

**ESTUDIO DE DETALLE**  
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA  
UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO  
RESIDENCIAL ENSANCHE.  
C/ CASTELL DE MONTESA DE CANALS  
(VALENCIA)



PROMOTOR:

**MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.**

**ENCARNA BOSCH FERRER**

Arquitecta urbanista  
Especialista Universitaria en Regeneración Urbana

**JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAYUD**

Abogado Urbanista

**JOSÉ ANDRÉS SANCHIS BLAY**

Licenciado en Ciencias Ambientales (nº col. 342)  
Ingeniero Técnico Agrícola

**Mayo, 2023**

## Contenido

A.	VERSIÓN FINAL DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE. C/ CASTELL DE MONTESA DE CANALS	3
A.1	INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES	3
A.1.1	Promotor	4
A.1.2	Autoría del documento	4
A.1.3	Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que se actúa	5
A.2	PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA	7
A.2.1	MEMORIA INFORMATIVA	7
A.2.1.1	Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio	7
A.2.1.2	Legislación aplicable.	8
A.2.1.3	Determinaciones del planeamiento.	9
A.2.1.4	Justificación y conveniencia de la propuesta del Estudio de Detalle.	9
A.2.1.5	Datos cuantitativos resultantes de la propuesta del Estudio de Detalle.	11
A.2.1.5.1	Planeamiento vigente	11
A.2.1.5.2	Propuesta de modificación	11
A.2.2	MEMORIA JUSTIFICATIVA	12
A.2.2.1.1	ETCV.	12
A.2.2.1.2	Respeto por los Planes de Acción Territorial,	13
A.2.2.1.3	Ordenación estructural del P.G.O.U. de Canals.	13
A.2.2.1.4	Modificación de la Ordenación pormenorizada.	13
A.2.2.2	Evaluación ambiental municipal y simplificada.	14
A.2.2.3	Afección al Dominio Público	15
A.3	PARTE CON EFICACIA NORMATIVA	16
A.3.1	ZONA EIU	16
A.3.2	ZONA ENS	16
A.3.3	PLANOS	16
A.4	MEMORIAS DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA.	17
A.4.1	VIABILIDAD ECONÓMICA	17
A.4.2	SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	19

A.5	INFORME DE IMPACTO DE GENERO.	20
B.	INDICE DE PLANOS	21

# ESTUDIO DE DETALLE

## A. VERSIÓN FINAL DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE. C/ CASTELL DE MONTESA DE CANALS

### A.1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

La mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L., está interesada en la construcción y explotación en el casco urbano de Canals, de un edificio destinado a supermercado de aproximadamente 3.600 m<sup>2</sup> de superficie, que requerirá ser circundado por un aparcamiento para proveedores y clientes de 6.586,27m<sup>2</sup> aproximadamente.

Esta mercantil, en fecha 8 de abril de 2022 (registro de entrada 3803/2022) presenta en el ayuntamiento de Canals el Documento de Inicio para el desarrollo de la unidad de ejecución en suelo urbano C/ Castell de Montesa, comprensivo de la siguiente documentación:

- a) Documento Inicial Estratégico para su evaluación Ambiental.
- b) Borrador del Estudio de Detalle que acompañará al Programa de Actuación Integrada correspondiente.
- c) Estudio de integración Paisajística.
- d) Estudio de inundabilidad.

En fecha 26 de mayo de 2022 la Concejalía de Urbanismo de Canals, recibida la solicitud, y emitidos los informes correspondientes, resuelve admitir a trámite este documento de inicio.

Remitida la propuesta a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Canals, en su condición de órgano ambiental, por ésta, mediante Resolución número 1147/2022, de 6 de julio, se acuerda someter a información pública el documento que contiene el borrador del plan y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas durante el plazo de treinta días hábiles, en aplicación de lo que establece el artículo 53 del Decreto 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP).

Con fecha 2 de diciembre de 2012, el ayuntamiento de Canals emite el *INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO FAVORABLE POR EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO en el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégico del Estudio de detalle y Programa*

de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en suelo urbano residencial ensanche “c/ Castell de Montesa” con las siguientes condiciones:

- Se realizará una adecuada transición de la manzana urbana con el suelo no urbanizable en estado rural, limitando la altura a dos plantas y 9 metros a la cornisa, y se plantará arbolado y setos para su correcta integración visual.
- Se dotará de arbolado y de dimensiones adecuadas a las aceras de viarios que recaen al residencial preexistente y al casco urbano, al objeto de facilitar una movilidad peatonal amable y segura.

De acuerdo con el artículo 144.4 del TRLOTUP, tras la Evaluación Ambiental, y obtención del Informe Ambiental, se deberá aportar:

- la **versión final del Estudio de Detalle**, por la que se redacta este documento
- la alternativa técnica que incluirá el proyecto de urbanización,
- la alternativa Jurídico-económica,
- las garantías provisionales exigibles.

#### A.1.1 Promotor

MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.  
C/ Almirante Cadarso, 15-3º izq.. 46005-VALENCIA  
CIF: B98855349

##### Representante:

JORGE PUYOL UCLÉS  
NIF: 20.180.601-H

#### A.1.2 Autoría del documento

##### Equipo redactor:

ENCARNA BOSCH FERRER  
Arquitecto (nº col. 3.223)  
Especialista Universitaria en Regeneración Urbana.  
Correo electrónico: [encarnabosch@hotmail.com](mailto:encarnabosch@hotmail.com)

JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAYUD  
Abogado (nº col. 7.286)  
Correo electrónico [ferragon@icav.es](mailto:ferragon@icav.es)

JOSÉ ANDRÉS SANCHIS BLAY  
EPYMA TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, SL  
Licenciado en Ciencias Ambientales (nº col. 342).  
Ingeniero Técnico Agrícola  
Especialista Universitario en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.  
Correo electrónico: [sanchis@epyma.es](mailto:sanchis@epyma.es)

### A.1.3 Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que se actúa

La manzana sobre la que se actúa es un suelo urbano cuya clasificación urbanística, según el planeamiento vigente, es de Suelo urbano Residencial Ensanche, donde es compatible el uso comercial y el industrial preexistente. Dispone de una urbanización parcial de los viarios que la conforman, y está ocupada también parcialmente por naves industriales o almacenes hoy en día en su mayoría sin uso. El progresivo abandono de la industria y lo inacabado de la urbanización otorgan al espacio un aspecto degradado inadecuado para que se convierta en el espacio de transición entre el casco urbano consolidado y el suelo rural.

Está situada entre el suelo no urbanizable, la antigua fábrica de Ferris y el casco urbano residencial consolidado, al que se une a través de la Avda. Corts Valencianes, en dicho punto está situado el único edificio residencial de la manzana.

Por su situación entre naves industriales y junto a una vía importante para la movilidad motorizada como es la Avda. Corts Valencianes, el espacio es muy adecuado para albergar usos comerciales de tamaño medio, que pueden convivir con los residenciales existentes o que se puedan implantar y con los almacenes y actividades residuales que quedan.

A través del Programa se pretende la ejecución de las previsiones del planeamiento vigente, a los efectos de poder instalar los usos residenciales y comerciales compatibles. Se acompaña un Estudio de Detalle (en adelante ED) a los efectos de:

- Definir y remodelar los volúmenes y alineaciones,
- definir geométricamente los viarios perimetrales que se mantienen, y crear un viario y una rotonda nuevos que mejoren la movilidad,
- y establecer medidas de integración paisajística que faciliten la convivencia armónica entre los usos pretendidos, y el suelo rural colindante.

Al edificio residencial existente, ya consolidado y colindante con el caso urbano, se le dotaría de un viario trasero, manteniendo la situación de luces y vistas que actualmente disfruta, y quedando excluido de la delimitación de la UE, por su estado de consolidación al haber materializado su derecho a edificar y contar con todos los servicios urbanísticos, no teniendo obligación de contribuir en las cargas de urbanización, aunque los viarios circundantes mejoren su estado actual.

**Los objetivos a conseguir serán:**

- Delimitar una Unidad de Ejecución dentro del suelo urbano, que permita la urbanización completa de la manzana, otorgando la condición de solar edificable a la totalidad de las parcelas de la misma.
- Dotarla de una conexión a la Avda. Corts valencianes que permita, con plena seguridad vial, una entrada eficiente tanto para los vehículos particulares como para los camiones de proveedores de los usos a implantar, sin perder calidad urbana y la accesibilidad propia de los entornos residenciales actuales.
- Delimitar con exactitud las dimensiones y georreferenciar los viales circundantes de la manzana, determinando y posteriormente ejecutando los viales con los servicios necesarios para completar de forma íntegra la urbanización, plenamente acorde con los criterios de calidad paisajística, accesibilidad y perspectiva de género.
- Se tramitará un Estudio de Detalle, a los efectos de fijar con exactitud los volúmenes, superficies y usos permitidos en cada zona, así como los viarios circundantes y la conexión de la manzana con el casco urbano. Para así:
  - o Conseguir junto a la Avda. Corts Valencianes un área con la posibilidad de implantar actividades comerciales tractoras de público de tamaño medio.
  - o Compatibilizar el uso comercial de tamaño medio con los usos residenciales o comerciales de un menor tamaño. Manteniendo parte de los edificios industriales existentes
  - o Separar los espacios anteriores por viarios o barreras vegetales, a los efectos de su adecuada integración.
  - o Conseguir un borde urbano adecuado para la conexión con el suelo rural, con arbolado y un volumen adecuado.

Se acabará con el estado de degradación actual, creando un entorno urbano de calidad, donde ubicar usos residenciales y comerciales de proximidad, generadores de puestos de trabajo y servicios. Se cualifica el casco urbano residencial de Canals, al dotarlo de servicios necesarios a los que se tendrá acceso tanto rodado como peatonal.

## A.2 PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

### A.2.1 MEMORIA INFORMATIVA

#### A.2.1.1 Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio

De acuerdo con lo expuesto en el documento de inicio, el ámbito de este estudio de detalle está en suelo urbano, por lo que la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación de la modificación es la propia de suelo parcialmente urbanizado, y de eriales de parcelas sin cultivo.

Teniendo en cuenta que se trata de un suelo parcialmente urbanizado, no agrícola, las principales características del medioambiente y del territorio, del ámbito son:

Usos de suelo: Se trata de una zona industrial, parcialmente urbanizada, donde se han eliminado los cultivos, pudiéndose considerar como eriales o solares pendientes de finalizar su urbanización.

Pendientes: El ámbito se localiza en una zona llana con pendientes inferiores al 3% en general.

Vegetación y fauna: Al tratarse de un suelo parcialmente urbanizado y construido, donde se han eliminado los cultivos y gran parte del suelo ya ha sido sellado por la edificación, la única vegetación existente, es la vegetación tipo arvense que se encuentra en los eriales y solares no construidos o en áreas residuales no selladas, siendo vegetación sin interés. En cuanto a la fauna es la típica de periurbanas y/o urbanas, sin especies de especial interés.

Espacios naturales o de interés ambiental: El ámbito no se encuentra dentro o en las inmediaciones de ninguna área protegida o de la Red natura 2000. El área protegida más próxima es la zona húmeda “Font dels Sants”, que su área de influencia de 500m afecta parcialmente al ámbito del estudio de detalle. No obstante, al no tratarse de una actividad que pueda afectar al acuífero, no tiene afección sobre esta zona húmeda.

Patrimonio cultural: Según el inventario de la Direcció General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria d' Educació, Investigació, Cultura i Esport (datos extraídos de su página web [www.ceice.gva.es/es/web/Patrimonio cultural y Museos](http://www.ceice.gva.es/es/web/Patrimonio%20cultural%20y%20Museos)), en el ámbito del proyecto no hay ningún yacimiento arqueológico, ni Bien de Interés Cultural (BIC), ni Bien de Relevancia Local (BRL), u otro elemento del patrimonio cultural.

Paisaje: Tal y como queda reflejado en el estudio de integración paisajística que acompañaba al documento de inicio, el ámbito está en una unidad de paisaje denominada “Zonas industriales”, unidad que tiene un valor paisajístico Medio, sin ningún recurso paisajístico.

Riesgo de inundación según PATRICOVA: Según la cartografía del PATRICOVA, parte del ámbito presenta una Peligrosidad Geomorfológica por Semiendorreismos.

Riesgo de inundación según el Sistema Nacional de Cartografías de Zonas Inundables (SNCZI) del Ministerio para la Transición Ecológica (MITECO): Según esta cartografía del SNCZI, de mayor detalle que la del PATRICOVA, el ámbito no se vería afectado por este riesgo.



Estudio de inundabilidad: El borrador del plan se acompañaba de un estudio de inundabilidad del ámbito.

Este estudio trata de analizar la afección que sobre el ámbito pudieran efectuar los desbordamientos del caudal de los barrancos del Soldat y Corcot esencialmente durante las avenidas de período de retorno de 25, 100 y 500 años.

Respecto a los resultados obtenidos, se ve parcialmente afectada por las avenidas de 25, 100 y 500 años de período de retorno. Durante las avenidas de 100 y 500 años la zona inundable se extiende por la mayor parte de la parcela, con excepción de la franja este de la misma. Sin embargo, los calados solo superan los 0,80m para el período de retorno de 500 años y únicamente en dos áreas pequeñas en límite oeste de la parcela, que se encuentran más deprimidas.

Ya que la parcela se ve afectada por calados menores a 0,80 m para todos los periodos de retorno estudiados, excepto un área pequeña de la parcela para el período de retorno de 500 años, la peligrosidad de la parcela se clasifica en Nivel 6 el cual es el nivel de peligrosidad más bajo.

Los resultados de la modelización para la situación modificada, en la que se han incluido el nuevo trazado de los accesos a la parcela y su elevación de la rasante, muestran que ni la parcela ni los accesos se ven afectados por las avenidas. También se observa que en las zonas colindantes a la parcela y en el resto de las áreas afectadas los valores alcanzados de calado y velocidad del agua cambian de manera imperceptible, quedando cualquier variación dentro del rango propuesto en el artículo 9 del PATRICOVA de manera que no existe un aumento de peligrosidad que pueda afectar a terceros o a la parcela.

La parcela está clasificada como suelo urbano por lo que se ve afectado por el artículo 20 y el anexo I del PATRICOVA, en los que se presentan las condiciones de diseño y adecuación que deberán seguir las edificaciones y la urbanización que se propongan en los accesos y la parcela.

Por lo tanto, con los trabajos realizados se ha comprobado que el riesgo de daños a los bienes o a las personas son muy bajos, y que, con las cotas finales de ámbito, **este no presenta riesgo de inundación.**

Este estudio de inundabilidad presentaba una pequeña errata en los planos, debida a un error cartográfico de las cotas LIDAR del último vuelo, que no afecta al ámbito del Estudio de Detalle. En este no se representaba adecuadamente el edificio de la manzana de Ferrys al norte de la Calle de Castell de Montesa, por el que la mancha de inundación afectada el linde sur de dicha manzana. Al existir un edificio elevado en ese punto, dicha mancha de inundación no le debería afectar a esta manzana.

#### A.2.1.2 Legislación aplicable.

Como tal, se citan las disposiciones legales y reglamentarias siguientes:

- 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.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana.
- Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
- LEY 6/2022, de 5 de diciembre, de la Generalitat, del cambio climático y la transición ecológica de la Comunitat Valenciana.
- Demás legislación sectorial que circunstancialmente resulte de aplicación, por razón de su materia.

#### A.2.1.3 Determinaciones del planeamiento.

- Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Canals, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Valencia adoptado en sesión de fecha 27 de noviembre de 1.984 (BOP de 3 de enero de 1.985).
- Modificación puntual del PGOU de Canals, relativa a la “Ordenación pormenorizada del área industrial Les Moles”, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de este municipio adoptado en sesión de fecha 27 de marzo de 2014 (BOP de 3 de mayo de 2014).

#### A.2.1.4 Justificación y conveniencia de la propuesta del Estudio de Detalle.

La manzana sobre la que se actúa es un suelo urbano cuya clasificación urbanística, según el planeamiento vigente, es de Suelo urbano Residencial Ensanche, donde es compatible el uso comercial y el industrial preexistente. Dispone de una urbanización parcial de los viarios que la conforman, y está ocupada también parcialmente por naves industriales o almacenes hoy en día en su mayoría sin uso. El progresivo abandono de la industria y lo inacabado de la urbanización otorgan al espacio un aspecto degradado inadecuado para que se convierta en el espacio de transición entre el casco urbano consolidado y el suelo rural.

Está situada entre el suelo no urbanizable, la antigua fábrica de Ferris y el casco urbano residencial consolidado, al que se une a través de la Avda. Corts Valencianes, en dicho punto está situado el único edificio residencial de la manzana.

Por su situación entre naves industriales y junto a una vía importante para la movilidad motorizada como es la Avda. Corts Valencianes, el espacio es muy adecuado para albergar usos comerciales de tamaño medio, que pueden convivir con los residenciales existentes o que se puedan implantar y con los almacenes y actividades residuales que perduran. A través del Programa se pretende la ejecución de las previsiones del planeamiento vigente, a los efectos de poder instalar los usos residenciales y comerciales compatibles.

Tras el análisis de las distintas alternativas que se ha llevado a cabo en el apartado A.5 del presente documento, se ha optado por escoger la Alternativa 2 que parece la más adecuada a las necesidades de la población y la vocación del espacio periurbano estudiado.

Se considera la alternativa más adecuada, para permitir la convivencia de los usos previstos por el planeamiento, posibilitando la implantación tanto del uso residencial como, de actividades terciarias-comerciales tractoras. Creando unos espacios arbolados y ajardinados que ayuden a conciliar los distintos usos, así como la conexión con el casco urbano y el suelo no urbanizable.

De esa forma se compatibiliza la posibilidad de crear: - una manzana residencial en altura y con un patio interior que relegue el comercio a los bajos de los edificios; con la opción de implantar los usos terciarios en parcelas exclusivas, opción que inicialmente se va a ejecutar en una de sus parcelas, para instalar una actividad tractora que dinamice el ámbito.

Ya existen ya en la manzana un edificio de uso residenciales y antiguos talleres, que se integraran en la nueva ordenación, que no declara nuevas incompatibilidades se usos, sino que busca su integración, facilitando la revitalización del espacio.

Al no perseguirse la alteración de usos permitidos y compatibles, resulta suficiente como instrumento de ordenación el Estudio de Detalle que concrete los viarios necesarios y establezca las condiciones necesarias para su armónica integración, y con los siguientes objetivos:

- Delimitar una Unidad de Ejecución dentro del suelo urbano, que permita la urbanización completa de la manzana, otorgando la condición de solar edificable a la totalidad de las parcelas de la misma.
- Dotarla de una conexión a la Avda. Corts valencianes que permita, con plena seguridad vial, una entrada eficiente tanto para los vehículos particulares como para los camiones de proveedores de los comercios a implantar, sin perder calidad urbana y la accesibilidad propia de los entornos residenciales actuales.
- Delimitar con exactitud las dimensiones y georreferenciar los viales circundantes de la manzana, determinando y posteriormente ejecutando los viales con los servicios necesarios para completar de forma íntegra la urbanización, plenamente acorde con los criterios de calidad paisajística, accesibilidad y perspectiva de género.
- Se tramitará un Estudio de Detalle, a los efectos de fijar con exactitud los volúmenes, superficies y usos permitidos en cada zona, así como los viarios circundantes y la conexión de la manzana con el casco urbano. Para así:
  - o Conseguir junto a la Avda. Corts Valencianes un área con la posibilidad de implantar actividades comerciales tractoras de público de tamaño medio.
  - o Compatibilizar el uso comercial de tamaño medio con los usos residenciales o comerciales de un menor tamaño. Manteniendo parte de los edificios industriales existentes
  - o Separar los espacios anteriores por viarios o barreras vegetales, a los efectos de su adecuada integración.
  - o Conseguir un borde urbano adecuado para la conexión con el suelo rural, con arbolado y un volumen adecuado.

Se acabará con el estado de degradación actual, creando un entorno urbano de calidad, donde ubicar usos residenciales y comerciales de proximidad, generadores de puestos de trabajo y

servicios. Se cualifica el casco urbano residencial de Canals, al dotarlo de servicios necesarios a los que se tendrá acceso tanto rodado como peatonal.

A.2.1.5 Datos cuantitativos resultantes de la propuesta del Estudio de Detalle.

A.2.1.5.1 Planeamiento vigente

PLANEAMIENTO VIGENTE					
<b>Red viaria</b>		<b>5.676,16</b>	20,96%		
<b>Total dotaciones red secundaria</b>		<b>5.676,16</b>	20,96%		
		<b>m2/s</b>		<b>m2/t</b>	
<b>Parcelas privadas</b>		<b>21.409,17</b>	79,04%	<b>56.953,88</b>	
M1.1	ENS	17.047,19		43.867,94	2,57 m2t/m2
M1.2	EIU	4.361,98		13.085,94	3,00 m2t/m2
<b>Estándar Dotacional Global (EDG) del E.D.</b>					
Total dotaciones red secundaria		5.676,16		<b>m2s</b>	
<b>TOTAL DOTACIONES:</b>		<b>5.676,16</b>		<b>m2s</b>	
<b>TOTAL APROVECHAMIENTO</b>				<b>56.953,88</b>	<b>m2s</b>
<b>ESTANDAR DOTACIONAL GLOBAL (EDG)</b>		<b>0,10</b>		<b>m2sdot/m2t</b>	

A.2.1.5.2 Propuesta de modificación

PLANEAMIENTO PROPUESTO					
<b>Red viaria</b>		<b>9.029,26</b>	33,34%		
<b>Total dotaciones red secundaria</b>		<b>9.029,26</b>	33,34%		
		<b>m2/s</b>		<b>m2/t</b>	
<b>Parcelas privadas</b>		<b>18.056,07</b>	66,66%	<b>39.256,30</b>	
M1.1	EIU	1.030,38		3.091,14	3,00m2t/m2
M1.2	ENS	15.769,96		33.567,52	2,13m2t/m2
M2	ENS	649,41		2.597,64	2,07m2t/m2
		604,58		0,00	
<b>Estándar Dotacional Global (EDG) del E.D.</b>					
Total dotaciones red secundaria		9.031,00		<b>m2s</b>	
<b>TOTAL DOTACIONES:</b>		<b>9.031,00</b>		<b>m2s</b>	
<b>TOTAL APROVECHAMIENTO</b>				<b>39.256,30</b>	<b>m2s</b>
<b>ESTANDAR DOTACIONAL GLOBAL (EDG)</b>		<b>0,23</b>		<b>m2sdot/m2t</b>	

## A.2.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

### A.2.2.1.1 ETCV.

La propuesta de modificación está perfectamente incardinada en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, que exige:

1º.- Compatibilizar el crecimiento económico con la conservación del medio ambiente procurando evitar el consumo adicional de suelos y recursos. Como se hace en el presente caso.

#### ***Directriz 24 ETCV y desarrollo económico***

*2. La consecución de este modelo está fuertemente condicionada por la sostenibilidad del territorio, entendida como la compatibilidad entre su uso ligado a actividades económicas y la conservación y puesta en valor de los activos ambientales, paisajísticos y culturales de los cuales es portador*

#### ***Directriz 26. Eficiencia en el uso de los recursos.***

*Las actuaciones públicas en materia del uso eficiente de recursos deberán llevar a cabo las siguientes estrategias:*

*a) Desligar la mejora de la calidad de vida del conjunto de la población del incremento de los recursos utilizados por el sistema productivo.*

2º.- La ocupación del suelo para actividades económicas debe de favorecer: la Rehabilitación de suelos en crisis o degradados, la mixtura con los usos residenciales, la cercanía a los núcleos urbanos con la intención de evitar la movilidad motorizada. Y favorecer el comercio de proximidad.

#### ***Directriz 92. Principios directores de la ocupación racional y sostenible del suelo para actividades económicas***

*1. Las administraciones públicas integrarán en sus políticas y actuaciones con proyección sobre el territorio en materia de ocupación de suelo para actividades económicas a los siguientes principios directores:*

*a) Compatibilizar el crecimiento del suelo para actividades económicas con el mantenimiento de la integridad de la Infraestructura Verde del territorio.*

*c) Reducir el número y la distancia de los desplazamientos por motivos de trabajo mediante el equilibrio entre la localización de la población y el empleo.*

*d) Compatibilizar, cuando sea posible, los usos residenciales con los del suelo para actividades económicas.*

*f) Fomentar la integración paisajística de los desarrollos del suelo para actividades económicas preservando en lo posible los elementos propios y de valor singular del paisaje donde se ubican, así como los accesos a los mismos.*

g) *Procurar condiciones de urbanización y diseños arquitectónicos de calidad en las áreas de actividad económica con especial incidencia en los frentes visibles desde las carreteras.*

i) *Desarrollar los nuevos crecimientos de suelo para actividades económicas partiendo de los tejidos existentes procurando evitar la dispersión de estos usos en el territorio.*

j) *Facilitar la conexión de estos suelos con las zonas residenciales mediante sistemas de transporte público y modos no motorizados.*

**l) Reubicar los tejidos industriales y terciarios obsoletos o de localización inadecuada.**

**o) Fomentar la rehabilitación y la integración paisajística de los tejidos industriales y terciarios en desuso orientándolos hacia funciones acordes con la nueva realidad económica.**

**2. Estos principios directores, en ausencia de disposiciones normativas más específicas, deberán ser incorporados al planeamiento urbano y territorial**

#### A.2.2.1.2 Respeto por los Planes de Acción Territorial,

El Estudio de Detalle propuesto, no se ve afectada por otros planes de acción territorial, salvo lo descrito en el apartado A.2.1 sobre el PATRICOVA y el estudio de inundabilidad.

En cuanto al PATSECOVA (*DECRETO 215/2020, de 29 de diciembre, del Consell, de aprobación del Plan de acción territorial sectorial del comercio de la Comunitat Valenciana*), no es de aplicación, ya que no nos encontramos ante el desarrollo de un nuevo desarrollo comercial, sino ante un estudio de detalle de una zona con uso compatible terciario

#### A.2.2.1.3 Ordenación estructural del P.G.O.U. de Canals.

No se afecta a la Ordenación Estructural de Canals con la que resulta perfectamente compatible, al mantener los usos previstos en la misma, y utilizar la Avda. Corts Valencianes como vía estructurante del casco urbano a través de la cual es sencillo llegar en transporte motorizado o de forma peatonal, mejorando la funcionalidad de los viarios previstos en el PG

#### A.2.2.1.4 Modificación de la Ordenación pormenorizada.

A través del Estudio de Detalle, y de acuerdo al artículo 41 del TRLOTUP:

**“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.

4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.”

Se introducen los siguientes cambios en la Ordenación Pormenorizada:

- Se fijan exactamente las dimensiones de los viarios previstos en el PGOU y se implanta arbolado en parte de ellos.
- Se crea una rotonda de entrada desde Corts Valencianes y un nuevo viario que separa el uso residencial actual del resto de la manzana.
- Se crea una gran parcela con poca edificabilidad y altura a los efectos de poder implantar una actividad comercial media, con capacidad tractora de público y actividad. Esta parcela se une al resto de la manzana a través de una pantalla vegetal en parcela propia
- Se delimitan los volúmenes y alturas del resto de la parcela, a los efectos de facilitar la implantación de otros comercios, residenciales y el mantenimiento residual de los almacenes actuales.
- En el borde urbano con el suelo en estado rural, e se limitan las alturas y se prevé una barrera vegetal, para la adecuada integración de ambos espacios.

#### A.2.2.2 Evaluación ambiental municipal y simplificada.

Como se acredita en el Estudio Ambiental Estratégico, la propuesta de ED no va a tener efectos significativos en el Medio ambiente, por lo tanto, se propone una evaluación ambiental que será simplificada (art.46.3.a TRLOTUP).

El órgano ambiental va a ser el Ayuntamiento. Al tratarse de un ED que solo afecta a la ordenación pormenorizada del suelo urbano. (art. 48 TRLOTUP)

Con fecha 2 de diciembre de 2012, el ayuntamiento de Canals, como órgano ambiental, emite el *INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO FAVORABLE POR EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO en el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégico del Estudio de detalle y Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en suelo urbano residencial ensanche “c/ Castell de Montesa” con las siguientes condiciones:*

- *Se realizará una adecuada transición de la manzana urbana con el suelo no urbanizable en estado rural, limitando la altura a dos plantas y 9 metros a la cornisa, y se plantará arbolado y setos para su correcta integración visual.*
- *Se dotará de arbolado y de dimensiones adecuadas a las aceras de viarios que recaen al residencial preexistente y al casco urbano, al objeto de facilitar una movilidad peatonal amable y segura.*

#### A.2.2.3 Afección al Dominio Público

La ordenación propuesta en el ED no implica ninguna modificación al dominio público, regulado por normativa sectorial (montes, costas etc).

Simplemente se concreta la delimitación exacta de los viarios públicos que pasarán a propiedad municipal en la Reparcelación que se inscriba en el Registro de la Propiedad.

Dado el escaso número de propietarios afectados, y el elevado porcentaje de que dispone el promotor (80,25%), es posible que se trate de una reparcelación voluntaria a la que todos los interesados presten su expresa conformidad.



### A.3 PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

Se ha mantenido la clasificación de Suelo Urbano Residencial Ensanche (ENS), y Suelo Urbano Edificios Industriales Existentes (EIU), definiendo en cada una de las zonas señaladas en el plano de alineaciones, las alturas correspondientes.

#### A.3.1 ZONA EIU

La zona EIU, se regirá por los artículos 82 a 84 de las NNUU del vigente PGOU

Se añade un artículo 84 bis, que establece el régimen a aplicar cuando decaiga el uso industrial de la zona clasificada por el PGOU como EIU (Edificios Industriales Urbanos)

##### ***Artículo 84 bis. Sustitución del uso industrial existente***

*Cuando desaparezca el uso industrial de los Edificios Industriales Urbanos (EIU), clasificados como tales por el PGOU, se aplicará el régimen de la zona ensanche (ENS), de acuerdo a sus usos predominantes y compatibles, así como al resto de parámetros urbanísticos establecidos por las NNUU vigentes*

#### A.3.2 ZONA ENS

La zona ENS, se regirá por los artículos 74 a 81 de las NNUU del vigente PGOU

Se añade un artículo 81 bis, que establece el régimen a aplicar al uso terciario en el ámbito del presente Estudio de Detalle

##### ***Artículo 81 bis. Uso terciario compatible***

- a) *Se permite el uso terciario compatible con el residencial, en edificios de viviendas, adaptándose a los parámetros urbanísticos que le son de aplicación, y con las medidas correctoras que le sean impuestas por la implantación del uso correspondiente.*
- b) *En el ámbito del presente ED, se permite: el uso terciario:*
  1. *en parcelas exclusivas dedicadas a dicho uso, con las siguientes limitaciones:*
    - *Ocupación máxima: 50%*
    - *Separación mínima a usos residenciales de 3m.*
    - *Nº alturas: III*
    - *Altura máxima: 12,00 m.*
    - *Separar el uso comercial/terciario de tamaño medio con los usos residenciales, mediante viarios y/o barreras vegetales, a los efectos de su adecuada integración*
  2. *En edificios industriales existentes mientras perdure su vida útil*

#### A.3.3 PLANOS

*Son parte normativa los planos de ordenación O.01, y O.02, el primero hace referencia a las Zonas de Ordenación el segundo a las alineaciones y rasantes.*

## A.4 MEMORIAS DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA.

### A.4.1 VIABILIDAD ECONÓMICA

El contenido de estos documentos viene determinado en el anexo XIII del TRLOTUP

*1.La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:*

*a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.*

*b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.*

*c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

El contenido de la Memoria se redacta en los términos del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que es su Art. 22.5 que dice:

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

*a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*

*b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas*

*c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*

*El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

*d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*

*e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas”.*

Este Estudio de Detalle es parte de la Proposición Técnica de un Programa de Actuación Integrada, que dispone de una específica Memoria de Viabilidad Económica, en la que se analiza en los términos exigidos por estos preceptos, la viabilidad económica del Programa Propuesto. A estos efectos se ha procedido a calcular el valor del suelo antes y después de su transformación y se han considerado las cargas de urbanización descritas y justificadas en el programa. La referida memoria concluye:

***“El desarrollo de la actuación urbanística es viable al cumplirse la siguiente expresión:***

***Valor suelo + Costes urb. + Costes const. < Ingresos venta edificación***

***Con los datos obtenidos en el punto anterior, podemos concluir que la culminación del desarrollo urbanístico previsto resulta viable en términos económicos, el valor del suelo una vez urbanizado el sector, será mayor que el valor del suelo si se le devuelve al estado primigenio.***

***Con el estudio realizado, se demuestra la viabilidad de la actuación, puesto que el estado de ingresos permite atender los gastos derivados, tanto de la adquisición de suelo, como su transformación y edificación.***

*Todo ello, sin perjuicio de la situación económica del mercado inmobiliario y las coyunturas especiales en momentos determinados de este sector, por lo que este estudio debe de tomarse como referencia para la proyección de cada negocio, propio del promotor de la actuación en cada momento.”*

La modificación de planeamiento que implica el Estudio de Detalle es mínima, al mantenerse la intensidad edificatoria y los usos previstos. Lo que permite la ordenación propuesta no es más facilitar la compatibilidad de los usos previstos ya anteriormente por el planeamiento y facilitar su efectiva ejecución y conexión con el resto del casco urbano de la población.

**La viabilidad económica del E.D. coincide con la del PAI que lo gestiona, por ello nos remitimos a dicho documento, expuesto al público y en su caso aprobado de una forma conjunta.** El análisis de la viabilidad económica de una modificación de planeamiento, en este caso un Estudio de Detalle, no es más que una previsión a futuro sobre la viabilidad económica de la gestión urbanística del mismo, en el que se efectúa una previsión de los costes de urbanización y de los valores del suelo y del producto inmobiliario que se creará en ese momento futuro de su gestión.

En el presente caso, la viabilidad de la modificación del planeamiento que implica el E.D., queda acreditada con mayor rigor y exactitud, con la memoria incorporada al programa, con valores actuales y efectivos a fecha de exposición pública y aprobación del programa.

#### A.4.2 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El contenido de estos documentos viene determinado en el anexo XIII del TRLOTUP

##### *2. Informe de sostenibilidad económica.*

*El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado*

El Informe de Sostenibilidad Económica del Programa se concluye:

**El análisis sobre la sostenibilidad económica del Programa es favorable; ya que el Balance económico es positivo porque los ingresos superan a los gastos, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos. Por lo tanto, el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad, además de los ingresos puntuales recibidos a través de las tasas de edificación. Por lo tanto, el presente Programa, es económicamente sostenible en la hipótesis considerada en esta memoria.**

Las previsiones para la hacienda pública local, de las consecuencias del ED, son coincidentes con las del Programa tramitado para su gestión, por ello nos remitimos al mismo, al contener un análisis detallado de los costes que el ayuntamiento va a tener que asumir en mantenimiento de la urbanización y servicios prestados a las actividades y residentes que se implanten, así como de las previsiones de ingresos por los impuestos que se generen.

## A.5 INFORME DE IMPACTO DE GENERO.

Este Estudio de Detalle es parte de la Proposición Técnica de un Programa de Actuación Integrada, que dispone de una específica Memoria de Informe de Genero, en la que se analiza en los términos exigidos por estos preceptos. La referida memoria concluye:

Que el **Estudio de detalle:**

- Permite una optimización en el uso del suelo urbano, sin ampliar el sellado y antropización de nuevas áreas en estado rural.
- Facilita el comercio de proximidad a las zonas residenciales, permitiendo un acceso peatonal a los comercios de primera necesidad, facilitando la conciliación de la vida familiar y laboral.
- Si se evita el tener que acudir necesariamente a la movilidad motorizada, para acceder a las zonas comerciales.
- Si se crea un espacio donde sea posible caminar con comodidad a personas con movilidad reducida o con necesidad de cuidados específicos, para facilitar su integración social.

Debemos considerar que, la modificación es positiva desde la perspectiva de género, dado que supone una mejor organización de los usos residenciales y comerciales, para permitir su compatibilidad y adaptarlos a las necesidades actuales. Optimizando el uso del suelo urbano, sin ampliar el sellado y antropización de nuevas áreas en estado rural.

El espacio urbano creado facilita la vida familiar y la conciliación del cuidado de menores y ancianos con el desarrollo de la actividad laboral al acercar a los hogares los comercios de primera necesidad.



Firmado digitalmente  
por MARIA  
ENCARNACION|  
BOSCH|FERRER  
Fecha: 2023.05.16  
21:00:46 +02'00'

Fdo. Encarna Bosch Ferrer  
Arquitecta urbanista  
Espec. Univ. en Regeneración Urbana



Mayo, 2023  
Firmado  
digitalmente por  
SANCHIS BLAY  
JOSE ANDRES -  
19997557T  
Fecha: 2023.05.16  
21:07:25 +02'00'

Fdo. José Andrés Sanchis Blay  
Lic. C. ambientales e ing. téc. agrícola

NOMBRE  
FERRANDO  
CALATAYUD JOSE  
LUIS - NIF  
20002326P

Firmado digitalmente  
por NOMBRE FERRANDO  
CALATAYUD JOSE LUIS -  
NIF 20002326P  
Fecha: 2023.05.16  
22:49:35 +02'00'

Fdo. Josep Lluís Ferrando i Calatayud  
Abogado urbanista

## B. INDICE DE PLANOS

### PLANOS DE INFORMACIÓN:

I.01. LOCALIZACIÓN

I.02. ORTOFOTO ESTADO ACTUAL (ICV 2022)

I.03. CATASTRO

I.04. PATRICOVA

I.05. RIESGO DE INUNDACIÓN SEGÚN EL SISTEMA NACIONAL DE CARTOGRAFÍA DE ZONAS INUNDABLES (SNCZI)

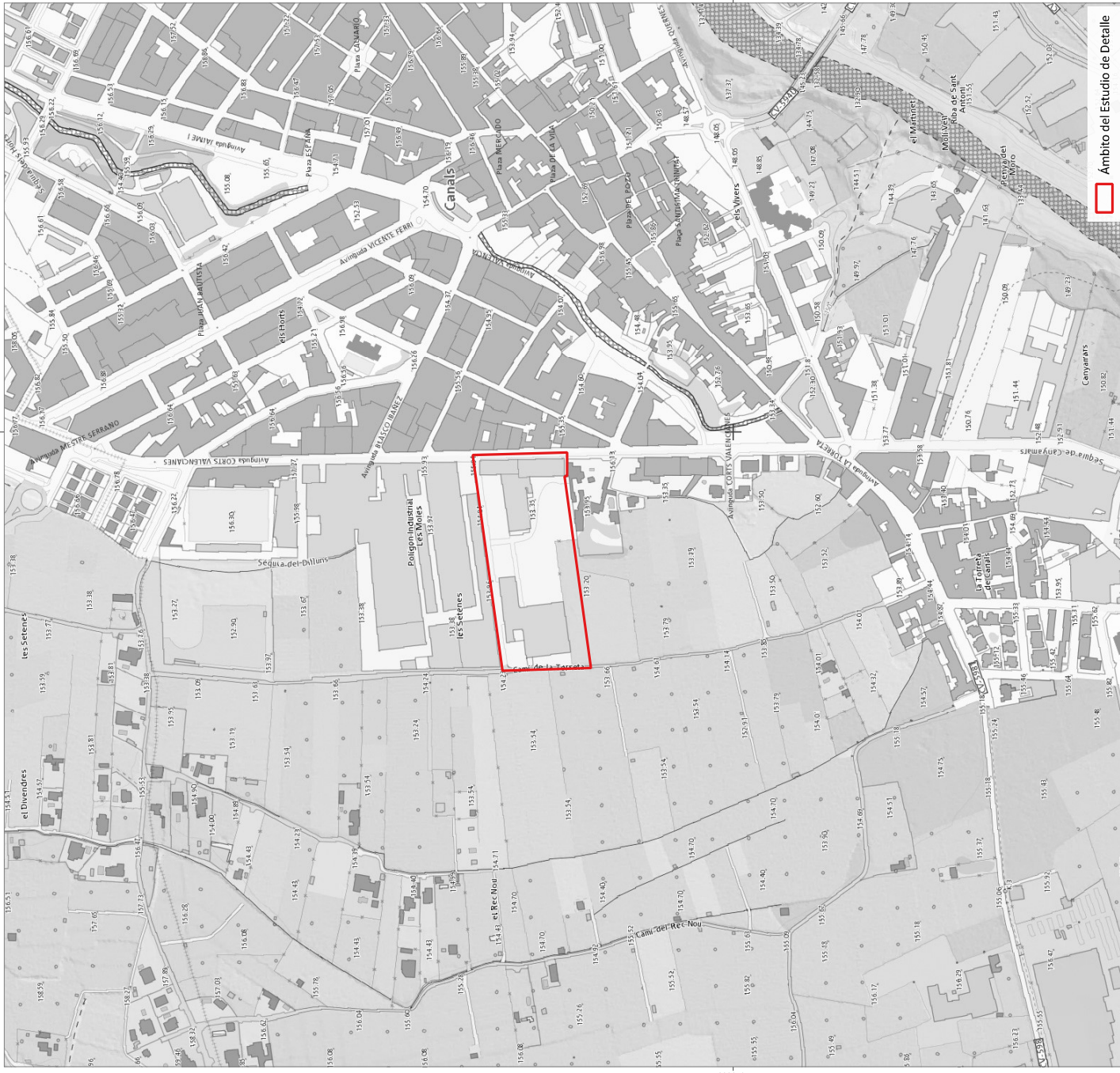
I.06. PLAN GENERAL VIGENTE: CLASIFICACIÓN.

I.07 PLAN GENERAL VIGENTE. ALINEACIONES.

### PLANOS DE ORDENACIÓN

O.01. ESTUDIO DE DETALLE: CLASIFICACIÓN

O.02. ESTUDIO DE DETALLE: ALINEACIONES Y RASANTES



<p>ESTUDIO DE DETALLE.</p> <p>PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE. C/ CASTELL DE MONTESA DE CANALS (VALENCIA)</p>	<p>promotor</p> <p>MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.</p>	<p>redactores</p> <p>ENCARNA BOSCH FERRER Arquitecto          JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAVID Abogado          JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY Lic. Ciencias Ambientales e Ing. T. Agrícola</p>	<p>plano</p> <p>LOCALIZACIÓN</p>	<p>nº</p> <p>1.01</p>	<p>escala</p> <p>1:5.000  <small>Original en A3</small></p>	<p>fecha</p> <p>Mayo 2023</p>
--	---	---	----------------------------------	-----------------------	---	-------------------------------

Ámbito del Estudio de Detalle



709000

710000

4320000

4310000

709000

710000

4320000

4310000



709000

708800

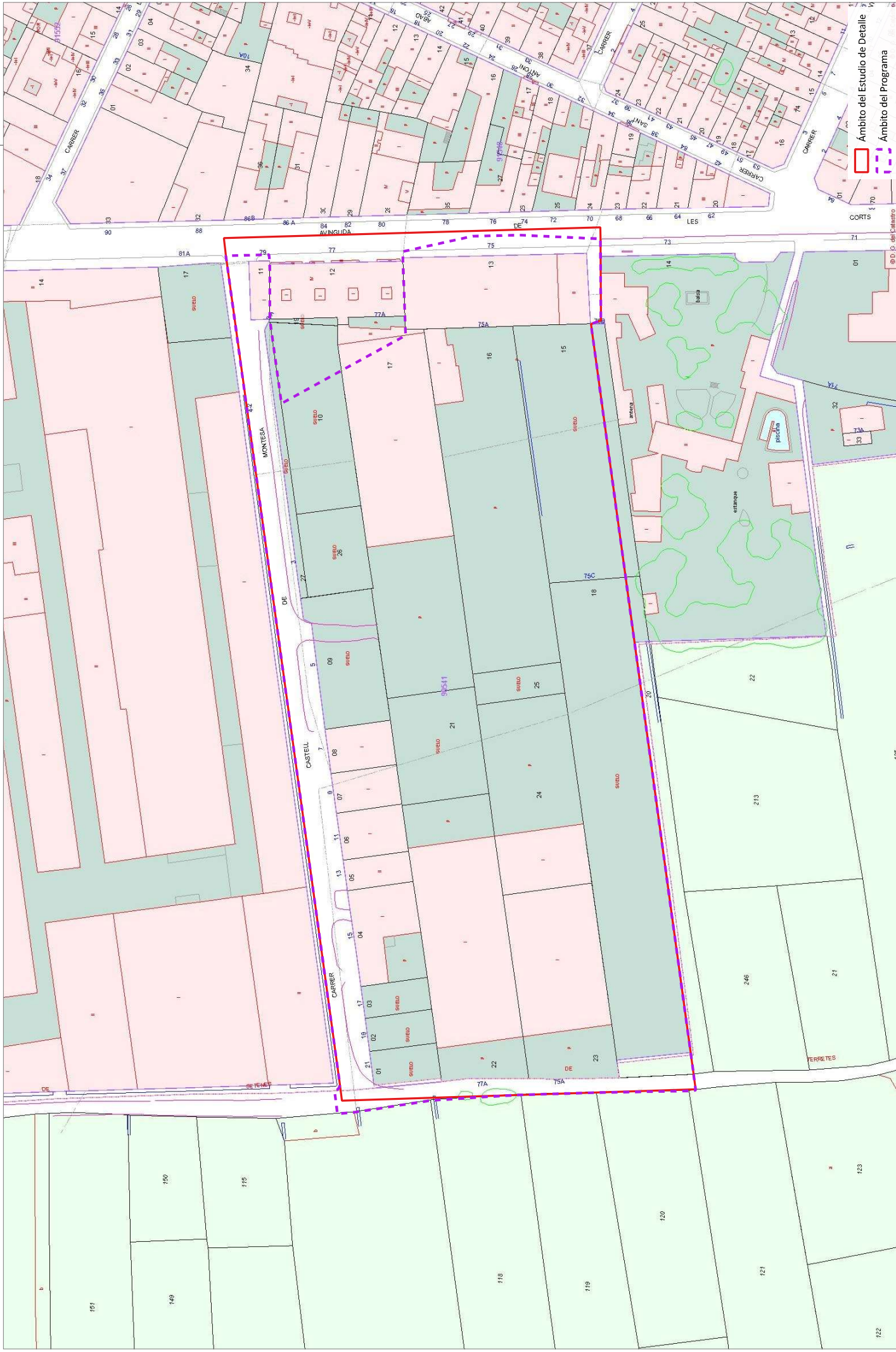
002513F

431200

Ámbito del Estudio de Detalle

<p>escala 1:1.000 <i>Original en A3</i></p>	<p>nº 1.02</p>	<p>plano ORTOFOTO ESTADO ACTUAL (ICV 2022)</p>	<p>redactores ENCARNA BOSCH FERRER <i>Arquitecta</i> JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAVID <i>Abogado</i> JOSE ANDRÉS SANCHÍS BLAY <i>Lic. Ciencias Ambientales e Ing. T. Agrícola</i></p>	<p>promotor MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.</p>	<p>ESTUDIO DE DETALLE. PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE. C/ CASTELL DE MONTESA DE CANALS (VALENCIA)</p>
<p>fecha Mayo 2023</p>					





<p>PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE. C/ CASTELL DE MONTESA DE CANALS (VALENCIA)</p>	<p>promotor MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.</p>	<p>redactores ENCARNA BOSCH FERRER Arquitecto JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAVID Abogado JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY Lic. Ciencias Ambientales e Ing. T. Agrícola</p>	<p>plano CATASTRO</p>	<p>nº 1.03</p>	<p>escala 1:1.000 Original en A3</p>	<p>fecha Mayo 2023</p>
---	--	--	---------------------------	--------------------	--	----------------------------

ESTUDIO DE DETALLE.  
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE. C/ CASTELL DE MONTESA DE CANALS (VALENCIA)

promotor  
MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.

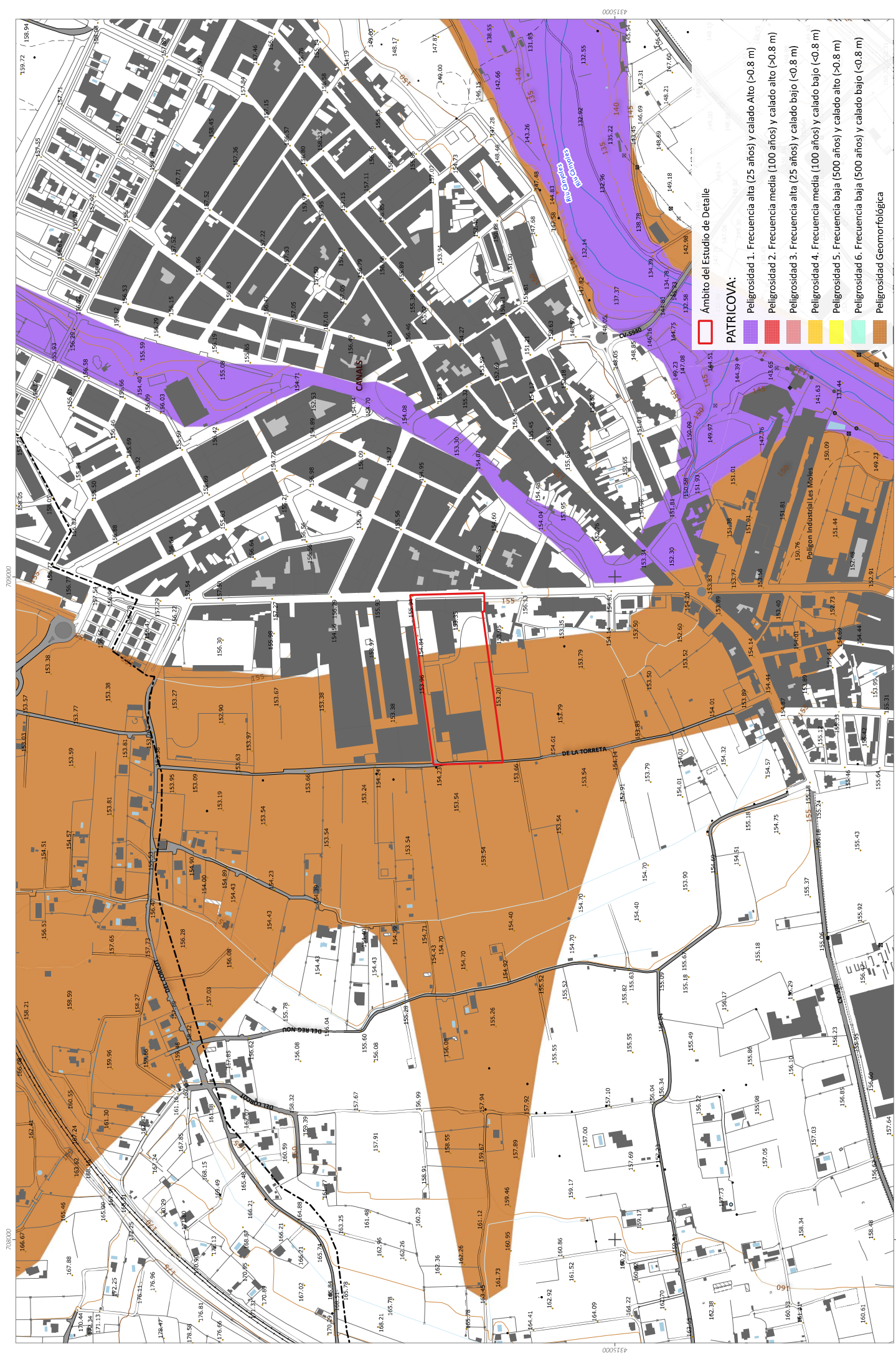
redactores  
ENCARNA BOSCH FERRER Arquitecto  
JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAVID Abogado  
JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY Lic. Ciencias Ambientales e Ing. T. Agrícola

plano  
CATASTRO

nº  
1.03

escala  
1:1.000  
Original en A3

fecha  
Mayo 2023

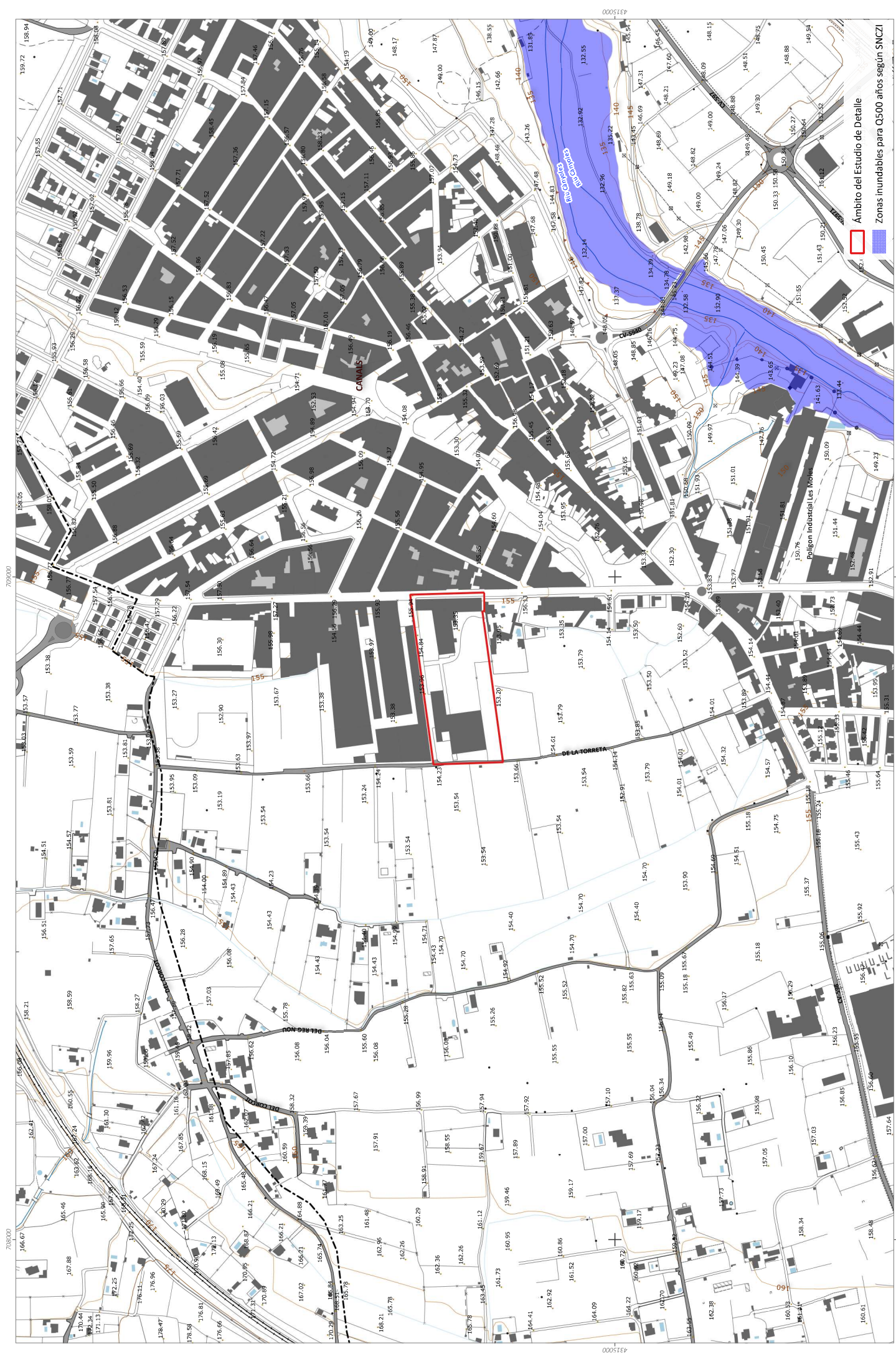


- Ámbito del Estudio de Detalle**
- PATRICOVA:**
- Peligrosidad 1. Frecuencia alta (25 años) y calado alto (>0.8 m)
  - Peligrosidad 2. Frecuencia media (100 años) y calado alto (>0.8 m)
  - Peligrosidad 3. Frecuencia alta (25 años) y calado bajo (<0.8 m)
  - Peligrosidad 4. Frecuencia media (100 años) y calado bajo (<0.8 m)
  - Peligrosidad 5. Frecuencia baja (500 años) y calado alto (>0.8 m)
  - Peligrosidad 6. Frecuencia baja (500 años) y calado bajo (<0.8 m)
  - Peligrosidad Geomorfológica

7090000

7090000

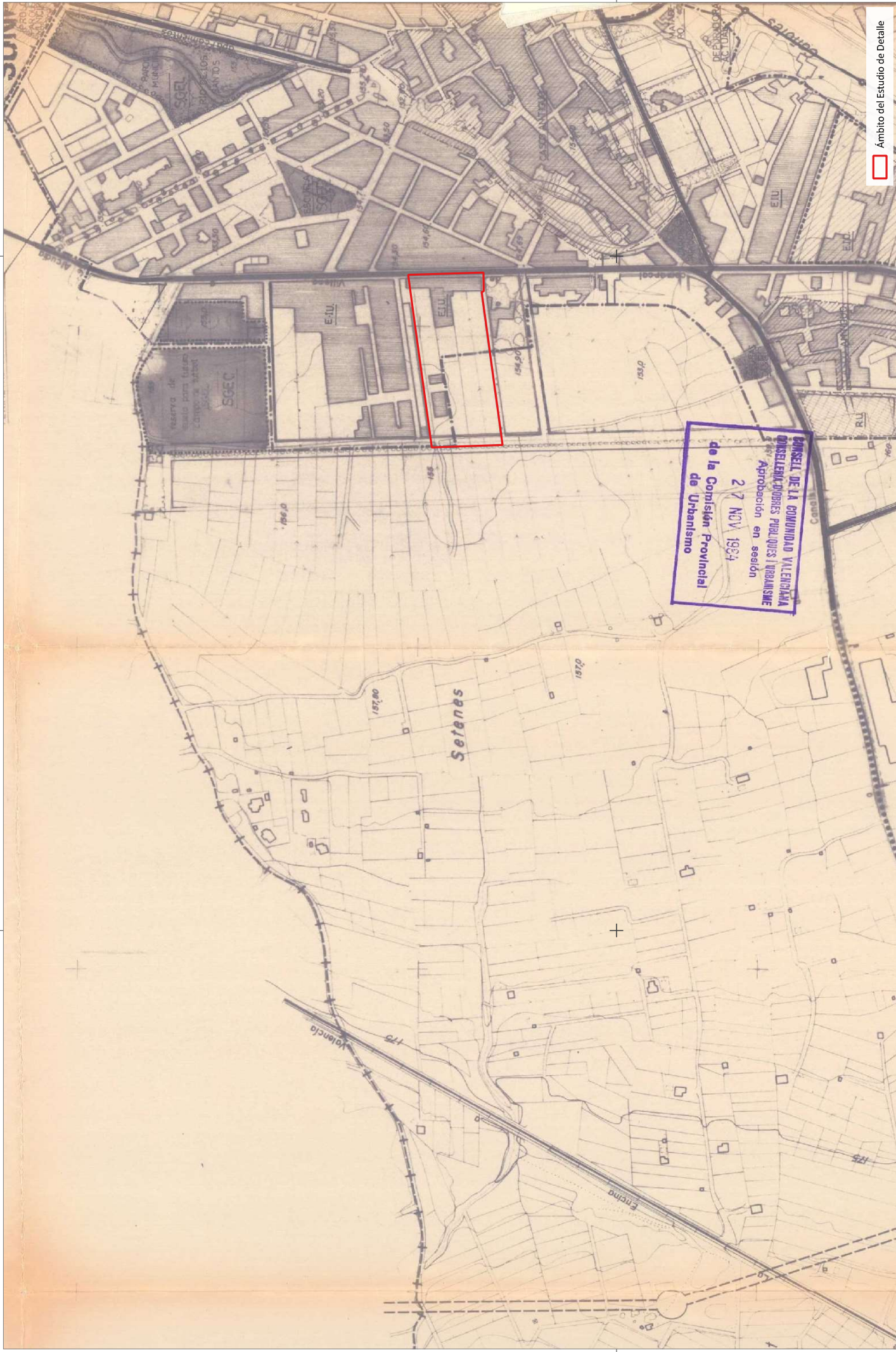
<p>PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE. C/ CASTELL DE MONTESA DE CANALS (VALENCIA)</p>	<p>ESTUDIO DE DETALLE.</p>	<p>PROMOTOR MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.</p>	<p>REDACTORES ENCARNA BOSCH FERRER Arquitecto JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAVID Abogado JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY Lic. Ciencias Ambientales e Ing. T. Agrícola</p>	<p>PLANO PATRICOVA</p>
<p>ESCALA 1:5.000 <small>Original en A3</small></p>	<p>Nº 1.04</p>	<p>FECHA Mayo 2023</p>		



709000

709000

<p>ESTUDIO DE DETALLE. PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE. C/ CASTELL DE MONTESA DE CANALS (VALENCIA)</p>	<p>promotor MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.</p>	<p>redactores ENCARNA BOSCH FERRER Arquitecto JOSEP LLUIS FERRANDO I CALATAVID Abogado JOSE ANDRES SANCHIS BLAY Lic. Ciencias Ambientales e Ing. T. Agrícola</p>	<p>plano RIESGO DE INUNDACIÓN SEGÚN EL SISTEMA NACIONAL DE CARTOGRAFÍA DE ZONAS INUNDABLES (SNCCI)</p>	<p>nº 1.05</p>	<p>escala 1:5.000 <i>Original en A3</i></p> <p>fecha Mayo 2023</p>
---	--	--	--	--------------------	--



Ámbito del Estudio de Detalle

<p>ESTUDIO DE DETALLE.</p> <p>PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE. C/ CASTELL DE MONTESA DE CANALS (VALENCIA)</p>	<p>promotor</p> <p>MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.</p>	<p>redactores</p> <p>ENCARNA BOSCH FERRER Arquitecto          JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAVID Abogado          JOSE ANDRÉS SANCHÍS BLAY Lic. Ciencias Ambientales e Ing. T. Agrícola</p>	<p>plano</p> <p>PLAN GENERAL VIGENTE: ESTRUCTURA GENERAL, CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS.</p>	<p>nº</p> <p>1.06</p> <p>escala</p> <p>1:5.000 Original en A3</p> <p>fecha</p> <p>Mayo 2023</p>
--	---	---	---	---



00251EP

1315200

<p>ESTUDIO DE DETALLE. PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE. C/ CASTELL DE MONTESA DE CANALS (VALENCIA)</p>	<p>promotor MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.</p>	<p>redactores ENCARNA BOSCH FERRER Arquitecto JOSEP LLUÍS FERRANDO CALATAYUD Abogado JOSE ANDRÉS SANCHÍS BLAY Lic. Ciencias Ambientales e Ing. T. Agrícola</p>	<p>plano PLAN GENERAL VIGENTE: ALINEACIONES</p>	<p>nº 1.07</p>	<p>escala 1:1.000 Original en A3</p> <p>fecha Mayo 2023</p>
---	--	--	---	--------------------	---

Ámbito del Estudio de Detalle

COMITAT DE LA CIUTAT DE CALATAYUD  
SALA D'ESTUDIS D'URBANISME I D'EDIFICACIÓ  
Aprobado en sesión  
27 N. 1534  
de la Comisión Provincial

17

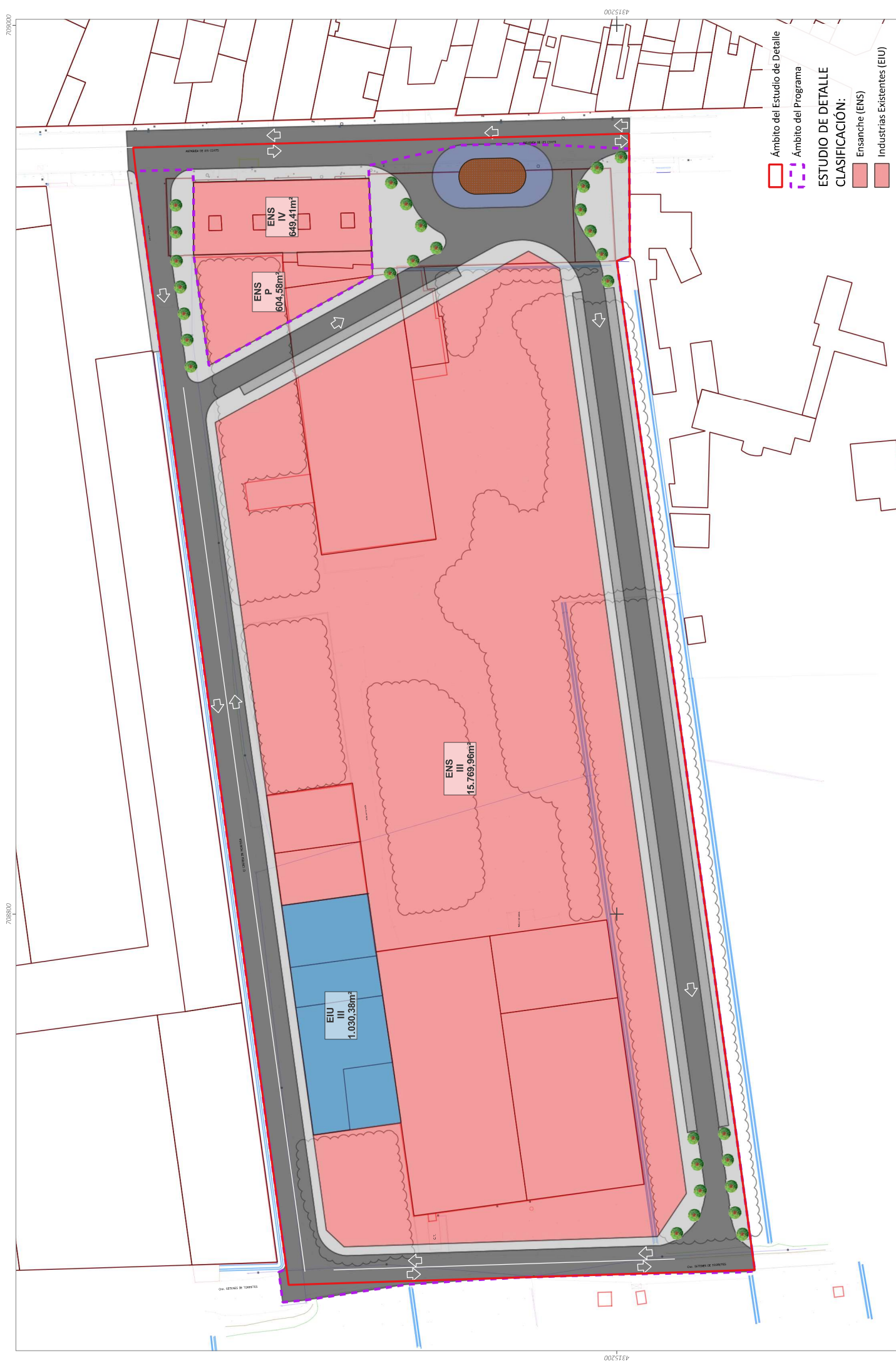


709000

708800

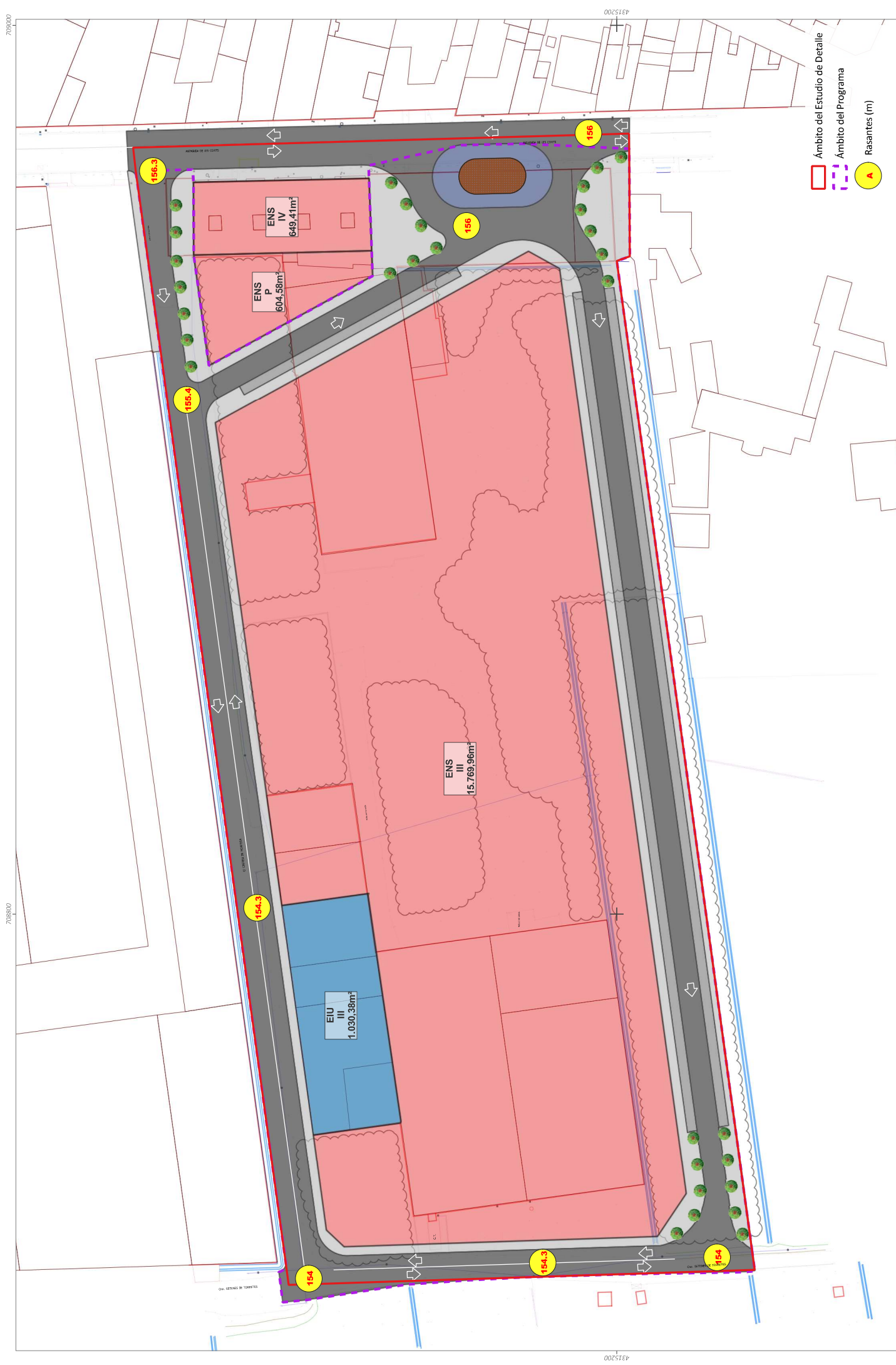
709000

708800



**Ambito del Estudio de Detalle**  
 **Ambito del Programa**  
**ESTUDIO DE DETALLE**  
**CLASIFICACIÓN:**  
 **Ensanche (ENS)**  
 **Industrias Existentes (EIU)**

<b>ESTUDIO DE DETALLE.</b> PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE. C/ CASTELL DE MONTESA DE CANALS (VALENCIA)	promotor <b>MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.</b>	redactores <b>ENCARNA BOSCH FERRER Arquitecto</b> <b>JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAVID Abogado</b> <b>JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY Lic. Ciencias Ambientales e Ing. T. Agrícola</b>	plano <b>ESTUDIO DE DETALLE- CLASIFICACIÓN</b>	nº <b>0.01</b>	escala <b>1:750</b> <i>Original en A3</i>	fecha <b>Mayo 2023</b>
---	---	---	---	-------------------	---	---------------------------



<p>PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE. C/ CASTELL DE MONTESA DE CANALS (VALENCIA)</p>	<p>ESTUDIO DE DETALLE.</p>	<p>PROMOTOR MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.</p>	<p>REDACTORES ENCARNA BOSCH FERRER Arquitecto JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAVID Abogado JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY Lic. Ciencias Ambientales e Ing. T. Agrícola</p>	<p>plano</p>	<p>nº 0.02</p>	<p>ESTUDIO DE DETALLE: ALINEACIONES Y RASANTES</p>	<p>escala 1:750 <i>Original en A3</i></p>	<p>fecha Mayo 2023</p>
---	----------------------------	--	--	--------------	--------------------	--	---	----------------------------



NIF: P4608300B

# Documento bajo custodia en Sede Electrónica

AJUNTAMENT DE CANALS

## ED MAYO\_2023

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:



**URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica:** <https://canals.sede.dival.es/>

**Código Seguro de Verificación (CSV):** M9AC AEZ9 RD7D J9YF 3YX7

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

## Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante

Texto de la firma

Datos adicionales de la firma



Registrado el 16/05/2023  
Nº de entrada 4951 / 2023

Sello electrónico - 16/05/2023 23:59  
Sede Electrónica AJUNTAMENT DE CANALS



*El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.*