

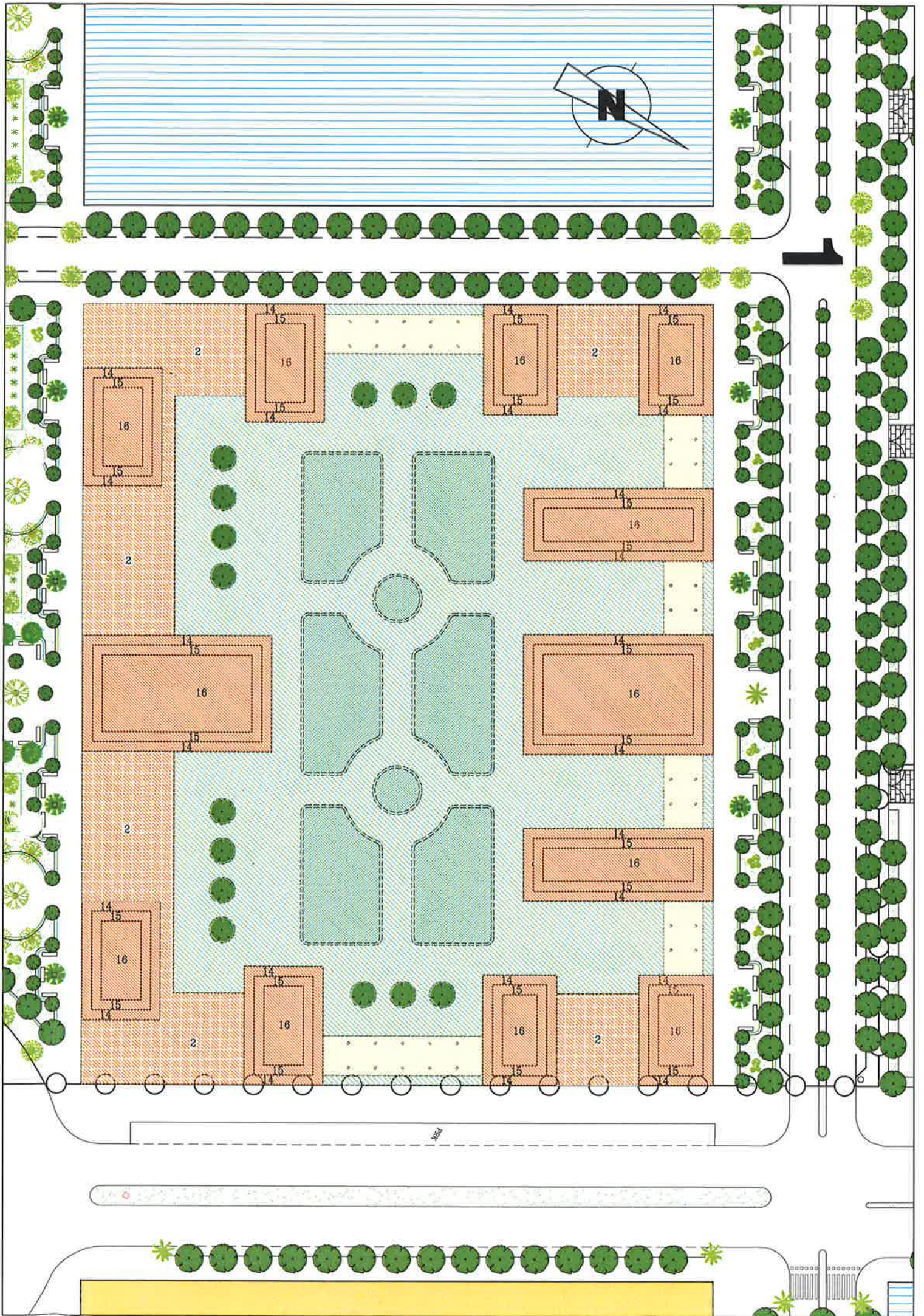
 AJUNTAMENT DE VALENCIA  
DILIGÈNCIA  
En fa constància que aquest document  
ha estat aprovat pel "COMISSIÓ AMEN" per  
part de l'Ajuntament de València de  
València 30 MAR 2005  
20 ABR 2005  
EL SECRETARI

**ANEXO AL PROYECTO DE REPARCELACION:**

**ESTUDIO DE DETALLE**

MARZO 2005

1642.



**NOTA PREVIA:**

*La presente documentación pretende y tiene por objeto, la adecuación del contenido del ESTUDIO DE DETALLE a las directrices contenidas en los Informes Técnicos Municipales, incluido el emitido el 10 de marzo de 2005, con el fin de que el documento pueda ser aprobado definitivamente.*

**MEMORIA JUSTIFICATIVA****1.- ANTECEDENTES.**

El Plan Parcial del Sector NPR-7 " Quatre Carreres" del P.G.O.U. de Valencia, junto con su Homologación cuentan con aprobación definitiva del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en virtud de resolución adoptada en fecha 17 de enero del dos mil tres, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia de fecha 14-02-2.003.

Dicha Homologación y Plan Parcial se tramitaron -como documentos anexos- junto con el **Programa para el Desarrollo de la Actuación Integrada de la UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1**, cuya Alternativa Técnica viene constituida por Proyecto de Urbanización de dicha Unidad de Ejecución, habiendo sido publicado el acuerdo del Ayuntamiento de Valencia sobre la aprobación definitiva de dicho Programa en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia de fecha 08 abril de 2.003.

Como resultado de la información pública a la que fueron sometidos dichos documentos, se modificaron las condiciones de la parcela mínima reguladas en el art. 17 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

Concretamente, se ampliaba la superficie de la parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup> a 3.000 m<sup>2</sup>, aumentándose el frente mínimo de parcela de 25 metros a 35 metros y exigiéndose que la forma de la parcela permita inscribir un cuadrado de 35 metros de lado, en lugar de 25 metros de lado. No obstante, y sin perjuicio de esta regulación general, se introdujo una matización en el art. 17 de las Ordenanzas cuya finalidad era garantizar la adjudicación en parcelas de 1.000 m<sup>2</sup> en el momento en el que se conozca el número de parcelas a adjudicar de esas dimensiones (en el momento de tramitar el Proyecto de Reparcelación)

El incremento de las dimensiones de la parcela mínima era una consecuencia directa del incremento del coeficiente de edificabilidad neta, que pasaba de 3,3543 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s a 4,3954 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

El criterio adoptado en el Plan Parcial ha consistido en regular con carácter general unas dimensiones de parcela mínima adecuadas a la edificabilidad y habilitar una solución para permitir parcelas de hasta 1.000 m<sup>2</sup> de superficie mínima. Si existen propietarios con derecho de adjudicación en parcelas comprendidas entre 1.000 m<sup>2</sup> y 3.000 m<sup>2</sup>, y una vez conocido exactamente el número de parcelas en esa situación, se obliga a la tramitación de un Estudio de Detalle que distribuya la edificabilidad de toda la manzana considerando las dimensiones de las parcelas a adjudicar. Esta posibilidad se regula en el art. 17.4 de las Ordenanzas del Plan Parcial en los siguientes términos:

*«Si existieran propietarios cuyos derechos de aprovechamiento pudieran materializarse en una parcela de superficie comprendida entre 1.000 m<sup>2</sup> y 3.000 m<sup>2</sup>, y con el fin de garantizar la adjudicación individualizada y evitar proindivisos en la reparcelación a los pequeños propietarios cuyo derecho pudiese no alcanzar a la parcela mínima de 3.000 m<sup>2</sup> antes descrita, junto con el Proyecto de Reparcelación deberá tramitarse un Estudio de Detalle que en una o varias manzanas calificadas EAM ordene parte o la totalidad de la edificabilidad prevista por el Plan Parcial en forma de bloques lineales con espacio libre privado vinculado. En estas condiciones, la superficie mínima de parcela podrá ser de 1.000 m<sup>2</sup> y no regirán las limitaciones de separaciones a lindes laterales previstas en el art. 20, debiendo ajustarse la edificación a los volúmenes definidos en el Estudio de Detalle. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación estará condicionada a la aprobación definitiva del citado Estudio de Detalle.»*

Como consecuencia de ello y dado que con el fin de cumplir los objetivos del Proyecto de Reparcelación es necesario definir, en lo que respecta a las adjudicaciones, parcelas comprendidas entre 1000 y 3000 m<sup>2</sup> de superficie, se tramita junto con el mismo y como Anexo inseparable el presente Estudio de Detalle con la única finalidad de definir los volúmenes de las parcelas que se encuentran en dicha situación.

## 2.- ORDENACION PLAN PARCIAL: CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS EDIFICABLES.

El Plan Parcial, en su Unidad de Ejecución nº 1, califica la manzana edificable como **EAM.4**, es decir, **EDIFICACION ABIERTA DE USO MIXTO 4**.

Se trata de una parcela rectangular, de 20.303'62 m<sup>2</sup> de superficie y unas dimensiones de 158'62 metros en sus lados mayores (Norte y Sur) y 128 metros en sus lados menores (Este y Oeste). La Ordenación que de la misma realiza consiste en la edificabilidad asignada de forma aritmética, hallándose contenida en el plano B-1 del Plan Parcial.

Además el Plan Parcial contiene, sin carácter normativo, una propuesta de ordenación detallada en el Plano B-6: titulado "Análisis Gráfico de la Aplicación de la Normativa". Como se ha indicado, dicha ordenación no tiene carácter vinculante, siendo meramente orientativa en cumplimiento del artículo 27.1.F de la L.R.A.U.

Dicha propuesta, a grandes rasgos, consiste en la inclusión en la parcela edificable, de 10 torres de 16 alturas de dos tipos diferentes:

Dos torres de dimensiones máximas 23'60 x 38'36 metros en planta, centradas sobre los lados mayores y dos torres en cada esquina, ocho en total, de 25'80 x 17'75 metros de dimensiones máximas. Todas las torres se sitúan sobre dos franjas de uso terciario y una planta de altura, apoyadas igualmente sobre los lados mayores y con una anchura de 38'36 metros, equivalentes al 60% de la profundidad total de las parcelas. Formalmente la ordenación se caracteriza por la liberación del espacio central como terrenos privados, cerrados lateralmente mediante porches abiertos y una composición marcadamente simétrica. Dicha propuesta de ordenación es la base sobre la que se fundamenta el presente Estudio de Detalle.

El Plan Parcial, define las parcelas destinadas a Edificación Abierta de Uso Mixto en altura, con las siguientes características:

### TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:

Se establece una tipología de **EDIFICACIÓN ABIERTA EN PARCELA CON JARDÍN PRIVADO**.

La ocupación máxima de la parcela es del 60 %.

El límite máximo de alturas es de 16 plantas sobre rasante; la parte baja del edificio se podrá configurar como espacio abierto (porche) adicional a la parcela ajardinada privada, no computando estas superficies abiertas en planta baja a efectos de edificabilidad.

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA:**ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA TOTAL: 4'3954 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s****ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA RESIDENCIAL:****3'7961 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s****ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA TERCIARIA:****0'5994 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s**PARCELA MÍNIMA:

Se establece una superficie de parcela mínima de 3.000 m<sup>2</sup>s.

Si existieran propietarios cuyos derechos de aprovechamiento pudieran materializarse en una parcela de superficie comprendida entre 1.000 m<sup>2</sup> y 3.000 m<sup>2</sup>, y con el fin de garantizar la adjudicación individualizada y evitar proindivisos en la reparcelación a los pequeños propietarios cuyo derecho pudiese no alcanzar a la parcela mínima de 3.000 m<sup>2</sup> antes descritas, junto con el Proyecto de Reparcelación DEBERÁ TRAMITARSE UN ESTUDIO DE DETALLE que en una o varias manzanas calificadas EAM ordene parte o la totalidad de la edificabilidad prevista por el Plan Parcial en forma de bloques lineales con espacio libre privado vinculado.

En estas condiciones la SUPERFICIE DE LA PARCELA MÍNIMA PODRÁ SER DE 1.000 m<sup>2</sup> y no regirán las limitaciones de separaciones a lindes laterales previstas en el artículo 20, debiendo ajustarse la edificación a los volúmenes definidos en el Estudio de Detalle.

Solo un propietario, Planes e Inversiones CLM S.A. (PLAINSA), alcanza un derecho de aprovechamiento suficiente para poder materializarse en parcela de superficie superior a 3.000 m<sup>2</sup>. El derecho del resto de propietarios sólo alcanza para superficies de parcela comprendida entre 1.000 m<sup>2</sup> y 3.000 m<sup>2</sup>. Se trata de las mercantiles "URBANIZADORA CUATRE CARRERES, S.L."; "INMOBILIARIA PROMOCIONES JUAN VALERO YAGÜE, S.L.", "RESIDENCIAL LOS LLANOS COOPERATIVA DE VIVIENDAS", "FERROVIAL INMOBILIARIA S.A.", "ECISA COMPAÑIA GENERAL DE CONSTRUCCIONES, S.A." así como el propio AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.

Es por ello, que junto con el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial del Sector "Quatre Carreres", se tramita el presente Estudio de Detalle; siendo las parcelas resultantes de dicho Proyecto de Reparcelación sobre las que se sitúan doce bloques de edificación abierta que, tratando de mantener la tipología que propone el propio Plan Parcial sin carácter vinculante. Formalmente se trata de integrarlas en el conjunto original sin crear excesivas distorsiones, facilitando el diseño de los futuros bloques de viviendas con acomodo de los tipos que el mercado demanda, al tiempo que permite la distribución de las superficies de uso terciario conforme a las previsiones iniciales del Plan Parcial.

### **3.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA Y SU ADECUACION A LAS PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL.**

Como se ha indicado anteriormente, el Proyecto de Reparcelación que este Estudio de Detalle complementa, distribuye la parcela inicial EAM.4, de 20.303'62 m<sup>2</sup> de superficie y 88.243'74 m<sup>2</sup> de edificabilidad, en siete parcelas a adjudicar a los diferentes titulares de suficiente derecho, con las siguientes características:

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
5-A	2.715'71	11.936'74
5-B	6.011.02	26.421'08
5-C	2.328'32	10.234'00
5-D	1.881'29	8.269'08
5-E	1.133.74	4.983'27
5-F	2.023'91	8.895'97
5-G	1.881.29	8.269'08
5-H	2.328'32	10.234'00

(en metros cuadrados)

Como puede comprobarse, el objetivo de este Estudio de Detalle es el ajuste razonable del derecho de cada propietario, definido en el Proyecto de Reparcelación, a la edificabilidad que a cada parcela corresponde, respetando al tiempo las determinaciones del Plan Parcial, modificando la ordenación de los edificios previstos en el mismo, que tiene carácter orientativo en cumplimiento del art. 27.1.F de la L.R.A.U.

El definitivo diseño de los volúmenes se ajusta al exacto reparto y configuración de los volúmenes que a cada parcela corresponde, eligiendo un diseño con bloques de menor dimensión que facilite su encaje en el conjunto urbanístico, evitando en lo posible las situaciones de condominio en las adjudicaciones.

La ordenación se pretende ajustar a criterios armónicos y de simetría en la percepción de la edificación, manteniendo los paramentos a calle con homogeneidad. Para ello se mantienen la tipología de bloques-torre, aumentando su número a 12 en sustitución de los diez inicialmente propuestos sin carácter vinculante, que se sitúan simétricamente respecto de la parcela, en los que las distribuciones de los usos terciarios y residenciales sigan los mismos criterios que los del resto de la parcela edificable. Se ha tenido en consideración el mantenimiento de las zonas libres privadas tal como las proponía el Plan Parcial. Incluso se ha aumentado el espacio libre privado al liberar parte del suelo ocupado inicialmente por el uso terciario, al plantear el mismo en dos plantas. Las fachadas de las parcelas edificables, se cierran, dotándolas de la necesaria continuidad, con porches cubiertos, que no contabilizan como aprovechamiento, adoptando la solución que el mismo Plan Parcial emplea.

Las dimensiones de los citados bloques quedan definidas en la documentación gráfica de este Estudio de Detalle, tanto en superficie, distancias a lindes y número de plantas sobre rasante, dieciséis (16), no modificándose las previsiones del Plan Parcial al respecto. La altura de cornisa para las edificaciones de dos plantas es 8'20 metros y la correspondiente a los edificios de 16 plantas es 48'80 metros.

En el resto de condiciones, se mantienen las definidas por el Plan Parcial. Se acompaña documentación gráfica en la que quedan reflejadas las parcelas que se adjudican, con los datos más relevantes de las mismas: superficie, edificabilidad desglosada, distancias a lindes y entre bloques, altura de cornisa de cada edificación y número de plantas.

En lo que se refiere al retranqueo de dos metros de las dos últimas plantas, dichos retranqueos no son obligatorios, fijando como máxima edificabilidad la asignada aritméticamente y como límite de cada edificio la envolvente máxima en planta, sin tener en cuenta los retranqueos de las últimas plantas.

Como se ha indicado anteriormente, con la nueva ordenación de volúmenes que se propone, no se aumenta la edificabilidad prevista por el Plan Parcial, grafiándose en los planos que se acompañan los estudios de volúmenes y edificabilidades correspondientes.

#### **4.- JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD.**

Como ya se ha indicado, la edificabilidad máxima que el Estudio de Detalle permite queda fijada por la edificabilidad asignada aritméticamente y como límite de cada edificio la envolvente máxima en planta.

En las dos plantas primeras las alineaciones recayentes a los espacios públicos (viales), tienen la consideración de obligatorias y las recayentes a espacios privados tienen la consideración de "máximas".

Por lo tanto, la edificabilidad es menor que la superficie delimitada por dichas alineaciones, pudiendo configurarse parte de dichas plantas como espacios a doble altura, espacios abiertos (porches), o cualquier otra solución que no compute como edificabilidad en cumplimiento de la normativa del Plan Parcial o del Propio Plan General de Ordenación.



Por ello, a las plantas baja y primera, se les otorga una edificabilidad máxima, en conjunto, de 12.957'44 m<sup>2</sup>t., distribuidos de la siguiente forma:

BLOQUE A:	6.557'88 m <sup>2</sup> t.
BLOQUE B:	1.563'60 m <sup>2</sup> t.
BLOQUE C:	839'52 m <sup>2</sup> t.
BLOQUE D:	1.593'08 m <sup>2</sup> t.
BLOQUE E:	839'52 m <sup>2</sup> t.
BLOQUE F:	1.563'60 m <sup>2</sup> t.

**TOTAL EDIFICABILIDAD PLANTAS 1 Y 2:** **12.957'20 m<sup>2</sup>t.**

El resto de plantas, suman la siguiente edificabilidad:

PLANTAS 3 A 14:

Nº PLANTAS	DIMENSIONES (metros)		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )	Nº BLOQUES	EDIFICABILIDAD TOTAL
12	16,00	24,00	384,00	4	18.432,00
12	38,00	23,60	896,80	1	10.761,60
12	15,00	22,40	336,00	4	16.128,00
12	38,40	14,86	570,62	2	13.694,88
12	38,40	24,10	925,44	1	11.105,28
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD</b>					<b>70.121,76</b>

PLANTA 15:

Nº PLANTAS	DIMENSIONES (metros)		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )	Nº BLOQUES	EDIFICABILIDAD TOTAL
1	12,00	20,00	240,00	4	960,00
1	34,00	19,60	666,40	1	666,40
1	11,00	18,40	202,40	4	809,60
1	34,40	10,86	373,58	2	747,16
1	34,40	20,10	691,44	1	691,44
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD</b>					<b>3.874,60</b>

PLANTA 16:

Nº PLANTAS	DIMENSIONES (metros)		EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )	Nº BLOQUES	EDIFICABILIDAD TOTAL
1	8,00	16,00	128,00	4	512,00
1	30,00	15,60	468,00	1	468,00
1	7,00	14,40	100,80	4	403,20
1	30,40	6,86	208,54	2	417,08
1	30,40	16,10	489,44	1	489,44
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD</b>					<b>2.289,72</b>

**RESUMEN:**

PLANTAS 1 Y 2:	12.957'20 m <sup>2</sup> t.
PLANTAS 3 A 14:	70.121'76 m <sup>2</sup> t.
PLANTA 15:	3.874'60 m <sup>2</sup> t.
PLANTA 16:	2.289'72 m <sup>2</sup> t.

**TOTAL EDIFICABILIDAD: 89.243'28 m<sup>2</sup>t.**

**5.- OTRAS CONDICIONES.**

Con el fin de facilitar la consecución del máximo aprovechamiento inmobiliario que pueda corresponder a las parcelas adjudicadas denominadas 5E y 5F, se establecerá una servidumbre de luces y vistas en el patio de luces que se define en la parcela 5F, a favor de la parcela 5E, en una franja de 6 metros centrada sobre la medianera y en el eje del patio de luces de la parcela 5F; incorporando dicho patio de luces en cuanto a su situación y dimensiones en el propio Estudio de Detalle.

Con esta medida, se facilita la consecución de un producto inmobiliario adecuado al mercado en lo que se refiere al aprovechamiento, patios, escaleras, etc.; todo ello sin menoscabo de la libertad de diseño y la conveniente flexibilidad preconizados por el Plan Parcial NPR-7 del Sector "QUATRE CARRERES".

Por último, los centros de transformación se situarán dentro del volumen edificable de cada bloque en que sea necesaria la existencia de dichos centros de transformación, consumiendo edificabilidad privada.

Valencia, marzo de 2005

