

Referencia:	<b>2022/272C</b>
Procedimiento:	<b>Estudios de detalle</b>
Interesado:	<b>APHAT AMONARRAIZ ARCOS</b>
Representante:	
<b>URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS</b>	

## INFORME TÉCNICO

Por D. APHAT AMONARRAIZ ARCOS, con DNI 2549062H, en representación de la empresa TREBE DESARROLLO SL, con CIF B42761874, se presenta, con registro de entrada nº 2021024247 de 27 de diciembre de 2021 Estudio de Detalle para la modificación de la ordenación de los volúmenes de la manzana con número ENS-131 según el plan general y número 25667 según el catastro, situada entre las calles del General Prim, Santa Teresa de Jesús, Libertad y carretera de Lliria redactado por FVAI ARQUITECTURAS S.L.P., con Francisco Valiente Alonso como arquitecto colegiado con nº 11412 del Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia, con CIF B-98734700.

### OBJETO:

El objeto del Estudio de Detalle presentado es reajustar las alturas y los volúmenes previstos en el Plan General de Burjassot vigente, sin incrementar la edificabilidad ni el aprovechamiento urbanístico previsto, poniendo en valor la configuración arquitectónica del conjunto de la manzana ENS-131 y homogeneizar los alzados de las diferentes calles.

### DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

- DIE-Documento inicial estratégico.
- Borrador Estudio de Detalle: Memoria y Planos.
- Justificante Pago de Tasa por la tramitación de planes de ordenación y otros actos de gestión urbanística.

### ANTECEDENTES:

Con fecha 8 de marzo, se emite informe técnico sobre el Documento Inicial Estratégico para la Evaluación Ambiental del Estudio de detalle de la manzana delimitada por la calle General Prim, calle Santa teresa de Jesús, calle de la Llibertad y carretera de LLiria proponiendo elevar al Órgano Ambiental para la emisión del Informe Ambiental Favorable por procedimiento simplificado, una vez se haya sometido al borrador del Plan y el Documento Inicial Estratégico a consultas de las personas interesadas por el plazo mínimo de 30 días hábiles.

Con fecha 6 de julio de 2022, se emite informe jurídico para Iniciar el trámite de evaluación ambiental y territorial estratégica, mediante procedimiento simplificado, proponiendo que se someta documento que contiene el borrador del Estudio de Detalle y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas de acuerdo con el art. 49.1.b LOTUP y personas interesadas, durante un plazo de treinta (30) días hábiles y la publicación de toda la documentación en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento.

## **RÉGIMEN JURÍDICO:**

---

El Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunidad Valenciana regula los estudios de detalle estableciendo lo siguiente:

### **Artículo 41. Estudios de detalle.**

- 1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.*
- 2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*
- 3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen*

El PGOU de Burjassot fue aprobado definitivamente por la CTU el 10 de abril de 2019, apareciendo su publicación en el BOP el 4 de julio de 2019.

Las Normas de Ordenación Estructural del PGOU en sus artículos 3 y 57 regulan los Estudios de Detalle:

### **“Artículo 3...**

*d) Las delimitaciones de estudios de detalle, unidades de ejecución, zonas o dotaciones, que podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, a las características topográficas del terreno, a la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, a la presencia de arbolado o vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste. La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:*

- Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.*
- No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por ciento (5%).*
- No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación.*
- No disminuirá la superficie destinada a suelos dotacionales.”*

### **“Artículo 57**

- 1.- Los Estudios de Detalle que se redacten tendrán como finalidad lo establecido en el art. 79 de la LUV.*

2.- Los Estudios de Detalle deberán comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

3.- Los Estudios 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, reajustando o estableciendo alineaciones y rasantes, y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso.

Estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas:

a) La adaptación y reajuste de alineaciones y rasantes 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 recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurran 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 viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.

b) No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado, por dicho planeamiento.

c) No podrán introducir usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el Plan.

d) No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.

e) Los Estudios de Detalle en las zonas de ordenación de uso global residencial cuyo objeto sea la reordenación de volúmenes podrán aumentar éstos hasta dos plantas más de la establecida en la ordenación pormenorizada prevista por el Plan, siempre que se pretenda igualar cornisas o medianeras existentes en el ámbito.

En el caso de disparidad de alturas en los colindantes, la mayor altura propuesta solo se podrá prolongar hasta un máximo del 50% de la longitud de la fachada, y nunca más de 15 m. de longitud.

f) El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar, una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este Plan al ordenar cada zona.

4.- El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente Normativa y sus Ordenanzas Generales y Particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección.

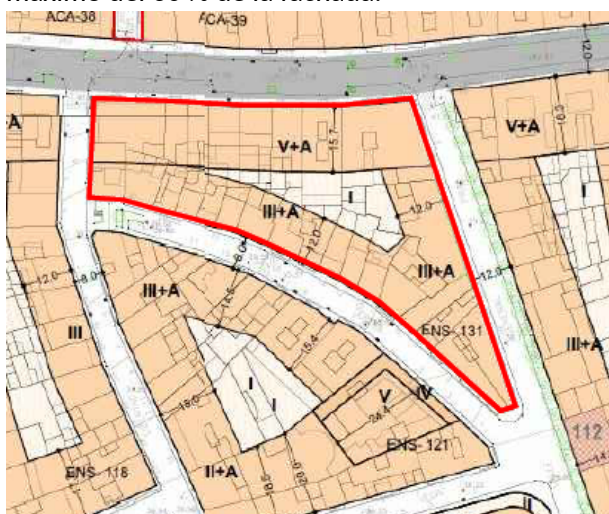
5.- El Estudio de Detalle no podrá minorar las exigencias de calidad de urbanización que se derivan de este Plan.

6.- Tal y como se ha indicado en el artículo 38, se deberá realizar un Estudio de Detalle y un Estudio de Integración Paisajística de la UE-1 al objeto de reordenar la volumétrica de la edificabilidad asignada que permita la disminución de las alturas máximas previstas, la disposición de la edificabilidad residencial en continuidad con el tejido residencial existente y la ubicación de las edificaciones de mayor altura en los ámbitos que posibiliten su mayor integración paisajística."

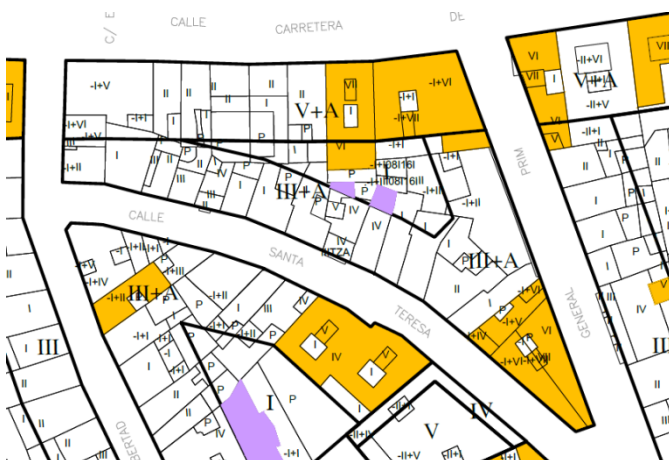
## CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS:

La edificabilidad máxima de la parcela viene definida por la definición volumétrica determinada a partir de los parámetros urbanísticos que establece el PGOU para esa manzana (Plano OP-7.3). Para la manzana que nos ocupa son los siguientes:

- Alturas máximas III+A
- Profundidad máxima edificable de 12 m
- Retranqueo planta ático 5m a excepción de los núcleos de escalera y ascensor que se ha dispuesto a 3 m de la alineación de fachada según lo permitido.
- Vuelos para calles de más de 8 m, vuelo de 0,90 m a fachada, vuelo de 0,60 cm a patio con un máximo del 60 % de la fachada.



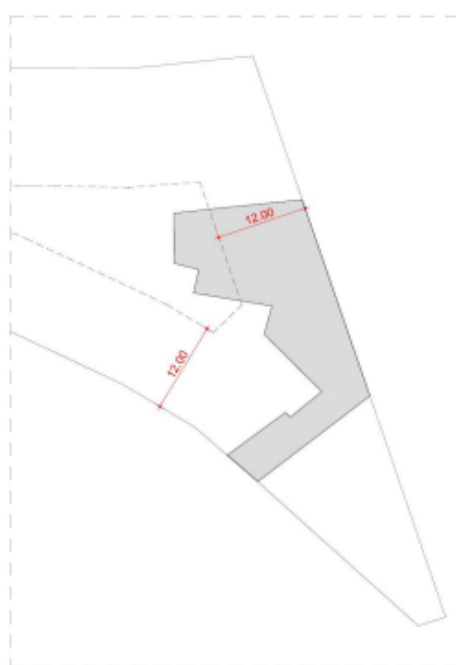
El único solar que existe actualmente en la manzana, se encuentra delimitado en la calle General Prim por dos edificios consolidados que se encuentran en situación de Fuera de Ordenación diferida por sobrepasar las alturas máximas determinadas por el PGOU de Burjassot para esa manzana. Las alturas de cornisa de los edificios colindantes de las parcelas correspondientes a la calle General Prim no se corresponden con lo establecido por el Plan General en lo referente a las alturas de cornisa.



Según se extrae de la documentación del Estudio de detalle el cálculo de la Edificabilidad que el PGOU de Burjassot le otorga a dicho solar edificable es la siguiente:

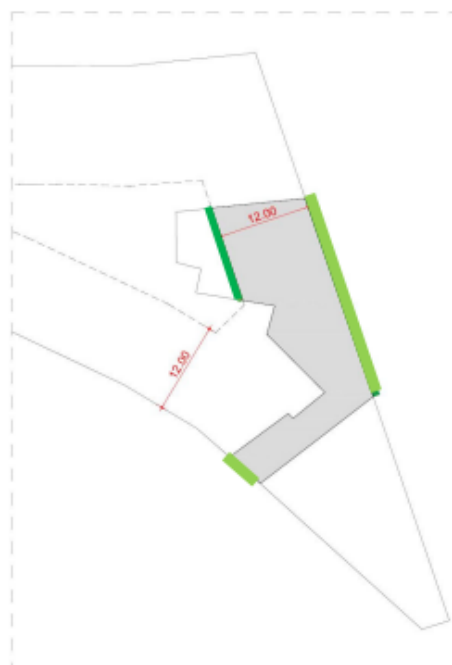
Tabla de superficies:

Nivel	Sup. Const. de vuelos Vuelo de 0,90cm a fachada Vuelo de 0,60cm a patio En 60% de la longitud	Sup. Const. interior al límite parcela (por planta)	Nº Plantas	Edificabilidad
Planta baja	-	426,80 m <sup>2</sup>	1	426,80 m <sup>2</sup> t
Plantas 1 y 2	22,48 m <sup>2</sup>	358,90 m <sup>2</sup>	2	762,75 m <sup>2</sup> t
Ático	4,70 m <sup>2</sup>	240,75 m <sup>2</sup>	1	245,45 m <sup>2</sup> t
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD MÁXIMA:</b>				<b>1435 m<sup>2</sup>t</b>



*Planta baja*

**Sup. construida interior = 426,80 m<sup>2</sup>**

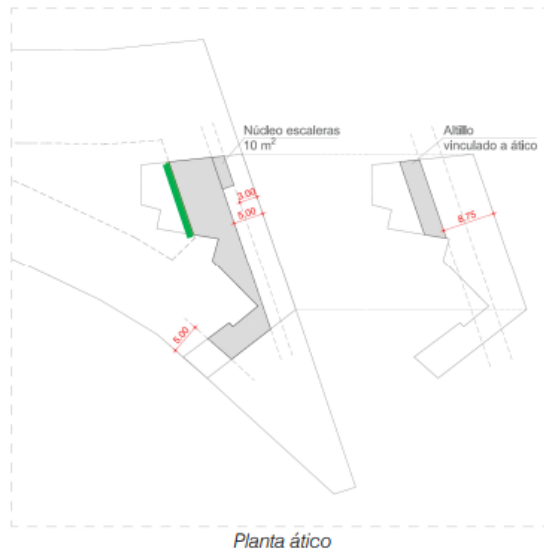


*Plantas 1 y 2*

**■ Balcones en 60% de la fachada a calle  
Vuelo de 0,90 cm**

**■ Balcones en 60% de la fachada a patio  
Vuelo de 0,60 cm**

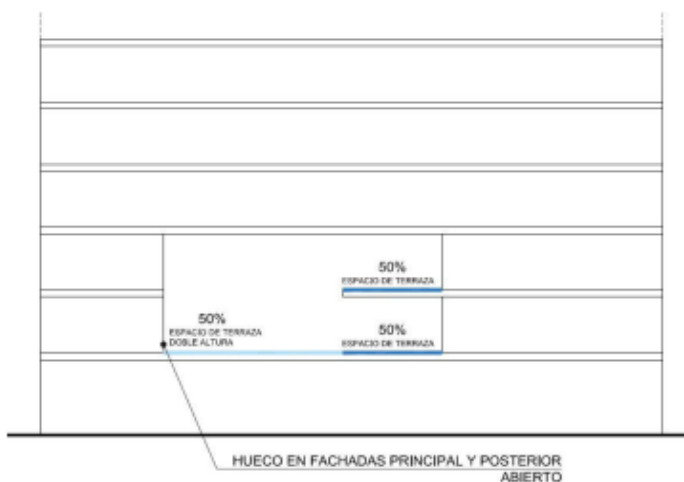
**Sup. const. int. límite parcela = 358,90 m<sup>2</sup>/planta  
Sup. construida vuelos = 22,48 m<sup>2</sup>/planta**

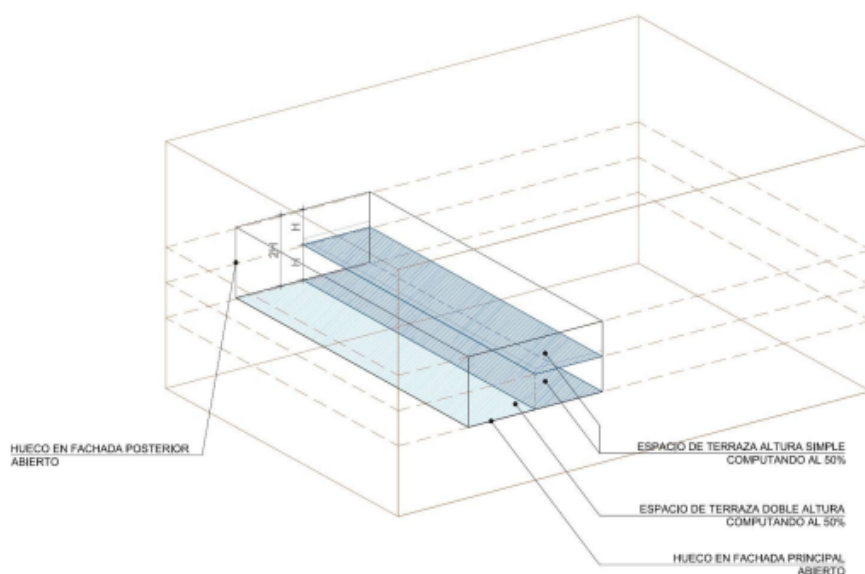


— Balcones en 60% de la fachada a patio  
Vuelo de 0,60 cm

**Sup. const. int. límite parcela planta ático = 197,75 m<sup>2</sup>/planta**  
**Sup. const. int. límite parcela planta altillo = 43,00 m<sup>2</sup>/planta**  
**Sup. construida vuelos = 4,60 m<sup>2</sup>/planta**

El Estudio de detalle distribuye la edificabilidad para el solar existente en la manzana de manera diferente a la descrita en el Plan General, modificando la edificabilidad en cada una de las plantas, siempre a menos. Tanto la planta baja como las plantas 1, 2 y ático, no consumen la totalidad de la superficie edificable y esta se traslada a las nuevas plantas 3 y 4. De esta forma, la edificabilidad no supera la prevista inicialmente por el Plan General, sino que se distribuye de forma que permite una mejor solución volumétrica del conjunto, lo que permite generar espacios de terraza interiores, computándolos al 50 % siempre que sean espacios abiertos en dos lados y al 100 % cuando estén cerrados en tres o más lados.





*Axonometría explicativa del cómputo de edificabilidad*

Por otro lado el Estudio de Detalle modifica la altura de una de las parcelas que conforman la manzana a V + Ático, dos más de las establecidas en el PGOU para esa manzana, máximo aumento que permite el PGOU de Burjassot, según se establece en el artículo 57.3 e) de las NNUU de Ordenación Estructural del PGOU.

Definiendo la altura máxima de cornisa en 20, 50 m, según la fórmula establecida en el artículo 80 de las NNUU de Ordenación Pormenorizada del PGOU para 5 alturas.

$$H \text{ (en metros)} = 4,5 + (3,2 \times n)$$

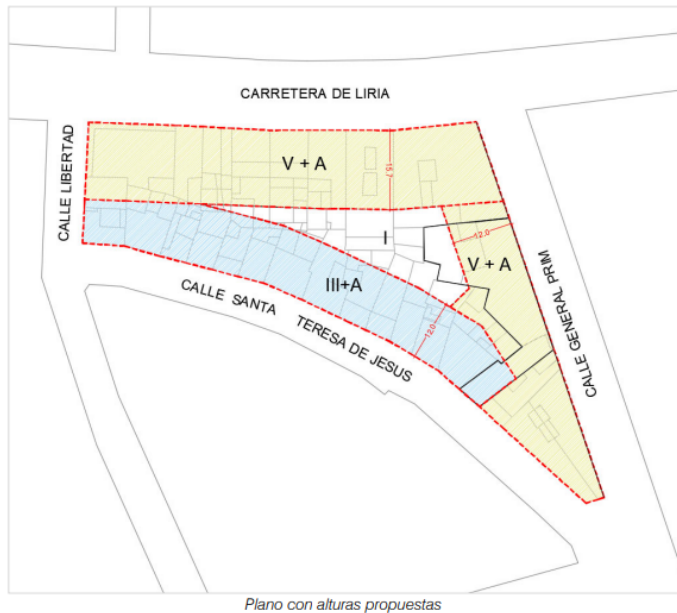
Siendo:

H, la altura de cornisa

n, el número de plantas a edificar sobre la planta baja

Con esta modificación, se homogeneizan las alturas de cornisa de los edificios que recaen a la calle General Prim, fachada principal de la manzana objeto del estudio de detalle, pero se mantienen las alturas del PGOU para la parcela que recae a la Calle Santa Teresa de Jesús.





Respecto a los usos, el Estudio de Detalle no altera los usos establecidos por el PGOU de Burjassot para la Zona ensanche, artículo 169 de las NNUU de Ordenación Pormenorizada del PGOU.

## CONCLUSIÓN.

Se considera que el Estudio de Detalle presentado cumple con las condiciones establecidas en la legislación urbanística vigente al:

- Formularse para una manzana de suelo urbano completa ENS-131 del PGOU de Burjassot.
- No aumentar en más de dos alturas las alturas máximas permitidas, pasando de III+A a V +A.
- Reordenar los volúmenes, homogeneizando las alturas de cornisa de las diferentes calles que conforman la manzana, sin aumentar la edificabilidad máxima permitida definida por los parámetros urbanísticos establecidos por el PGOU de Burjassot para la Manzana ENS-131.
- No alterar los usos preestablecidos por el PGOU de Burjassot.
- No ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de su entorno.
- Favorecer, al igualar al homogeneizar las alturas de edificaciones recayentes a la CI General Prim, la Integración Paisajística de las edificaciones en el entorno, además de generar espacios de relación e interés para los usuarios de las futuras edificaciones.

La documentación presentada es adecuada a sus fines e incluye un análisis de su integración en el paisaje urbano de Burjassot.



Por todo lo expuesto anteriormente, el Estudio de Detalle es **CONFORME** y puede iniciarse su tramitación para la oportuna aprobación inicial y posterior exposición pública durante el periodo de 30 días hábiles, una vez se elabore por el órgano ambiental la resolución del informe ambiental y territorial estratégico y se remita al órgano promotor y al órgano sustantivo, transcurrido el plazo otorgado para recibir los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

Lo que se firma a los efectos oportunos, en Burjassot a fecha de la firma digital.

Arquitecta Municipal

Firmado electrónicamente por  
ANA MARÍN SÁNCHEZ  
07/07/2022 10:31:40