



Id. document: ALeV 8Yiw 9Guw DEOK IS2z chE7 aFw=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
OFICINA TÉCNICA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

**ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANA HERMANOS MARISTAS, GENERAL URRUTIA,
JUAN DE RIBERA BERENGUER Y LUIS ANTONIO GARCÍA NAVARRO EN
BARRIO CIUDAD DE LAS ARTES Y LAS CIENCIAS, DISTRITO QUATRE CARRERES**



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 27 de julio de 2017.

EL SECRETARIO,

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA JOSE GASULL MARTINEZ	06/03/2017	ACCVCA-120	7272163236876522212
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	06/03/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384



Id. document: AleV 8Yiw 9Guw DEOK ISZz chE7 aFw=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÓNICA)



**AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
OFICINA TÉCNICA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

ESTUDIO DE DETALLE EN MANZANA HERMANOS MARISTAS, GENERAL URRUTIA

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN
2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
3. PLANEAMIENTO VIGENTE
4. NORMATIVA LEGAL APLICABLE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO
2. ORDENACIÓN PROPUESTA
3. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES
4. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

ANÁLISIS DE SU INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

ANEXO: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1. SITUACIÓN
- I.2. PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓN
- I.3. PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA URBANA

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1. PLANEAMIENTO PROPUESTO. CALIFICACIÓN
- O.2. PLANEAMIENTO PROPUESTO. ESTRUCTURA URBANA

ED MANZANA HERMANOS MARISTAS GENERAL URRUTIA

2

signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA JOSE GASULL MARTINEZ	06/03/2017	ACCVCA-120	7272163236876522212
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	06/03/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384



MEMORIA INFORMATIVA

1.- INTRODUCCIÓN

La moción impulsora de 7 de febrero de 2017 del concejal delegado de Planificación y Gestión Urbana, acordada por la Junta de Gobierno Local en sesión de 27 de mayo de 2016, solicita que "se inicie la elaboración de un instrumento de planeamiento que ajuste la ordenación urbanística a la realidad construida de la zona objeto de suspensión de licencias".

En base a ello se encarga al Servicio de Planeamiento que inicie la tramitación de un documento de planeamiento a efectos de ordenar pormenorizadamente la manzana delimitada por la avda. Hermanos Maristas, la avda. General Urrutia, la calle Juan de Ribera Berenguer y la calle Luis Antonio García Navarro, en el Barrio Ciudad de las Artes y las Ciencias, Distrito de Quatre Carreres, con el fin de no originar desajustes entre la ordenación que se apruebe y la edificabilidad permitida en los edificios ya construidos. En concreto, se procede a ordenar una manzana contenida en el ámbito del Plan de Reforma Interior (PRI) "Quatre Carreres" aprobado definitivamente el 9 de septiembre de 2002 y posteriormente anulada.

Como **ANTECEDENTES**, cabe destacar, la sentencia de fecha 22 de junio de 2009 del TS que confirma el fallo de la Sentencia nº 971/2005 de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana que anula la resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 9 de septiembre de 2002, por la que se aprueba la Homologación y Plan de Reforma Interior "Quatre Carreres" del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución "Hermanos Maristas-General Urrutia" del PGOU de Valencia, así como el acuerdo plenario de 28 de julio de 2000 del Ayuntamiento de Valencia aprobatorio del citado programa, datos todos ellos que se obtienen del expediente 58/2010 del Servicio de Planeamiento.

El motivo fundamental fue el incumplimiento de los criterios de sectorización en la delimitación del ámbito del PRI, en concreto no se consideró ajustado a derecho la inclusión en el ámbito de parte del Sistema General (GEL) que el propio PGOU de Valencia incluía dentro de la categoría de Suelo Urbanizable No Programado NPR-7.

El 4 de marzo de 2010, el Servicio municipal de Patrimonio emite informe para señalar que la parcela edificable sita en el número 26 de la Avenida Hermanos Maristas, con referencia catastral 7106202YJ2770E, de propiedad municipal, fue transmitida por el Ayuntamiento a la mercantil "Desarrollos Urbanísticos Nuevos Espacios S.L.", mediante escritura de permuta de fecha 20 de enero de 2006, en cumplimiento del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de julio de 2005; dicha permuta tuvo acceso al Registro de la Propiedad nº 4 de Valencia y figura inscrita a favor de la mercantil adquirente. Esta parcela se encuentra en el ámbito de esta manzana.

Por su parte, el Servicio de Gestión Urbanística, en informe emitido el 9 de marzo del 2010, señaló que como consecuencia de la aprobación del Proyecto de Reparcelación se produjeron transmisiones de suelo e incluso aquellos propietarios que no tenían derecho suficiente para adjudicación de parcela fueron indemnizados en metálico; a mayor abundamiento, el Proyecto de Reparcelación fue inscrito en el Registro de la Propiedad de Valencia nº 4, habiéndose podido producir posteriores transmisiones a parte de las propias de la Reparcelación.

signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	MARIA JOSE GASULL MARTINEZ	06/03/2017	ACCVCA-120	7272163236876522212
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	06/03/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384



El Servicio de Licencias Urbanísticas de Obras de Edificación, el 10 de marzo de 2010, emite informe en el que analiza minuciosamente la totalidad de licencias concedidas y/o en trámite en el ámbito, así como su grado de ejecución.

Por lo que a las obras de urbanización respecta, se evidencia su avanzado grado de ejecución. En ese mismo sentido, el Servicio Municipal de Obras de Infraestructura en distintos informes que obran en el expediente 170/1997 del Servicio de Planeamiento confirma esta circunstancia, habiéndose incluso procedido a la recepción parcial de las obras de urbanización tal y como señala en informe emitido el 22 de octubre de 2009.

En base a todo ello, el Ayuntamiento de Valencia, justifica la imposibilidad material para ejecutar la Sentencia. Además, existen terceros adquirentes de buena fe ajenos a la cuestión del proceso, por lo que también concurre una causa de imposibilidad legal de ejecutar la Sentencia.

Se consideró que se derivaría una clara desproporción entre la ejecución de la Sentencia en sus propios términos, y el beneficio que se obtendría, motivo por el que se justificó que el perjuicio sufrido por la parte actora podría ser objeto de una justa compensación económica en función de la diferencia de aprovechamiento que presentarían los mismos en el ámbito de la Unidad de Ejecución, en el supuesto de haberse seguido los criterios de sectorización a los que la Sentencia se refiere, solución que se considera como la más adecuada teniendo en cuenta el tenor literal de la misma y la desproporción que supondría ejecutarla en sus propios términos.

De la sentencia del TS del 6 de julio de 2012 y de la Providencia dictada por el TSJCV en 3 de octubre de 2012, se concreta una indemnización sustitutiva a favor de la mercantil "Promociones Encorts SL" de 43.188,88 €. Dicha cantidad se le ingresa por parte del Ayuntamiento de Valencia el 28 de marzo de 2013.

El 18 de mayo de 2016 se establece una suspensión de licencias en este ámbito, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística, y donde se indica que *"tras la Sentencia emitida, se ha observado la necesidad de ajustar la ordenación urbanística a la realidad construida, puesto que, si se aplicase la ordenación vigente, se originarían desajustes en lo que respecta a la edificabilidad permitida respecto a los edificios ya construidos."*

En base a ello y en coherencia con todos los antecedentes expuestos en la citada manzana, se propone la ordenación pormenorizada reflejada en el PRI "Quatre Carreres" para esta manzana, teniendo en cuenta la realidad construida y la edificabilidad asignada a cada parcela.

2.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito de este estudio de Detalle está formado por la manzana descrita, ubicada en el barrio de Ciudad de las Artes y las Ciencias, distrito de Quatre Carreres. El ámbito tiene una **superficie total de 5.281,86 m2s**, según medición realizada por esta Oficina Técnica sobre las líneas cartográficas oficiales emitidas por la Sección de Cartografía Informatizada el 18 de mayo de 2016.

ED MANZANA HERMANOS MARISTAS GENERAL URRUTIA	4
--	---

signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	MARIA JOSE GASULL MARTINEZ	06/03/2017	ACCVCA-120	7272163236876522212
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	06/03/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384



3.- PLANEAMIENTO VIGENTE

Tras la anulación por sentencia del PRI "Quatre Carreres", la ordenación urbanística vigente en el citado ámbito viene determinada por el planeamiento anterior, en este caso PGOU, aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de fecha 28 de diciembre de 1.988.

La manzana objeto de Estudio de Detalle se encuentra en suelo clasificado como urbano y en zona estructural de calificación urbanística de Edificación Abierta (EDA). Parte de la manzana es edificable, y parte libre de edificación (Espacio libre privado, EL*) en el que se grafa un paso asfaltado perimetral (RV*) y un EL* central como se refleja en el plano de información I3. Todo el ámbito está formado por suelo privado y no existe ninguna calificación pública.

La parte edificable está formada por un bloque de 10 plantas en forma de U y un edificio exento de 16 plantas.

Las normas urbanísticas de la calificación pormenorizada de **Edificación Abierta (EDA)** se regulan en el título sexto: ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística, Capítulo cuarto: art. 6.22 y siguientes del PGOU. En concreto sus condiciones de parcela y edificación se regulan en el art. 6.24 y 6.25.

En relación a los espacios privados interiores de manzana, el PGOU recoge en su artículo art. 3.20.- "*Inclusión de zonas verdes privadas*":

"El polígono o unidad de actuación incluirá también en su ámbito los espacios libres y jardines de destino privado que le correspondan en orden a su justo reparto, los cuales no computarán a los efectos exigidos por el artículo 3.18 de estas Normas.

A cada actuación le corresponderá asumir la parte de dichos terrenos que, siendo colindante a las parcelas comprendidas en el polígono o unidad, se determinará hallando la relación entre la superficie total del jardín o espacio libre de uso privado y la edificabilidad agregada de todas las parcelas colindantes a él y aplicando la proporción resultante al aprovechamiento de aquellas parcelas que se incluyan en la actuación para obtener, por multiplicación, la parte de la superficie de jardín o espacio privado que corresponde al polígono o unidad."

4.- NORMATIVA LEGAL APLICABLE

El artículo 41 de la Ley 5/2014 de la Comunidad Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) establece lo siguiente:

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."

signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	MARIA JOSE GASULL MARTINEZ	06/03/2017	ACCVCA-120	727216323687652212
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	06/03/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384



El Artículo 2.15. del PGOU establece:

"1. 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 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 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 discurren 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 salvo que sea para adaptarlo al uso dominante de la Zona y, siempre, respetando la limitación establecida en el párrafo anterior para los dotacionales.

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) No podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito objeto de Estudio de Detalle, salvo en los supuestos que expresamente se establecen en las ordenanzas particulares de Zona. No obstante, podrán atribuir una altura superior cuando el presente Plan remita expresamente a Estudio de Detalle la ordenación de Ámbito de Planeamiento de Desarrollo y especifique una altura máxima concreta.

f) No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan al medirla sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en unidad compositiva, aunque sí que podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta. Cuando el Plan defina la ocupación en planta de forma gráfica y también normativa, será suficiente que se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen.

g) No podrán contener determinaciones propias de un Plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo para destinos públicos salvo que el Plan hubiera previamente establecido la posibilidad de hacerlo así definiendo parámetros aritméticos para Ámbito de Planeamiento de Desarrollo a diseñar mediante Estudio de Detalle, o cuando el Estudio de Detalle sea de iniciativa particular, promovido con la aquiescencia de la propiedad de modo que no exista la posibilidad de perjuicio derivada de la calificación de nuevas reservas conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.

h) 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. No podrán aprobarse Estudios de Detalle para repartir el volumen entre parcelas privadas -bajo pretexto de buena justicia- sin reparar en la buena calidad de la ordenación resultante; si el

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA JOSE GASULL MARTINEZ	06/03/2017	ACCVCA-120	727216323687652212
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	06/03/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384



Estudio de Detalle alterara la ordenación de detalle diseñada por el Plan habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas.

2. 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.

Si junto al Estudio de Detalle se pretendiera aprobar dictamen vinculante acerca del tipo de protección aplicable a los elementos catalogados en su ámbito según el nivel que tenga asignado, deberá acompañarse el proyecto de cuanta documentación complementaria sea preciso.

3. El Estudio de Detalle no podrá comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de lo previsto en este Plan, aunque sí podrán ampliar la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos en el planeamiento que desarrollen.

ED MANZANA HERMANOS MARISTAS GENERAL URRUTIA

7

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA JOSE GASULL MARTINEZ	06/03/2017	ACCVCA-120	7272163236876522212
AP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	06/03/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384



MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- OBJETO

Tras la justificación por parte del Ayuntamiento de Valencia de la imposibilidad material y legal para ejecutar la Sentencia y habiendo ingresado la indemnización sustitutiva a favor de la mercantil "Promociones Encorts SL" de 43.188,88 € fijada por el TSJCV se procede a modificar el planeamiento con el objeto de ajustar la ordenación urbanística de la zona objeto de suspensión de licencias, acordada por la Junta de Gobierno Local en sesión de 27 de mayo de 2016 a la realidad construida, con el fin de no originar desajustes entre la ordenación y los edificios construidos recientemente, en coherencia con el reparto de edificabilidad derivado del proyecto de reparcelación y las licencias ya ejecutadas en la citada manzana.

En concreto, parte de la manzana ya ha sido construida según el planeamiento anulado, en concreto se ha edificado un edificio de 20 plantas en el año 2010, que de volver al planeamiento anterior (16 plantas), se quedaría fuera de ordenación, pero habría consumido ya la edificabilidad correspondiente a las 20 plantas.

Además, se permitiría edificar un edificio de 10 plantas donde el planeamiento anulado permite solo planta baja abierta de acceso al espacio libre privado, utilizando la edificabilidad ya consumida en el edificio de 20 plantas, lo que generaría mayor edificabilidad construida en la manzana de la prevista. Por otra parte, ya existe parte de esa planta baja construida, con la consiguiente fachada del edificio colindante que recae a la cubierta de esta planta baja, que de mantener el planeamiento vigente de 10 plantas pasaría a ser medianera, entrando en colisión con el edificio recién construido con ventanas en esa fachada.



Edificio de 20 plantas construido



Parte del pasaje de p baja construido

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA JOSE GASULL MARTINEZ	06/03/2017	ACCVCA-120	727216323687652212
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	06/03/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384



Como consecuencia de ello, se ve la necesidad de ajustar la ordenación urbanística a la realidad construida en orden al equilibrio de la edificabilidad de la manzana volviendo a la ordenación que proponía el PRI "Quatre Carreres" y con la que se ha edificado, respetando así el volumen paisajístico previsto y los derechos de los propietarios derivados de la reparcelación y de los antecedentes descritos en la "Introducción" de este documento.



Realidad construida en la manzana del ED

De este modo, el presente Estudio de Detalle se limita a reajustar los volúmenes permitidos en la manzana, manteniendo las alineaciones y rasantes, sin incrementar la edificabilidad ni el aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente (PGOU) y dejando dentro de ordenación los edificios construidos con el planeamiento anulado.

2.- ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación propuesta en este Estudio de Detalle es la misma que preveía en el PRI "Quatre Carreres" citado. El ámbito objeto del Estudio de Detalle mantiene la clasificación de suelo urbano y la zona estructural de calificación urbanística de Edificación Abierta (EDA) del PGOU. Se mantienen las alineaciones, la calificación pormenorizada y la edificabilidad de la manzana, pretendiendo una mera reordenación de volúmenes edificables.

La altura máxima y número de plantas están fijadas según lo dispuesto en el PGOU en función de su calificación del suelo y vienen detalladas a continuación en la documentación gráfica correspondiente (plano O2).

La altura máxima de cornisa de la Edificación abierta, EDA, viene determinada en el artículo 6.25 "Condiciones de volumen y forma de los edificios":

$H_c = 5,30 + 2,9 N_p$, siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir, el señalado en los planos menos uno).

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA JOSE GASULL MARTINEZ	06/03/2017	ACCVCA-120	727216323687652212
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	06/03/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384



Se propone modificar las alturas del bloque exento de 16 a 20 plantas, para que coincida con la realidad construida, bajando a su vez parte del bloque de 10 plantas, a planta baja libre, como pasaje de acceso al EL* interior de la manzana, de modo que no haya incremento de edificabilidad en la manzana respecto al planeamiento vigente. (plano O2)

En relación a la urbanización del interior de la manzana y tratándose de espacio libre de edificación privado (EL*, parte con acceso rodado RV*), urbanizado en parte y con un alto grado de ejecución, no se considera normativo desde el punto de vista de la ordenación, sino propio del proyecto de urbanización. Cualquier cambio en la urbanización del EL* y RV*, no supondrá una modificación de planeamiento sino una modificación del proyecto de urbanización.

3.- SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

Se incluye la siguiente tabla de superficies y edificabilidades de la propuesta, obtenidos para esta manzana del Plan de Reforma Interior (PRI) "Quatre Carreres", ya que parte de su ámbito ya ha sido construido según este planeamiento y ha sido objeto de una reparcelación.

ESTUDIO DETALLE		PROPUESTA	
Calificación		Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2f)
EDA Edificable	Bloques de 10 plantas	1.598,40	15.984
	Bloque de 20 plantas	864	17.280
	Planta baja (B) pasaje	380,64	0
Espacio libre privado y Red viaria privada (EL* + RV*)		2.438,82	0
Total		5.281,86	33.264

4.- CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

El objeto del presente Estudio de Detalle entra dentro de los supuestos estimados en la legislación vigente urbanística valenciana porque:

- Se formula para un área prevista en el PGOU de Valencia (art. 6.25.10 PGOU) y para una manzana completa.
- Se produce únicamente reordenación de la volumetría, sin exceder la edificabilidad máxima y sin modificar calificaciones.
- No ocasiona perjuicio, ni altera las condiciones de ordenación de su entorno.
- No se alteran los usos preestablecidos por el PGOU de Valencia.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	MARIA JOSE GASULL MARTINEZ	06/03/2017	ACCVCA-120	727216323687652212
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	06/03/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384



Por todo lo expuesto en los apartados anteriores se considera que el presente Estudio de Detalle no supone una variación en la edificabilidad total permitida y se ajusta a la legislación vigente.

ANÁLISIS DE SU INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

La manzana objeto del ED, estaba prevista en el PRI Quatre Carreres con la misma ordenación que se propone en este documento. Al anularse el citado PRI por sentencia, queda ordenada con el planeamiento anterior, PGOU de 1988, con la problemática ya reflejada en los apartados anteriores, entre la que destaca que ya estaba construida en gran medida con el planeamiento del PRI.

El hecho de que el edificio de mayor volúmen (20 plantas) de los previstos en el planeamiento anulado ya esté construido, da a nivel paisajístico una razón de peso para volver a esa ordenación, ya que de lo contrario, este edificio se quedaría fuera de ordenación y parte de su edificabilidad se volvería a poder construir dentro de la misma manzana, generando un bloque lineal continuo de 10 plantas, en lugar del pasaje abierto en planta baja previsto en el PRI "Quatre Carreres", lo que conllevaría un incremento notable de volumen y edificabilidad real en la manzana.

Donde se preveía la concentración de la edificabilidad (20 plantas), seguiría estando y donde se preveía originar un vacío y abrir vistas (pasaje abierto), se colmataría ahora con un edificio lineal de 10 plantas. Además, parte de este pasaje se encuentra actualmente medio construido, lo que afianza continuar con él, de manera que no se genere aumento de volumen y de edificabilidad construida en la manzana.

A nivel paisajístico, continuar con el planeamiento ya en gran parte ejecutado permite respetar el volumen y la edificabilidad prevista, e impide incrementar la edificabilidad construida y el volumen perceptible desde la calle.

Todo ello con el fin de respetar los parámetros ya edificados y evitar un incremento de edificabilidad construida y volumen no deseado, que rompería el equilibrio de la edificabilidad prevista en la manzana.



Realidad construida en la manzana del ED

Signat electrònicament per:

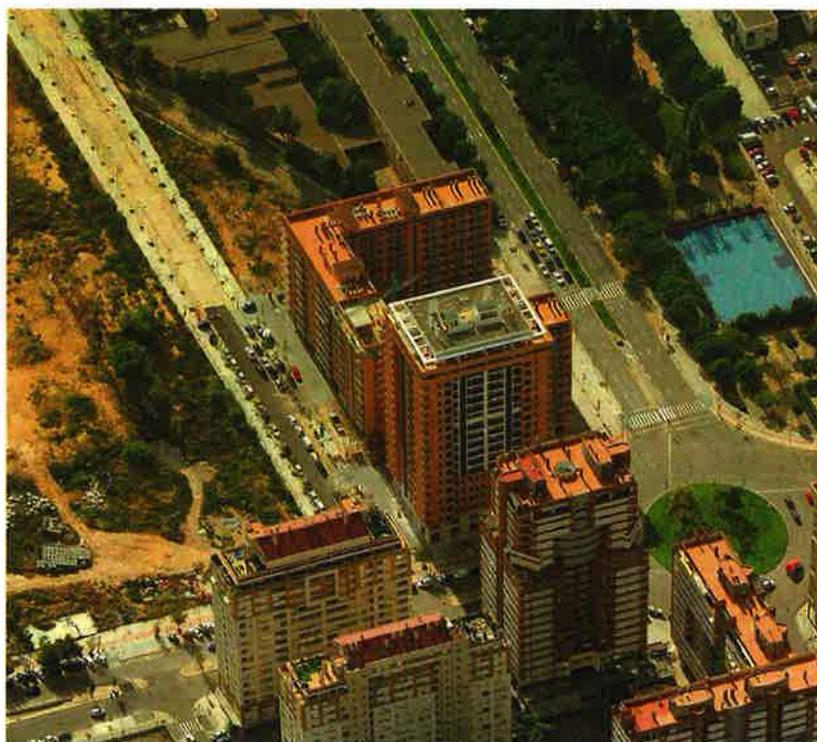
Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	MARIA JOSE GASULL MARTINEZ	06/03/2017	ACCVCA-120	7272163236876522212
ZAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANÍSTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	06/03/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384



Id. document: ALeV 8Yiw 9Guw DEOK ISZz chE7 aFw =
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



Vista 1 de la ordenación propuesta en coherencia con la realidad construida



Vista 2 de la ordenación propuesta en coherencia con la realidad construida

ED MANZANA HERMANOS MARISTAS GENERAL URRUTIA

12

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA JOSE GASULL MARTINEZ	06/03/2017	ACCVCA-120	7272163236876522212
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	06/03/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384



Id. document: ALeV 8Yiw 9Guv DEOK IS2z chE7 aFw=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

ANEXO: DOCUMENTACIÓ GRÁFICA

PLANOS DE INFORMACIÓ

- I.1. SITUACIÓ
- I.2. PLANEAMIENTO VIGENTE. CALIFICACIÓ
- I.3. PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTRUCTURA URBANA

PLANOS DE ORDENACIÓ

- O.1. PLANEAMIENTO PROPUESTO. CALIFICACIÓ
- O.2. PLANEAMIENTO PROPUESTO. ESTRUCTURA URBANA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
TÈCNIC MITJÀ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	MARIA JOSE GASULL MARTINEZ	06/03/2017	ACCVCA-120	7272163236876522212
CAP SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIO URBANISTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLEN	06/03/2017	ACCVCA-120	1467014051884331384

