

## **0.- ANTECEDENTES**

### **1.- MEMORIA.**

#### **1.1.- MEMORIA INFORMATIVA.**

- 1.1.1 - Marco legislativo.
- 1.1.2 - Ámbito Territorial.
- 1.1.3 - Antecedentes de Planeamiento y su Desarrollo.

#### **1.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

- 1.2.1 - Elaboración del Estudio de Detalle.
- 1.2.2 - Objeto y Finalidad.
- 1.2.3 - Ordenanzas Regulatoras
- 1.2.4 - Afecciones Aeronáuticas
- 1.2.5. - Zonificación acústica, calidad y emisiones acústicas.
- 1.2.6 - Conclusiones.

### **2.- PLANOS.**

#### PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I-1. Situación
- I-2. Calificación del suelo.
- I-3. Edificabilidad en parcela según la Modificación del P.G.O.U de Valencia de julio de 2007 en la parcela sita en la C/ Evaristo Crespo Azorín.

#### PLANOS DE ORDENACION

- O-1. Calificación del suelo
- O-2. Alineaciones y Rasantes
- O-3. Plano C . Compensación de vuelos cerrados.
- O-4. Plano C . Superposición de posible propuesta..
- O-5. Sección de la ordenación propuesta (con carácter no vinculante)
- O-6. Perspectivas de la Propuesta y entorno visual. (con carácter no vinculante)

**anexo I : Informe emitido por la Sección de cartografía informatizada del servicio de planeamiento de 4 de abril de 2018 – Expediente E-03001-2018-000077-00.**

**anexo II : análisis de integración en el entorno urbano.**

## ESTUDIO DE DETALLE

Calles Jorge Comín, Hernández Lázaro y Evaristo Crespo Azorín en el distrito de Campanar de la ciudad de Valencia  
Promueve : **Jorge C. Development S.L**

## 0.- ANTECEDENTES

Es objeto del presente **Estudio de Detalle**, la parcela catastral 3434101YJ2733C0001IJ, situada en las calles Jorge Comín, Hernández Lázaro y Evaristo Crespo Azorín en el Barrio de Campanar de la ciudad de Valencia.

Se redacta por encargo de **Jorge C. Development S.L**, mercantil domiciliada en Madrid, calle Dr. Fleming nº 35 con CIF B-87974317, como nuevo propietario de la parcela y promotora de la actuación.

La parcela que nos ocupa estaba calificada como dotacional ( Sistema local educativo-cultural, EC) dentro de la zona de calificación urbanística de Edificación Abierta de uso Mixto (EAM). Según el Plan Parcial del Sector PPR-12 del PGOU de Valencia, aprobado definitivamente el 30 de Mayo de 1997.

Posteriormente, el 14 de Octubre de 2008 el Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y vivienda, aprobó definitivamente la "Modificación del PGOU de Valencia en las parcelas situadas en las calles círculo de Bellas Artes, Reina Violante y Evaristo Crespo Azorín " cuyo objeto era el cambio de calificación jurídica de tres parcelas que pasaban de estar calificadas como Dotacional con uso Escolar a ser destinadas a uso Residencial Plurifamiliar.

La parcela de Evaristo Crespo Azorín, es objeto del presente Estudio de Detalle.

En dicha modificación del Plan General, la parcela "3", con referencia 1.S1.04.298 se califica como residencial plurifamiliar en zona de calificación urbanística Edificación Abierta del P.G.O.U.

El 26 de marzo de 2018, a petición del nuevo promotor, Jorge C. Development S.L, se solicita un Certificado de Líneas al Ayuntamiento de Valencia, y la sección de cartografía informatizada del Servicio de Planeamiento, emite informe sobre el " Plano de Fijación de líneas - y aporta plano con las alineaciones vigentes, que se muestra a continuación.

SOLICITANTE	
Localidad: 03001/2018/000077	Nombre y apellidos: JORGE C DEVELOPMENT SLU
Ref. Catastral: 3434101	Ref. Plano: YJ2733C
Calle: EVARISTO CRESPO AZORIN, DISTRITO 4 CAMPANAR	
Número: 1	

DATOS CATASTRALES	
Ref. Catastral: 3434101	Ref. Plano: YJ2733C
Calle: EVARISTO CRESPO AZORIN, DISTRITO 4 CAMPANAR	
Número: 1	

INFORME	
Código interno: 4980 / 03006 - 2018 - 000052	
DOCUMENTO URBANÍSTICO:	
Plan General: P.G.O.U. BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993	Hoja: 27
Instrumento de Desarrollo: (ED1818) J.Comín, Hdez.Lázaro, E.Crespo. AP 29/10/10. BOP 19/11/10	Serie: C
CLASIFICACIÓN:	
Clasificación del Suelo: SU - Suelo Urbano	
OBSERVACIONES:	
ALINEACIONES:	
Se ha procedido a la fijación de líneas de acuerdo con el planeamiento vigente.	
MANUEL LATORRE HERNÁNDEZ, Secretario del Ayto. de Valencia, CERTIFICO:	
Que el presente informe que consta de 1 hoja es el emitido por el Servicio de Planeamiento en el expediente nº 03001/2018/000077 y para que conste, a petición de parte, expido la presente con el V. B. de El Alcalde, en Valencia en la fecha de su emisión.	
V.B. El Alcalde P.D.	
Fecha Emisión: 26/03/2018	Página: 1 / 1

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA	
CALIFICACIÓN: EDA	
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES	

Esta información, copia de la contenida en las Bases de Datos Cartográficas Municipales, en la fecha de su emisión, no tiene carácter de vinculación para la administración, salvo que fuese debidamente certificada.

De la información de planeamiento se obtiene que:

1.- La parcela objeto del Estudio de Detalle tiene una superficie de 2.646,40 m<sup>2</sup> y en ella se redactó en junio de 2010 un E.D que fue aprobado el 29 de Octubre del mismo año.

2.- Que las recientes mediciones efectuadas asignan a la parcela la misma superficie de 2.646,40 m<sup>2</sup> y que la misma tiene forma triangular y que limita con vial público en sus tres lados.

## 1.- MEMORIA

### 1.1.- MEMORIA INFORMATIVA.

#### 1.1.1 Marco legislativo vigente.

El actual marco legislativo que determina la función, formulación y desarrollo de los Estudio de Detalle, viene definido por los artículos 14.2.b.4) , 19.4) y 41) de la vigente Ley Ley 5/2014 **de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana**, definiéndose como un instrumento de *ordenación pormenorizada*.

El artículo 41 con el título de "Estudios de Detalle", establece :

- 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 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.***

Éste es precisamente, el objetivo que se plantea. La reordenación volumétrica de una de las manzanas del Plan de acuerdo con sus directrices.

No se altera el destino del suelo ni se aumenta el aprovechamiento urbanístico establecido en el Plan.

La documentación del estudio de Detalle contendrá:

- a) Memoria Informativa.
- b) Planos de información.

- c) Memoria justificativa.
- d) Planos de ordenación

El artículo 44 establece las competencias para la aprobación de los planes, estableciendo a los ayuntamientos como administración competente para formular y tramitar, entre otros, los instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada.

El procedimiento para la elaboración y aprobación queda regulado en el Título III, Capítulo I, Art , 45 y 46 de la Ley 5/2015 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la comunitat Valenciana (LOTUP).

### 1.1.2 Ámbito Territorial.

El ámbito territorial dónde se desarrolla el presente Estudio de Detalle es la parcela situada en las calles Jorge Comín, Evaristo Crespo Azorín y Hernández Lázaro de Valencia en el Barrio de Campanar , con referencia catastral 3434101YJ2733C0001IJ .

Se trata de una *parcela* de suelo urbano que forma una manzana completa, con superficie total de 2.646,40 m<sup>2</sup> según consta en escritura y según reciente medición efectuada.

Tiene tres frentes de fachada, a sur la calle Evaristo Crespo Azorín, al este la calle Hernández Lázaro y al noroeste la calle Jorge Comín.

En la actualidad el planeamiento vigente es el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 4 de Noviembre de 2010, y promovido por "Mediterránea de Acciones Integradas S.L." según documento técnico redactado por Nebot Arquitectos con fecha de junio de 2010.

### 1.1.3 Antecedentes de planeamiento y su desarrollo.

.- En julio de 2007 se redacta la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en tres parcelas, entre las que se incluye la ubicada en la Calle Evaristo Crespo Azorín. El objeto de la modificación es el cambio de calificación y clasificación de las parcelas que pasan de suelo urbano destinado a dotaciones públicas a suelo de uso residencial. **Esta modificación se aprueba definitivamente el 14 de Octubre de 2008.**

Ello, de conformidad con el contenido de la sesión de 12 de enero de 2007 de la Junta de Gobierno Local donde se adopta el siguiente acuerdo:

Primero: Quedar enterada del contencioso de los Autos de 18 de abril y de 30 de junio de 2006, recaídos en el recurso contencioso- administrativo nº:1/1242/89 interpuesto por la congregación Religiosa de Jesús y María y otros contra la resolución de la Generalitat Valenciana por la que se aprobó definitivamente el Proyecto de Revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

## ESTUDIO DE DETALLE

Calles Jorge Comín, Hernández Lázaro y Evaristo Crespo Azorín en el distrito de Campanar de la ciudad de Valencia  
Promueve : **Jorge C. Development S.L**

Segundo: encargar al Servicio de Planeamiento se realicen los oportunos estudios para propiciar la modificación del Plan General en el sentido de que se produzca la desafección del uso dotacional de las que a continuación se detallan, y que en el estudio se incluya la posible edificabilidad de viviendas de Promoción Pública:

- Parcela Código 1.S1.04.298
- Emplazamiento: C/ Evaristo Crespo Azorín.
- Distrito: Campanar.
- Superficie aproximada 2.490 m2.

Todo ello a los efectos de que pasen a tener uso residencial y un aprovechamiento en conjunto para las tres parcelas de cincuenta mil metros cuadrados aproximadamente.

Es por tanto, el propio Ayuntamiento de Valencia quien formula la Modificación, en cumplimiento de art. 81.1 de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre de la Generalitat, la LUV.

La parcela objeto del presente Estudio de detalle es la **Parcela 3 de la Modificación** del PGOUV. Código 1.S1.04.298, con referencia catastral 3434101YJ2733C0001IJ, DE UNA SUPERFIE DE 2.646,40 m2, de forma triangular con frente por hipotenusa con la calle Jorge Comín, y por sus restantes lados, los catetos del triángulo a las calles Evaristo Crespo Azorín y Hernández Lázaro.

Se halla ubicada en dentro del ámbito del Plan Parcial Campanar sur ( Sector PRR-12) aprobado definitivamente en Mayo de 1997 ( B.O.P 9-07-97) , proveniente del desarrollo y ejecución del citado sector, teniendo hoy en día condición de suelo urbano.

Tras la recalificación, la parcela con el código 1.S1.04.298, pasa de uso escolar a uso residencial.

Su Ordenación pormenorizada se efectuará mediante Estudio de Detalle sobre la parcela, y la normativa aplicable será la correspondiente a Edificio Abierta según el P.G.O.U de Valencia, no adscribiéndose a la normativa del P.P Campanar .

### **Sus parámetros urbanísticos principales son :**

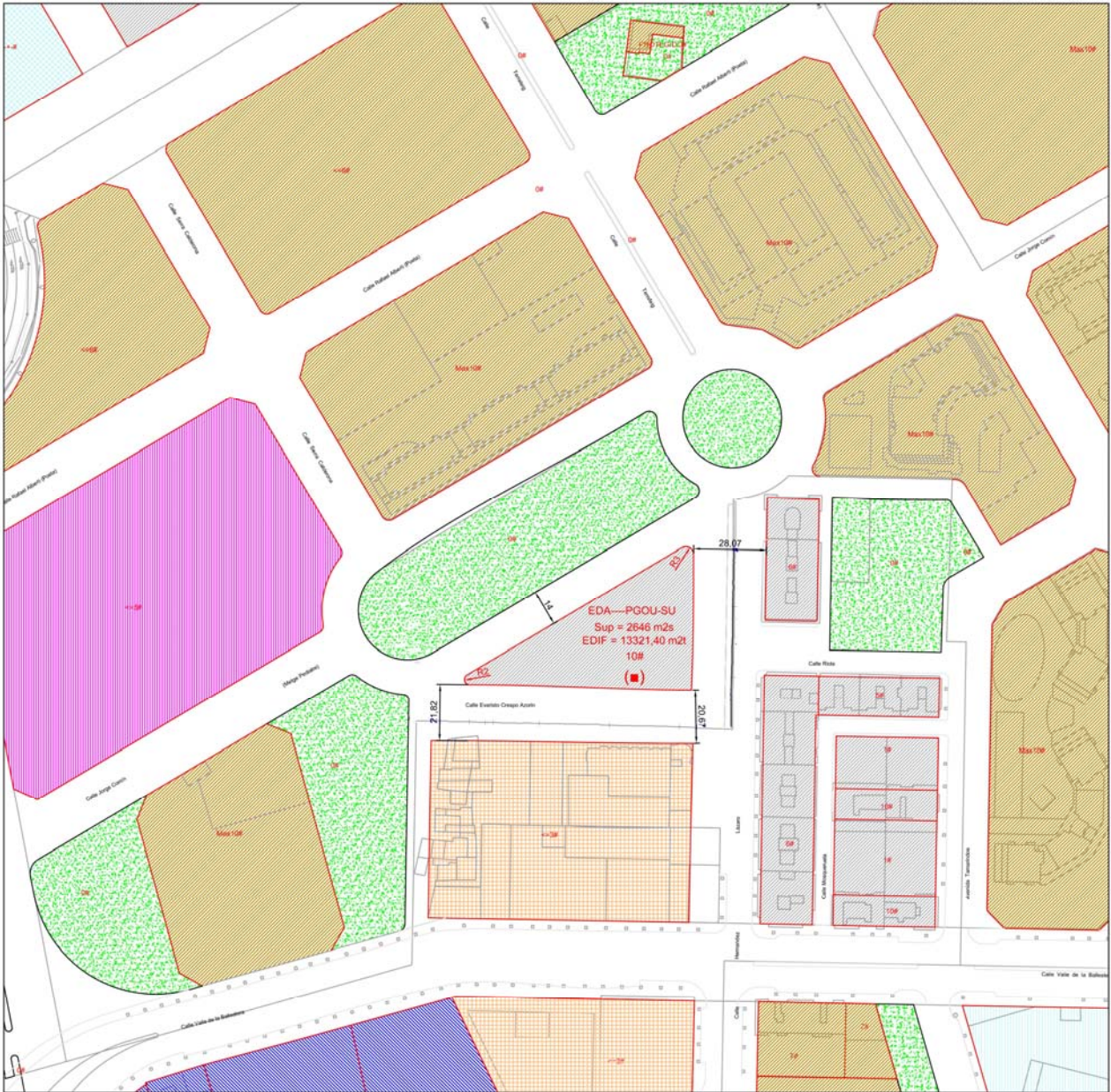
**Parcela inicial (bruta): 2.646,40 m<sup>2</sup>.**  
**Parcela definida ( neta) : 2.646,40 m<sup>2</sup>**  
**Edificabilidad Máxima : 13.321,40 m<sup>2</sup>t**  
**Número máximo de plantas: 10.**  
**Tipología de la edificación: Edificación Abierta/ Bloque exento.**

**Observaciones: Del total de la edificabilidad residencial se destinarán 8.200 m<sup>2</sup>t para la construcción de viviendas de protección pública (VP).**

**ESTUDIO DE DETALLE**

Calles Jorge Comín, Hernández Lázaro y Evaristo Crespo Azorin en el distrito de Campanar de la ciudad de Valencia

Promueve : **Jorge C. Development S.L**



Plano de ordenación modificación del Plan General de Ordenación Urbana 2007.

## 1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1.2.1. ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se desarrolla el presente Estudio de Detalle, según las previsiones del **Plan General de Ordenación Urbana de Valencia** y la modificación del mismo de julio de 2007, para establecer una ordenación pormenorizada de la edificación en el interior de la manzana, estableciendo unas alineaciones máximas para la futura edificación.

Dicha parcela, constituye suelo Urbano, a tenor del Plan General de Ordenación Urbana, de Valencia y queda ordenada pormenorizadamente mediante el Estudio de Detalle actualmente en vigor ( aprobado definitivamente el 29 de Octubre de 2010 ) al que el presente Estudio de Detalle sustituirá para adaptarse a las nuevas necesidades del programa del promotor actual.

El planeamiento, asigna a la parcela una Calificación Urbanística EDA.

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de **Jorge C. Development S.L** , mercantil domiciliada en Madrid, calle Dr. Fleming nº35 con CIF B-87974317, como nuevo propietario de la parcela y promotora de la actuación.

### 1.2.2. OBJETO Y FINALIDAD

La **LEY 5/2014 DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE DE LA COMUNIDAD VALENCIANA** señala en su artículo 41:

- 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 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.***

La finalidad del presente Estudio de Detalle es, mediante la reordenación de la edificación, **posibilitar la obtención de la licencia de obras mediante presentación del proyecto Básico que se redacte** , manteniéndose dentro de la edificabilidad y alturas máximas previstas.

Para ello, el Estudio de Detalle, se limita a:

- .- Establecer las alineaciones y rasantes dentro del ámbito de la parcela.
- .- Ordenar el volumen en la misma en relación con su entorno.

Se aporta documentación gráfica que justifica el cumplimiento a las siguientes cuestiones:

- 1.- El Presente Estudio de Detalle completa las determinaciones de planeamiento de una manzana completa.
- 2.- No se aumenta la edificabilidad máxima asignada
- 3.- No se regula la ocupación máxima.
- 4.- La nueva ordenación no regula distancias a Lindes. Se define una línea de fachada según las determinaciones de los Planos C del P.G.O.U.V.
- 5.- El número máximo de plantas permitido es el contemplado en el PGOU, 10 plantas.

### **Justificación del Estudio de Detalle**

1. La presentación de un nuevo Estudio de Detalle, se produce tras el cambio de propietario del suelo, con el objetivo de adaptar mejor el edificio al entorno, muy consolidado, y a la necesidad de construir en el mismo una superficie de 8.200 m<sup>2</sup> destinados a Vivienda Protegida.

El planteamiento de la propiedad es construir un edificio mixto de vivienda libre y protegida adaptado a las nuevas condiciones de la demanda de viviendas, con un espacio libre de uso común que albergue instalaciones y espacios para la relación al aire libre. Este espacio libre de uso privado comunitario se ubica en la cara sur para recibir soleamiento.

2. En el ED actualmente vigente, la parcela se dividió en dos, porque el objetivo del propietario de suelo en su momento planteó la segregación de dos edificios, uno para vivienda libre y otro para vivienda protegida. En esta situación, la parcela 1 destinada a vivienda protegida tenía una edificabilidad de 8.200 m<sup>2</sup>., y según el planeamiento los 8.200 m<sup>2</sup> deben destinarse a vivienda protegida. En dicho ED la planta baja ocupa la totalidad de la parcela 1, con una superficie de 1.625.24 m<sup>2</sup>. En esa planta baja es obligatorio construir viviendas protegidas, dado que toda la edificabilidad está afecta a dicha calificación. Debido a su geometría, un trapecio de lados 35.07, 35.90, 35.50 y 52.22 se hace imposible desarrollar unidades residenciales sin desperdiciar una gran parte de la superficie para formación de patios, esta circunstancia, unido a que hay que cumplir la normativa de que las viviendas recaigan a vial o espacio libre público o privado según el PGOUV. De este modo se imposibilita colmatar la edificabilidad asignada, y genera el problema de no cumplir con la condición de construir en la parcela 8.200 m<sup>2</sup> de superficie de vivienda protegida..

Desde el punto de vista urbanístico, el ED actual, sitúa el bloque más grande a la calle Hernández Lázaro, con un volumen edificado de 10 plantas en un vial de 28 metros de anchura. La nueva propuesta, sitúa el edificio en la parte norte de la parcela en la calle J.Comín, que es un bulevar de 66 metros de ancho, ajardinado, mucho más espacioso. El nuevo edificio ayuda a formalizar un espacio urbano axial, junto con el edificio situado al otro lado del vial J. Comín de dimensiones similares.



3. En la propuesta planteada, se deja la planta baja diáfana conectada con el espacio libre de uso privado, permitiendo la permeabilidad visual desde el nivel de la calle. Las viviendas se ubican en plantas altas dotándolas de buenas condiciones de iluminación y ventilación. Del total de la edificabilidad se destinarán 8.200 m<sup>2</sup> a vivienda protegida.
4. La proximidad de la zona industrial, recayente a la Calle Evaristo Crespo Azorín en la parte sur de la parcela, apoya la decisión de la ubicación del edificio lo mas alejado de dicho linde, aproximándolo a la vía urbana de más calidad residencial, el bulevar sito en la Calle J. Comín.

### 1.2.3. ORDENANZAS REGULADORAS.

**Las Ordenanzas reguladoras serán las NNUU del PGOU de Valencia correspondiente a la zona de calificación Edificación Abierta, desarrolladas en el Capítulo Cuarto del Título Sexto.**

*Número de plantas: 10*

Edificabilidad máxima en m<sup>2</sup>t: 13.321,40 m<sup>2</sup>t

De los cuales 8.200 m<sup>2</sup>t se destinarán a vivienda de protección pública.

Deberá cumplirse las condiciones que en EDA regulan la redacción de Estudios de Detalle

En el *Plano de Ordenación O-2. Plano C. Alineaciones y rasantes*, se delimitan la línea de fachada del edificio. En la fachada recayente al espacio libre interior, se deja un ámbito de 1 metro para que el proyecto delimite una línea "C" que defina la alineación de fachada.

Una vez fijada la línea del Plano C, por fuera de ella se podrá construir los vuelos permitidos por las ordenanzas de EDA ( Edificación abierta) del Plan General de Ordenación urbana de Valencia. La edificabilidad se establece de forma geométrica como suma de la edificabilidad en cada una de las plantas del edificio. De este modo no computarán a efectos de edificabilidad las superficies de los cuerpos salientes que puedan construirse atendiendo a las condiciones particulares de la zona EDA.

La Planta Primera ( baja ) será una planta abierta diáfana, tipo, porche y únicamente contendrá los elementos comunes necesarios para el edificio como los zaguanes, espacios para las instalaciones, cuartos de residuos e.t.c,...

La edificabilidad máxima en dicha planta se fija en 281.70 m<sup>2</sup>.

Para las Plantas segunda a novena, se fija una edificabilidad máxima por planta de 1.487.21 m<sup>2</sup>, y la planta décima, una edificabilidad máxima de 1.142.02 m<sup>2</sup>.

La suma de la edificabilidad de todas las plantas proyectadas será como máximo de 13.321,40 m<sup>2</sup>t.

## ESTUDIO DE DETALLE

Calles Jorge Comín, Hernández Lázaro y Evaristo Crespo Azorín en el distrito de Campanar de la ciudad de Valencia.

Promueve : **Jorge C. Development S.L**

### 1.2.4. AFECCIONES AERONAUTICAS

La totalidad del ámbito del presente ED se encuentra incluido en zona de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia.

Los planos de servidumbres aeronáuticas que contenga el informe que emita en su momento la dirección General de Aviación Civil, formarán parte de la documentación normativa del presente ED, y serán incorporados antes de la aprobación definitiva.

En los referidos planos se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto del nivel del mar) que no debe sobre pasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos, como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) modificaciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo del viario o vía férrea.

Asimismo, al encontrarse la totalidad del ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas sus palas-), medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción o similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, en su actual redacción.

### 1.2.5. ZONIFICACION ACÚSTICA, CALIDAD Y EMISIONES ACÚSTICAS.

La parcela, objeto del Estudio de Detalle se encuentra ubicada en suelo considerado como zonificación acústica residencial. Según establece al anexo II del Real Decreto 1367/2007 , de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, para este tipo de área acústica con predominio de uso residencial, los niveles sonoros establecidos como objetivos de calidad acústica para cada índice de ruido son de 65 dBA de Ld/ Le y 55 dBA de Ln, siendo Ld, Le y Ln el nivel continuo equivalente en periodo día ( de 7 a 19H), tarde ( de 19 a 23h ) y noche ( de 23 a 7 h), respectivamente. En el Mapa Estratégico de Ruido de la ciudad de Valencia, los niveles sonoros en las tres calles que perimetran la parcela, los niveles son de 55-60 dBA (Ld), 55-60 dBA (Le) y 55-60 dBA (Ln).

El aislamiento acústico utilizado en la edificación deberá tener las características apropiadas para alcanzar los objetivos de calidad acústica definidos con anterioridad. Durante la fase de desarrollo del proyecto deberán tomarse las medidas oportunas para satisfacer la normativa en materia de contaminación acústica y atmosférica vigente en el momento de realización de las obras.

## ESTUDIO DE DETALLE

Calles Jorge Comín, Hernández Lázaro y Evaristo Crespo Azorin en el distrito de Campanar de la ciudad de Valencia.

Promueve : **Jorge C. Development S.L**

### 1.2.6. CONCLUSIONES

Las conclusiones a este Estudio de Detalle se concretan en una propuesta de volumen definida en los planos de Ordenación y reflejada en la elaboración de una figuración virtual de los volúmenes del edificio inserta en el entorno con carácter no vinculante; y que a juicio de los que subscriben, respeta los parámetros urbanísticos establecidos y comporta la mejor integración paisajística a la zona existente, mejorando el ED actual en cuanto a la eliminación de las viviendas protegidas a desarrollar en una planta baja, de difícil resolución al no colmar la edificabilidad obligatoria de vivienda protegida.

En cuanto a la disposición del bloque edificado, éste se ubica junto al vial de mayor anchura y calidad ambiental, el bulevar de la calle J Comín.

Esta posición del edificio, respeta a los edificios existentes al mantener respecto a ellos la mayor distancias posible.

Además configura, junto con la edificación existente al otro lado de la calle J .Comín, el espacio urbano axial diseñado por el planeamiento.

#### **Los parámetros urbanísticos quedan como sigue:**

Calificación: EDA Edificación Abierta

Uso global: Rpf- residencial plurifamiliar

Usos específicos: Rpf. Residencial plurifamiliar y EL\* sistema local de espacios libres privados.

Ocupación máxima de parcela : no regulada.

Coeficiente de edificabilidad neta: no se establece coeficiente.

Edificabilidad máxima: 13.321,40 m<sup>2</sup> . (8.200 m<sup>2</sup> de la misma destinados a vivienda protegida).

Distancia de las edificaciones a lindes: no se regula

Número de plantas : 10

En Valencia, 29 de Octubre de 2018.

**TERRITORIO CIUDAD Y HÁBITAT S.L.P.**

TOMÁS CARRASCO ROCA

M.ÁNGELES SANCHO BURGOS



<b>N. Eixida</b> <i>N. Salida</i>	00128-2018-056513	<b>Destinatari(ària) / Destinatario(a)</b>
<b>D a t a</b> <i>Fecha</i>	04/04/2018	ROQUE ROTAECHE OZORES CL/ DOCTOR FLEMING, 35, 1, C 28036, MADRID (MADRID)
<b>Expedient</b> <i>Expediente</i>	E-03001-2018-000077-00	
<b>Servici</b> <i>Servicio</i>	SERVICIO DE PLANEAMIENTO	EN REPRESENTACIÓN DE
<b>Secció</b> <i>Sección</i>		JORGE C DEVELOPMENT SLU
<b>ASSUMPTE</b> <i>ASUNTO</i>	NOTIFICACION	

Vista la solicitud de Certificado de alineaciones formulada por D.ROQUE ROTAECHE OZORES (expediente nºE-03001-2018-77), el interesado procede a retirar el correspondiente certificado emitido por el Servicio de Planeamiento de fecha 26/3/2018.

Asimismo, se le recuerda que el 2 de Octubre de 2016 entró en vigor la Ley 39/15, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cuyo art. 14.2 dice lo siguiente:..." *En todo caso, estarán obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo, al menos, los siguientes sujetos:*

- a) *Las personas jurídicas.*
- b) *Las entidades sin personalidad jurídica.*
- c) *Quienes ejerzan una actividad profesional para la que se requiera colegiación obligatoria, para los trámites y actuaciones que realicen con las Administraciones Públicas en ejercicio de dicha actividad profesional. En todo caso, dentro de este colectivo se entenderán incluidos los notarios y registradores de la propiedad y mercantiles.*
- d) *Quienes representen a un interesado que esté obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración.*
- e) *Los empleados de las Administraciones Públicas para los trámites y actuaciones que realicen con ellas por razón de su condición de empleado público, en la forma en que se determine reglamentariamente por cada Administración".*

Por lo tanto, en lo sucesivo, si usted actuase ante esta administración municipal como sujeto obligado a relacionarse con la administración vía electrónica conforme a lo dispuesto en el art. 14.2 de

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	04/04/2018	ACCVCA-120	4125073672850333194



la Ley 39/2015, previamente a relacionarse con la misma, debe darse de alta en la sede electrónica de este Ayuntamiento, realizando los trámites a través de la sede electrónica de este Ayuntamiento.

**DOCUMENTACIÓ ADJUNTA / DOCUMENTACIÓN ADJUNTA**

Adjunt a aquesta notificació se li posen a la seua disposició els següents documents:

Adjunto a esta notificación se le ponen a su disposición los siguientes documentos:

- 77-2018.PDF.ZSIG

Estos documentos los puede obtener consultando su expediente en la sede electrónica. Para ello debe acceder a <https://sede.valencia.es>, "Carpeta ciudadana", opción "Les meues notificaciones" i localitzar allí esta notificació. En consultar el detall de la mateixa, en la pestanya "Documents adjunts" podrà accedir i descarregar els documents que acompanyen a la notificació.

Estos documentos los puede obtener consultando su expediente en la sede electrónica. Para ello debe acceder a <https://sede.valencia.es>, "Carpeta ciudadana", opción "Mis notificaciones" y localizar allí esta notificación. Al consultar el detalle de la misma, en la pestaña "Documentos adjuntos" podrá acceder y descargar los documentos que acompañan a la notificación.

**PROTECCIÓ DE DADES / PROTECCIÓN DE DATOS**

Les dades de caràcter personal que apareixen en esta comunicació formen part d'un fitxer propietat de l'Ajuntament de València. De confirmat amb la Llei Orgànica 15/1999, de Protecció de Dades de Caràcter Personal, vosté pot exercitar els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició mitjançant instància presentada davant el Registre Gral. d'Entrada de l'Ajuntament de València.

Los datos de carácter personal que aparecen en esta comunicación forman parte de un fichero propiedad del Ayuntamiento de València. De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, Ud. puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, mediante instancia presentada ante el Registro Gral. de Entrada del Ayuntamiento de València.

Id. Document: CphP hISq lgo/ tETh pUmf ZYqz tVI =  
Comprovar autenticitat en <https://sede.valencia.es/sede/validador/>

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	04/04/2018	ACCVCA-120	4125073672850333194



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA  
Àrea de Desenvolupament Urbà i Vivenda  
Servei de Planejament

# CERTIFICADO FIJACIÓN DE ALINEACIONES

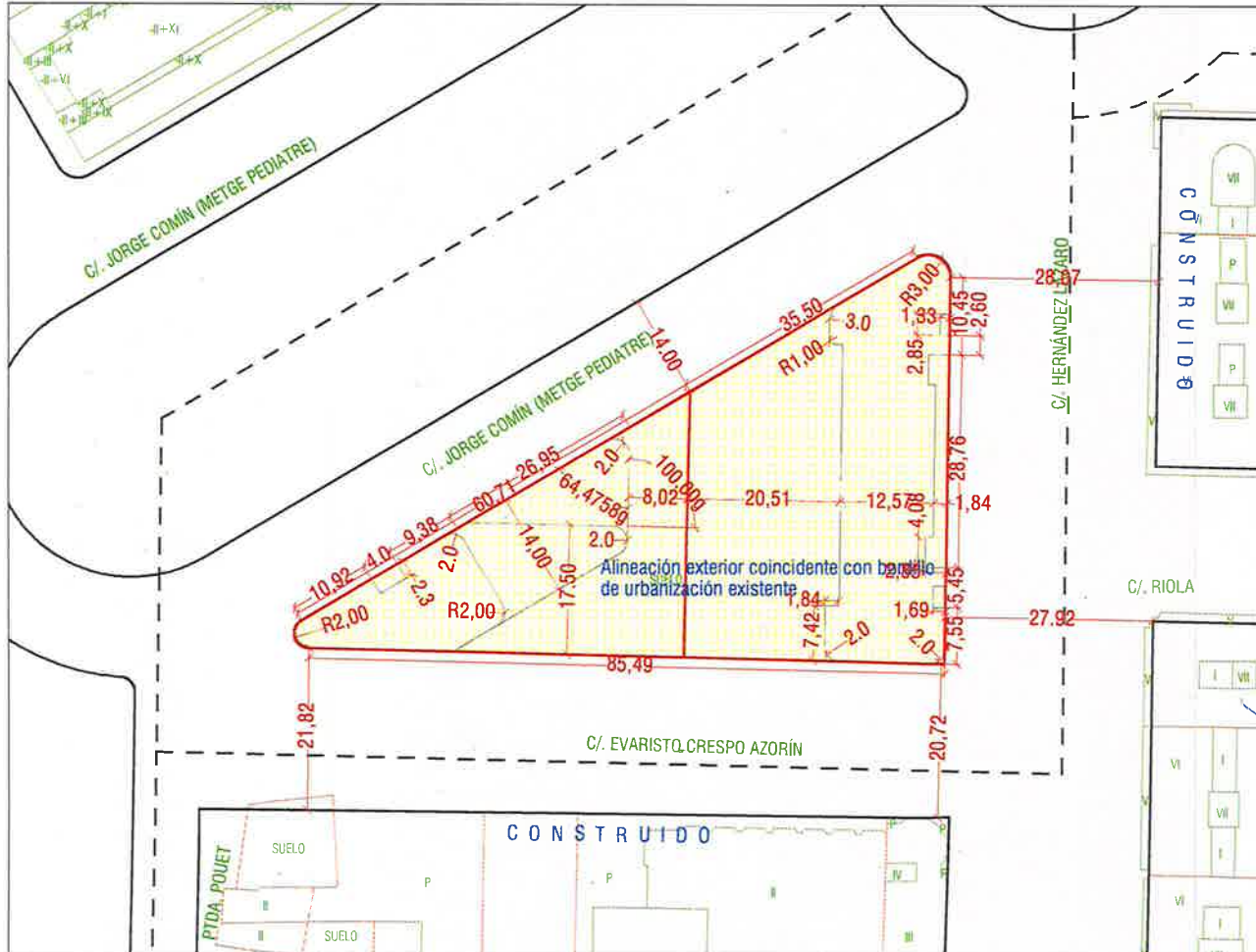
## SOLICITANTE

Expediente	Nombre y apellidos	DNI
03001/2018/000077	JORGE C DEVELOPMENT SLU	B87974317

## DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral	Ref. Plano	Calle	Número
3434101	YJ2733C	EVARISTO CRESPO AZORIN, DISTRITO 4 CAMPANAR	

## INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA



CALIFICACIÓN



SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

1:1.000

INFORME: Código interno: 4980 / 03006 - 2018 - 000052

### DOCUMENTO URBANÍSTICO:

Plan General	C. Errores	Hoja	Serie
P.G.O.U. BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993		27	C
Instrumento de Desarrollo (ED1818) J.Comín, Hdez.Lázaro, E.Crespo. AP 29/10/10. BOP 19/11/10			

### CLASIFICACIÓN:

Clasificación del Suelo
SU - Suelo Urbano

### OBSERVACIONES:

### ALINEACIONES:

Se ha procedido a la fijación de líneas de acuerdo con el planeamiento vigente.

MANUEL LATORRE HERNÁNDEZ, Secretario del Ayto. de Valencia, CERTIFICO:

Que el presente informe que consta de 1 hoja es el emitido por el Servicio de Planeamiento en el expediente nº 03001/2018/000077 Y para que conste, a petición de parte, expido la presente con el V. B. de El Alcalde , en Valencia en la fecha de su emisión.

*[Signature]*  
V.B.  
El Alcalde P.D.



Fecha Emisión	Página
26/03/2018	1 / 1



AYUNTAMENT DE VALÈNCIA  
Àrea de Desenvolupament Urbà i Vivenda  
Servei de Planejament

# CERTIFICADO FIJACIÓN DE ALINEACIONES

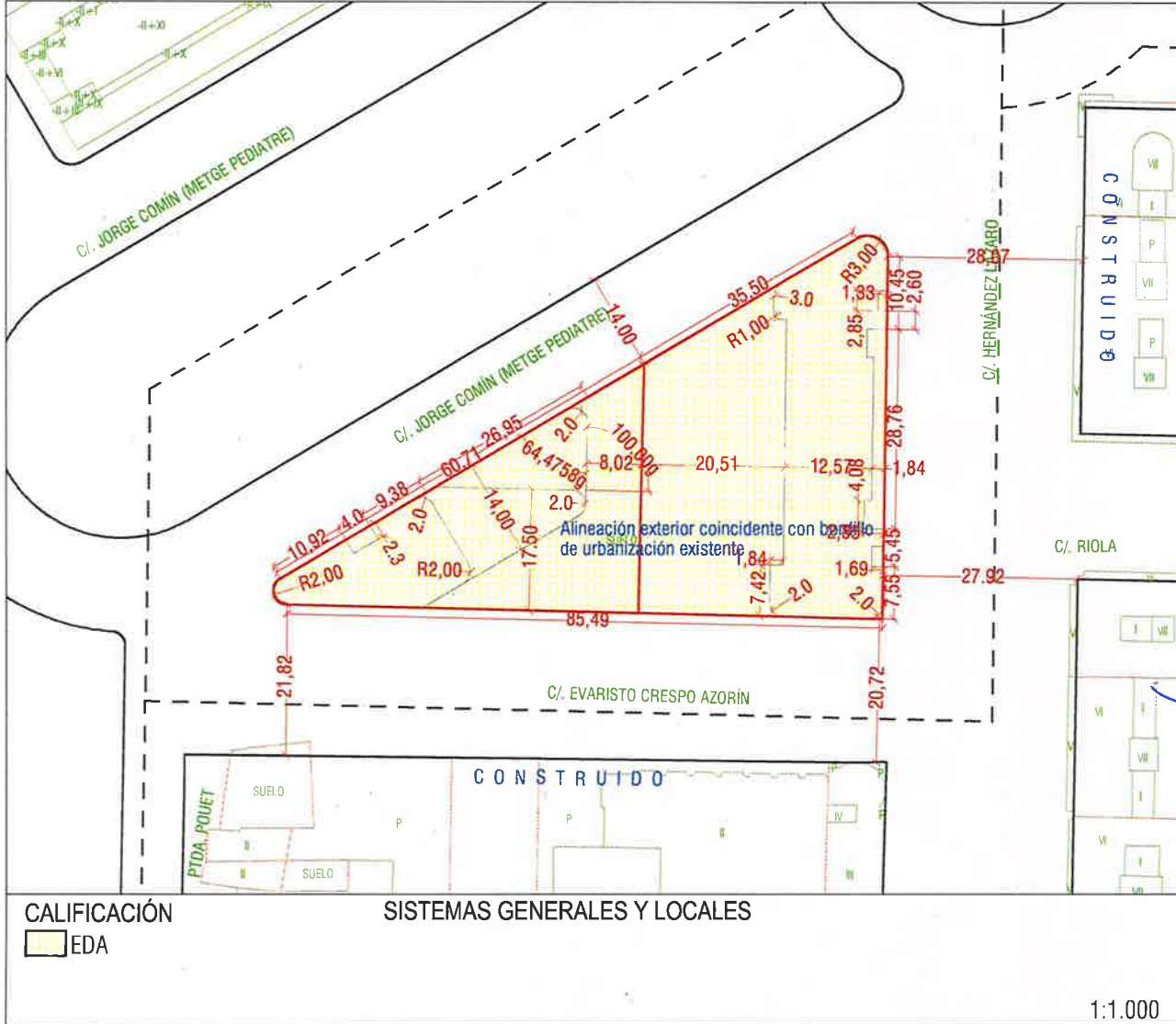
## SOLICITANTE

Expediente:	Nombre y apellidos:	DNI:
03001/2018/000077	JORGE C DEVELOPMENT SLU	B87974317

## DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral:	Ref. Plano:	Calle:	Número:
3434101	YJ2733C	EVARISTO CRESPO AZORIN, DISTRITO 4 CAMPANAR	

## INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA



INFORME: Código interno: 4980 / 03006 - 2018 - 000052

### DOCUMENTO URBANÍSTICO:

Plan General / C. Errores:	Hoja:	Serie:
P.G.O.U. BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993	27	C

Instrumento de Desarrollo  
(ED1818) J.Comín, Hdez.Lázaro, E.Crespo. AP 29/10/10. BOP 19/11/10

### CLASIFICACIÓN:

Clasificación del Suelo  
SU - Suelo Urbano

### OBSERVACIONES:

### ALINEACIONES:

Se ha procedido a la fijación de líneas de acuerdo con el planeamiento vigente.

MANUEL LATORRE HERNÁNDEZ, Secretario del Ayto. de Valencia, CERTIFICO:

Que el presente informe que consta de 1 hoja es el emitido por el Servicio de Planeamiento en el expediente nº03001/2018/000077 Y para que conste, a petición de parte, expido la presente con el V. B. de El Alcalde, en Valencia en la fecha de su emisión.

*(Handwritten signature)*  
V.B.  
El Alcalde P.D.

Fecha Emisión:	Página:
26/03/2018	1 / 1



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA  
Àrea de Desenvolupament Urbà i Vivenda  
Servei de Planejament

# CERTIFICADO FIJACIÓN DE ALINEACIONES

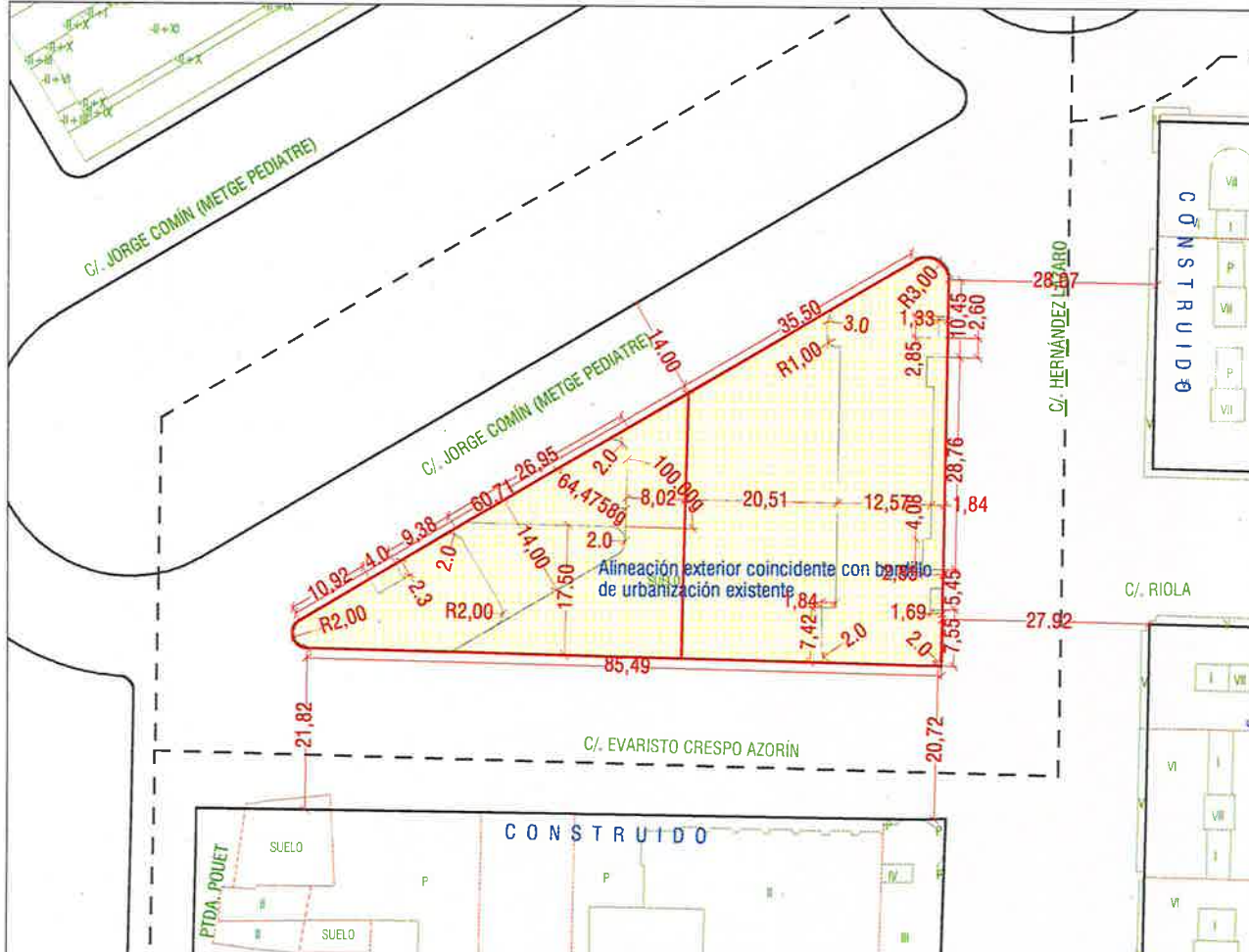
## SOLICITANTE

Expediente	Nombre y apellidos	DNI
03001/2018/000077	JORGE C DEVELOPMENT SLU	B87974317

## DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral	Ref. Plano	Calle	Número
3434101	YJ2733C	EVARISTO CRESPO AZORIN, DISTRITO 4 CAMPANAR	

## INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA



CALIFICACIÓN



SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

1:1.000

INFORME: Código interno: 4980 / 03006 - 2018 - 000052

### DOCUMENTO URBANÍSTICO:

Plan General	C. Errores	Hoja	Serie
P.G.O.U. BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993		27	C

Instrumento de Desarrollo  
(ED1818) J. Comín, Hdez. Lázaro, E. Crespo. AP 29/10/10. BOP 19/11/10

### CLASIFICACIÓN:

Clasificación del Suelo  
SU - Suelo Urbano

### OBSERVACIONES:

### ALINEACIONES:

Se ha procedido a la fijación de líneas de acuerdo con el planeamiento vigente.

MANUEL LATORRE HERNÁNDEZ, Secretario del Ayto. de Valencia, CERTIFICO:

Que el presente informe que consta de 1 hoja es el emitido por el Servicio de Planeamiento en el expediente nº03001/2018/000077 Y para que conste, a petición de parte, expido la presente con el V. B. de El Alcalde , en Valencia en la fecha de su emisión.

V.B.  
El Alcalde P.D.



Fecha Emisión	Página
26/03/2018	1 / 1



## anexo II

### análisis de integración en el entorno urbano.

La parcela queda ubicada en SUELO URBANO, en zona de calificación urbanística **EDIFICACIÓN ABIERTA (EDA)** ; se localiza al Norte de la ciudad de Valencia, situada en las calles Jorge Comín, Hernández Lázaro y Evaristo Crespo Azorín en el distrito de Campanar de la ciudad de Valencia.

Tras la recalificación mediante la Modificación del P.G.O.U de 14 DE Octubre de 2008, la parcela con el código 1.S1.04.298, pasa de uso escolar a uso residencial.

En las inmediaciones de la zona de intervención, el entorno urbano edificado está consolidado mediante edificaciones residenciales en altura, a excepción de la parcela contigua situada al sur, destinada a uso industrial en la que la edificación es de tipología de nave de una o dos plantas.

Se encuentra incluida en un área de la ciudad totalmente urbanizada y edificado al 90%.

Cuando esta parcela fue objeto de la desafección del uso dotacional cambiándolo por uso residencial, se destinó parte de la edificabilidad a viviendas de Promoción Pública, siéndole de aplicación las Ordenanzas reguladoras correspondiente a la zona de calificación urbanística Edificación Abierta, desarrolladas en el Capítulo IV del Título VI, de las NNUU del PGOUV con los siguientes parámetros básicos de parcela :

Número de plantas : 10

Edificabilidad máxima en m<sup>2</sup> : 13.321,40 m<sup>2</sup>

De los cuales 8.200 m<sup>2</sup> se destinarán a vivienda de protección pública.

La situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan es la propia de un entorno urbano consolidado y el área concreta de afección del presente plan es la propia de una obra en un solar urbano.

El medio ambiente no se verá afectado negativamente dado que el ámbito de actuación es un solar urbana, actualmente vallado y libre de edificación y vegetación ; el entorno inmediato se encuentra urbanizado y consolidado con edificaciones residenciales en altura, concretamente al otro lado de la calle J. Comín. Y enfrentado con el bloque propuesto, la edificación iguala las 10 plantas permitidas.

Las condiciones para la futura construcción deberán adecuarse a las determinaciones del PGOU de Valencia, que regulan las actuaciones edificatorias a través de las normas sobre la actividad urbanística y la edificación.

Desde el punto de vista de la integración paisajística, la altura permitida para la edificación ( 10 p ) , iguala a los edificios del entorno de la calle J Comín, vial que está diseñado

## ESTUDIO DE DETALLE

Calles Jorge Comín, Hernández Lázaro y Evaristo Crespo Azorín en el distrito de Campanar de la ciudad de Valencia.

Promueve : **Jorge C. Development S.L**

como un bulevar de 66 metros de anchura con zonas ajardinadas hacen que la edificación propuesta dé la réplica a la existente al otro lado de la calle J. Comín y entra ambas configuren un espacio urbano simétrico potenciado el diseño del espacio urbano del planeamiento.

La implantación del bloque edificado junto a la traza del vial J. Comín al norte de la parcela, es la que permite mayor distancia con los edificios del entorno. Por otro lado, el nuevo edificio terminará de consolidar esta área de la ciudad que ve completada su trama urbana con la definición del espacio "bulevar" . El suelo de planta baja no ocupado por la huella del edificio se deja como espacio libre común lo que contribuye a mejorar el espacio urbano de la zona sur, a nivel de la calle permitiendo la permeabilidad visual.

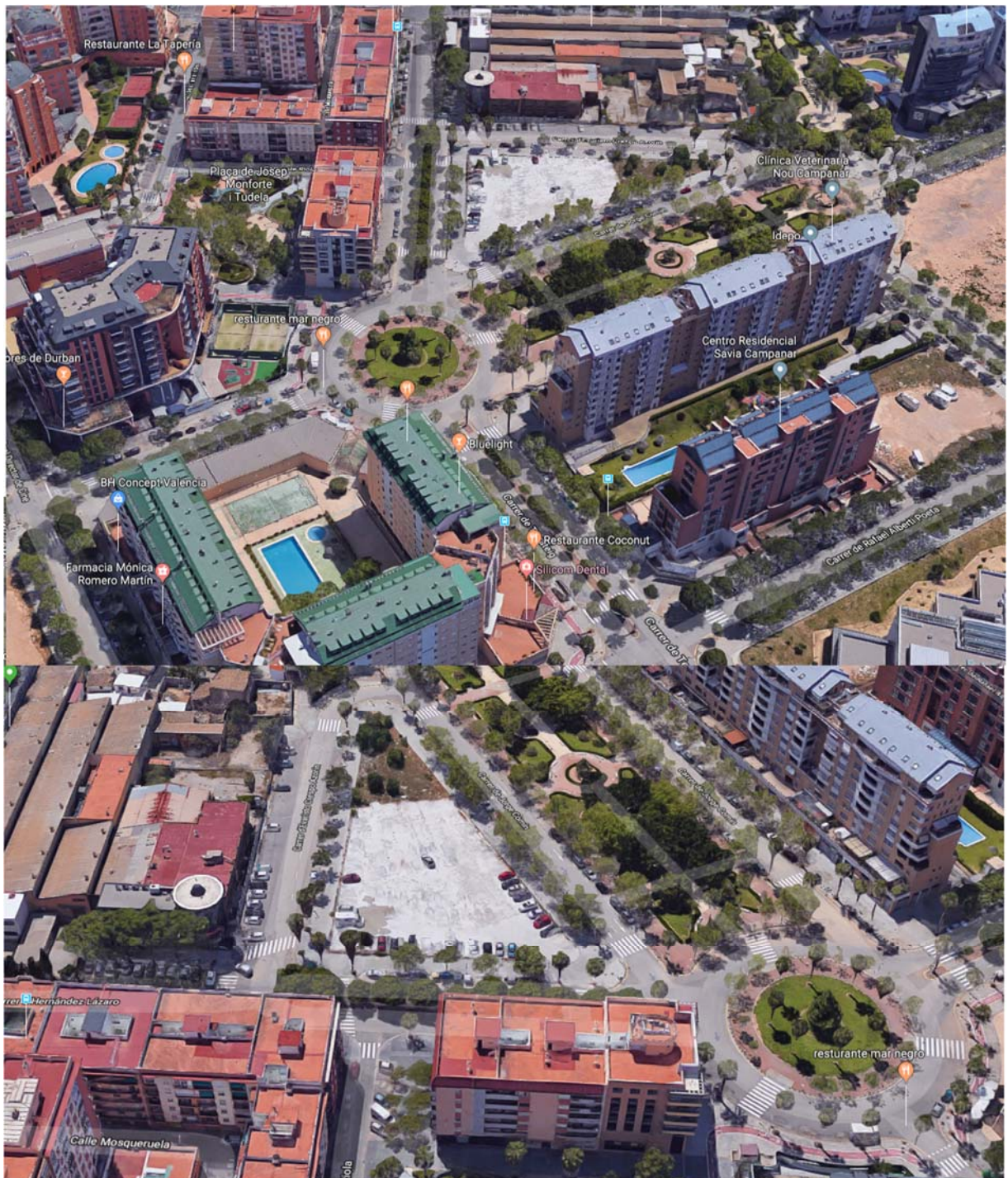
En la secuencia de fotografías del estado actual de la zona se puede apreciar la vista del espacio urbano del entorno y los edificios existentes que conforman la morfología urbana.



## ESTUDIO DE DETALLE

Calles Jorge Comín, Hernández Lázaro y Evaristo Crespo Azorín en el distrito de Campanar de la ciudad de Valencia.

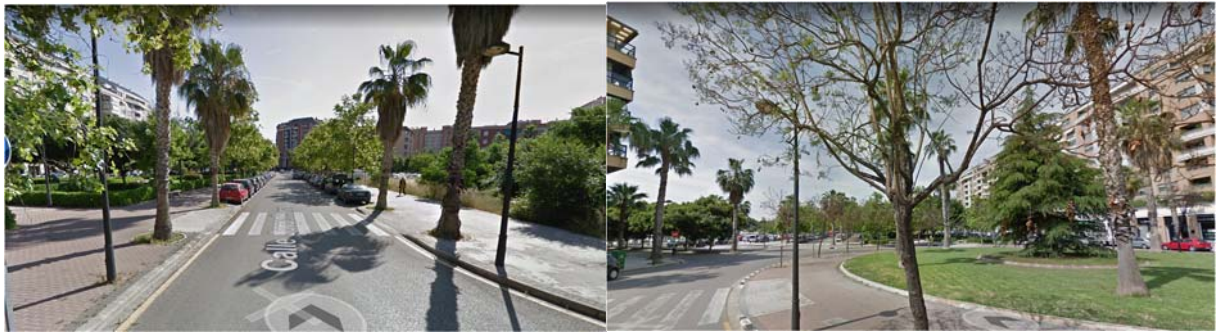
Promueve : **Jorge C. Development S.L**



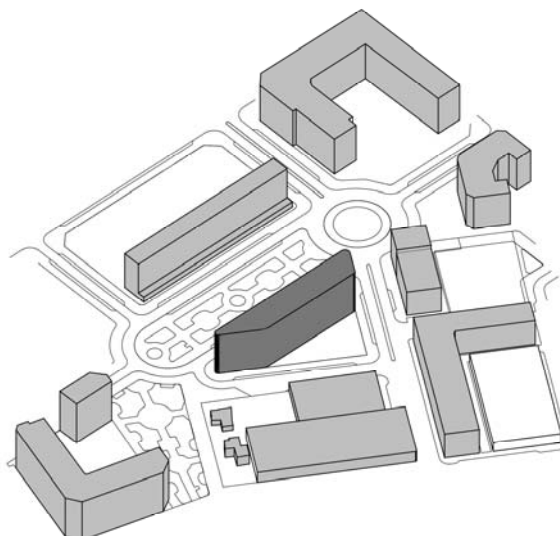
## ESTUDIO DE DETALLE

Calles Jorge Comín, Hernández Lázaro y Evaristo Crespo Azorín en el distrito de Campanar de la ciudad de Valencia.

Promueve : **Jorge C. Development S.L**



Y en la secuencia que se aporta a continuación, una simulación del posible volumen resultante de la aplicación del presente “estudio de detalle” que completa la trama urbana y su relación con el entorno.

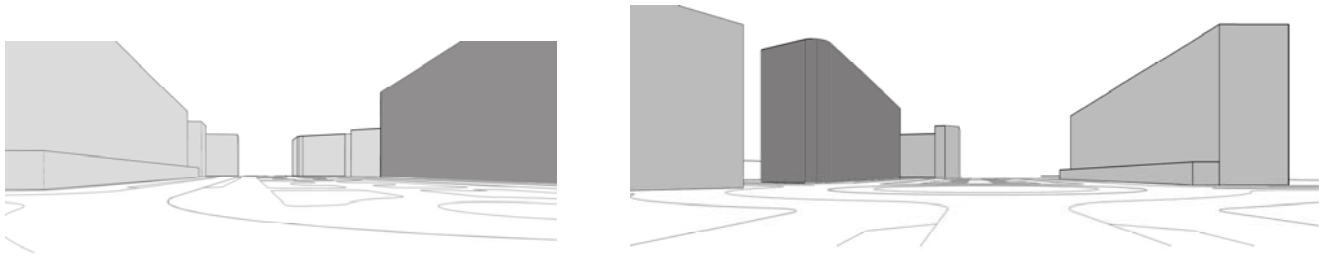


## ESTUDIO DE DETALLE

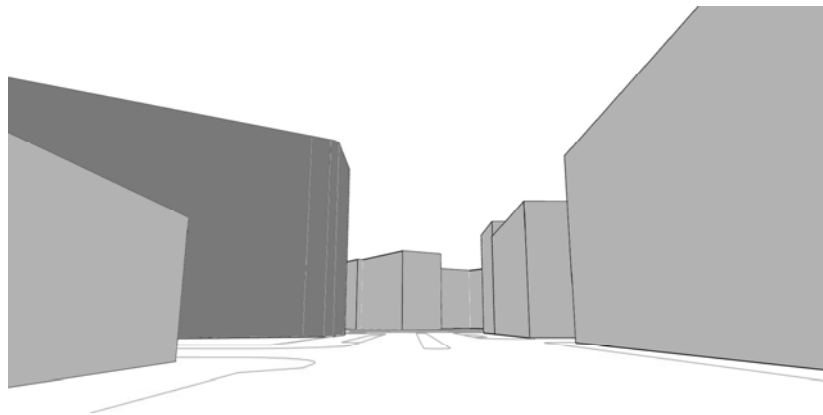
Calles Jorge Comín, Hernández Lázaro y Evaristo Crespo Azorín en el distrito de Campanar de la ciudad de Valencia.

Promueve : **Jorge C. Development S.L**

Vista general en el entorno.



Vista desde el bulevar de J Comín, izquierda desde el oeste. Derecha desde rotonda en el este.



Vista desde la calle Hernandez Lázaro (sur)



## **ESTUDIO DE DETALLE**

Calles Jorge Comín, Hernández Lázaro y Evaristo Crespo Azorín en el distrito de Campanar de la ciudad de Valencia.

Promueve : **Jorge C. Development S.L**

Perspectiva de la propuesta con carácter no vinculante.

El resultado de la implantación del edificio , y a juicio de los que subscriben, respeta los parámetros urbanísticos establecidos y comporta una adecuada integración paisajística a la zona existente formando parte de la trama urbana, construyendo y completando junto con el edificio existente el espacio urbano del eje del bulevar de J Comín, y preservando la mayor distancia respecto a los edificios del entorno.

En Valencia, Octubre de 2018.

**TERRITORIO CIUDAD Y HÁBITAT S.L.P.**

TOMÁS CARRASCO ROCA

M.ÁNGELES SANCHO BURGOS