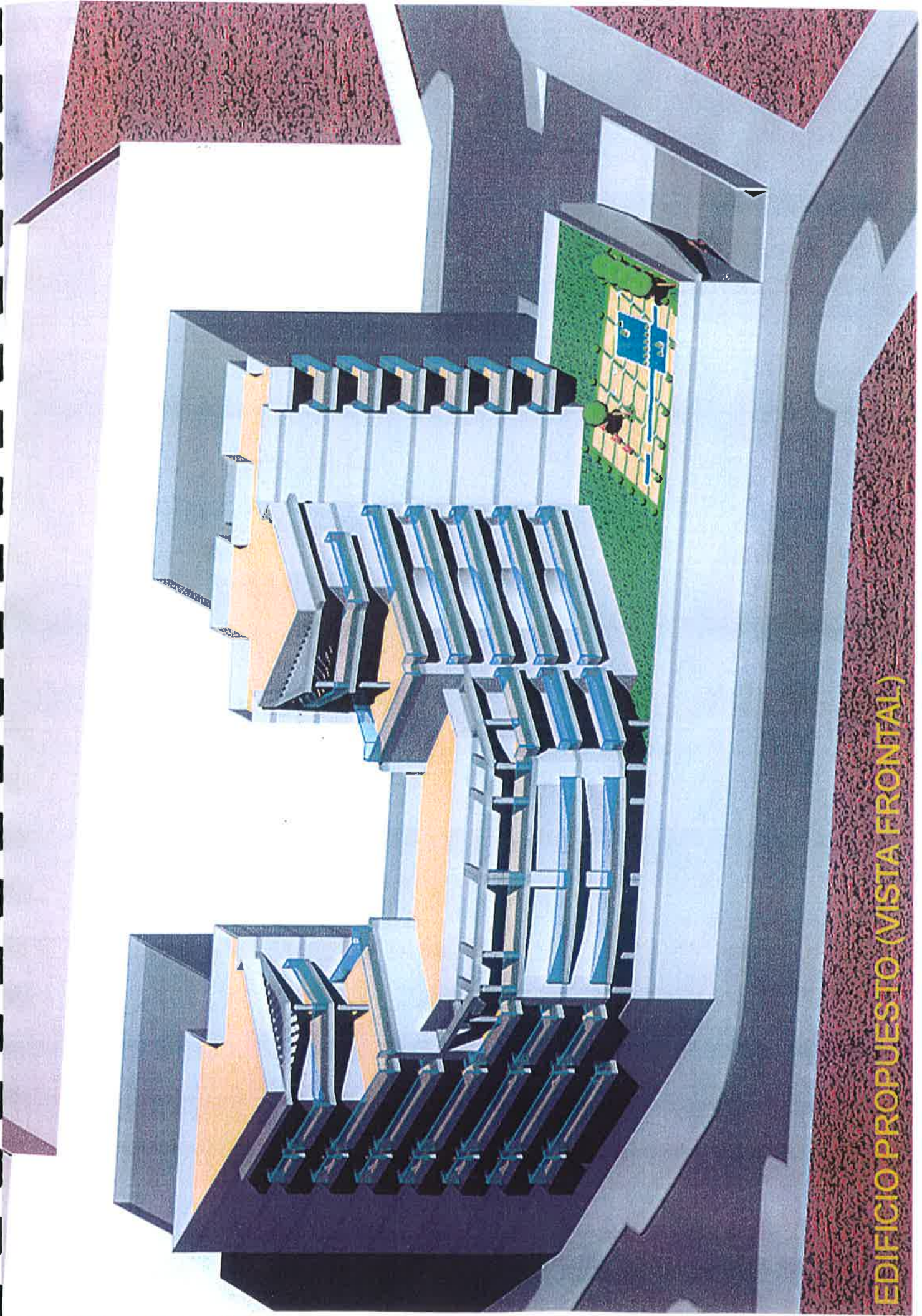
JOSE A. JORDA ALBIÑANA , JOSE y PABLO MARTINEZ MONTESA

ARQUITECTOS

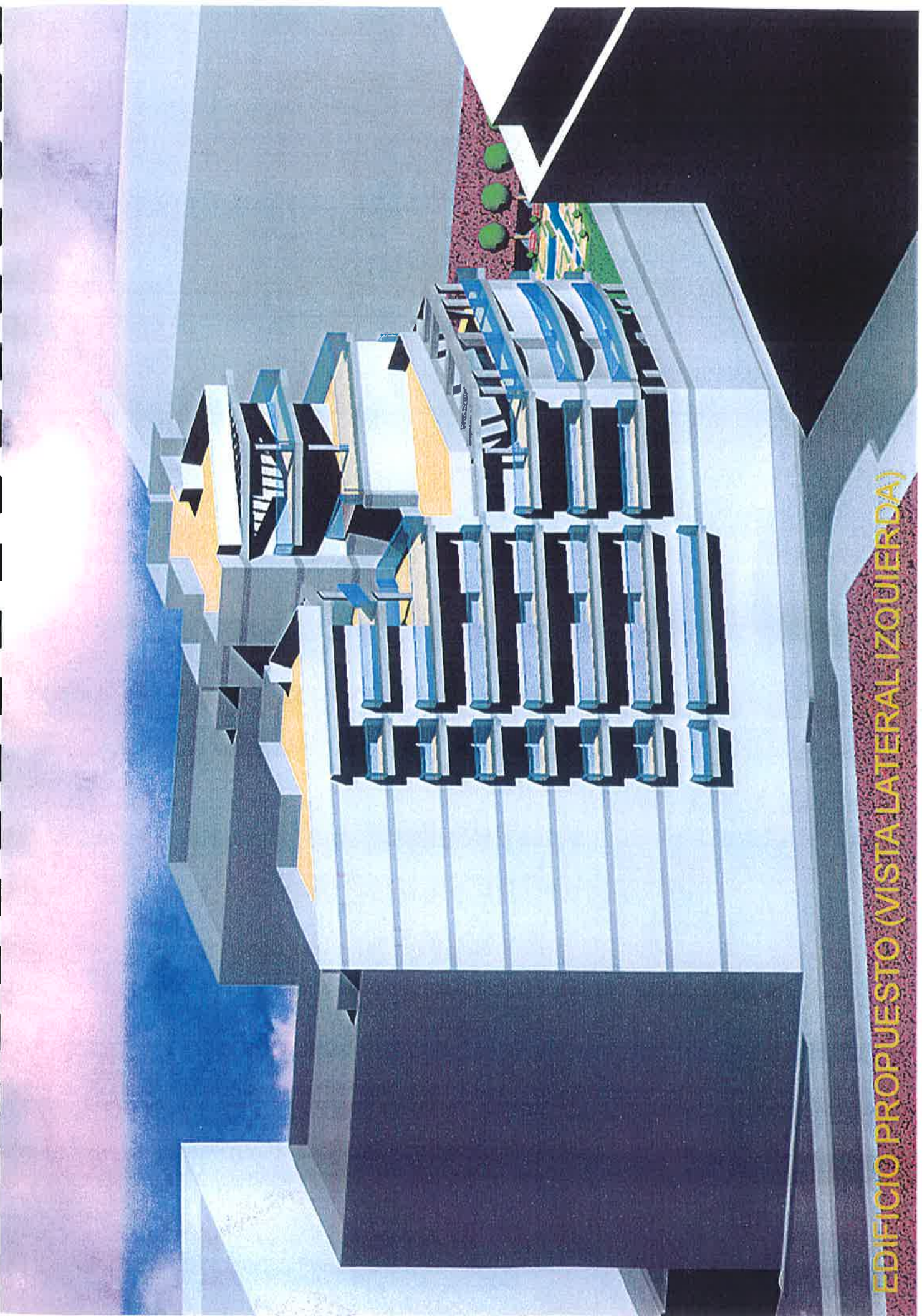
C/ Dr. Sanchis Sivera nº 11, 3º, Pla-9, Valencia 46.008



ESTADO ACTUAL DEL TERRENO (SOLAR)



EDIFICIO PROPUESTO (VISTA FRONTAL)



EDIFICIO PROPUESTO (VISTA LATERAL IZQUIERDA)



EDIFICIO PROPUESTO (VISTA LATERAL DERECHA)