



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 23
P.P. SECTOR 1 ADEMUZ
VALENCIA

PROMOTOR

FCC INMOBILIARIA, S.A.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado *Definitivamente*
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de *28 de Enero* de *2000*
Valencia, *21 FEB 2000*
Pa.

1.- INTRODUCCION

2.- OBJETO Y CONVENIENCIA

3.- AMBITO

4.- CONDICIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

5.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

5.1.-Ordenación de volúmenes

5.2.-Alineaciones y rasantes

5.3.-Alturas y niveles de la edificación.

6.- JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD

6.1.- Edificabilidad máxima permitida

6.2.- Edificabilidad realizada

6.3.-Justificación edificabilidad

7.- PLANOS

1.- INTRODUCCION

El presente estudio de detalle se redacta a petición de FCC INMOBILIARIA, S.A. como propietaria de la parcela señalada con el número 23 dentro del plan Parcial Sector 1. Ademuz. Valencia.

El planeamiento vigente sobre la referida parcela viene dado por los siguientes documentos:

- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia con fecha 28 de diciembre de 1988(BOP 16 enero de 1989).

- Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en la Comunidad Valenciana. Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Comunidad Valenciana.

- Documento Refundido del Plan Parcial del Sector 1 de Ademuz del P.G.O.U. de Valencia, redactado en junio de 1996. Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia el 19 de diciembre de 1996.

Dentro de este Documento se recogen los diferentes textos urbanísticos, del referido Plan parcial, aprobados por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, tales como:

Plan Parcial, aprobado definitivamente por el ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de 14 de mayo de 1991(B.O.P de 2 de febrero de 1993), promovido por la empresa municipal AUMSA.

Modificación puntual del Plan Parcial, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia, 15 de abril de 1994 (B.O.P DE 25 de mayo de 1994). La iniciativa de esta modificación fue municipal, y fue redactada por el Servicio de Planeamiento/ Oficina de Planeamiento del ayuntamiento de Valencia.

Modificación puntual nº2 del Plan Parcial Sector 1 Ademuz. Aprobada inicialmente por el Ayuntamiento de Valencia, abril de 1996 (B.O.P 19 de noviembre de 1996). La iniciativa de dicha modificación corresponde a la Junta de Compensación del Polígono A del sector 1 Ademuz, siendo redactado por D. Antonio Ferrer Pérez. Arquitecto.

- Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.(Decreto 201/1998 de 15-12-98).

2.-OBJETO Y CONVENIENCIA .

El objeto del presente Estudio de Detalle es:

- a) la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial correspondiente(PRR-1)

El presente Estudio de Detalle, se redacta con la finalidad de ordenar la edificabilidad asignada en el Plan Parcial a la parcela nº 23.

Con dicha ordenación se pretende la creación del mayor número de metros cuadrados libres de edificación, para el uso y disfrute de la edificación, con usos recreativos y espacios libres privativos, para ello se agota las alturas máximas permitidas con la redacción de un Estudio de Detalle (VIII plantas incluido el ático sí lo hubiere, art. 6.3 – Cap. VI), con lo cual la ocupación de la edificación se reduce, con la consiguiente mejora de espacios libres de edificación.

La posibilidad de realizar Estudio de detalle dentro del Plan parcial viene contemplado en el art.1.7 "Características del Plan parcial Propuesto".

apdo. p) Sobre la redacción de Estudios de Detalle.

" la ordenación que se vincula en el presente Plan Parcial se entiende como satisfactoria desde el punto de vista de los objetivos de planeamiento, y adecuada y suficiente desde el punto de vista de la articulación de usos y tipos de edificación privados y públicos. Ello no obstante, y con el objeto de adecuar local y puntualmente objetivos inmobiliarios privados se podrán redactar Estudios de Detalle.

Para la eventual redacción de estos Estudios de Detalle se tomará como ámbito de ordenación cada una de las manzanas del presente Plan Parcial, con las recomendaciones explícitas en Capítulo VI DE LAS Ordenanzas.

....."



3.-AMBITO

El ámbito que nos ocupa, en este documento, se encuentra calificado por el P.G.O.U. de Valencia como RESIDENCIAL; siendo calificado en el Plan Parcial como EDIFICACION RESIDENCIAL PRIVADO tipo E.R.2

El ámbito se concreta, en la manzana completa nº 23 del Plan Parcial PRR-1 Ademuz, parcela situada entre las calles Marina Alta; Baix Segura; La Plana Baixa y La Safor, del citado Plan Parcial.

Ambito de los Estudios de Detalle.

art.6.2 Plan Parcial Sector 1 Ademuz.

Se podrá redactar Estudios de Detalle para cada manzana completa del presente Plan Parcial.

El presente Estudio de Detalle abarca la totalidad de la manzana señalada con el número 23 del Plan Parcial

4. CONDICIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Las condiciones que deben de cumplir los Estudios de Detalle, para las distintas manzanas grafiadas en el Plan Parcial vienen reflejadas en el Capítulo VI de las Ordenanzas del Plan Parcial; las condiciones del art. 2.15 del P.G.O.U; el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana; y la L.R.A.U.

- CAPITULO VI ORDENANZAS PLAN PARCIAL

art.6.3) Número de alturas.

El número de alturas máximo a los efectos de redacción del eventual Estudio de Detalle para las diferentes manzanas es como sigue:

Para las manzanas 14 a la 29, ambas inclusive, el número máximo de alturas, a los efectos de redacción de Estudios de Detalle, será de ocho (VIII), incluyéndose en ellas el ático si lo hubiere."

El presente Estudio de Detalle establece una configuración del edificio de forma unitaria, habiéndose compuesto el volumen de la edificación en una sola unidad de VIII plantas de altura máxima.

El presente Estudio de Detalle cumple con las limitaciones específicas señaladas en el art. 2.15 de la Ordenanzas del Plan General de Valencia, (Capítulo segundo. Instrumentos de Ordenación)

- Condiciones art. 2.15 P.G.O.U:

a). "La adaptación y reajuste de las alineaciones no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan general o por otros Planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de l recorrido o de trama establecida en el Plan para las calles que discurren a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. Podrán crear nuevo espacio viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores."

El presente Estudio de Detalle, tal y como se justificará en los apartados siguientes, tiene como objeto la ordenación del volumen edificable dentro de la propia parcela, sin incidir en ningún punto sobre la trama viaria, con lo cual no se produce ninguna alteración en las características del viario establecido por el Plan.

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

El plan parcial no establece la realización de espacios públicos libres sobre la parcela objeto del Estudio de Detalle. Señalando que es edificable en toda su superficie, con la limitación de ocupación, por lo que al actuar en el interior de la misma no se modifica la relación de espacios libres públicos.

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

El Estudio de Detalle mantiene los usos autorizados por la Ordenanzas del plan parcial Sector1. Ademuz, en su art. 5.12, de la Sección Segunda: Edificación ER.2. no introduciendo ninguno de los usos indicados en dicho artículo.

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

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de la edificabilidad que el Plan Parcial le asignada a la Parcela que nos ocupa.

Con la solución planteada en el presente Estudio de Detalle se mantiene dicha edificabilidad, al tiempo que se establecen los cuerpos salientes permitidos en función de lo indicado en el art.6.25.9 de las NN.UU del plan general, los cuales, tal y como se justificará posteriormente, no computan a efectos de edificabilidad máxima.

La edificabilidad resultante con la solución planteada en el Estudio de Detalle se justificará en el apdo. 5 "JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD".

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

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

Tal y como se ha especificado anteriormente, el Plan Parcial establece en la parcela que nos ocupa una altura máxima VIII plantas en el supuesto de redactar El Estudio de Detalle, (art. 6.3).

f) "No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan al medirla sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en unidad compositiva, aunque si se 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 conque, se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen".

La superficie de parcela incluida dentro de las alineaciones establecidas en el Plan Parcial, se podrá ocupar en su totalidad, sin rebasar el 55% , máximo de ocupación sobre la parcela bruta, no alcanzando dicha ocupación con la ordenación propuesta. (Plano nº 04. Estudio de Detalle).

Ocupación permitida: $2.700 \text{ m}^2 \times 55 \% = 1.485 \text{ m}^2$ ocupación

Ocupación real: $928,92 \text{ m}^2$ (no incluye terrazas abiertas)

$928,92 \text{ m}^2 < 1.485 \text{ m}^2$ (cumple la ocupación máxima autorizada.)

g) "No podrán contener determinaciones propias de un plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo para destinos públicos, salvo que el plan hubiera previamente....."

El presente Estudio de Detalle no contiene calificaciones relativas a nuevas reservas de suelo para uso público.

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 Estudio 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."

La solución propuesta en el presente Estudio de Detalle no supone alteración de las condiciones de los predios colindantes, por cuanto se ajusta a lo establecido en el Plan parcial en cuanto a número máximo de plantas a realizar, respetando las separaciones a calles establecidas, garantizando una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno.



5.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

5.1.Ordenacion de volúmenes.

En la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística se describe la flexibilidad del planeamiento, destacando la figura del Estudio de Detalle como la "apertura a las remodelaciones de las previsiones iniciales del planeamiento.

El art. 26 de la L.R.A.U., en el apdo. 3 destaca la prohibición de no modificar el aprovechamiento urbanístico. Este precepto se cumple en el presente Estudio de Detalle, pues como se puede comprobar en la justificación de la edificabilidad no aumenta respecto a la fijada por el Plan Parcial.

El art.100 Capítulo IX, del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana establece en el apdo.3:

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

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, contemplando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el plan general o Plan Parcial.

b) La ordenación de los 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 nuevo viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos en le Plan.

El presente Estudio de Detalle propone concentrar la edificación en un solo edificio de VIII alturas. Liberando el resto de espacio para el disfrute de los residentes de los edificios, aumentando así la calidad de vida de sus habitantes.

La planta baja se destina a emplazamiento de zaguanes y rampa de sótano, quedando el resto de la misma diáfana. Sin edificabilidad, y todo ello vinculado con el espacio libre interior de uso exclusivo de la edificación

El Estudio de Detalle se apoya en la idea del art. 5.17 del Plan Parcial de consolidar estas zonas mediante edificaciones unitarias por su forma geométrica.

La solución propuesta en el presente Estudio de Detalle pretende dar una imagen acorde a su entorno, se ofrece una solución donde se construye con el número de alturas admisibles y consumiendo el máximo de edificabilidad, no modificando el aprovechamiento urbanístico de la parcela ni alterando el destino del suelo.

La línea de edificación se sitúa a 2,00, 2,65 y 11,75 y 20,05 metros de las alineaciones de parcela. Dejando una amplia zona central sin edificación, que alberga los espacios verdes y de recreo privados.

La parcelación interna del conjunto queda definida por la disposición de una edificación unitaria, que no genera medianeras en ningún momento, no modificándose la forma de la manzana, pues la edificación se dispone en paralelo a las fachadas de la parcela, manteniendo así los conceptos de alineaciones de viales, concepto fundamental en el objeto del Plan Parcial.

5.2.- Alineaciones y rasantes.

El presente Estudio de Detalle establece unas alineaciones de fachada, que respetan la separación a las vías de circulación establecidas en el Plan Parcial, (art. 5.14)

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 2 m. Y de 4 m. a lindes laterales, quedando el volumen del edificio limitado por éstos 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”.

Las fachadas de los diferentes volúmenes se disponen paralelas a los lados de las manzanas sin ningún giro de su traza.

En cuanto a las rasantes no se produce alteración sobre las establecidas en el Plan Parcial y consiguiente Proyecto de Urbanización.

5.3. Alturas y niveles de la edificación.

Las alturas de la ordenación volumétrica prevista en el Estudio de Detalle para las diferentes edificaciones, vienen reguladas por el Capítulo VI Estudio de Detalle en su art. 5.7 que regula el número de plantas máximo y en el art. 5.16 de la Sección Segunda: Edificación Residencial tipo E.R. en donde se regula la altura máxima de cornisa, en función del número de plantas.

“ Con el fin de explotar por completo la edificabilidad asignada a esas manzanas, se prescribe un número máximo de plantas. La altura de cornisa en metros no superará la resultante de la aplicación de la fórmula: $H=4+(3,10x(N-1))$, siendo N el número de plantas.

Se prevé para el cumplimiento de la reserva de aparcamiento, que se señala en el art. 5.19 de las Ordenanzas del Plan Parcial, la creación de uno o más sótanos que podrán ocupar la totalidad de la parcela. Igualmente se podrán realizar semisótanos con las limitaciones establecidas en el art. 5.44 del Plan General.

La plantas de sótano y semisótano no consumirán edificabilidad, al estar definida esta siempre sobre rasante y no bajo ella.

6.- JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD.

6.1.- Edificabilidad máxima permitida.

El Plan Parcial le asigna a la parcela que nos ocupa, una edificabilidad de 6.534 m²T.

Dentro de esta edificabilidad no se encuentra incluida la superficie de elementos salientes abiertos no compartimentables, y previstos en los diferentes elementos de planeamiento.

6.2.-Edificabilidad realizada.

El presente Estudio de Detalle establece una alineación de fachada, para cada grupo de plantas iguales, sobre los que se han gráfido los elementos salientes autorizados.

Por lo indicado anteriormente la edificabilidad realizada, con la solución planteada en el Estudio de Detalle, será la suma de las superficies que se indican a continuación:

- superficie delimitada por las alineaciones de fachada en cada una de sus plantas.
- superficie de los cuerpos volados realizados en cada una de las plantas.
- 0% de la superficie de los cuerpos abiertos en todos sus lados.
- 50% de la superficie de cuerpos abiertos en alguno de sus dos lados.
- 100% de la superficie de los cuerpos abiertos en uno sólo de sus lados.

Por lo que en los planos del Estudio de Detalle se ha indicado la superficie de todos los elementos salientes, así como de los entrantes, con el fin de comprobar la justificación de la edificabilidad.

La edificabilidad por planta, que se grafía en los planos y cuadro adjunto, podrá variar en el Proyecto de Obra que se redacte posteriormente, sin que se produzca una variación de las alineaciones exteriores, debiéndose justificar en dicho proyecto el cumplimiento de la edificabilidad total, pudiéndose variar la indicada en el presente Estudio de Detalle, sin superar la máxima asignada a la parcela.

6.3 JUSTIFICACION EDIFICABILIDAD

La presente justificación se realiza para que sirva de ejemplo a la hora de proceder a la comprobación de la edificabilidad realizada con la solución planteada en el presente Estudio de Detalle.

DILIGENCIA. - El presente Documento fue aprobado Definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 28 de Enero de 19 2000

"P.G.O.U. VALENCIA " ART. 6.24

Valencia,

21 FEB 2000
El Secretario General,

Cuando la planta baja se deje abierta (salvo los imprescindibles zaguanes y accesos a locales de aparcamiento) como acceso a un espacio libre público o privado, no computará a los efectos de edificabilidad la superficie liberada.

CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDAD		
		EDIFICABILIDAD
PLANTA BAJA		158,39 m2.T
(ZAGUANES Y RAMPA A SOTANO APARCAMIENTO)	41,60 m2 + 32,37 m2+ 42,22 M2 + 42,20 m2.	
PLANTAS 1ª a 6ª	928,92 m2. x 6	5.573,52 m2.T
PLANTA 7ª ATICO	797,40 m2 x 1	797,40 m2.T
TOTAL EDIFICABILIDAD		6.529,31 M2 T
EDIFICABILIDAD ASIGNADA EN EL PLAN PARCIAL 6.534,48 M2 T		
6.534,48 M2 T > 6.529,31 M2 T		

Por lo tanto se cumple con los requisitos de edificabilidad exigidos por el Plan Parcial obteniendo que la edificabilidad total de la parcela (6.529,31 M2 T) es menor que la edificabilidad asignada por el Plan Parcial (6.534,48 M2 T)

Valencia, Julio de 1999.

El arquitecto

FDO. RAFAEL ALCON TRAVER



AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento se archiva en el ...
... por las ... de ...

29 Octubre 1999

Valencia, 21 FEB 2000
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

AJUNTAMENT DE VALENCIA
VALENCIA