

[Handwritten signature]

BUFENCIA. - El presente Documento fue aprobado Definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 23 de Enero de 2002
Valencia.

8 FEB 2002
Secretaría General.
[Handwritten signature]

ANEXO
ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS 8-1, 8-2, 8-3, 9-1, 9-2, 77
PLAN PARCIAL AVENIDA DE FRANCIA. Valencia

GM CAPITAL
promotor
JOSE FONT JIMENEZ / FRANCISCO MESTRE JORDA
arquitectos

1521

1.- INTRODUCCION

El presente **ANEXO** de Estudio de Detalle se redacta a petición de GM KAPITAL S.L, como propietaria de las parcelas señaladas con el número 8-1, 8-2, 8-3 y parte proporcional de la parcela 77 dentro del plan Parcial Avenida de Francia. Valencia, y como representante de las parcelas señaladas con el número 9-1, 9-2 dentro del mismo Plan Parcial anteriormente citado.

Este ANEXO viene a completar el ESTUDIO DE DETALLE presentado ante el Ayuntamiento de Valencia, con expte. nº195/01.

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.

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

-Documento del Plan Parcial 'Avenida de Francia' de Valencia, redactado en diciembre del 1990. Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia el 11 de abril de 1991.

-Estudio de Detalle de señalamiento de Alineaciones y rasantes en las áreas dotacionales del P.P. de Avda. de Francia., con aprobación definitiva el 29 de diciembre de 1997.

2.-OBJETO.

El objeto del presente ANEXO es el de completar el ESTUDIO DE DETALLE 'PARCELAS 8-1, 8-2, 8-3, 9-1, 9-2, 77' PLAN PARCIAL AVDA. DE FRANCIA. VALENCIA en relación con el uso futuro que tendrá el vial posterior de 5,00m., situado entre las parcelas destinadas a edificación y las áreas peatonales en la parte norte entre la Avda. de Francia y Avda. Baleares, y limitadas por la c/Menorca y c/Padre Tomás Montañana., en el ámbito afectado por el ESTUDIO DE DETALLE.

La justificación de la realización del presente ANEXO al Estudio de Detalle dentro del Plan parcial viene contemplado en el TITULO SEGUNDO. DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

CAPITULO SEGUNDO. ESTUDIOS DE DETALLE.

'Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan Parcial en los ámbitos en que así se establece obligatoriamente en el mismo. Asimismo pueden tener por objeto, en los casos en que se autoriza, el reajuste de alineaciones y redistribución de la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso.

Sólo se permiten Estudios de Detalle para la redefinición de los volúmenes arquitectónicos y los usos concretos autorizados por el Plan para dichos ámbitos, en las zonas incluidas en alguno de los ámbitos mínimos de Estudio de detalle grafiados en el plano 4.11.'

En el caso que nos ocupa, las parcelas 8-1, 8-2, 8-3, 9-1, 9-2 y 77 se encuentran grafiadas en el plano 4.11 del Plan Parcial como ámbito mínimo F.

art.2.10. Estudios de Detalle en ámbitos F.

Obligatoriedad: No es obligatoria la redacción de Estudio de Detalle previa a la concesión de licencias de obra.

Alineaciones exteriores: Deberán mantenerse las líneas de fachada coincidentes con la alineaciones exteriores determinadas por el Estudio de Detalle P.P.

Alineaciones interiores: No podrán rebasar la superficie determinada en el P.P. por la superficie de parcela ocupable y el área peatonal privada de uso privado.

Coefficiente de Ocupación máximo: 100%

Altura máxima permitida: 12 plantas En todo caso se estará a lo dispuesto en la regulación de la calificación RED.

Altura mínima permitida: Se mantendrá el régimen de alturas previsto por el P.P. en los edificios recayentes a las alineaciones exteriores.

Otras condiciones: No se ocupará la planta baja de los edificios proyectados sobre las zonas porticadas señaladas en el plano 4.3. de plan parcial.

No se establecen más condiciones adicionales que las condiciones generales para la redacción de Estudios de Detalle y las derivadas de lo Títulos quinto a séptimo de las presentes Ordenanzas.

El presente ANEXO establece que el vial peatonal creado mediante la figura del 'Estudio de Detalle de señalamiento de alineaciones y rasantes en las áreas dotacionales del P.P. de la Avda. de Francia' sea utilizado, en cada una de las parcelas del ámbito independientemente del uso al que se destine la edificación, para permitir el acceso a los sótanos de aparcamiento, tal y como determina en su memoria el 'Estudio de Detalle de señalamiento de alineaciones y rasantes en las áreas dotacionales del P.P. de la Avda. de Francia'.

Igualmente el presente Anexo de detalle está sujeto a las limitaciones específicas señaladas en el art. 2.15 de la Ordenanzas del Plan General de Valencia.

A continuación se justifica el cumplimiento de las condiciones afectadas por el presente ANEXO:

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 Anexo hace referencia al uso de un vial existente, no alterando ninguna de las características originales de este vial.

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 presente Anexo no modifica la relación de espacios libres públicos.

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 adaptarlo al uso dominante de la zona y siempre respetando la limitación establecida en el párrafo anterior para las dotacionales."

El Anexo mantiene los usos autorizados por la Ordenanzas del Plan Parcial Avenida de Francia en sus arts.6.2 y 6.6, no introduciendo ninguno de los usos prohibidos indicados en dichos artículos.

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 Anexo no contiene calificaciones relativas a nuevas reservas de suelo para uso público.

3.-JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

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 ANEXO , pues no hace referencia a la Ordenación volumétrica, aspecto que viene recogido en el ESTUDIO DE DETALLE 'PARCELAS 8-1, 8-2, 8-3, 9-1, 9-2, 77' PLAN PARCIAL AVDA. DE FRANCIA. VALENCIA

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 la 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.

La solución adoptada en el presente ANEXO surge como consecuencia de la ubicación de los accesos a los sótanos de aparcamiento en cada una de las parcelas que componen la manzana , dichos accesos se plantearán en los futuros proyectos por el vial peatonal posterior, decidiendo dichos proyectos la ubicación definitiva de estos accesos en función de las características de los sótanos de aparcamiento de cada uno de ellos, solución que recoge el Estudio de Detalle de señalamiento de Alineaciones y rasantes en las áreas dotacionales del P.P. de Avda. de Francia., con aprobación definitiva el 29 de diciembre de 1997.

Las características constructivas de dicho vial vienen recogidas en el Estudio de Detalle de señalamiento de Alineaciones y rasantes en las áreas dotacionales del P.P. de Avda. de Francia., no alterándose ninguna de las características del diseño original.

Con esta operación se garantiza el acceso a los sótanos de aparcamiento de cada una de las parcelas que componen la manzana, consiguiendo descongestinar de tráfico tanto la Avda. de Francia como la c/ Padre Tomás Montañana eliminando riesgos de tráfico innecesario en estas vías rápidas, máxime teniendo en cuenta la ubicación de la manzana situada en la confluencia de estas calles, las cuales presentan sección de vial rápido.

4.-JUSTIFICACION DE USO,

En el capítulo tercero: residencial Dominante(RED). Sección primera: ámbitos y usos. art.6.6, del Plan Parcial referente a usos y en concreto el punto 4 i. se indica:

Uso permitido:

Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Como resultado de dicho artículo de la ordenanza queda justificado el uso de los sótanos de aparcamiento en las parcelas 8-1,8-2, 8-3 y parte proporcional del área peatonal privada de uso privado grafiada .

5.- JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD.

El presente ANEXO no modifica lo establecido respecto a la edificabilidad en el ESTUDIO DE DETALLE 'PARCELAS 8-1, 8-2, 8-3, 9-1, 9-2, 77' PLAN PARCIAL AVDA. DE FRANCIA. VALENCIA, al no afectar a suelo destinado a uso residencial.

Valencia, Diciembre de 2001

los arquitectos



José Font Jiménez



Francisco Mestre Jordá

El presente fue aprobado por el Consejo de Colegiados en el Pleno, en sesión de Valencia, el día 8 FEB 2002.
Secretario General,

