

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado *inicialmente*  
1 MEMORIA INFORMATIVA por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de *20* de *Septiembre* de *1991*

1.1 OBJETO

Valencia, **11 OCT. 1991**  
El Secretario General,  
P.D.

Es objeto del presente Estudio de Detalle de el solar sito en la C/ Molinell nº 25 de la ciudad de Valencia.

Dicho solar se halla inserto en la manzana delimitada por las calles Manzanera, Cofrentes, Calderón de la Barca y Molinell; en zona de Ensanche, subzona ENS-1, según la calificación urbanística del vigente Plan General, y tiene unas dimensiones de 24x22 mts. (longitud de fachada y profundidad respectivamente).

De conformidad con el P.G. dicho solar es edificable en toda su anchura y profundidad, siendo la profundidad máxima edificable, en plantas 1ª y superiores, de 18 mts.

En ambos lindes laterales del solar existen sendas edificaciones, de 8 plantas más ático, que disponen de huecos para luces y vistas sobre el solar objeto del presente E.D.. Este hecho no aparece recogido en la ordenación del Plan General, por lo que se hace necesaria la redacción del Estudio de Detalle.

Se adjuntan en el Anexo I fotos del solar y edificaciones colindantes.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado *definitivamente*  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de *20* de *Diciembre* de *1991*  
1.2 LEGISLACION APLICABLE Valencia, **15 ENE 1992**  
El Secretario General,  
P.D.

La legislación aplicable al caso que nos ocupa se concreta en dos niveles diferentes:

Legislación propiamente dicha:

- Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLS) : artículo 14.
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RP): artículos 65 y 66.

Normas y Ordenanzas del Plan General:

- Estudios de Detalle. art. 2.15
- Desarrollo y ejecución del Suelo Urbano. art. 2.16
- Estudios de Detalle en la subzona ENS-1. art. 6.19.16

1.3 ORDENACION VIGENTE

La ordenación vigente, según ya se comentó en el apartado 1.1., permite la edificación del solar en toda su anchura y profundidad en planta baja, limitándose la profundidad edificable a 18 mts para las seis plantas superiores a la baja.

Se permite también la edificación de un ático hasta la profundidad de 18 mts con la condición de retranqueo mínimo respecto a fachada de 4 mts.

Asimismo se permite la edificación de una cubierta inclinada que no podrá sobrepasar los planos que conteniendo una línea situada un metro por encima de las aristas de altura de cornisa del ático en sus fachadas recayentes a vía pública y patio de manzana, formen una pendiente del 65% . La cumbrera no podrá situarse a más de 4,50 mts sobre la altura de cornisa del ático.

Por lo que respecta a los cuerpos volados se autorizan miradores en la fachada recayente a vía pública, con una profundidad máxima de 90 cms, longitud parcial máxima de 5 mts y longitud total de miradores de 86,40 mts; y terrazas en la fachada recayente a patio de manzana con una longitud total máxima de 100.80 mts.

#### 1.4 ORDENACION PROPUESTA

La ordenación propuesta permite la edificación del solar en toda su anchura y profundidad en planta baja, limitándose la profundidad edificable a 18 mts para las seis plantas superiores a la baja, y la anchura edificable en estas plantas a la resultante de separarse seis mts de cada una de las edificaciones colindantes.

Se permite también la edificación de un ático hasta la profundidad de 18 mts con la condición de retranqueo mínimo respecto a fachada de 4 mts.

Asimismo se permite la edificación de una cubierta inclinada que no podrá sobrepasar los planos que conteniendo una línea situada un metro por encima de las aristas de altura de cornisa del ático en sus fachadas recayentes a vía pública y patio de manzana, formen una pendiente del 65%, la cumbrera no podrá situarse a más de 4,50 mts sobre la altura de cornisa del ático.

Por lo que respecta a los cuerpos volados se autorizan miradores en la fachada recayente a vía pública, con una profundidad máxima de 90 cms, longitud parcial máxima de 5 mts y longitud total de miradores de 60 mts; y terrazas en la fachada recayente a patio de manzana con una longitud total máxima de 70 mts.

## 2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1 JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION

#### 2.1.1 CLASIFICACION DEL SUELO

La clasificación según el Plan General vigente, redactado conforme al TRLS, es la de Suelo Urbano.

#### 2.1.2 POSIBILIDAD DE SU REDACCION

De conformidad con el art. 2.16 de las Normas del P.G.:

"1. El Suelo Urbano, en aquellas zonas en las que han sido directamente ordenadas por este Plan General, no precisará necesariamente de desarrollo mediante instrumentos de planeamiento complementarios, para ser ejecutado y edificado, sin perjuicio de la posibilidad de formularlos en la forma prevista en los capítulos anteriores cuando ello resulte conveniente y acorde con los objetivos generales de este Plan."

Según el art. 2.15 de las citadas Normas:

"1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en suelo urbano, dentro de aquellas zonas 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."

Por último según el art. 6.19.16 de estas Normas Urbanísticas, relativo a Estudios de Detalle en la subzona ENS-1:

"1. La ordenación establecida por el Plan en la subzona ENS-1 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."

Queda pues demostrada la procedencia de la redacción del E.D. ya que el solar que nos ocupa se halla clasificado como Suelo Urbano por el P.G. vigente y con la calificación de Ensanche Subzona ENS-1.

### 2.2 FINALIDAD

La finalidad del presente E.D. es la de ordenar los volúmenes autorizados por el Plan General, de acuerdo con las especificaciones del mismo.

Dicha finalidad es una de las contempladas por los siguientes textos legales:

- Apartado 2 b) del art. 14 del TRLS.
- Apartado c) del art. 65 del RP.
- Apartado 1 del art. 2.15 de las Normas Urbanísticas del P.G..
- Apartado 16.1 del art. 6.19 de las citadas Normas Urbanísticas.

### 2.3 CONVENIENCIA

La posibilidad de edificar según las condiciones establecidas en el Plan General es prácticamente nula, dado que ello supondría cegar las actuales luces y vistas de las edificaciones colindantes; de otra parte mantener la parcela sin una edificación ajustada a planeamiento supone, no solo dejar sin conformar una fachada a vía pública frente a un espacio dotacional de gran magnitud, sino asimismo el incumplimiento de los plazos de edificación con la consiguiente pérdida involuntaria de derechos y la posibilidad de una expropiación del solar de conformidad con la Ley 8/90.

La separación de 6 mts respecto a las edificaciones colindantes es de dimensión superior a la que resulta de la aplicación de la vigente normativa de patios, la solución adoptada parece más conveniente desde el punto de vista del diseño urbano y de mantenimiento de las actuales condiciones de ventilación y asoleamiento de los predios colindantes, que la que resultaría de otro tipo de propuestas, tal como edificar en su total altura todo el frente de fachada, bien mediante una piel (falsa fachada) o en los primeros metros de profundidad hasta la aparición de las ventanas en las edificaciones colindantes.

### 2.4 CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACION APLICABLE

El presente Estudio de Detalle se ajusta a las determinaciones de los artículos de aplicación del TRLS y del RP- según se detalla a continuación:

#### TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO.

##### Artículo 14.

1. El E.D. puede formularse según las previsiones de los art. 2.15.1, 2.16.1 y 6.19.16.1 de las Normas Urbanísticas del P.G. (apartado 1 del art. 14)
2. Tiene por objeto la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del P.G. (apartado 2 b) del art. 14)
3. Mantiene las determinaciones fundamentales del P.G., sin alterar el aprovechamiento, y mejora (en lugar de perjudicar) las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

#### REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

##### Artículo 65.

1. Tiene por objeto la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del P.G. (apartado c) del art. 65)
2. La ordenación de volúmenes mantiene la misma ocupación de suelo prevista por el planeamiento vigente, no varía las alturas máximas, y disminuye el volumen previsto en el Plan en un 41,90 % - véase apartado 3 del presente documento y plano

nº 4.4 - y se mantienen los usos previstos por el Plan, respetándose las demás determinaciones del P.G. vigente. (apartado 4 del art. 65)

3. No se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes, y mediante el ajuste a la realidad existente se mejoran las condiciones de ordenación de estos al imposibilitar el cerramiento de la fachada recayente a vía pública en un frente de 6 mts desde ambos lindes laterales. (apartado 5 del art. 65)
4. No contiene determinaciones de documentos urbanísticos de rango superior. (apartado 6 del art. 65)

#### Artículo 66.

El presente E.D. contiene los siguientes documentos:

1. Memoria Informativa.
2. Memoria Justificativa. (apartado 1 del art. 66)
3. Estudio comparativo de la edificabilidad resultante. (apartado 2 del art. 66)
4. Planos a escala adecuada: 1:2.000 y 1:500. (apartado 3 del art. 66)
5. Anexo fotográfico.

#### 2.5 CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DEL PLAN GENERAL

Por lo que respecta a las Normas Urbanísticas del Plan General vigente el presente E.D. se ajusta a las determinaciones que le son de aplicación según se expone a continuación:

##### Artículo 2.16.1

El P.G. autoriza la redacción de E.D. en suelo urbano.

##### Artículo 2.15.

La ordenación de volúmenes mantiene los espacios libres públicos previstos en el planeamiento superior, se mantienen los usos previstos por el Plan, disminuye el volumen previsto en el Plan en un 41,90 % (véase apartado 3 del presente documento y plano nº 4.4), no varía las alturas máximas, mantiene la misma ocupación de suelo prevista por el planeamiento vigente no contiene determinaciones de documentos urbanísticos de rango superior. (apartados b, c, e f y g del art. 2.15.1.)

No se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes, y mediante el ajuste a la realidad existente se mejoran las condiciones de ordenación de estos al imposibilitar el cerramiento de la fachada recayente a vía pública en un frente de 6 mts desde ambos lindes laterales. (apartado h del art. 2.15.1)

Se respetan las demás determinaciones del P.G. vigente. (apartado 2. del art. 2.15)

No supone disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada. (apartado 3 del art. 2.15).

Artículo 6.16.19.

El E.D. puede ser redactado en la subzona ENS-1. (apartado 1 del art. 6.16.19)

Se disminuye la edificabilidad máxima asignada por el Plan, y no se disminuyen espacios libres. (apartado 3 del art. 6.16.19.)

Se mejoran las condiciones de asoleamiento y aireación del los predios colindantes, respecto del previsto por el planeamiento vigente, así como el de la totalidad de la manzana, la manzana se abre parcialmente (manzana semiabierta) a la vía pública no incidiéndose negativamente sobre las condiciones estéticas del entorno (véase plano nº 4.4). (apartado 4 del art. 6.19.16.)

3 ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE.

	SEGUN EL PLAN GENERAL VIGENTE	SEGUN EL ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO
<u>Nº DE PLANTAS</u>	7 y ATICO	7 y ATICO
<u>EDIFICABILIDAD</u>		
PLANTA BAJA	1 x 24 x 22 = 528	1 x 24 x 22 = 528
PLANTAS ALTAS	6 x 24 x 18 = 2.592	6 x 12 x 18 = 1.296
ATICO	1 x 24 x 14 = 336	1 x 12 x 14 = 168
TOTAL	3.456 m <sup>2</sup>	1.992 m <sup>2</sup>
<u>VUELOS</u>		
MIRADORES	86,40 x 0,90 = 77,76	60,00 x 0,90 = 54,00
BALCONADAS	100,8 x 0,60 = 60,24	70,00 x 0,60 = 42,00
TOTAL	138,00	96,00
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD</b>	<b>3.594 m<sup>2</sup></b>	<b>2.088 m<sup>2</sup></b>

Lo que representa un porcentaje de edificabilidad de la ordenación propuesta respecto a la autorizada por el Plan General vigente del..... 58,10 %

Valencia, 27 de Marzo, de 1991.

-LOS ARQUITECTOS-



4 PLANOS

4.1 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

4.2 ORDENACION SEGUN EL PLAN GENERAL

4.3 ORDENACION

4.4 ESTUDIO COMPARATIVO DE VOLUMENES

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado inicialmente  
por el Excmo. Ayuntamiento en su sesión de 20 de Septiembre de 1991  
Valencia, **11 OCT. 1991**  
El Secretario General,

P.D.

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado definitivamente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 20 de Diciembre de 1991  
Valencia, **15 ENE. 1992**  
El Secretario General,

P.D.



