AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGENCIA
Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACIÓN PÚBLICA por Resolución de Alcaldía de fecha 1 JUL. 1997
Valencia, 7 JUL. 1997
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
12 MAYO 1997
REGISTRE D'ENTRADA Nº

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA - PLANEAMIENTO

ESTUDIO DE DETALLE EN LA "AVENIDA DE FRANCIA"

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de ___ de 28 SET. 1997 de 19...
Valencia, 8 Octubre 1997
El Secretario General,
P.D.

PROMOTOR: FAMILIA ALBORS
ARQUITECTO: RAFAEL MIRA FORNES
FECHA: NOVIEMBRE DE 1.996

ILMA. SRA. ALCALDESA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

EXCMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA - PLANEAMIENTO -

MEMORIA INFORMATIVA.

0.- Introducción.

Por encargo de la propiedad, FAMILIA ALBORS y de común acuerdo con todos los propietarios del ámbito afectado (sres. Boira, Roca, Salcedo, Albors e Inmobiliaria Colonial S.A.), se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle, de los terrenos ubicados en la primera manzana de la Av. de Francia, delimitada por esta misma avenida, la calle N° 5 del Plan Parcial y la calle N° 6. Ver Plano n° 1.- Ubicación.

1.- Condiciones que el planeamiento superior fija para su desarrollo.

De acuerdo con el Artículo 26 "Estudios de Detalle", de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana, se redacta el presente Estudio de Detalle ajustándose a lo allí establecido, es decir:

- Formulándose para áreas o supuestos previstos por el Plan General, comprendiendo como mínimo manzanas o unidades urbanas equivalentes.

- Tendrá por objeto prever o reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes, y la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

- No alterará el destino del suelo ni aumentará su aprovechamiento urbanístico, cumpliendo las normas específicas que para su redacción prevé el Plan que reclama elaborarlo. Podrán crearse 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.

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente el 28 de Diciembre de 1988, clasifica los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle, como Suelo Urbanizable No Programado. Aprobado el PAU correspondiente, con fecha 11 de Abril de 1991, se aprueba definitivamente el Plan Parcial que lo desarrolla, denominado "Plan Parcial Residencial de la Avenida de Francia", en la misma fecha, 11 de Abril de 1991. El 20 de Noviembre de 1992, se aprueba definitivamente el Proyecto de Urbanización y el 29 de Septiembre de 1995 se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación Forzosa por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Valencia. Por tanto en la actualidad este suelo es Urbano, y se sitúa en un área en la que el propio P.P. prevé la posibilidad de su desarrollo a través de un Estudio de Detalle, asumiendo las determinaciones y previsiones que el Plan Parcial dictamina, para el desarrollo de los Estudios de Detalle, tanto en sus Condiciones Generales, como en las Particulares del ámbito a que queda afecto.

2.- Determinaciones y previsiones del PLAN PARCIAL que desarrolla.

Las Ordenanzas del Plan Parcial Residencial de la Avenida de Francia, en su Título Segundo, Apartado 2.4, establece las Condiciones Generales para el desarrollo de los Estudios de Detalle, que estarán sujetos a las siguientes limitaciones generales:

a) Todo Estudio de Detalle deberá contemplar la ordenación de la totalidad de los terrenos comprendidos en, al menos, uno de los ámbitos señalados para ellos.

b) La adaptación y reajuste de alineaciones no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan Parcial, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. Podrán crear nuevo viario privado y áreas peatonales privadas (de uso público o privado) de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las restantes condiciones.

c) No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos en el P.P., ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional público, ni reducir la reserva de equipamiento social prevista en el P.P.

d) No podrán introducir usos prohibidos por las presentes Ordenanzas, ni aumentar la edificabilidad destinada a uso residencial. Siempre que el E.D. incluya dos ámbitos mínimos y se mantenga el régimen concreto de compatibilidades de uso, podrá trasvasarse edificabilidad residencial entre ellos sin que en ningún caso pueda ello suponer aumento de la capacidad máxima de edificabilidad residencial ni disminución en más de un 30% de la misma. Cuando el E.D. abarque un único ámbito tampoco se podrá aumentar la capacidad máxima de edificabilidad residencial, ni disminuirse en más de un 30%.

e) No podrá aumentar el volumen ni la edificabilidad total previstos por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanza, sin prejuicio de que puedan redistribuirlos dentro del ámbito incluido en el E.D.

f) No podrán rebasar la altura máxima ni reducir la mínima permitidas por el Plan, en el ámbito correspondiente, salvo en los supuestos que expresamente se establecen en los artículos 2.5 a 2.11 (ambos inclusive) de estas Ordenanzas.

g) No podrán contener determinaciones propias de un Plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo de dominio y uso públicos salvo que el Estudio de Detalle sea de iniciativa particular y promovido con la aquiescencia de la propiedad de modo que no exista la posibilidad de perjuicio derivada de la calificación de nuevas reservas conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.

h) El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes, debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este Plan. No podrán aprobarse Estudios de Detalle para repartir el volumen entre parcelas privadas - so

pretexto de buena justicia - sin reparar en la buena calidad de la ordenación resultante; si el Estudio de Detalle alterara la ordenación de detalle diseñada por el Plan habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA - PLANEAMIENTO -

j) No podrá disminuirse en ningún caso la edificabilidad destinada por el presente P.P. a reserva de equipamiento social.

2. El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones vinculantes del Plan Parcial no mencionadas en los anteriores apartados y , en especial, las presentes Ordenanzas.

3. El Estudio de Detalle no podrá comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de lo previsto en este Plan, aunque si podrán ampliar la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular y vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos en el presente Plan.

En el Título Segundo, Apartado 2.8.- Estudios de Detalle en ámbitos D., indica:

Obligatoriedad: No es obligatoria la redacción de Estudio de Detalle previa a la concesión de Licencias de Obras.

Alineaciones exteriores: La ordenación que se proponga no podrá rebasar en ningún punto las alineaciones exteriores determinadas por el presente P.P.

Alineaciones interiores: No se establecen condiciones, salvo lo indicado en "Otras Condiciones".
Las alineaciones de los áticos son indicativas a los efectos de computar las supeficies si bien, siguen siendo de aplicación las ordenanzas del Plan Parcial.

Coeficiente de Ocupación máximo: 100% del ámbito fijado.

Altura máxima permitida: 12 plantas. En todo caso se estará a lo dispuesto en la regulación de la calificación RED. La torre a la que se hace referencia en el apartado "Otras condiciones", no se limita en altura.

Altura mínima permitida: No se establecen alturas mínimas, salvo lo dispuesto en "otras condiciones"

Otras Condiciones: El Estudio de Detalle deberá establecer una torre de forma geométrica simple o fácilmente reconocible, de supertficie entre 300 m2 y 1000 m2, y altura mínima de 25 plantas.

En la zona de contacto con el ámbito F contiguo se dispondrá obligatoriamente un edificio de 12 plantas y 15 m. de profundidad, con la línea de fachada coincidente con la alineación exterior de la Avenida de Francia y superficie mínima de 400 m2, con el fin de

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA - PLANEAMIENTO -

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN Y DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

1.- Situación del planeamiento que desarrollan.

Los terrenos objeto del presente E.D. están comprendidos en el P.P. Residencial de la Av. de Francia, concretamente las parcelas nº 27, 28, 29, 30, 85, 86 y 101 realizando un Estudio de Detalle conjunto para dos ámbitos contiguos D y F, tal como lo prevén las Ordenanzas del Plan Parcial Residencial de la Avenida de Francia, en su Título Segundo, Apartado 2.4, Condiciones Generales para el desarrollo de los Estudios de Detalle tipo D, Otras Condiciones, si bien en el ámbito F no se han modificado las alineaciones y volumenes existentes en el Plan Parcial.

El P.P. califica pormenorizadamente estos terrenos según la categoría de Suelo Privado: Uso Residencial Dominante (RED), lo que se ve afectado por sus Ordenanzas específicas.

Según el Título Quinto, Sección Tercera, Apartado 5.18. define la superficie ocupable como la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante y establece dos tipos de superficie ocupable:

a) Superficie ocupable estricta que es la correspondiente a la grafiada como edificable en altura en la propuesta concreta del Plan

b) AREA PEATONAL PRIVADA DE USO PRIVADO, SUSCEPTIBLE DE SER OCUPADA POR EDIFICACIÓN A TRAVÉS DE LA APROBACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE.

Indica también en este apartado que las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable, que en el caso de situarse bajo espacios libres deberá garantizarse, mediante una capa de tierra de al menos 1 m. de espesor, el ajardinamiento del 60%, como mínimo de dicho espacio libre.

También según el Título Quinto, Sección Cuarta, Apartado 5.24, si como consecuencia de Estudios de Detalle la edificabilidad asignada geométricamente por el Plan se redistribuyera en la parcela, no contarán, a los efectos del cómputo de la edificabilidad, las superficies de los cuerpos salientes (balcones, miradores, terrazas, etc.) que puedan construirse en función de las características métricas y tipológicas de las fachadas resultantes de la edificación, atendiendo a las condiciones que se establecen en las Ordenanzas.

EXCMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA - PLANEAMIENTO -

CARACTERISTICAS DE LAS PARCELAS 27, 28, 29, 30, 85, 86 y 101:

PARCELA 27: Superficie ocupable estricta con una ocupación en planta de 986,70 m2 y una edificabilidad de 22.782,05 m2

PARCELA 28: Superficie ocupable estricta con una ocupación en planta de 544,90 m2 y una edificabilidad de 6.889,05 m2

PARCELA 29: Superficie ocupable estricta con una ocupación en planta de 751,40 y una edificabilidad de 9.445,90 m2

PARCELA 30: Superficie ocupable estricta con una ocupación en planta de 690,00 y una edificabilidad de 7.602,00 m2.

PARCELA 85: Área peatonal privada de uso privado, con una superficie de 1.140,20 m2

PARCELA 86: Área peatonal privada de uso privado, con una superficie de 955,78 m2.

PARCELA 101: Área peatonal privada de uso privado, con una superficie de 982,00 m2.

2.- Justificación y Finalidad del Estudio de Detalle.

La justificación para el desarrollo del presente Estudio de Detalle, se debe a que la nueva alineación de fachada propuesta, ocupa parte del área peatonal privada de uso privado, que según el Art. 5.18.b de la Ordenanzas del P.P., como ya se ha indicado anteriormente, obliga a pasar por el desarrollo del presente E.D. con anterioridad a la solicitud de Licencia, ya que si no se ocupara dicha área, se podría solicitar directamente la correspondiente Licencia Municipal.

Por tanto la finalidad de este Estudio de Detalle es la de adaptar y reajustar la alineación de fachadas ya fijadas por el Plan Parcial, de acuerdo a las condiciones que fijan al respecto, así como ordenar el volumen también de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial, todo ello en cumplimiento con el Art. 26 de la L.R.A.U. y que a continuación detallamos.

2.1.- Alineaciones.

La nueva alineación no reduce la anchura del espacio destinado a viales, ni reduce las superficies destinadas a espacios libres sino que la amplían. Ver Planos adjuntos.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA - PLANEAMIENTO

2.2.- Volumen.

La nueva ordenación de volúmenes no supone un aumento de la ocupación del suelo, de volumen, ni de las alturas máximas permitidas por el Plan. Tampoco se ha incrementado la densidad de población prevista en el Plan.

2.3.- Red de comunicaciones

La red de comunicaciones no se ve alterada por la nueva disposición de volumenes.

2.4.- Otros condicionantes.

El Estudio de Detalle no pretende cambiar la calificación del suelo, ni establecer nuevas ordenanzas y por supuesto no causar perjuicio alguno a las fincas colindantes.

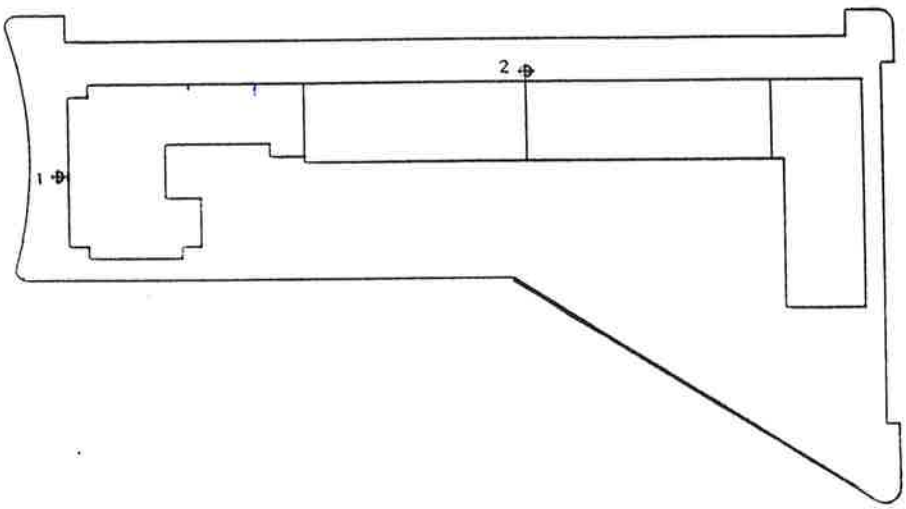
Como se trata de un E.D. cuya redacción figura expresamente en el Planeamiento, a continuación pasamos a justificar el cumplimiento de sus determinaciones.

3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

En el presente E.D. se ha procedido al reajuste de alineaciones y volumen de la parcela 27, es decir a la torre que se sitúa en la mencionada parcela, tal y como se puede observar en los planos adjuntos. Las parcelas 28, 29, 30, 86 y 101 no se han modificado en ningún aspecto, mientras que la parcela 85 se ha visto afectada en un aumento de superficie al realizarse el ajuste de la alineación de la torre. La rasante de referencia en cada caso se tomará en los siguientes puntos:

1) Pto. medio torre recayente a rotonda.

2) Pto. medio bloque recayente a Avda. Francia.



EXCMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA - PLANEAMIENTO

La torre se compone de dos bloques: uno que tendrá una altura de 35 plantas, que es la torre propiamente dicha y otro bloque de 12 plantas más ático y profundidad variable para acoplarse adecuadamente tanto a la edificación colindante a Este, como a la torre, desde 15 m de profundidad en contacto con la Parcela 28 no alterada, hasta 11,45 m de profundidad en contacto con la torre.

Tal y como se puede observar en los Planos adjuntos, la nueva configuración de la torre presenta una forma geométrica simple y fácilmente reconocible, pues se trata de dos prismas conectados estre sí por el núcleo de comunicaciones. La zona de contacto con el ámbito contiguo es un edificio de 12 plantas más ático. Con esta nueva disposición del volúmen de la torre, se ha pretendido adecuar su forma a su uso residencial, eliminando las formas curvas y las fachadas a 45 grados.

El subsuelo de la totalidad de los ámbitos de las parcelas 27, 28, 29, 30, 85 y 86 se destinará a aparcamientos, tal y como permiten las Ordenanzas del P.P. en su Título Quinto, Sección Tercera, Apartado 5.18.

El ámbito del presente estudio de detalle forma en sí mismo una unidad edificatoria con un número máximo de viviendas resultante de aplicar el estándar del P.A.U. Avda. de Francia.

4.- ESTUDIO COMPARATIVO

		PLAN PARCIAL	ESTUDIO DE DETALLE
Ocupación	Torre	986,70 m2	948,40 m2
	Bloque 28	544,90 m2	544,90 m2
	Bloque 29	751,40 m2	751,40 m2
	Bloque 30	690,00 m2	690,00 m2
Área peatonal de uso privado 85		1.140,20 m2	1.178,50 m2
Área peatonal de uso privado 86		955,78 m2	955,78 m2
Área peatonal de uso privado 101		982,00 m2	982,00 m2
		6.050,98 m2	6050,98 m2

		PLAN PARCIAL	ESTUDIO DE DETALLE
Altura máx.	Torre	no hay	35
	Bloques	12	12
Altura mín.	Torre	25	35
Edificabilidad	Torre	22.782,05 m2	22.779,85 m2
	Bloque 28	6.889,05 m2	6.889,05 m2
	Bloque 29	9.445,90 m2	9.445,90 m2
	Bloque 30	7.602,00 m2	7.602,00 m2

Cualquier ajuste de la envolvente debido a las líneas definitivas y que no suponga aumento de aprovechamiento no necesitaría modificación del estudio de detalle.

AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGENCIA
Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACIÓN PUBLICA por Resolución de Alcaldía.
de fecha 1 JUL. 1997
Valencia, 7 JUL. 1997
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

Valencia, Noviembre de 1.996

Fdo: R. Mira Fornés

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE COMUNIDAD VALENCIANA
- 9 MAYO 1997
- VISTO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de ____ de 26 SET. 1997 de 19__
Valencia, 6 Octubre 1997
El Secretario General,
P.D.

EXCMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA - PLANEAMIENTO -