

## INTRODUCCIÓN

Los Estudios de Detalle surgen con carácter general en la Ley del Suelo española de 1975, aunque ya existían claros antecedentes en las ciudades de Barcelona<sup>1</sup> y Madrid<sup>2</sup>. Se trata de instrumentos de desarrollo del planeamiento superior cuya función es la de completar, establecer o reajustar las determinaciones en materia de alineaciones y rasantes, ordenación de volúmenes, o completar la red de comunicaciones. Mediante los mismos se permite modificar, variar o complementar el planeamiento sin que sea necesario acudir al procedimiento de modificación de los planes, por lo que son unos instrumentos que dotan al planeamiento de gran flexibilidad y agilidad por su sencillo contenido y tramitación.

## LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

La Comunidad Valenciana (1995) también contempla en su legislación urbanística la figura del Estudio de Detalle caracterizándose asimismo por el papel de flexibilización que desempeña ofreciendo la posibilidad de realizar modificaciones o remodelaciones de las previsiones iniciales previstas por el planeamiento superior adecuándolas a las nuevas demandas que se vayan produciendo.

Los Estudios de Detalle se formularán para áreas o en los supuestos previstos por el planeamiento superior<sup>3</sup>, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, entendiéndose por tales las parcelas urbanas privadas y contiguas rodeadas íntegramente de viario público o espacio verde

público. La legislación valenciana atribuye la doble finalidad a estos instrumentos de "prever o reajustar", según proceda, las determinaciones de ordenación pormenorizada dispuestas en el planeamiento superior, por lo tanto se podrá realizar una nueva ordenación no prevista en el mismo o, en otro caso, se reajustará lo ya previsto en el planeamiento superior. En la práctica se han generalizado cuatro tipos de Estudios de Detalle que son los siguientes:

1. *Estudios de Detalle de señalamiento de alineaciones y rasantes*: señalarán las alineaciones y rasantes para completar o adaptar las que ya estuviesen previstas por el planeamiento superior en las condiciones fijadas por éste.
2. *Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes*: siempre se realizará de conformidad con las especificaciones del Plan al que desarrolle, admite dos variantes. En primer lugar, se podrá realizar una ordenación de volúmenes en caso de planeamiento diferido, ya que la ordenación estará sin definir; en segundo lugar, se podrá realizar una reordenación o remodelación de volúmenes cuando sea preciso adaptar a la realidad cambiante los ya existentes o previstos por el Plan.
3. *Estudio de Detalle de accesos interiores*: tiene como objeto completar la red pública de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar accesos interiores privados a las parcelas objeto del Estudio de Detalle<sup>4</sup>.

4. *Estudio de Detalle de creación de nuevos viales o suelos dotacionales*: la legislación valenciana prevé que mediante la figura de los Estudios de Detalle se puedan crear nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, quedando prohibida la posibilidad de suprimir o reducir los previstos por el planeamiento superior.

Esta clasificación de los Estudios de Detalle no es cerrada, es decir, aunque la legislación valenciana no contemple expresamente otro tipo de Estudio de Detalle, desde el Plan General se pueden prever diversas modalidades atendiendo a las necesidades particulares de cada territorio.

#### **IMPACTO DE LA FIGURA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE SOBRE EL PLANTEAMIENTO EXISTENTE**

El *Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana* dispone en su artículo 100.2 que los Estudios de Detalle se aprobarán en los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial o Plan de Reforma Interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado. En el caso del planeamiento general se pueden prever Estudios de Detalle a través de dos vías: como figura de planeamiento diferido mediante la delimitación de áreas específicas que serán objeto de ordenación por esta figura o, su regulación para supuestos concretos y bien determinados en los que sea posible la redacción de Estudios de Detalle con algún propósito específico<sup>5</sup>.

Por lo tanto, y centrando el tema en el planeamiento general, se hace necesario un control desde el Plan General estableciendo unos límites a los Estudios de Detalle. La ordenación estructural deberá fijar el uso y la edificabilidad máxima del ámbito afectado por el Estudio de Detalle estableciendo unos mínimos de edificabilidad por manzana para asegurar un tratamiento coherente con la ordenación prevista, no pudiéndose en ningún caso transferir edificabilidades entre manzanas.

En concreto, para la aprobación de los Estudios de Detalle se deberán tener en consideración algunas condiciones o límites a la potestad de planeamiento. En primer lugar para que haya un Estudio de Detalle, éste siempre deberá

estar previsto y regulado por el planeamiento superior para ámbitos y supuestos determinados y, en ningún caso procederá su aplicación faltando tal previsión. En segundo lugar, y como prohibiciones generales, los Estudios de Detalle nunca podrán alterar el destino del suelo, pese a que esta limitación tiene la excepción de la posibilidad de creación de nuevos viales o dotaciones públicas; asimismo, tampoco podrán aumentar el aprovechamiento urbanístico pese a que sí que podrán aumentar las alturas siempre que el Plan General así lo disponga. En tercer lugar, los Estudios de Detalle en ningún caso podrán ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, ni tampoco trasvasar edificabilidades entre manzanas como ya se ha comentado.

Control y coherencia que se hacen necesarios porque el Estudio de Detalle representa una de las figuras más atractivas por su gran capacidad de adaptación a la realidad, lo cual, unido a la simplicidad del procedimiento, en ocasiones hace que estos instrumentos se puedan aplicar y utilizar de forma abusiva por parte de la iniciativa privada.

#### **DEBATE URBANÍSTICO**

A raíz de la aplicación y uso de esta figura urbanística prevista en la legislación valenciana, el Estudio de Detalle, surge en los últimos años un debate urbanístico que pone en tela de juicio la finalidad de estos instrumentos abocándolos por una parte de la doctrina a la contribución de una desnaturalización del planeamiento. El Plan General de Valencia fue aprobado definitivamente en el año 1988, relegando una serie de actuaciones de gran envergadura sin definir al planeamiento diferido, tales como el centro histórico, Parque Central, prolongación de Blasco Ibáñez, Avenida de Francia, frente marítimo y puerto (ZAL), etc.

Catorce años después aparecen una serie de carencias del Plan que llaman a su revisión, unidas al masivo recurso a los Estudios de Detalle que desvirtúan los objetivos marcados por el planeamiento superior. Así, el arquitecto Adolfo Herrera en una comunicación ante la Unión Internacional de Arquitectos expresó que "los Estudios de Detalle consolidan lo excepcional como habitual y desencadenan un mecanismo que vulnera la filosofía del Plan General con impunidad

por contribuir a desnaturalizar físicamente la idea de ciudad". Desde que se aprobó el actual Plan General en 1988, el Ayuntamiento de Valencia ha dado luz verde a casi un centenar de estudios de detalle destinados en su mayor parte a aumentar las alturas de edificación hasta duplicar o incluso triplicar las alturas inicialmente previstas por el planeamiento general aumentando evidentemente el beneficio para la iniciativa privada.

El diario *El País* abordó estas cuestiones con dos arquitectos valencianos, Salvador Lara, profesor de Estética en la Universidad Politécnica de Valencia y presidente de Edilicia (agrupación de arquitectos dedicada a la promoción y protección del patrimonio arquitectónico); y Juan Pecourt, urbanista y técnico del Ayuntamiento de Torrente (Valencia), empezando un debate abierto entre diversos representantes del urbanismo en la ciudad de Valencia. El posicionamiento de estos dos arquitectos reside en la afirmación de que "se está haciendo un planeamiento de guerra de guerrillas, un diseño de ciudad sobre la base de retales que obedece exclusivamente a motivos comerciales". En su opinión se utilizan edificios emblemáticos como coartada y gancho de grandes operaciones urbanísticas, tómesese como ejemplo complejos como la Ciudad de las Artes y las Ciencias o el Palacio de Congresos. Y todo ello al amparo de la utilización de los Estudios de Detalle, gracias a su facilidad de tramitación.

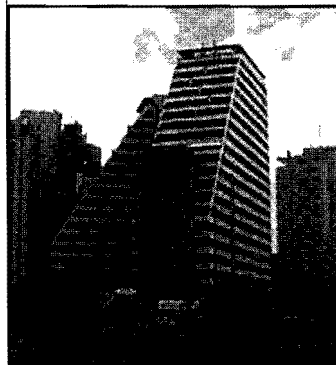


Edificio Politaría  
María J. Romero A.

La postura contraria dentro de este debate viene representada por Miguel Domínguez, delegado del área de urbanismo del Ayuntamiento de Valencia, y Alejandro Escribano, arquitecto y urbanista de prestigio en Valencia y autor del Plan

General de Valencia de 1988. Para el primero se está desarrollando de una forma coherente el modelo urbano previsto por el Plan General, introduciendo pequeñas modificaciones de detalle que siempre constituyen mejoras que responden a las preocupaciones y necesidades sociales del momento y, en ningún caso, se está abusando de los Estudios de Detalle por parte de la Administración que toma cada una de las decisiones con total justificación desde el punto de vista técnico, jurídico y político, utilizando dicha figura como viene prevista en el planeamiento general.

Para Alejandro Escribano, el Plan General de Valencia ha sido un documento aceptado por todas las administraciones y por el sector inmobiliario que ha desarrollado la ciudad con lealtad y estabilidad urbanística. En ningún caso los Estudios de Detalle han supuesto una desnaturalización de lo inicialmente previsto por el Plan, dado que sin ellos no se podría hacer la arquitectura singular que cada ciudad necesita. De hecho los Estudios de Detalle han dado solución a problemas cruciales para la ciudad como es el Parque Central, solventando el tema del sistema ferroviario y de la escasez de zonas verdes en ese ámbito.



Edificio Gulliver  
María J. Romero A.

## NOTAS

1.- El primer antecedente se encuentra en el Reglamento de Organización del Ayuntamiento de Barcelona, aprobado por Decreto de 3 de diciembre de 1964. En su artículo 114 se planteaba la posibilidad de desarrollar los Planes Parciales en relación con las alineaciones y nivelaciones de determinadas vías, el emplazamiento de edificios y servicios públicos y la ordenación de bloques en manzanas de edificación discontinua.

2.- Mediante Decreto 1032/1968, de 11 de mayo, se aprobó que para la ordenación y urbanización de la Avenida de la Paz de Madrid, se realizaría un Plan Especial que podría ser desarrollado oportunamente por medio de Estudios de Detalle de sus unidades urbanísticas con las siguientes finalidades: previsión y reajuste de alineaciones, nivelaciones y rasantes; resolver las consecuencias del replanteo; adaptar a la unidad la reglamentación general de usos y ordenar la situación de bloques, edificios y servicios públicos.

3.- El artículo 100 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana dispone que los Estudios de Detalle únicamente se aprobarán en los ámbitos o en los supuestos que el Plan General, Plan Parcial o Plan de Reforma Interior los haya previsto y regulado de una manera expresa y pormenorizada.

4.- *El Régimen Urbanístico de la Comunidad Valenciana*. Romero Saura, F y Lorente Tallada J.L. Valencia, (1996:116) "Estos Estudios de Detalle han desplegado una inestimable función, en el caso de determinados usos, por ejemplo terciarios, en los que no existe una parcelación previa, por ignorar las necesidades de superficie de futuros usuarios o adquirientes. Junto a las nuevas parcelaciones, es preciso definir un viario complementario, interno de las grandes parcelas, pero no público, como necesariamente exige la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, sino privado, porque se trata de recintos con accesos controlados por elementales razones de funcionalidad y seguridad. Esta concreta necesidad deducida de una práctica usual tendría difícil solución si no se recurre a la regulación desde el Plan General".

5.- *Apuntes sobre la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística*. Generalitat Valenciana. Valencia, (1995:19) "Cuando un Ayuntamiento formule su Plan General es conveniente que piense bien qué pequeños cambios en la ordenación del suelo urbano se podrían acometer en la ordenación pormenorizada del suelo urbano. Que establezca reglas que deban cumplir esos Estudios de Detalle. De ese modo el desarrollo del Plan será más flexible y para poder ir aprobando pequeñas variaciones de detalle (chaflanes, alturas, cambios de posición de los bloques dentro de un área móvil) no hará falta tramitar modificaciones del Plan. Pero esa <movilidad> de la ordenación debe estar regulada dentro de ciertos límites. El Plan General debe decir en qué casos caben los Estudios de Detalle y cuáles son sus límites".

## Referencias

Generalitat Valenciana (1995). *Apuntes sobre la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística*. Valencia.

Romero Saura, F. y Lorente Tallada J.L. (1996). *El Régimen Urbanístico de la Comunidad Valenciana*. Generalitat Valenciana. Valencia.

