

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

València,
Per la unitat administrativa.

**MANZANA C/SERRERIA - AVDA. NARANJOS - SENDA CAPELLETA -
C/EN PROYECTO**

ESTUDIO DE DETALLE

DOCUMENTO REFUNDIDO

 **AJUNTAMENT DE VALENCIA**
SERVICI DE REGISTRE I INSERIMENT

17 NOV. 2004

REGISTRE D'ENTRADA **Nº**

SERVICIOS ESPECIALES, S.A.

 **AJUNTAMENT DE VALENCIA**

DILIGÈNCIA

Es fa constar que el present document
ha estat aprovat DEFINITIVAMENT per
acord de l'Ajuntament Ple de
data 26 NOV 2004

València: 2 DIC 2004
EL SECRETARI

Valencia, noviembre 2004

SERVICIOS ESPECIALES, S.A.

Handwritten notes:
15-11-04
283
867-283

INDICE

1. JUSTIFICACION Y ANTECEDENTES del DOCUMENTO	
REFUNDIDO.....	3
2. ANTECEDENTES Y OBJETO.	4
3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	5
4. FUNCION DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	7
5. CUANTIFICACION DE MAGNITUDES Y PARAMETROS.....	10
5.1. EDIFICABILIDAD Y OCUPACION EN PLANTA.....	11
5.2. RED VIARIA.	11
5.3. ESPACIO LIBRE PRIVADO (EL*).	11
5.4. SUPERFICIES PARCELAS.	11
6. USOS Y ORDENANZA DE APLICACIÓN.....	12

1. JUSTIFICACION Y ANTECEDENTES del DOCUMENTO REFUNDIDO.

Con fecha 26 de diciembre de 2003, por la mercantil SERVICIOS ESPECIALES, S.A. (SERVISA), se presenta ante el Ayuntamiento de Valencia propuesta de Estudio de Detalle cuyo ámbito se encuentra configurado por las calles Serrería, Avda. Naranjos, Senda Capelleta y calle en Proyecto.

Informado por los servicios técnicos de Planeamiento y mantenidas diversas conversaciones con los mismos con objeto de clarificar alguno de los conceptos manifestados en el mismo, finalmente, por la Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha 23 de julio de 2004, se tomó el acuerdo de someter a información pública el documento con objeto de que pudieran presentarse las alegaciones que se considerasen procedentes.

En el mismo acto se acuerda solicitar informe al Servicio de Circulación y Transporte del propio Ayuntamiento, así como condicionar la aprobación definitiva del Estudio de Detalle a que, previamente, se subsanen las observaciones emitidas en informe técnico del Servicio de Planeamiento de fecha 12 de julio.

En el informe mencionado, refiriéndose a la planta 5ª del bloque "A" (Tanatorio), en la que se ubican las instalaciones del edificio, se indica la necesidad de *"...grafiar este dato en los planos a efecto del cómputo de edificabilidad a modo de leyenda explicativa indicando el destino de la planta 5ª ..."*

El mencionado acuerdo se publica en el DOGV número 4.851 de fecha 28.09.2004 y en el periódico Levante de fecha 23 de septiembre del mismo año.

Por lo que respecta al informe del Servicio de Circulación y Transporte, tal como se observa en el expediente, es totalmente favorable a la solución propuesta.

Con respecto a la observación del informe técnico, se modifica el plano ED-5 "ORDENACION PROPUESTA" en el que, expresamente, se grafia la leyenda del destino y tratamiento de la 5ª planta del bloque "A" en el que se ubica el Tanatorio.

Cumplimentadas estas observaciones, y no habiéndose presentado ninguna alegación al Proyecto, hemos procedido a la redacción del DOCUMENTO REFUNDIDO que presentamos ante el Ayuntamiento con objeto de que prosiga la tramitación del expediente hasta su tramitación definitiva.

2. ANTECEDENTES Y OBJETO.

Por resolución de alcaldía nº U-4012 de fecha 30 de mayo de 2003, a la mercantil promotora de este Estudio de Detalle, Servicios Especiales S.A., se le concedió licencia de construcción de un edificio de nueva planta para uso asistencial Tanatorio (expte. 563/00-B1-C) en la manzana objeto del presente documento.

Servicios Especiales S.A. es titular de los terrenos que integran la totalidad de la manzana, a excepción de los que conforman la calle peatonal intermedia que fueron objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en el trámite de solicitud de la licencia.

Sobre el tramo que constituye el pasaje previsto en el PGOU, únicamente se constituyó servidumbre de paso a favor del Ayuntamiento.

La singularidad del proyecto de Tanatorio reúne características tan específicas que parece requerir, por su propia esencia, la necesidad de liberarse de la restricción derivada del planeamiento. Este prevé un bloque continuo de 96 m. en la zona norte de la manzana. Dimensión que excede sobradamente las requeridas para las necesidades de uso del Tanatorio, además de provocar continuidad de posibles actividades terciarias difícilmente compatibles con el mismo.

En el proyecto se ha pretendido provocar su recogimiento y su proyección hacia notables espacios abiertos, independizándolo de desarrollos posteriores e incrementando notablemente el espacio libre que le rodea. Solución que ha llevado,

de forma casi a automática, a la configuración de una manzana independiente para uso exclusivo del desarrollo de la actividad.

Por otra parte, consideramos lícito y razonable agotar la edificabilidad otorgada por el Plan de forma coherente, permitiendo la diferenciación e independencia, cuando así se requiera, de los múltiples usos que, bajo el epígrafe de Terciario, son permitidos por el Plan.

Razones todas ellas que, en nuestra opinión, apoyan la propuesta de nueva ordenación que, mediante el presente Estudio de Detalle, se presenta en este documento.

Actuación que viene expresamente refrendada por la propia normativa específica del PGOU para el uso Ter-3 en su artículo 6.48.4.h:

“h) La ordenación establecida por el Plan 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 y con las condiciones adicionales que se establecen para la Zona de Edificación abierta en el apartado 10 del artículo 6.25.”

3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

La propuesta consiste, fundamentalmente, en la división de la manzana inicial prevista por el PGOU en dos independientes. Como consecuencia de ello, se apertura en su totalidad la calle peatonal que, en el PGOU, quedaba minusvalorada por el pasaje previsto. La edificabilidad se reparte entre ambas nuevas manzanas, manteniéndose la calificación y usos previstos originariamente por el PGOU.

En la primera de ellas (Oeste) se ubica la instalación del Tanatorio, ajustando los bloques a las necesidades planteadas en el proyecto: servicios en el bloque A y capilla en el bloque B.

De acuerdo con este criterio y con objeto de mantener la homogeneidad de alturas en el entorno, en el bloque A se mantienen las 5 previstas en el planeamiento, destinando la última de ellas a la ubicación de maquinaria de instalaciones, razón por la cual no contabiliza a efectos de cómputo de edificabilidad (art. 6.25.10.f)

Esta última planta se ha proyectado con tratamiento idéntico al resto de las fachadas recayentes a Naranjos y Serrería, retranqueándose en la parte recayente al interior de la parcela: 9,60 m. en la paralela a Naranjos, 12,80 m. en el chaflán y 7,60 m. en la paralela a Serrería, configurando una superficie de 550,40 m².

El bloque B consume únicamente una planta (baja) tal como requieren las necesidades de la capilla que se sitúa en él.

Se incrementa notablemente la zona verde privada vinculada a esta nueva manzana, lo que, sin duda alguna, redundará en la privacidad y calidad de espacio requeridos por el ejercicio de una actividad tan específica.

En el tratamiento y alineación de ambos bloques se siguen las directrices previstas en el Plan General, si bien se introducen las siguientes variantes:

*Con respecto al bloque "A":

- Se amplía la profundidad edificable, en el brazo norte, de 12 a 14 m.
- Se mantiene el borde lateral norte de 4 m. de profundidad de zona verde privada

*Con respecto al bloque "B":

- Se reduce la longitud del bloque de 50,78 a 24,71 m.
- Se reduce el número de plantas de 3 a 1.

- Se mantiene el borde lateral sur de 4 m. de profundidad de espacio libre privado.

Siguiendo, igualmente, las directrices del PGOU, la segunda nueva manzana se prevé definida por alineaciones exteriores en continuidad con las del Tanatorio envueltas por las franjas de zona verde privada de 4 m. de profundidad en sus bordes norte y sur y por la resultante (7,50 m.) de equilibrar la totalidad de zona verde privada prevista por el PGOU, en el borde oeste.

Se define una parcela de 1.942,88 m²s de los que 1.286,99 m²s constituyen una parcela edificable a la que se le atribuye una edificabilidad de 6.730,59 m²t y un número máximo de 6 (seis) plantas.

En resumen: con la nueva ordenación se crean dos nuevas manzanas, se completa la apertura de una calle, se disminuye ligeramente la ocupación del suelo y se mantienen constantes la edificabilidad y se la zona verde privada que se distribuye entre ambas manzanas conforme a las necesidades específicas del proyecto de Tanatorio.

Cuestiones, todas ellas, que, en nuestra opinión, como veremos en los párrafos siguientes, se ajustan escrupulosamente a las competencias específicas de la figura urbanística del Estudio de Detalle.

4. FUNCION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La función de los Estudios de Detalle viene claramente regulada por ley en el art. 26 de la LRAU y 100 de su Reglamento. Complementariamente, las propias normas urbanísticas del PGOU de Valencia (aunque sean anteriores en el tiempo) complementan en sus artículos 2.15 y 6.25 la regulación de los mismos.

Sin detenernos en analizar todos los apartados normativos propios de los mismos, por considerarlo innecesario, procedemos a hacer un análisis sucinto de la adecuación de la propuesta a la normativa específica de los Estudios de Detalle.

1.- *Procedencia de su formación.* Tanto el PGOU como la LRAU y su Reglamento reducen la procedencia de la formulación de los Estudios de Detalle a aquellas áreas en que expresamente se haya previsto por el Plan General.

Así sucede en el caso que nos ocupa, ya que, expresamente, se prevé la remodelación de la ordenación establecida por el Plan mediante Estudio de Detalle (art. 6.48.h). Bien es cierto que, como es lógico, se exige que esta remodelación de la ordenación deba ajustarse, de forma genérica, a la normativa urbanística vigente y, de forma específica, a las condiciones adicionales que se establecen para la Zona de Edificación Abierta. Condiciones que se cumplen en este documento.

2.- *Requisitos de la normativa urbanística vigente (LRAU y RP) y del PGOU (art. 2.15).*

Se refieren, fundamentalmente, a los siguientes parámetros:

- No podrá aumentar volumen ni edificabilidad previstos por el Plan.
- No podrá reducir espacios libres, suelos dotacionales ni red viaria.
- No podrá introducir usos prohibidos por la Ordenanza particular de Zona.
- No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta.
- No podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Con respecto a los enunciados en primer lugar, sólo nos cabe decir que la ordenación propuesta se reduce a la nueva ordenación de los volúmenes manteniendo constantes e invariables el resto de parámetros tal como los regula el Plan General: se mantienen idéntica edificabilidad y espacio libre privado; se incrementa y se mejora claramente la red viaria; se mantienen los usos y ordenanza particular de la Subzona TER-3 y se minoran ligeramente la ocupación en planta.

Supuestos que se justifican pormenorizadamente en el apartado siguiente.

Finalmente, por lo que respecta a la incidencia que pudiera tener la nueva ordenación en los predios colindantes, hacemos observar que, si bien se modifica ligeramente el parámetro de las alturas, la ordenación propuesta mantiene a grandes rasgos la propia del PGOU, conservando el retranqueo del espacio libre en sus lindes con Avda. Naranjos y calle en Proyecto y el criterio de alineaciones generales.

Por otra parte las previsiones del Plan general para su entorno más próximo, calificándolo como Subzona TER-2b, no definen una ordenación gráfica sino simplemente normativa, dando opción a múltiples variables en su desarrollo.

Lo mismo podemos afirmar de la propuesta de Programa formulado en su entorno próximo en que, sin perjuicio de su resultado final, se definen edificabilidades y se incrementan notablemente el número de plantas hasta 9 (nueve).

Queremos manifestar con ello que las variaciones introducidas por la propuesta del Estudio de Detalle que presentamos no inciden negativamente en lo que respecta a ordenación de volúmenes.

3.- Requisitos específicos para la zona de Edificación Abierta. (art. 6.25.10)

Como ya indicábamos anteriormente, la facultad de poder remodelar la ordenación de la Subzona TER-3 mediante Estudio de Detalle, viene regulada por el art. 6.48.h), y por la limitación específica de adecuarse a las condiciones adicionales que se establecen por el PGOU para la Zona de Edificación Abierta en el apartado 10 del artículo 6.25.

Examinados esos preceptos, se observa que, a excepción de la limitación del número de plantas posible, el resto (bloque completo, no incremento de edificabilidad, no reducción de los espacios libres, incidencia en el entorno, distancia entre bloques, sistema de contabilización a efectos de edificabilidad de plantas para instalaciones etc) o han sido tratados anteriormente o no afectan a la nueva ordenación propuesta.

Sí nos afecta el apartado referido a la limitación del número de plantas puesto que es una de las variables introducidas. En todo caso sólo nos queda decir que, además de adecuarse correctamente al entorno próximo, se cumple sobradamente con el requisito regulado, puesto que de las 20 permitidas, únicamente se prevé un máximo de 6 plantas en la manzana Este.

5. CUANTIFICACION DE MAGNITUDES Y PARAMETROS.

En los cuadros siguientes se expresa, de forma gráfica, el cumplimiento de los parámetros explicitados a lo largo del documento.

5.1. EDIFICABILIDAD Y OCUPACION EN PLANTA

P.G.O.U				ESTUDIO DE DETALLE				
bloque	m2s	plantas	m2t	bloque	parcela	m2s	plantas	m2t
A	1.480,30	5	7.303,27	A		917,47	4	3.669,88
B	610,23	3	1.830,69	B		296,47	1	296,47
C	521,43	3	1.564,29		C	1.286,99	1 y 6	6.730,59
	2.611,96		10.698,25			2.500,93		10.696,94

5.2. RED VIARIA.

P.G.O.U.		ESTUDIO DE DETALLE	
tramo	m2s	tramo	m2s
V1	32,74	V	403,14
V2	272,17		
Total	304,91	Total	403,14

5.3. ESPACIO LIBRE PRIVADO (EL*).

P.G.O.U.		ESTUDIO DE DETALLE	
EL*1	166,33	EL*1	166,33
EL*2	177,49	EL*2	177,49
EL*3	203,13	EL*3	203,13
EL*4	173,91	EL*4	173,91
EL*5	995,13	EL*5	1.240,97
EL*6	537,53	EL*6	304,49
TOTAL	2.253,52	TOTAL	2.266,32

5.4. SUPERFICIES PARCELAS.

P.G.O.U.			ESTUDIO DE DETALLE					
			Manzana 1			Manzana 2		
calific.	m2s	observ.	calific.	m2s	observ.	calific.	m2s	observ.
Solar	2.611,96	A+B+C	Solar	1.213,94	A+B	Solar	1.286,99	C
Viales	304,91	V1+V2	EL*	1.610,43	EL*1+EL*3+EL*5	EL*	655,89	EL*2+EL*4+EL*6
EL*	2.253,52	EL*1 a EL*6	TOTAL	2.824,37			1.942,88	
TOTAL	5.170,39	m2s	Viales	403,14 m2s			V	
			TOTAL	5.170,39 m2s				

6. USOS Y ORDENANZA DE APLICACIÓN.

Se mantiene en todos sus términos el uso y ordenanza particular asignados por el Plan General a la Zona de Terciario, Subzona TER-3, ámbito en el que se enclava la parcela original, así como sus remisiones a la zona de Edificación Abierta.

Valencia, noviembre 2004

Por el equipo redactor



Fdo.:

Jesús Nieto Rodríguez
Arquitecto.

 **AJUNTAMENT DE VALENCIA**
DILIGÈNCIA

Es fa constar que el present document
fou aprovat DEFINITIVAMEN i per
acord de l'Ajuntament Ple de
data 26 NOV 2004

València, 2 DIC 2004
EL SECRETARI

SERVICIOS ESPECIALES, S.A.