

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA 2, ZONA EDA-B,
PLAN PARCIAL SECTOR P.R.R. 14.
BENIFERRI, P.G.O.U. DE VALENCIA.

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
PL. VALERIA
El Sr. Secretario General, P. D.,
concede que el presente
estudio de arquitectura
se abra a trámite de
ordenación de la
Ayuntamiento.
3 Octubre 2000
25 Enero 2001
EL SECRETARIO GENERAL, P. D.

DILIGENCIA.— El presente Documento fue aprobado

Definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 29 de Diciembre de 2000

Valencia,

25 Enero 2001

El Secretario General,

PS.

PROMOTOR: URBANITE S.L. Y SALVADOR VILA S.L.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA
FERNANDO FERRER Y ASOCIADOS S.L.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA
RAFAEL ALCON TRAVER

ESTUDIO DE DETALLE

**MANZANA 2, ZONA EDA-B,
PLAN PARCIAL SECTOR P.R.R. 14 -BENIFERRI,
P.G.O.U. DE VALENCIA.**

PROMOTORES: URBANITE, S.L. Y SALVADOR VILA, S.L.

ÍNDICE

I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 1.- ENCARGO PROFESIONAL. ANTECEDENTES.
- 2.- CONFIGURACIÓN JURÍDICA. CRITERIOS URBANÍSTICOS.
- 3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 4.- ÁMBITO.
- 5.- CONDICIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 6.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
- 7.- JUSTIFICACIÓN DE DISTRIBUCIÓN DE VOLUMENES EDIFICABLES.
- 8.- INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

II.- PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN:

Nº 1.- PLANO DE SITUACIÓN Y DE ORDENACIÓN EN EL P.G.O.U.

Nº 2.- PLANO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO EN EL PLAN PARCIAL.

PLANO DE ORDENACIÓN:

Nº 3.- UNIDADES MÍNIMAS DE PROYECTO.

Nº 4.- PLANO DE ALINEACIONES INTERIORES.

Nº 5.- PLANO DE ORDENACIÓN VOLUMETRICA.

Nº 6.- ANÁLISIS GRÁFICO DE LOS VOLÚMENES ORDENADOS.

Nº 7.- ZONAS COMUNES PRIVADAS.

PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE
DE LA MANZANA 2, ZONA EDA,
PLAN PARCIAL SECTOR P.R.R. 14 -BENIFERRI,
P.G.O.U. DE VALENCIA.

PROMOTORES: URBANITE S.L. Y SALVADOR VILA S.L.

I.-MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- ENCARGO PROFESIONAL. ANTECEDENTES.

El Estudio de Detalle se realiza por encargo de D. Eduardo Tello, en representación de la sociedad mercantil URBANITE S.L. y de D. Salvador Vila Soria, en representación de SALVADOR VILA S.L., a Fernando Ferrer y Asociados S.L. y Estudio de Arquitectura Rafael Alcón Traver. Siendo autores del mismo los Arquitectos D. Rafael Alcón Traver y D. Fernando Ferrer Martínez.

2.- CONFIGURACIÓN JURÍDICA. CRITERIOS URBANÍSTICOS.

2.1.- LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA Y
REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

Los Estudios de Detalle son planes urbanísticos, regulados por la **Ley 6/1994** de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, **Reguladora de la Actividad Urbanística** y el **Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana**, Decreto 201/1998, de 15 de diciembre; para prever o reajustar, según proceda el señalamiento de alineaciones y rasantes y/o la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente, en este caso sería el Plan Parcial.

Conforme al punto 3 del artículo 26 de la L.R.A.U., los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni alterar 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 públicos que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan.

No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General o Parcial los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.

2.2.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR-14 (BENIFERRI), DEL PLAN DE GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA.

El marco urbanístico en el que se desarrolla el Estudio de Detalle viene definido por el **Plan Parcial, del Sector P.R.R.-14 (Beniferri), del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia**. La clasificación del suelo que establece el P.G.O.U. es la de Suelo Urbanizable Programado (SUP).

El **expediente de Homologación** de dicho Sector, cuyo código en la Ficha de características es SUP T. 14, se tramitó simultáneamente al Plan Parcial.

Los datos para la Manzana-2 obtenidos del P.P. son:

- PARCELA NETA EDIFICABLE de uso lucrativo: **13.549 m2s.**

- EDIFICABILIDAD NETA MEDIA sobre superficie de uso lucrativo: **1,0320 m2t/m2s.**

Expresada por el índice de edificabilidad resultante de dividir los m2 de superficie edificable por los m2 de superficie neta, excluidos los viales interiores.

- SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA para uso lucrativo:
 $13.549 \text{ m2s} \times 1,0320 \text{ m2t/m2s} = \mathbf{13.983 \text{ m2t}}$

3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Los fines y objetivos que se persiguen con la redacción de este proyecto de Estudio de Detalle sobre la Manzana-2 son, de acuerdo con el artículo 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en su apartado 2:

A). Se pretende mediante el Estudio de Detalle definir las **alineaciones interiores** de las parcelas resultantes, no variando las alineaciones exteriores de la manzana, ni las del vial peatonal interior, de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial del Sector PRR-14 y conforme al plano de ordenación nº 11 “ZONIFICACIÓN Y USOS” correspondiente.

Las alineaciones interiores, señaladas gráficamente en los planos, son indicativas puesto que representan la línea que no puede ser sobrepasada en planta por la edificación.

B). Así mismo, se pretende establecer la asignación de volúmenes del área abarcada por cada una de las parcelas resultantes (**distribución volumétrica**), sin trasvasar edificabilidades entre manzanas, con el objeto de pormenorizar los aprovechamientos privados según la edificabilidad del Plan General.

La nueva ordenación no podrá implicar distancias entre bloques inferiores a 10 metros, conforme al art. 5.4.2. de las Normas Urbanísticas.

Por otra parte, Plan Parcial permite:

C). Fijar la **tipología de vivienda, adaptada a las ordenanzas** (usos permitidos, número de plantas...).

D). Determinar **promociones separadas**.

E). Establecer **unidades mínimas de proyecto**.

F). Definir **espacios libres privados asociados a la edificación**.

4.- ÁMBITO

Según al punto 1 del artículo 26 de la L.R.A.U., **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.**

El ámbito del presente Estudio de Detalle es la Manzana-2 que se encuentra en la única Unidad de Ejecución del Sector 14 del Suelo Urbanizable incluida dentro del Plan Parcial y afectada por la Zona EDA, grafiada en los planos de ordenación como EDA-B.

Tiene una superficie total de 13.549 m², con los siguientes linderos:

Norte: Vial y jardines de uso y dominio público y áreas de juego (DEL).
Sur: Vial de 19 metros y limite del Sector.
Este: Sistema viario, limite del Sector.
Oeste: Vial de 24 metros y manzana "1" EDA-B.

5.- CONDICIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Las condiciones que debe cumplir el Estudio de Detalle vienen reflejadas en el Plan Parcial del Sector P.R.R.-14 (Beniferri), el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

CONDICIONES ART. 2.15 DEL P.G.O.U.

El art. 2.15 de las **Normas Urbanísticas del P.G.O.U.**, correspondiente a Estudios de Detalle, determina que: **“tienen por objeto desarrollar los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso”**.

El Estudio de Detalle respeta, además de las limitaciones específicas relacionadas en dicho artículo, las restantes determinaciones del Plan General y, en especial, las Normas Urbanísticas.

El apartado 3 del anterior artículo, establece que: **“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, aunque sí podrán ampliar la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos”**.

Los parámetros básicos, cesiones y aprovechamientos, de la Unidad de Ejecución, se recogen en la Ficha de características del Sector.

CONDICIONES ART. 5.3 DEL P.P.

Condicionante del art. 5.3 de las **Normas Urbanísticas del Plan Parcial**, al referirse a la distribución volumétrica sobre la parcela resultante:

b) “Cuando se desee la construcción mediante promociones separadas, la distribución de volumen se efectuará a través de un Estudio de Detalle que abarque toda la manzana, con asignación de la volumetría correspondiente a cada parcela resultante”.

En el plano nº 3 “UNIDADES MÍNIMAS DE PROYECTO” aparecen definidas las dos PARCELAS RESULTANTES Nº 1 y Nº 2, con asignación de la volumetría correspondiente a cada parcela resultante.

CONDICIONES ART. 5.12 DEL P.P.

Según lo prescrito en el artículo 5.12. “Unidades mínimas de proyecto”, los **Estudios de Detalle señalarán cuál de una promoción única ha de ser el mínimo que pueda ser individualizado en licencias independientes, sin solicitar sucesivas licencias de parcelación.**

Se establecen dos promociones que pueden solicitar licencia de forma independiente, correspondientes a las Parcelas Nº 1 y Nº 2.

CONDICIONES ART. 5.18 DEL P.P.

El art. 5.18 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, al referirse a los Estudios de Detalles, establece las condiciones adicionales siguientes:

a) “El Estudio de Detalle abarcará necesariamente una o varias manzanas completas. Ello tiene la finalidad de prever no sólo el reparto volumétrico sobre las parcelas resultantes sino también la configuración coherente del total de la ordenación. Los Estudios de Detalle podrán señalar nuevos accesos privados al interior del conjunto edificatorio, siempre que se respete el principio de coherencia anteriormente señalado”.

El área abarcada por el Estudio de Detalle corresponde a la manzana “2” de la Zona EDA (Beniferri), que comprende una unidad urbana completa.

La configuración coherente del total de la ordenación se refleja en el plano nº 2 “*ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL*” al realizarse una distribución volumétrica ortogonal de la edificación conforme a la ordenación del planeamiento.

El Estudio de Detalle no señala nuevos accesos privados al interior del conjunto edificatorio. El espacio libre interno de distribución está definido de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial y conforme al plano de ordenación correspondiente.

b) “Los Estudios de Detalle fijarán los espacios libres privados asignados a cada parcela resultante. En ningún caso propondrán edificación sobre espacios de circulación señalados en las manzanas y, caso de proponer edificaciones recayentes a ellos, habrán de guardar las mismas distancias a linderos que la establecida para separación del espacio público”.

El Estudio de Detalle fija los espacios libres privados asignados a cada parcela resultante. Los espacios libres asociados a la edificación sirven como espacios ajardinados y zonas recreativas. Se han grafiado en el plano nº 7 “ZONAS COMUNES PRIVADAS” diferenciándose dos tipos:

- 1.- Adscritos a una edificación concreta de un propietario individual.
- 2.- Adscritos a una comunidad de propietarios. Incluye los viales de acceso privado a los aparcamientos.

La edificación sobre espacios de circulación señalados en las manzanas del Plan Parcial guarda las mismas distancias a linderos que la establecida para separación del espacio público, esto es, 3 metros. Tales espacios forman parte del dominio privado y en absoluto se plantean como parte del sistema viario público.

c) “Como resultado de los Estudios de Detalle y de la distribución de volúmenes, la edificabilidad sobre parcela resultante podrá ser mayor que el coeficiente de edificabilidad señalado para la manzana. Sin embargo, los coeficientes sobre parcela resultante deberán ser idénticos”.

- Plan Parcial (Normas Urbanísticas):

Edificabilidad neta media para la “MANZANA 2” sobre superficie de uso lucrativo: 1,0320 m²t/m²s.

- Estudio de Detalle:

<u>PARCELA</u>	<u>EDIFICABILIDAD NETA</u>
Nº 1	1,0320 m ² t/m ² s
Nº 2	1,0320 m ² t/m ² s

En el Estudio de Detalle la edificabilidad máxima sobre parcela resultante es igual que el coeficiente de edificabilidad señalado para la manzana. (Ver 7.2.- Edificabilidad realizada).

d) “No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan Parcial, ni se reducirá la superficie de los espacios libres de tránsito señalados por el mismo”.

La edificabilidad máxima asignada por el Plan Parcial y la superficie de los espacios libres de tránsito es la misma en el Estudio de Detalle.

- Plan Parcial (Normas Urbanísticas):

SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA PARA USO LUCRATIVO: 13.983 m².
TOTAL ESPACIO LIBRE DE CIRCULACIÓN EN LA MANZANA: 851,12 m²s.

- Estudio de Detalle:

Superficie edificable máxima para uso lucrativo: 13.983 m².
Total espacio libre de circulación en la manzana: 851,12 m²s.

e) “Se justificará expresamente que la nueva ordenación no incide negativamente en el entorno de los espacios urbanos definidos por el Plan Parcial”.

El sistema viario, basado en una trama reticular ortogonal, es la base de la estructura urbana. La manzana, elemento resultante estructurador de la forma urbana en esta extensión residencial planificada, está basada en el modelo de los ensanches tradicionales. La ordenación planteada en el Estudio de Detalle, dentro de la manzana, con una edificación compacta y trazados geométricos, mantiene un grado de coherencia respecto al viario.

En la nueva ordenación, las fachadas perimetrales de la edificación configuran el espacio público, definido por el Plan Parcial, mediante la formación de una pantalla edificatoria continua disciplinada a la alineación de la calle.

Estas piezas, edificios perimetrales lineales, pueden ser agrupaciones de casas en hilera o bloques; componentes de la manzana entendida como una forma cerrada y homogénea. El ámbito residencial, se pretende un lugar abierto, que permita convertir la naturaleza en escenario de la residencia.

La ordenación se refleja en el plano nº 2 “*ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN PARCIAL*”.

f) “Cuando por motivos funcionales sea preciso establecer pasos cubiertos en planta baja para el acceso a un espacio libre público o privado, no computará a los efectos de edificabilidad de superficie ocupada. En cualquier caso estos elementos comunitarios no podrán cerrarse o privatizarse”.

No se han establecido pasos cubiertos en planta baja para el acceso a un espacio libre público o privado.

g) “Podrán realizarse elementos abiertos, como pasos o núcleos verticales de comunicación, que carezcan de todo tipo de cerramiento”.

Se han planteado rampas de entrada para aparcamiento de vehículos bajo rasante en planta sotano. Ver plano nº 7 “ZONAS COMUNES PRIVADAS”. Los accesos privados a los aparcamientos estarán adscritos a la comunidad de propietarios.

h) “El Estudio de Detalle puede proponer la distribución tipológica que se adecue a estas Ordenanzas”.

De acuerdo con el artículo 5.2.3 de las Normas del Plan Parcial se permiten cualesquiera otros usos distintos al uso global o dominante de esta zona, que es el Residencial Plurifamiliar, salvo que manifiestamente sean incompatibles.

Se propone una distribución tipológica de la edificación mediante bloques de viviendas unifamiliares adosadas, compatibles con el uso Residencial Plurifamiliar. Uso éste, el Residencial Plurifamiliar, que en cualquier momento el promotor podría desarrollar en el ámbito del presente Estudio de Detalle, cumpliendo con los restantes parámetros del mismo.

6.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

El Estudio de Detalle que se propone respeta las determinaciones de las Normas Urbanísticas del P.P., completa y ajusta las alineaciones interiores y ordena los aprovechamientos edificativos máximos de cada parcela.

6.1.- Parcela mínima edificable.

EN EL PLAN PARCIAL:

Dichas Normas fijan las siguientes condiciones de la parcela, en su art. 5.4.:

Parcela mínima edificable (art. 5.4.1.).

- Superficie mínima: 1.000 m².
- La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un cuadrado de 15 por 15 metros, cuyo lado coincida con la alineación exterior, con la interior definida en E.D. aprobado o con espacios libres de paso.

EN EL ESTUDIO DE DETALLE:

Parcela nº 1.

- Superficie neta: 5.755,70 m²s > 1.000 m².
- En la parcela puede inscribirse un cuadrado de 15 por 15 metros, cuyo lado coincide con la alineación exterior.

Parcela nº 2.

- Superficie neta: 7.793,30 m²s > 1.000 m²
- En la parcela puede inscribirse un cuadrado de 15 por 15 metros, cuyo lado coincide con la alineación exterior.

6.2.- Alineaciones y rasantes.

EN EL PLAN PARCIAL:

Las alineaciones exteriores y rasantes quedarían conformes con lo establecido por el plano de alineaciones elaborado por el Plan Parcial, respetandose la separación a las vías de circulación.

Alineaciones, parámetros de emplazamiento (art. 5.4.2.):

- Retranqueos a las alineaciones exteriores o espacios libres de circulación interior: 3,00 m.
- Retranqueos a lindes con parcelas edificables distintas: 6,00 m.
- Distancias entre bloques superiores a 10 metros o, en su caso, la mitad de la mayor de las alturas de cornisa.

EN EL ESTUDIO DE DETALLE:

El Estudio de Detalle concentra la edificación de las parcelas resultantes en el perímetro de éstas, liberando el resto del espacio para disfrute de los residentes, de tal manera que:

- Los retranqueos a las alineaciones exteriores y al espacio libre de circulación interior es de 3,00 m, Por lo que se cumple la Normas Urbanísticas del P.P.
- Las alineaciones interiores respetarán las distancias entre bloques siempre superiores a 10 metros.

Resultando de las alineaciones interiores las siguientes superficies para las parcelas resultantes y para el total de la manzana:

Nº	<u>ENVOLVENTE EDIFICACIÓN</u>	<u>ESPACIO LIBRE PRIVADO</u>	<u>ESPACIO DE CIRCULACIÓN</u>	<u>SUMA</u>
1	2.709,98 m2s	2.620,16 m2s	425,56 m2s	5.755,70 m2s
2	3.593,52 m2s	3.774,23 m2s	425,56 m2s	7.793,30 m2s
TOTAL	6.303,50 m2s	6.394,39 m2s	851,12 m2s	13.549 m2s

Las alineaciones interiores, señaladas gráficamente en los planos son indicativas, puesto que las fachadas pueden retranquearse libremente en ellas y meramente representa la línea, envolvente, que no puede ser sobrepasada en planta por la edificación.

6.3.- Ordenación volumetrica.

Mediante este Estudio de Detalle se ordenan los aprovechamientos edificativos máximos en cada una de las parcelas, sin modificar las determinaciones del expediente de Homologación del P.G.O.U. de Valencia, cumpliendo lo establecido en el artículo 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. No se altera el destino del suelo, ni aumenta el aprovechamiento urbanístico.

Coefficiente de edificabilidad (art. 5.5.):

- Coeficiente máximo de edificabilidad de las manzanas de uso residencial plurifamiliar: 1,032 m²/m² suelo

En nuestro caso, las condiciones de volumen se fijan como resultante de la aplicación las Normas Urbanísticas del Plan Parcial impuestas para cada parcela, sin aumentar la superficie edificable máxima. **Ver su justificación en el apartado 7.**

6.4.- Alturas de la edificación.

EN EL PLAN PARCIAL:

El número de plantas asignado por el P.P. a la Manzana-2 es de **cuatro plantas**.

- Según las Normas Urbanísticas del P.P.:

Altura máxima (art. 5.6.):

Las máximas permitidas vienen fijadas en el Plan General en función del número de plantas.

<u>Número de plantas</u>	<u>Altura de cornisa en metros</u>
2	7,70
3	10,60
4	13,50

De acuerdo con las ordenanzas aplicables es, también, posible la utilización del nivel bajo rasante del edificio

EN EL ESTUDIO DE DETALLE:

La altura máxima será la correspondiente a **cuatro plantas**, pudiendose reducir la misma en función de la edificabilidad asignada a cada parcela.

La planta bajo rasante, que no consume edificabilidad se reserva para cumplir con la dotación mínima de aparcamientos.

6.5.- Número máximo de viviendas de la manzana.

EN EL PLAN PARCIAL:

- Edificabilidad de la Unidad, obtenidos del P.P., para el total de uso residencial:
28.804 m²
- Número máximo de viviendas del Sector: **240 viv.**

EN EL ESTUDIO DE DETALLE:

- Superficie edificable máxima para uso lucrativo: 13.983 m².
- Número máximo de viviendas de la Manzana-2:
 $N = 240 \times 13.983 \text{ m}^2 / 28.804 \text{ m}^2 = 116 \text{ viviendas.}$
- Parcela N° 1: $116 \text{ viv.} \times 5.755,70 \text{ m}^2 / 13.549 \text{ m}^2 = 49,30 \Rightarrow 49 \text{ viviendas.}$
- Parcela N° 2: $116 \text{ viv.} \times 7.793,30 \text{ m}^2 / 13.549 \text{ m}^2 = 66,70 \Rightarrow 67 \text{ viviendas.}$

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
DILIGENCIA
Por haber constatado que el presente
plano en su contenido a REFORMACIÓN
de la Ley de Urbanismo de Alcaldía.
3 Octubre 2000
Yo, el Sr. Secretario General, P. D.
25 Enero 2001
EL SECRETARIO GENERAL, P. D.

DILIGENCIA.—El presente plano fue aprobado Definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 29 de Diciembre de 2000
Valencia, 25 Enero 2001

El Secretario General,
P2

7.- JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.

En el presente Estudio de Detalle se ordenan los volúmenes y distribuye los derechos de edificabilidad que corresponde entre las parcelas adjudicadas conforme a las determinaciones del Plan Parcial, no alterando las prescripciones del Plan General.

7.1.- Edificabilidad máxima permitida en el Plan Parcial.

Edificabilidad del Plan Parcial correspondiente a la Manzana-2:

- Parcela neta edificable de uso lucrativo: 13.549 m²s.
- Edificabilidad neta media sobre superficie de uso lucrativo: 1,0320 m²t/m²s.
- Superficie edificable máxima para uso lucrativo: **13.983 m²t**. Comprende toda la edificación, destinada a cualquier uso lucrativo, que puede materializarse dentro de la manzana.

7.2.- Edificabilidad asignada en el Estudio de Detalle.

En el presente Estudio de Detalle asignamos el aprovechamiento subjetivo (privado), según la edificabilidad del Plan Parcial, conforme figura en el siguiente cuadro de superficies:

<u>PARCELA</u>	<u>PARCELA NETA</u>	<u>SUPERFICIE EDIFICABLE</u>	<u>EDIFICABILIDAD NETA</u>
Nº 1	5.755,70 m ² s	5.939,88 m ² t	1,0320 m ² t/m ² s
Nº 2	7.793,30 m ² s	8.043,12 m ² t	1,0320 m ² t/m ² s
TOTAL	13.549,00 m ² s	13.983,00 m²t	1,0320 m ² t/m ² s

La superficie de estas parcelas incluyen los espacios libres de tránsito (de circulación) señalados en la manzana, ver plano nº 3 de Ordenación.

No supera la edificabilidad máxima permitida en el Plan Parcial, al ser la edificabilidad total de la parcela (13.983,00 m²t) igual que la asignada por el Plan Parcial (13.983,00 m²t).

7.3.- Justificación de la Edificabilidad.

Según el art. 5.18 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial:

i) **“En el computo de las edificabilidad se estará a lo dispuesto en el art. 5.5.1 de estas Normas”.**

Forma de computar los coeficientes de edificabilidad, conforme al art. 5.5.1 de las Normas del P.P.:

A.- En cuanto a la superficie y suelo:

Se entiende por **parcela neta** el conjunto de la manzana, incluidos los espacios libres de tránsito señalados en las manzanas de uso residencial.

Se entiende como **parcela resultante** la parcelación efectiva que finalmente pueda derivarse.

B.- En cuanto a la superficie de techo:

- No computará como superficie edificada la subterránea destinada a aparcamiento y sus elementos funcionales.

- No computarán los soportales y los pasajes públicos, excepto las porciones cerradas, los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo ésta si carece de acceso y uso.

- Los cuerpos salientes cubiertos formarán parte de la superficie construida si se hallan limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computarán únicamente al 50% de su superficie .

Por tanto, en el presente Estudio de Detalle los cuerpos volados en cada una de las plantas se computarán:

- 0% de la superficie de los cuerpos abiertos en todos sus lados.
- 50% de la superficie de los cuerpos abiertos en alguno de sus lados.
- 100% de la superficie de los cuerpos abiertos en uno sólo de sus lados.

La edificabilidad se grafía en los planos correspondientes.

8.- INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

8.1.- Propiedad de SALVADOR VILA S.L.:

Finca 29.548, tomo 769, libro 448, folio 33, del Registro de la Propiedad nº 5 de Valencia.

Domicilio fiscal en c./ Isabel la Católica nº 2 de Valencia.

8.2.- Propiedad de URBANITE S.L.:

Finca 29.549, tomo 769, libro 448, folio 37, inscripción 2ª, del Registro de la Propiedad nº 5 de Valencia.

Domicilio fiscal en Avda. G.V. Marqués del Turia nº 77, 46.005 Valencia.

VALENCIA, JUNIO 2.000

Fdo.: FERNANDO FERRER MARTINEZ.
Arquitecto.

Fdo.: RAFAEL ALCON TRAVER.
Arquitecto.



D. FERNANDO FERRER MARTINEZ y D. RAFAEL ALCON TRAVER,
ARQUITECTOS, como autores del Estudio de Detalle Manzana nº 2, Zona EDA-B,
Plan Parcial Sector P.R.R.-14 Beniferri P.G.O.U. de Valencia.

EXPONEN:

Que a los únicos efectos de que el propio Ayuntamiento de Valencia pueda efectuar las notificaciones que procedan en relación con dicho Estudio de Detalle, se facilitan los nombres de los titulares registrales de todos los inmuebles que están afectados por el presente Estudio de Detalle.

SALVADOR VILA S.L

C/ En proyecto nº 1, nº 2 y nº 6

FINCA REGISTRAL Nº 29.548

Registro de la Propiedad nº 5, tomo 769, libro 448, folio 33

URBANITE S.L

C/ En proyecto nº 2, nº 6 y C/ Miguel Grau

FINCA REGISTRAL Nº 29.549

Registro de la Propiedad nº 5, tomo 769, libro 448, folio 37, inscripción 2ª



Valencia, 13 de Junio 2.000
LOS ARQUITECTOS


FDO.: FERNANDO FERRER MARTINEZ ---


FDO.: RAFAEL ALCON TRAVER

II.- PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente:

Nº 1.- PLANO DE SITUACIÓN Y DE ORDENACIÓN EN EL P.G.O.U.

Nº 2.- PLANO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO EN EL PLAN PARCIAL.

PLANO DE ORDENACIÓN, expresa las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan en la nueva ordenación con relación a la anterior:

Nº 3.- UNIDADES MÍNIMAS DE PROYECTO.

Nº 4.- PLANO DE ALINEACIONES DE LA MANZANA.

Nº 5.- PLANO DE VOLUMETRÍA Y ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.

Nº 6.- ANÁLISIS GRÁFICO DE LOS VOLÚMENES ORDENADOS.

Nº 7.- ZONAS COMUNES PRIVADAS.