

 **BUENAFIDENCIA.**—El presente Documento fue aprobado Definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 27 de Diciembre de 2001
Valencia, 31 de Enero de 2002
El Secretario General

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN:	Calles Peaña, Maderas, Almirante Cruilles y Peatonal	ARQUITECTOS:
PROMOTOR:	VALENCIA VALLEHERMOSO, S.A.	Rosario Cornejo Medina José M. Gutiérrez-Ravé Illescas
Junio 2001		

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: VALLEHERMOSO, S.A.

EMPLAZAMIENTO: Manzana completa delimitada por las calles Peaña, Maderas, Almirante Cruilles y Peatonal.

ÍNDICE:

1. ANTECEDENTES
2. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA.
3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
 - a) Según L.R.A.U.
 - b) Según NN.UU. del P.G.O.U. de Valencia
4. TRAMITACIÓN
5. RESUMEN DE SUPERFICIES
6. ÍNDICE DE PLANOS
7. FIJACIÓN DE LÍNEAS

1. ANTECEDENTES.

El municipio de Valencia cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 14 de Enero de 1989.

La ordenación del suelo urbano del Plan General vigente contiene en su Plano de Estructura Urbana, hoja C-42, la manzana objeto del presente Estudio de Detalle. La calificación urbanística dada a la misma en el plano de Calificación del Suelo hoja B-6G es de TER-5, es decir, Enclave Terciario Polivalente.

La manzana objeto del Estudio de Detalle es rectangular, con su lado mayor recayente a las calles Peaña y Almirante Cruilles y el menor a la calle Maderas y a una calle peatonal que se va a realizar como consecuencia del desarrollo del Estudio de Detalle.

Esta manzana rectangular pertenece a una trama ortogonal de calles de no mucha anchura, generada por paralelas y perpendiculares a la próxima Avenida del Puerto, eje viario principal del entorno.

En la actualidad la manzana no se encuentra ocupada por ninguna construcción, ya que las naves que la constituían fueron derribadas tras cesar progresivamente sus actividades. Fue precisamente la existencia de esas naves, en buena parte dedicadas a la industria bodeguera, la responsable de la calificación actual de TER-5, ya que en el periodo de alegaciones tras la aprobación inicial del P.G.O.U. de Valencia algunas de estas industrias solicitaron al Ayuntamiento una calificación de suelo de Uso Residencial, manteniendo de forma transitoria durante un plazo de cuatro años el Uso Industrial, para permitir un traslado progresivo de dichas industrias.

La solución adoptada por el P.G.O.U. fue la de la calificación como Uso Terciario, que según el criterio fijado por la Comisión de Urbanismo sobre el suelo industrial, esto sólo podía compatibilizarse con el uso terciario como calificación sustitutiva de la industrial en el supuesto de que la instalación estuviera vacía o abandonada.

La calificación como subzona TER-5 (Enclave Terciario Polivalente) permitiría asimismo la admisión de que un porcentaje importante de la edificabilidad pudiera destinarse a Uso Residencial, después de cumplir una serie de requisitos entre los que destaca la necesidad de la previa aprobación de un Estudio de Detalle.

2. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA.

Como se ha expuesto en el punto anterior y con el fin de destinar parte de la edificabilidad atribuida por el P.G.O.U. a la manzana, calificada como de uso TER-5, a uso residencial, se redacta el presente Estudio de Detalle. La finalidad del mismo es distribuir los volúmenes destinados a uso terciario y residencial en la proporción permitida por el Art. 6.51 de las NN.UU., es decir, un 30% destinado a uso terciario y un 70% a uso residencial.

La desproporción entre la cantidad de suelo destinada a uso terciario y la necesidad real del mismo, llevó al Ayuntamiento de Valencia a aprobar en el Pleno del 28 de Julio de 2000 un acuerdo sobre "Criterios para la formulación de propuestas de modificación del planeamiento vigente que tengan por objeto recalificación de suelo terciario o industrial a residencial". En dicho acuerdo se mantienen los porcentajes citados en el párrafo anterior.

Dado el desarrollo de ambas actividades en la misma manzana y la pretensión de la mayor homogeneidad y compatibilidad posible, el uso terciario escogido es el de Das, Dotacional asistencial, y más concretamente una Residencia para la 3ª edad.

La limitación de 4 alturas que establece la normativa para las Residencias para la 3ª edad, por una parte, y los criterios que posteriormente se exponen y que han llevado a fijar 8 plantas para la edificación residencial, han provocado que el reparto de superficies de la manzana entre los dos usos no sea proporcional al de edificabilidad. Así, el uso Das, con un 30% de la edificabilidad asignada, ocupa un 40% de la superficie disponible, y el destinado a viviendas ocupa el 60% restante.

Los criterios por los que se fijan en 8 las alturas de los bloques destinados a viviendas son:

- Lograr una mayor liberación de superficie que permita que estos espacios tengan más calidad, con mejores ventilaciones y asoleamientos.
- Conseguir menores profundidades edificables que permitan distribuciones de viviendas totalmente exteriores sin tener que recurrir a patios de luces.
- Mantener las alturas asignadas en el desarrollo del Estudio de Detalle de la manzana colindante calificada también como TER-5.

- * Un tema importante en el diseño de las volumetrías asignadas por el Estudio de Detalle, es el de la escasísima profundidad a la que está situado el nivel freático, debido entre otras cosas a la proximidad del dique que para las aguas subterráneas supone el inmediato tunel ferroviario de la calle Serrería. Esto ha condicionado la ubicación en planta semisótano del aparcamiento necesario para cubrir la reserva de plazas de aparcamiento requeridas por la normativa municipal, situando por tanto la edificación destinada a uso terciario así como la residencial sobre una plataforma elevada sobre la cota de referencia. La cara inferior de forjado de dicha plataforma (que corresponde al forjado de techo del semisótano) estará situado a una altura entre 0,80 y 1,10 metros sobre la cota de referencia.
- * La disposición resultante de los bloques ha sido como consecuencia de los distintos condicionantes de los usos Das y Rpf. Por un lado, la Residencia de la 3ª edad, con una limitación de 4 plantas y la necesidad de ubicarse en un único bloque (servicios comunes, etc.), y por otro lado, la mayor edificabilidad destinada a vivienda (70%) con los condicionantes de la limitación de profundidad y altura de bloque pretendidas y las dimensiones de la parcela destinada a su ubicación, nos ha llevado a su distribución en dos bloques. Al estar la manzana delimitada por 3 calles de circulación rodada y una calle peatonal y ser los aparcamientos de cada uno de los dos usos independientes, así como los accesos a los mismos, ha llevado a la ubicación final de los bloques. El destinado a Residencia de la 3ª edad se ha situado recayente a la calle Maderas y manteniendo la alineación de la misma dada su menor altura (en las proximidades de los cruces con las calles Peaña y Almirante Cruilles dicha alineación sólo se mantiene en 1ª planta, achaflanándose el resto). Los bloques de 8 alturas destinados a viviendas se mantienen paralelos a las calles Peaña y Almirante Cruilles pero retranqueándose en ambos casos 4,45 metros de la alineación de las mismas para permitir mejor ventilación y asoleamiento y aumentar la amplitud espacial y visual de dichas calles.
- * El desnivel entre la plataforma elevada y el viario colindante obliga al vallado de aquella excepto en los puntos en que las edificaciones coinciden con la alineación de las calles. También se separan mediante vallado la zona correspondiente a la Residencia de la 3ª edad de la zona destinada a Residencial plurifamiliar. Los espacios o viales que queden en cada una de las zonas serán privados. Las franjas de 4,45 m. de anchura situadas entre las fachadas de los bloques de viviendas recayentes a las calles Peaña y Almirante Cruilles y las alineaciones de

dichas calles, se destinarán a terrazas privativas de las viviendas situadas en planta baja recayentes a las mismas.

* El desarrollo de este Estudio de Detalle y de las solicitudes de licencia de obras de nueva planta subsiguientes, supondrá la cesión y urbanización, y por tanto la apertura, de la calle peatonal de 12 metros de anchura entre las calles Peaña y Almirante Cruilles.

* Las dimensiones exactas quedan reflejadas en los planos adjuntos y las superficies en el cuadro resumen.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

a) Según la L.R.A.U.

El Art. 52 de la L.R.A.U. contempla que:

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

A) El señalamiento de alineaciones y rasantes.

B) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

3. Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni 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 públicos que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan.

Veamos la procedencia del Estudio de Detalle en cuanto que se ajusta a cada uno de los apartados del Art. 26 de la L.R.A.U.

1. El Estudio de Detalle está formulado de acuerdo con lo indicado por el P.G.O.U. en sus Normas Urbanísticas en el art. 6.51. Planeamiento de desarrollo en TER-5.

Se podrán admitir usos residenciales previa aprobación de Estudios de Detalle..."

El presente Estudio de Detalle cumple todos y cada uno de los puntos del artículo que acabamos de citar.

2. El objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación del volumen que el P.G.O.U. de Valencia le atribuye de forma numérica a la manzana según la edificabilidad que se desprende del Art. 6.50. Subzona TER-5. Condiciones específicas en su apartado 3.a) *"Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 3m²/m²s."*

3. La solución que se plantea no altera el destino del suelo ya que cumple con lo establecido en las Normas Urbanísticas Art. 6.51.d) *Del total aprovechamiento que contemple el Estudio de Detalle no podrá destinarse a usos residenciales más de un 70% del mismo. Pudiendo destinarse el resto tan sólo a usos Terciarios.*; no aumenta el aprovechamiento urbanístico, como puede comprobarse en el cuadro de superficies; no incumple las Normas Urbanísticas, como se comprobará en el siguiente apartado b); y por último, no suprime ni reduce los viales ni los suelos dotacionales públicos.

El Art. 52 de la L.R.A.U. contempla:

Elaboración y tramitación de Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle.- 1. *El régimen establecido en la Sección anterior para la elaboración, tramitación y aprobación de Programas de Actuación, es igualmente aplicable a los Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle de iniciativa municipal o particular, con las siguientes reglas especiales:*

A) Los promotores particulares pueden promover dichos Planes en desarrollo de un Programa del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las Unidades de Ejecución del Plan que promuevan. Sólo la Administración, de oficio, puede promover y aprobar esos Planes con independencia y anterioridad respecto a los Programas.

Como excepción al párrafo anterior los Estudios de Detalle para suelo urbano, previstos en el Plan General, puede promoverlos cualquier interesado.

En cuanto a su tramitación, se especifica con detalle en el punto correspondiente.

b) Según las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia

1. El Estudio de Detalle está formulado de acuerdo con lo indicado por el P.G.O.U. en sus Normas Urbanísticas en el art. 6.51. Planeamiento de desarrollo en TER-5.

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

a) El Estudio de Detalle deberá abarcar necesariamente una o varias manzanas completas.

b) Se requerirá el previo acuerdo de todos los propietarios para la formulación del Estudio de Detalle.

c) No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan.

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

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

a) El Estudio de Detalle abarca una manzana completa.

b) Este acuerdo ya existe, como se demostrará en la tramitación del Estudio de Detalle.

c) No se aumenta la edificabilidad, como se comprueba en el resumen de superficies.

d) En el mismo cuadro de superficies se justifica el cumplimiento del aprovechamiento de usos residenciales y terciarios.

e) Cumple con los requisitos exigidos en los Art. 6.24 y 6.25 de las Normas Urbanísticas para la zona de Edificación Abierta (EDA), y más concretamente con lo señalado en el Art. 6.25.

Apartado 10. Estudios de Detalle (EDA)

La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo 2.15 de estas Normas, con las condiciones adicionales siguientes:

- a) El Estudio de Detalle deberá abarcar necesariamente uno o varios bloques completos.*
 - b) No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan (Art. 5.25 a 5.27), ni podrá reducirse la superficie de los espacios libres señalados por el Plan.*
 - c) Deberá justificarse expresamente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan en su entorno.*
 - d) La nueva ordenación no podrá implicar distancias entre bloques, que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferiores a 10 metros.*
 - e) 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.*
 - f) Podrán realizarse plantas intermedias abiertas sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicación, y que carezcan de todo tipo de cerramiento.*
 - g) El número máximo de plantas será de 20, sin perjuicio de que de las anteriores condiciones se deduzca un número menor.*
- a) Ya está justificado anteriormente.
- b) No se aumenta la edificabilidad como puede comprobarse en el Resumen de Superficies de la presente Memoria y en el plano de justificación de edificabilidad donde, de acuerdo con el artículo 5.27 y al partir de una edificabilidad asignada de modo aritmético, se tienen en cuenta a efectos del cómputo de la edificabilidad las superficies de los cuerpos salientes (terrazas y balcones). Por encima de la última planta se situarán los casetones y los cuartos de máquinas

que no computarán a efectos de superficie. Se mantiene, y por tanto no se reduce, la superficie de espacios libres asignada por el P.G.O.U.

c) La ordenación propuesta por el Estudio de Detalle no incide negativamente en los espacios urbanos de su entorno, ya que respeta la trama establecida en el P.G.O.U., abriendo una calle peatonal que separa la edificación que desarrollará el Estudio de Detalle de la que completará una manzana para consolidar la edificación existente calificada como EDA. Por otra parte, el retranqueo de 4,45 metros de los bloques paralelos a las calles Peaña y Almirante Cruillesde la alineación de las mismas, permite mejor ventilación y asoleamiento y aumenta la amplitud espacial y visual de dichas calles.

d) Se justifica en los planos adjuntos con indicación de las alturas de cornisa y la separación entre bloques.

e) y f) no ha lugar.

g) El número máximo de plantas es de 8, menor por tanto de las 20.

Queda por último referirnos al Art. 2.15 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia al que nos remite el anteriormente desarrollado Art. 6.25.10.

Art.2.15. Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en suelo urbano, dentro de aquellas Zonas de Calificación Urbanística en que expresamente se permite, y los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso.

Estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas:

a) La adaptación y reajuste de 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 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 de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.

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

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

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

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

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 sí que podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta. Cuando el Plan defina la ocupación en planta de forma gráfica y también normativa, será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen.

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 establecido la posibilidad de hacerlo así definiendo parámetros aritméticos para Ámbito de Planeamiento de Desarrollo a diseñar mediante Estudio de Detalle, o cuando el Estudio de Detalle sea de iniciativa particular, 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 al ordenar cada zona. No podrán aprobarse Estudios de Detalle para repartir el volumen entre parcelas privadas -so pretexto de buena justicia- sin reparar en la buena calidad de la ordenación resultante; si el Estudio de Detalle alterara la ordenación de detalle diseñada por el Plan habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas.

2. El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente Normativa y sus Ordenanzas generales y particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección.

Si junto al Estudio de Detalle se pretendiera aprobar dictamen vinculante acerca del tipo de protección aplicable a los elementos catalogados en su ámbito según el nivel que tenga asignado, deberá acompañar el proyecto de cuanta documentación complementaria sea preciso.

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 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 en el planeamiento que desarrollen.

Justificación del cumplimiento de las limitaciones impuestas en el Art. 2.15

1.a) El Estudio de Detalle mantiene la trama establecida por el Plan sin alteraciones. Crea un viario interior de uso privado en la zona central de la plataforma situada entre los bloques de viviendas para permitir el acceso hasta los zaguanes de ambulancias.

1.b) Se mantienen sin variación todos los espacios públicos previstos en el P.G.O.U.

1.c) Los usos introducidos son los previstos por el P.G.O.U. para la zonificación TER-5, mediante la aprobación del presente Estudio de Detalle.

1.d) No se aumenta la edificabilidad aritmética prevista por el P.G.O.U., como se justifica en el resumen de superficies y en el plano de justificación de la edificabilidad.

1.e) Justificado anteriormente.

1.f), g) No procede.

1.h) El Estudio de Detalle no altera la condición de los predios colindantes al no variar ninguna distribución de volúmenes, ya que ésta no estaba fijada previamente por el P.G.O.U. Mantiene la calle peatonal de 12 metros de anchura que separa la manzana objeto del presente Estudio de Detalle de la manzana contigua calificada como EDA.

2. Justificado anteriormente

3. Mantiene íntegras las obligaciones urbanizadoras que suponen la apertura de la calle peatonal de 12 metros de anchura prevista en el P.G.O.U.

4. TRAMITACIÓN

Con arreglo a lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en sus Artículos 52 y 48, el promotor del Estudio de Detalle depositará una copia de la documentación técnica visada por el Colegio de Arquitectos en el Ayuntamiento.

Protocolizará dicha documentación técnica ante un Notario de Valencia.

La expondrá al público en dicha notaría, según lo fijado en el Art. 48.1.C, anunciándolo y cumpliendo el resto de lo exigido en el Art. 46.3.

Una vez cumplidos los trámites anteriores, y acreditado dicho cumplimiento ante el Ayuntamiento, es competencia municipal su aprobación definitiva y bastará la simple remisión de actuaciones a la Consellería de Urbanismo para que proceda publicar su aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia.

5. RESUMEN DE SUPERFICIES

Según Plano 8 "Levantamiento topográfico" y el Certificado de líneas:

Superficie de la manzana	4.672,80 m2 suelo
Coefficiente de edificabilidad neta	3 m2t/m2s
Edificabilidad total	14.018,40 m2
Uso terciario mínimo	4.205,52 m2t
Uso residencial máximo 70%	9.812,88 m2t

Estas superficies de uso terciario y residencial están justificadas en el Plano 5 "Justificación de edificabilidad.

"

6. ÍNDICE DE PLANOS

1. Situación P.G.O.U.
2. P.G.O.U. Calificación del suelo
3. Ordenación propuesta
4. Planta
5. Justificación edificabilidad
6. Alzados y secciones
7. Volúmenes
8. Levantamiento topográfico

Valencia, Junio de 2001

LOS ARQUITECTOS



DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 27 de Diciembre de 2001
Valencia. 31 de Enero de 2002
el Secretario General:

