

 AJUNTAMENT DE VALENCIA

DILIGÈNCIA


Es fa constar que el present document
fou aprovat DEFINITIVAMENT per
acord de l'Ajuntament Ple de
data 25 NOV 2011

València, 30 NOV 2011
EL SECRETARI

ESTUDIO DE DETALLE

**EMPLAZAMIENTO EN C/CURA AGUILAR, C/PALMA DE GANDIA,
Y EN PROYECTO BARRIO DE BENIFARAIG
VALENCIA**

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document ha quedat inscrit a la Base Cartogràfica Municipal.


València, 31-1-12
Per la unitat administrativa,

PROMOTOR: PROESCA, S.L.

**ARQUITECTO: FRANCISCO J. RODRÍGUEZ ÁLVAREZ
ROAL ARQUITECTURA, S.L.P**

* CONTIENE C.D. ~

Junio 2010
(Modificado junio 2011)

 AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT

20 JUN. 2011

REGISTRE
D'ENTRADA / Nº

EXPIE: 2008/290 ED

1830

ÍNDICE

1- INTRODUCCIÓN

2- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y DE SU INTERÉS GENERAL
- 2.2- ADECUACIÓN A LAS PREVISIONES DE LA NORMATIVA VIGENTE

3- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

4- PLANOS

4.1- PLANOS DE INFORMACIÓN

- 00. SITUACIÓN
- 01. ESTADO ACTUAL
- 02. PLANEAMIENTO VIGENTE
- 03. RED VIARIA PROPUESTA
- 04. ESTUDIO ED EDIFICABILIDAD
- 05. PLANO DE PERSPECTIVA DE LA MANZANA Y DE SU ENTORNO VISUAL
- 06. ANALISIS GRÁFICO DE LOS VOLUMENES ORDENADOS

4.2- PLANOS DE ORDENACIÓN

- 07. ORDENACIÓN PROPUESTA
- 08. PLANO 10 SERIE C DE ESTRUCTURA URBANA MODIFICADO

5- ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Este modificado se realiza para adaptar el presente Estudio de Detalle a las indicaciones planteadas por Diputación de Valencia en su informe de 28 de marzo de 2011. El cambio consiste en retirar la alineación del futuro edificio recayente a la carretera CV-315 de Valencia a Naquera.

1- INTRODUCCIÓN

Valencia dispone de Plan General aprobado por Resolución del Conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports de 28 de diciembre de 1988.

En él se califica como suelo urbano y se califican como Ensanche (ENS-1) los terrenos objeto de este Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle tiene como ámbito de afección la manzana delimitada por las calles Cura Aguilar, Palma de Gandia y en proyecto, en el barrio de Benifaraig en Els Poblats del Nord, en la ciudad de Valencia, tiene por objeto reajustar las alineaciones, concretamente la recayente a la prolongación de la calle Palma de Gandía (aunque podría reordenar el volumen de la manzana, no es objeto de este trabajo).

Los lindes de la manzana son:

- al Norte, calle Cura Aguilar
- al Oeste, calle Losa del Obispo
- al Este, prolongación de la calle Palma de Gandía
- al Sur, calle en Proyecto

El Estudio de Detalle resulta necesario al objeto de optimizar la ordenación vigente por los siguientes motivos:

1. En el Plan General vigente, el frente de la manzana recae a la prolongación de la C/ Palma de Gandia, que es un vial que discurre junto a la Carretera de Moncada descrita y está separado de ella solamente por un bordillo y un quitamiedos, tiene una anchura aproximada, ya que no esta acotada, de 8 metros como se aprecia en la imagen que sigue, obtenida de los planos serie C:



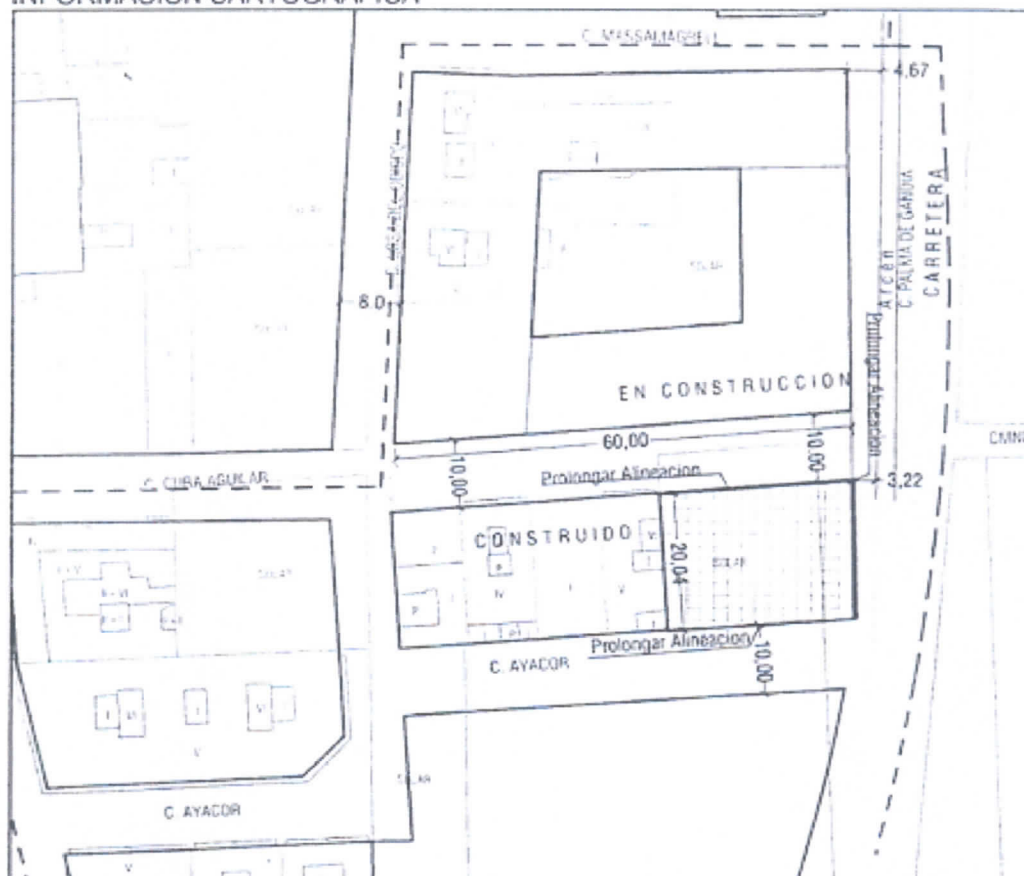
2. La carretera de Moncada, fue desdoblada con posterioridad a la aprobación del Plan General y su trazado no sigue exactamente el previsto en el Plan General, sino que se desvía, disminuyendo la separación prevista, de modo que la manzana situada al Norte de la que nos ocupa y que esta limitada por las calles Cura Aguilar, Palma de Gandia y Masamagrell, solamente tiene una separación con el bordillo de la carretera de 4,67 metros, y eso en la parte mas favorable. Esta alineación, de ser continuada en manzana objeto de este Estudio de Detalle con el mismo criterio, **deja la separación de 8 m en solamente 3,22 m**, como puede apreciarse en el plano de fijación de líneas del expediente del Servicio de Planeamiento 209/2004-3288, cuya parte grafica acompañamos:



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
Àrea de Urbanisme i Vivenda
Servei de Planejament

CERTIFICADO FIJACIÓN DE LÍNEAS

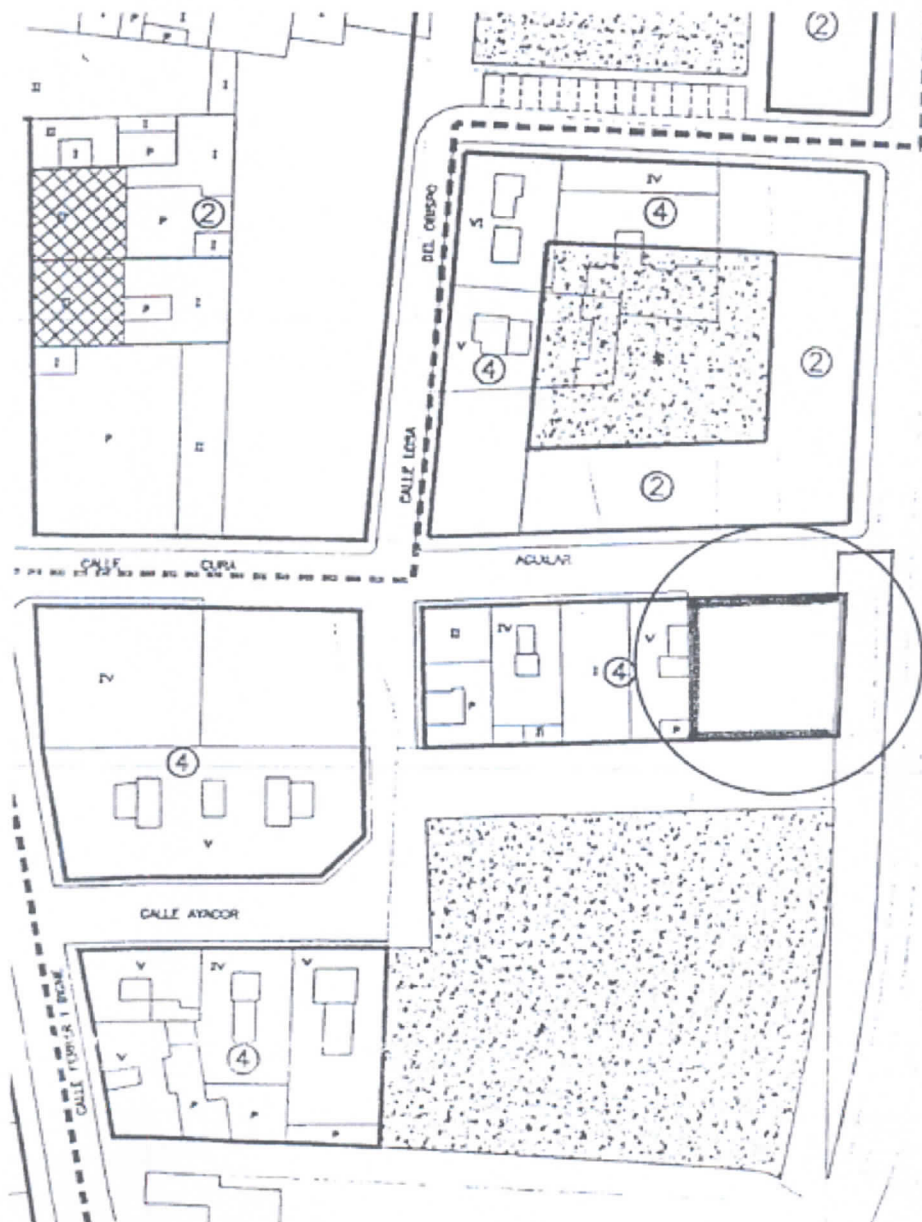
INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA



3. Este problema de compatibilidad de trazado de calles, fue detectado y resuelto en el Plan de Reforma Interior de Benifaraig (PN-2), que dibujó la carretera en la posición real en que fue construida, situando la línea con de la calle Palma de Gandia a 8 metros del bordillo o línea de asfalto de la carretera, permitiendo el paso de personas y vehículos por ese espacio y sin invadir la carretera. Sin embargo, este documento de planeamiento dejó **fuera de su ámbito de aplicación** y por tanto sin efecto sobre ellos, los terrenos ya ordenados por el Plan General, entre los que se incluyen los de la manzana objeto de este Estudio de Detalle, como se aprecia en la imagen, en la línea a trazos que marca el ámbito del PN-2:

La modificación exigida por Diputación de Valencia consiste en adoptar la alineación indicada a la sección aprobada en su día tanto por Diputación

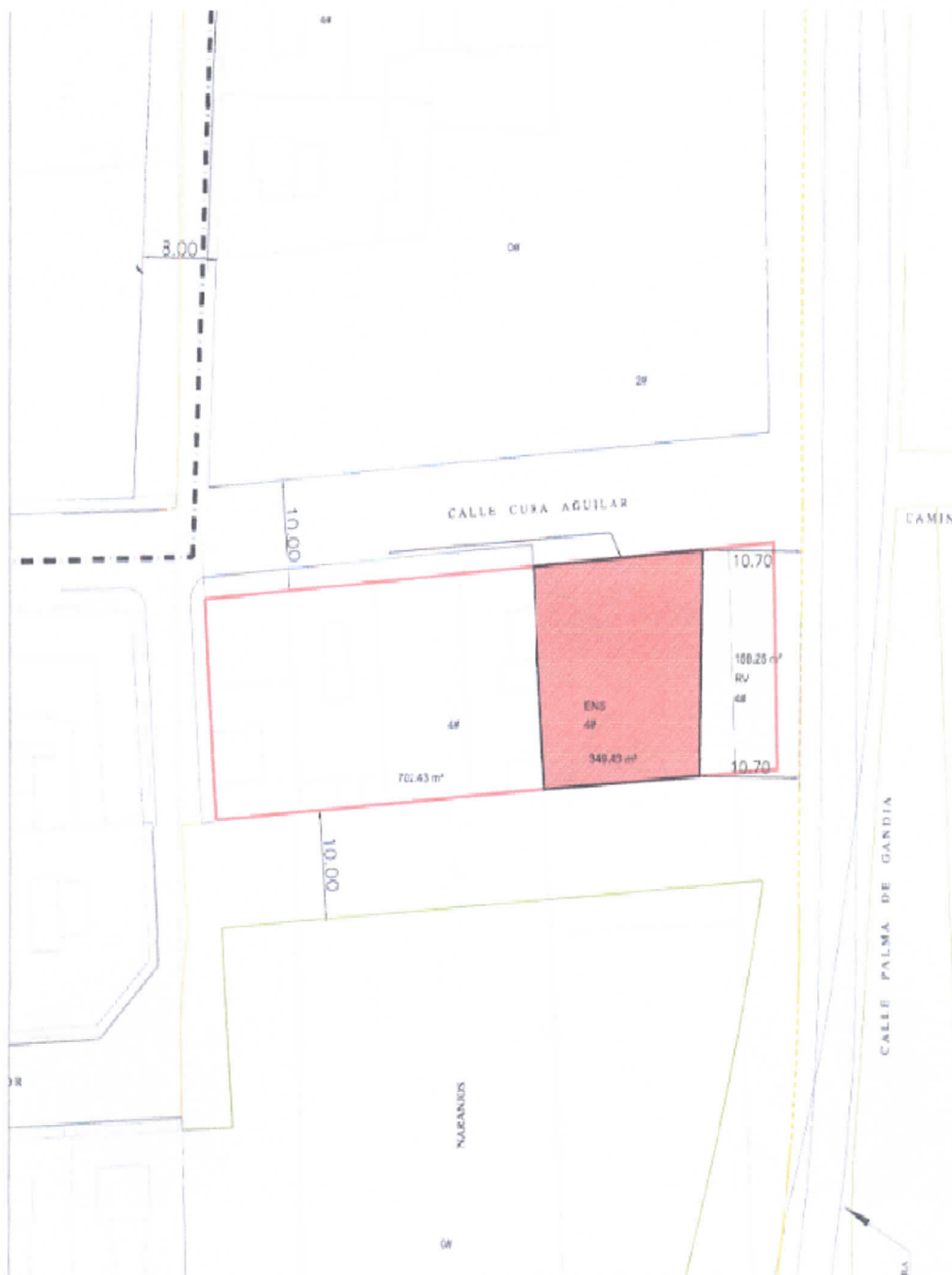
como por el Ayuntamiento para la Unidad Ejecución B del Plan de Reforma Interior PN, formada por 3 metros de dominio publico medidos desde la línea de asfalto (que harán las veces de separado, vial de servicio de 3,50 metros, aparcamiento de 2,00 metros y acera de 2,20 metros, resultando un retiro de 10,70 metros)



2- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y DE SU INTERÉS GENERAL

Como hemos señalado, el Estudio de Detalle trata de solucionar el error detectado en el trazado de las alineaciones del Plan General vigente, según el esquema adjunto:



Para resolverlos, se propone la modificación del trazado de la calle, con la propuesta planteada por el Servicio Municipal de Circulación y Transportes (ver plano nº 03) situando a 10,70 metros de la línea del bordillo (límite con la carretera) la alineación de la calle Palma de Gandia.

1. Se mantendría la separación de 10,70 metros con la carretera de Moncada que prevé el Plan General para esta fachada, evitando con ello invadir las zonas de afección de la carretera.
2. Se conforma una alineación similar a la de la Unidad de Ejecución "B" de Benifaraig, situada al Norte de nuestros terrenos, y que ha sido recientemente aprobada por la Corporación.
3. Se resuelve la circulación alrededor de la manzana, permitiendo el paso de vehículos y de personas. En efecto, además de la calle Palma de Gandia, se apertura el vial que ya esta previsto en el planeamiento y que completa la circulación alrededor de la manzana que nos ocupa, a la vez que completa la trama viaria de la zona de una forma optima.
4. Se aumenta el suelo dotacional de la red viaria, disminuyendo la superficie calificada como edificable privadamente en **159,36 m2**. Se adjunta cuadro de superficies, con el planeamiento vigente y con la ordenación propuesta en este Estudio de Detalle, tanto de la manzana completa como del suelo vacante de la misma, que es donde se materializan los cambios, ya que hay una parte importante de la misma que esta ya consolidada.

**SUPERFICIES
MANZANA
SUELO
VACANTE**

PLAN VIGENTE	SUPERFICIE
SUELO PRIVADO	1.211,11
SUMA	1.211,11

PROPUESTA ED	SUPERFICIE
SUELO PRIVADO	1.051,75
SD-RED VIARIA	159,36
SUMA	1.211,11

PLAN VIGENTE	SUPERFICIE
SUELO PRIVADO	509,05
SUMA	509,05

PROPUESTA ED	SUPERFICIE
SUELO PRIVADO	349,69
SD-RED VIARIA	159,36
SUMA	509,05

5. Se **disminuye la edificabilidad total de la manzana** y de los suelos vacantes de la misma, ya que esta es inferior a la prevista en el Plan General vigente, como apreciamos en el cuadro comparativo, tanto de la manzana completa como del suelo vacante:

E D I F I C A B I L I D A D	M A N Z A N A	PLAN VIGENTE	SUPERFICIE	Nº PLANTAS	SUPERFICIE
		PLANTA TIPO	1.211,11	4	4.844,44
		SUMA			4.844,44
		PROPUESTA ED	SUPERFICIE	Nº PLANTAS	SUPERFICIE
		MANZANA CONSOLIDADA	702,06	4	2.808,24
		SOLAR VACANTE	349,69	4	1.398,76
		SUMA			4.207,00
	S O L A R V A C A N T E	PLAN VIGENTE	SUPERFICIE	Nº PLANTAS	SUPERFICIE
		PLANTA TIPO	509,05	4	2.036,20
		SUMA			2.036,20
		PROPUESTA ED	SUPERFICIE	Nº PLANTAS	SUPERFICIE
		PLANTA TIPO	349,69	4	1.398,76
		SUMA			1398,76

6. Por tanto se trata de una actuación donde además del interés de la propietaria del solar que ha impulsado este documento, es de **interés general** por las razones anteriormente expuestas, y que principalmente supone solucionar el error descrito al conseguir un retiro de 10,70 metros con la carretera de Moncada que prevé el Plan General para esta fachada de la manzana, evitando con ello invadir las zonas de afección de la carretera.

2.2. ADECUACIÓN A LAS PREVISIONES DE LA NORMATIVA VIGENTE

En el supuesto actual concurren las circunstancias señaladas en el Art. 79 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Ley Urbanística Valenciana.

También las señaladas en el Art. 190 del DECRETO 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, Modificado por el Decreto 36/2007 y Decreto 46/2008, en sus artículos 190, 191 y 192.

Los criterios generales de cumplimiento de ambas normas son los siguientes:

- ≈ Se formula para un área en que está **prevista por el Plan General** según el art. 6.19) aptdo 16, punto 1 (Ensanche, clave ENS-1).
- ≈ Comprende una **manzana completa**.
- ≈ Tiene por objeto **reajustar el señalamiento de alineaciones** de la manzana, adaptando las alineaciones previstas en el Plan General a la realidad topográfica de la carretera y de los edificios existentes.
- ≈ **No altera el destino** del suelo **ni aumenta su aprovechamiento urbanístico**.
- ≈ **Aumenta el suelo dotacional** de red viaria previsto, en la superficie en que disminuye la superficie edificable, **159,36 m2**.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA

Los Estudio de Detalle están regulados genéricamente en el art. 2.15 de las normas urbanísticas, cuyo contenido se cumple en esta propuesta.

“Art.2.15.-Estudios de Detalle

1. Los Estudio 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, reajustado o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso...”

- ≈ Se aumenta el espacio viario, y no supone alternativas en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurran a su través y se prolongan hasta rebasar su ámbito, ni impone retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. Al contrario, permite una continuidad de la trama viaria prevista, aumentando el espacio viario y disminuyendo el edificable.
- ≈ Se mantiene el uso establecido para la zona.
- ≈ Disminuye el volumen o la edificabilidad previstos en el Plan.

- ≈ Está por debajo de la altura máxima establecida por el Plan para esta zona.
- ≈ Disminuye la ocupación en planta prevista para suelo edificable privadamente.
- ≈ Contiene determinaciones propias de su rango, no de un plan de rango superior.
- ≈ No altera las condiciones de los predios colindantes y garantiza una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno.
- ≈ Respeto las demás determinaciones del Plan General.
- ≈ Supone un aumento de las obligaciones urbanizadoras para la propiedad afectada y de las cesiones de suelo dotacional previsto en el Plan.

Los Estudios de Detalle para esta zona, están regulados específicamente en el art. 6.19.16 de las normas urbanísticas, cuyo contenido se cumple en esta propuesta.

3. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

3.1 DOCUMENTO QUE SE MODIFICA

Se modifica el plano 10 de la Serie C: Estructura urbana, del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, para adaptación de las alineaciones oficiales previstas por el Plan General respecto de la carretera CV-315, de Valencia a Moncada, a la realidad existente. Afecta, únicamente, a las alineaciones oficiales de la manzana urbana delimitada por las calles Palma de Gandía – Cura Aguilar- Losa del Obispo y En Proyecto

3.2 RANGO DE LA MODIFICACIÓN

Determinaciones correspondientes a la Ordenación Estructural

No se afecta a determinaciones de la Ordenación Estructural


Determinaciones correspondientes a la Ordenación Pormenorizada

Todas las regulaciones contenidas en la presente modificación afectan a determinaciones de la Ordenación Pormenorizada

3.3 DISPOSICIÓN FINAL

Se mantiene la vigencia del Plan General de Valencia, aprobado definitivamente con fecha 28 de diciembre de 1988, según texto refundido aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Pública, Urbanismo y Transportes de fecha 22 de diciembre de 1992, así como sus modificaciones y correcciones, en todo lo que no se oponga al presente documento.

Valencia, a 17 de junio 2011.



Fdo: Francisco J. Rodríguez Álvarez
ROAL ARQUITECTURA, S.L.P

