

## 1.- MEMORIA.

### 1.1.- MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1.1 - Introducción. La figura del Estudio de Detalle.
- 1.1.2 - Ámbito Territorial .
- 1.1.3 - Antecedentes de Planeamiento y su Desarrollo.

### 1.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 1.2.1- Elaboración del Estudio de Detalle.
- 1.2.2 - Objeto y Finalidad.
- 1.2.3 - Conclusiones.

## 2.- PLANOS.

### PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I-0. Líneas en soporte magnético Ayuntamiento
- I-1. Calificación de suelo y estructura urbana
- I-2. Reparcelación

### PLANOS DE PROYECTO

- P-0. Inserción de la Propuesta en las líneas del Ayuntamiento.
- P-1 - Calificación de suelo y estructura urbana
- P-2 - Inserción en el entorno



## **1.- MEMORIA**

### **1.1.- MEMORIA INFORMATIVA.**

#### **1.1.1 Introducción a la figura del Estudio de Detalle.**

Este instrumento de planeamiento aparece por primera vez en nuestra legislación del suelo en la Ley 19/1975 de 2 de Mayo sobre Reforma de la Ley del Suelo y en el posterior Texto Refundido de 1976.

Sin embargo, ya entes existían antecedentes directos, incluso con denominación coincidente, de esta figura legal. El Estudio de Detalle no figuraba en el proyecto de Ley de reforma de la Ley del Suelo remitido por el Gobierno a las cortes y fue incluido en la enumeración que, de los instrumentos componentes del sistema legal de planeamiento, se contenía en el artículo 6 durante los debates habidos en la Comisión de vivienda del aludido órgano legislativo.

Definitivamente apareció regulado en los art.6 y 14 L.S. 75 , 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Conforme a estos preceptos, el Estudio de Detalle tenía por objeto completar o adoptar las determinaciones relativas a alineaciones y rasantes, u ordenación de volúmenes ya establecidos por el Planeamiento Urbanístico municipal a nivel detallado.

La incorporación inicial del Estudio de Detalle al sistema legal de planes obedece al propósito de facilitar la tarea de planeamiento, al nivel de ordenación pormenorizada, completando o ajustando sus determinaciones en materia de alineaciones, rasantes y volumetría.

Según el profesor García de Enterría lo establecido en la LS 75 por el art. 14.2 y en el Reglamento de Planeamiento por el art. 65.1 limita las posibilidades del Estudio de Detalle en materia de señalamiento de alineaciones y rasantes , pudiendo comprender : “ la adaptación o el reajuste de las alineaciones y rasantes ya fijadas por el Plan o norma desarrollados a la realidad del terreno o del viario, pero sin que ello suponga en modo alguno una clara o sustancial alteración de éstas”.

En todo caso, no puede tener como resultado ni la reducción de la anchura de los viales o de las superficies de espacios libres, ni un aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas a las parcelas o solares definidos por las alineaciones adaptadas o reajustadas. (Art. 65.3 RP).

El Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, derogó el Texto Refundido anterior de 9 de Abril de 1976.

En lo relativo a la figura del Estudio de Detalle no introdujo, dado su carácter, ninguna modificación sobre lo establecido con anterioridad. La regulación del Estudio de Detalle aparece contenida en el art. 91 y 117 del R.D.L. 1/1992 de 26 de Junio.

La aparición de la Ley Valenciana 6/1994 de 15 de Noviembre "Reguladora de la Actividad Urbanística", aporta un nuevo marco legislativo al desarrollo de la figura del Estudio de Detalle.

La Ley Valenciana deja sin aplicación en la Comunidad lo relativo a los Estudios de Detalle del R.D.L. 1/1992 , regulándolos de manera propia.

Tal regulación aparece contenida en el art. 26.:

"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 preveer o reajustar , según proceda:

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 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."

Asimismo, el art.- 52 establece las condiciones para la elaboración y tramitación de los Estudios de Detalle.

En general se puede decir que la Ley Valenciana ha ampliado el contenido de los estudios de Detalle en desarrollo de un Programa del que sean adjudicatarios o compitiendo para su adjudicación.

El presente Estudio de Detalle es promovido por el propietario de la manzana CONSTRUCCIONES LIDÓN S.A., empresa domiciliada en Valencia, Paseo de la Alameda 34, 6ª, con núm de CIF A-46076899 ; y ésta se ubica sobre la denominada M-13, parcelas 13.1 y 13.2. procedentes de la reparcelación del P.P. "Benicalap Norte" NPR-1 de Valencia.

### 1.1.2 Ámbito Territorial.

El ámbito territorial dónde se desarrolla el presente Estudio de Detalle es la manzana **M-13**, parcelas 13.1 y 13.2, situada en el extremo sureste de la delimitación del Sector "Benicalap Norte" , en la confluencia de la prolongación de la C/ Pintor Matarana ( actualmente Avda. del Levante U.D.) y el eje sureste-noroeste vertebrador de la ordenación ; tiene una geometría rectangular y una superficie total de 3887.10 m<sup>2</sup> según el proyecto de reparcelación.

La orografía del terreno presenta suaves pendientes en dos direcciones : nordeste-sureste y suroeste-noroeste, alcanzo desniveles aproximados de 20-30 cm. en ambas direcciones.

Se trata de una manzana con cuatro frentes de fachada, dos a viales rodados y dos a viales peatonales ; linda al Noroeste en un frente de fachada de 56.52 metros con vial peatonal y manzana 10 del Sector ; al Nordeste en un frente de fachada de 68.78 metros con vial peatonal y manzanas 22 y 24 del Sector ; al Sureste en un frente de fachada de 56.52 metros con vial rodado ( Avda.del Levante U.D.) y límite del Sector y al Suroeste en un frente de fachada de 68.78 metros, con otro vial y una zona de equipamiento escolar (EC) del Sector.

Las características que desde el planeamiento se le asignan a la parcela se concretan en los siguientes datos :

**Superficie de manzana 13** **3887.10 m<sup>2</sup>.**

Superficie de Espacio Libre privado 1683.00m<sup>2</sup>  
definido en interior de manzana

**ZONA DE CALIFICACIÓN "EDIFICACIÓN ABIERTA" SUBZONA B-(EDA-B)**

#### Parcela **13.1**

Superficie.....1943.55 m<sup>2</sup>

Edificabilidad máx. residencial **VPO**..... 2889.10 m<sup>2</sup>t.

Edificabilidad máx. terciaria..... 529.95 m<sup>2</sup>t.

Profundidad edificable.....12.50 m.

Área de movimiento .....2.00 m.

nº de plantas.....PB+5

plantas retranqueadas.....En plantas 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup> con retiro sucesivo de 3.00m. y 6.00m. en fachadas a vial.

#### Parcela **13.2**

Superficie .....1943.55 m<sup>2</sup>

Edificabilidad máx. residencial **LIBRE**..... 2889.10 m<sup>2</sup>t.

Edificabilidad máx. terciaria..... 529.95 m<sup>2</sup>t.

Profundidad edificable.....12.50 m.

Área de movimiento .....2.00 m.

nº de plantas.....PB+5

plantas retranqueadas.....En plantas 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup> con retiro sucesivo de 3.00m. y 6.00m. en fachadas a vial.

Los motivos de la propuesta de reordenación se razonan en los apartados siguientes.

## 1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1.2.1. ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se desarrolla el presente Estudio de Detalle, según las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en su Título 2º-Capítulo Segundo, artículo 2.15 y según las previsiones del Plan Parcial que desarrolla el Sector en su capítulo 2º- art.12. y capítulo 3º art.9; y tiene por objeto la ordenación de los volúmenes en la manzana "**completa**"M13 (parcelas 13.1 y 13.2) del PLAN PARCIAL "BENICALAP NORTE" de Valencia.

Se redacta por encargo de CONSTRUCCIONES LIDÓN S.A., empresa domiciliada en Valencia, Paseo de la Alameda 34, 6ª , con núm de CIF A-46076899 y propietaria única de las parcelas objeto del Estudio.

Dichas parcelas, constituyen suelo Urbano a tenor del referido Plan Parcial, aprobado definitivamente el 18 de septiembre de 2001.

El planeamiento vigente establece un sistema de ordenación por EDIFICACIÓN AISLADA, - Subzona B - con tipología de Bloque exento y remite, en la referida parcela de ubicación así como en la totalidad de la manzana, a las Normas del Plan General para la Zona de EDIFICACIÓN ABIERTA (EDA), sin perjuicio del desarrollo complementario a través del establecimiento de ordenanzas de tipo particular para aquellos aspectos de detalle que requiera la ordenación propuesta .

### 1.2.2. OBJETO Y FINALIDAD

El artículo 26 de la LRAU, en su apartado 2, señala :

2.) Los Estudios de detalle tendrán por Objeto prever o reajustar, según proceda :

- A.) El señalamiento de alineaciones y rasantes.
- B) La ordenación de los volúmenes, de acuerdo con las especificaciones del plan correspondiente.

De los dos supuestos establecidos legalmente, el que nos ocupa es el primero de ellos.

En efecto, el presente Estudio de Detalle establece, según la documentación gráfica y técnica que aparece en planos, la modificación de alineaciones interiores de la edificación en la manzana 13, ajustándose a las prescripciones establecidas para los Estudios de Detalle del Plan Parcial y de las N.N.U.U. del P.G.O.U. de Valencia

La finalidad del presente Estudio de Detalle es, mediante la modificación de alineaciones interiores, **posibilitar el trasvase de edificabilidad TERCIARIA de la parcela 13.1 a la 13.2**, manteniendo lógicamente la edificabilidad total prevista. y conseguir el objetivo siguiente :

- 1.- Dado que es la parcela 13.2, la recae los dos viales principales de la ordenación , y por ende, viales que disponen de tránsito rodado, concentrar la edificación terciaria en la ubicación que objetivamente resulta mas comercial.
- 2.- Consecuencia de la anterior, en la parcela 13.1., destinada a la construcción de **VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL** , liberarán su planta baja, quedando ésta diáfana de edificación a excepción de los zaguanes de acceso y los preceptivos recintos técnicos; la parcela 13.2, destinada a la promoción de vivienda de renta libre, concentrará en su planta baja, la totalidad de edificabilidad Terciaria asignada a la manzana.

Para ello, el Estudio de Detalle, sin afectar a las alineaciones de edificación "vinculantes" definidas en el plano B1 del Plan Parcial, se limita a :

- .- definir nuevas alineaciones "interiores" en la manzana
- .- definir una nueva línea límite de movimiento de la edificación adaptada a la nueva ordenación propuesta ; para permitir, según se contempla en el Plan parcial, una mayor riqueza compositiva de los volúmenes proyectados.

Se aporta plano nuevas alineaciones y de justificación del cómputo de la edificabilidad por usos diferenciados : TERCIARIO Y RESIDENCIAL para cada una de las parcelas , justificándose los siguientes extremos :

- 1.- El Presente abarca una manzana completa definida en el Plan Parcial
- 2.- No se aumenta la edificabilidad máxima asignada por el Plan a la manzana, ni se reduce la superficie de los jardines privados señalados por el Plan en el plano B.1.
- 3.- La manzana proyectada por el Plan no tiene réplica simétrica ni cualquier otro condicionante exterior que provoque que la modificación proyectada incida negativamente el los espacios urbanos definidos por el Plan en su entorno.
- 4.- La nueva ordenación no implica distancias entre bloques que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferiores a 10.00 metros.
- 5.- No se incrementa el número de plantas señalado en el plano B.1
- 6.- Se mantienen las alineaciones de la edificación sobre la alineación exterior de manzana

- 7.- El Estudio de detalle define nuevas alineaciones interiores, quedando sin efecto la línea que marca el límite máximo del área de movimiento de la edificación grafiada en los planos de ordenación del Plan Parcial. No obstante, y para permitir una mayor riqueza compositiva de los volúmenes edificados, el Estudio de detalle define una nueva línea límite de movimiento de la edificación adaptada a la nueva ordenación de volúmenes.
- 8.- Las superficies destinadas en planta baja a accesos, portales o zaguanes de viviendas, y los cuartos técnicos o anexos que en ellos se diseñen, computarán a efectos de edificabilidad residencial total.
- 9.- El espacio libre y la zona verde de uso privado (EL\*) dejarán suficiente superficie para ubicar dos bandas laterales libres de obstáculos para el acceso de los vehículos SPEIS ( vehículos de prevención y extinción de incendios y salvamento) a cada uno de los bloques edificados, cumpliendo las determinaciones de la CPI/96 y OMPI

### 1.2.3. CONCLUSIONES

**Con lo cual los parámetros urbanísticos quedan como sigue :**

<b>Superficie de manzana 13</b>	<b>3887.10 m<sup>2</sup>.</b>
Superficie de Espacio Libre privado definido en interior de manzana	1683.00m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad residencial VPO</b>	<b>2889.10 m<sup>2</sup>t</b>
<b>Edificabilidad residencial LIBRE</b>	<b>2889.10 m<sup>2</sup>t</b>
<b>Edificabilidad terciaria total</b>	<b>1059.90 m<sup>2</sup>t</b>

#### Parcela 13.1

Superficie	1943.55 m <sup>2</sup>
Superficie de Espacio Libre privado definido en interior de manzana	982.82 m <sup>2</sup>

Edificabilidad máx. residencial <b>VPO</b> .....	2889.10 m <sup>2</sup> t.
Edificabilidad máx. terciaria.....	0.00 m <sup>2</sup> t.
Profundidad edificable.....	12.50 m.
Área de movimiento .....	2.00 m.
nº de plantas.....	PB+5
plantas retranqueadas.....	En plantas 4ª y 5ª con retiro sucesivo de 3.00m.y 6.00m. en fachadas a vial.

**Nota aclaratoria:** Las superficies destinadas en planta baja a accesos, portales o zaguanes de viviendas, y los cuartos técnicos o anexos que en ellos se diseñen, computarán a efectos de edificabilidad residencial total.

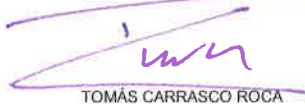
Parcela 13.2

Superficie 1943.55 m<sup>2</sup>  
Superficie de Espacio Libre privado 700.18 m<sup>2</sup>  
definido en interior de manzana

Edificabilidad máx. residencial **LIBRE**.....2889.10 m<sup>2</sup>t.  
Edificabilidad máx. terciaria.....1059.90 m<sup>2</sup>t.  
Profundidad edificable..... 12.5 m.  
Área de movimiento .....9.50 m.  
nº de plantas.....PB+5  
Plantas retranqueadas.....En plantas 4ª y 5ª con retiro sucesivo de 3.00m.y 6.00m. en fachadas a vial.

**Nota aclaratoria:** Las superficies destinadas en planta baja a accesos, portales o zaguanes de viviendas, y los cuartos técnicos o anexos que en ellos se diseñen, computarán a efectos de edificabilidad residencial total.

Valencia, 6 de Octubre de 2005.

  
TOMÁS CARRASCO RÓCA

  
M.ÁNGELES SANCHO BURGOS

