



AJUNTAMENT DE VALENCIA

DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento se somete a la Comisión de Fidejación por acuerdo de la Comisión de Fidejación de fecha

10 MAR 2006

València, - 8 AGO 2006

El Secretario,

**ESTUDIO DE DETALLE  
PARA EL DESARROLLO DE LA  
CALIFICACIÓN E.A.M.,  
EN LA MANZANA 10  
DEL PLAN PARCIAL  
"SECTOR MORERAS II"**

AJUNTAMENT DE VALENCIA

DILIGENCIA

Es fa constar que el present document fou aprovat DE FINITIVAMENT per a para el dia

26 MAY 2006

València, - 8 AGO 2006

EL SECRETARI



arquitectos:  
francisco serrano rubio  
maria lópez montesinos



## **ANEXO I (20-FEBRERO-06)**

Relativo al trámite y aprobación de un Estudio de Detalle en el la **Manzana nº 10 del Plan Parcial "Sector Moreras II"** (Área nº 5 "Camino de las Moreras II" del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia), cuyo contenido se da por reproducido, y el que contiene la modificación del cómputo de superficies requerido por los servicios técnicos municipales.

Esta corrección consiste en distinguir en el cómputo de superficies de las terrazas tres tipos de terrazas:

- \*TERRAZAS CUBIERTAS Y CERRADAS (POR DOS O MAS LADOS LADOS), CÓMPUTO AL 100%.
- \*TERRAZAS CUBIERTAS Y ABIERTAS, CÓMPUTO AL 50%.
- \*TERRAZAS DESCUBIERTAS, NO COMPUTAN.

Respecto a todo ello debemos indicar:

La corrección del cómputo de superficies de las terrazas ha supuesto la corrección de la envolvente de la edificación en algunos puntos concretos del cuerpo central de la edificación, reduciendo así la edificabilidad de las plantas 2ª a 21ª. Así mismo se han reducido las cuatro terrazas del mismo cuerpo central del edificio. Con todo esto sólo resulta un resto de edificabilidad residencial a consumir de 75,59m, que se transforman en edificabilidad para uso terciario.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento se levanta a INFORMACIÓN PÚBLICA por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 MAR 2006

Valencia, - 8 AGO 2006

El Secretario,

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana  
**colegio territorial de arquitectos de valencia**

E: 05-09786-200 P: 2 de 2 D: 06-0022359-003-07177

**visado estatutario 07/06/06**

06366 MARIA PURIFICACION LOPEZ MONTESINO, 01409 FRANCISCO SERRANO RUBIO

Se aportan colecciones completas del **Estudio de Detalle**, que contienen:

- **memoria adaptada** a la nueva **Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana;**
- planos modificados con los **esquemas de edificabilidad y superficies**, así como los cuadros modificados con el cómputo de superficies.

Además se aportan planos de distribución de plantas altas, sótanos y alzados, todos ellos con carácter informativo, susceptibles de modificación.

Referente el número de viviendas que aparece en los planos de distribución de carácter informativo, este es susceptible de modificación al amparo de la **DISPOSICIÓN TRANSITORIA Tercera** de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, "**Adaptación de los planes a la presente Ley**", en su apartado 4º, que cita textualmente *cuando los planes aprobados al amparo de la legislación anterior contengan a la vez un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables y otro del número máximo de metros cuadrados de edificación, se aplicará exclusivamente este último....*

Valencia, Febrero de 2006.

LOS ARQUITECTOS:

Fdo. D. Francisco Serrano Rubio. Colegiado 1409. COACV.

Fdo. María P. López Montesinos. Colegiado 6366. COACV.

EL PROMOTOR:

INMOBILIARIA URBIS S.A.

Fdo. D. Carlos Gonzalez Lucassen.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

DILIGENCIA

Es fa constar que el present document fou aprovat DEFINITIVAMENT per l'òrgà de l'Ajuntament Ple de data 26 MAY 2006

València, - 8 AGO 2006

EL SECRETARI



**MEMORIA INFORMATIVA:**

ANTECEDENTES.

NORMATIVA APLICABLE.

ÓRGANO COMPETENTE PARA LA APROBACIÓN.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA:**

JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO.

JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDO DE LA ORDENACIÓN.

CUADROS RESUMEN DE SUPERFICIES.

**NORMAS URBANÍSTICAS.**

**PLANOS.**



## **MEMORIA INFORMATIVA**

### **ANTECEDENTES:**

El presente Estudio de Detalle es de aplicación en la **Manzana nº 10 del Plan Parcial "Sector Moreras II"** (Área nº 5 "Camino de las Moreras II" del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia).

Para las parcelas privadas edificables de uso dominante residencial dicho Plan Parcial adopta tres calificaciones:

**"Edificación Abierta de Uso Mixto" (EAM)**

"Edificación en Bloque de Uso Mixto" (EBM)

"Edificación en Torre de Uso Mixto" (ETM)

que constituyen tres zonas de Calificación Urbanística específicas, cuyas condiciones de edificabilidad, usos y volumetría se describen en el Título 3º de la Ordenanzas del Plan Parcial al que nos referimos. El Plan Parcial también especifica que *en todo aquello que no venga explícitamente recogido en las mismas, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 4º del Título Sexto de las N.N.U.U. del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia referentes a la calificación de Edificación Abierta. (E.D.A.)*

En el Artículo 8 "Estudios de Detalle ", apartado 4, del mismo Plan se formula:  
***Será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle para el desarrollo de la calificación EAM, limitada a la manzana número 10, con las siguientes condiciones:***

a. No se podrá aumentar la edificabilidad máxima asignada, ni transformarse la edificabilidad terciaria en residencial. Si será posible la transformación de *Edificabilidad Residencial* en *Edificabilidad apta para uso Terciario*, incluso concentrándola en un edificio de uso exclusivo terciario.



b. La ordenación que establezca el Estudio de Detalle no podrá rebasar las alineaciones exteriores establecidas en el Plan.

c. El Estudio de Detalle podrá variar las alineaciones interiores (las que separan las parcelas edificables de los espacios libres privados interiores de la manzana).

d. Las distancias entre bloques no podrán ser inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa, ni a 10 metros.

e. Número máximo de plantas 22. No hay número de alturas mínimo.

f. Las plantas bajas diáfanos de acceso a un espacio libre no computarán.

Las características del ámbito son las siguientes:

*-Superficie aproximada de la manzana: **3.917,00 m<sup>2</sup>**.*

*-Zona de Calificación Urbanística: **EAM, Edificación Abierta de Uso Mixto.***

*-Parcela privada edificable de uso dominante residencial.*

*-Suelo de dominio y uso privado.*

*-Ámbito de ordenación A4 (Ámbito General), formado por parcela privadas.*

***-EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE USO RESIDENCIAL: 12.221,00 m<sup>2</sup>**.*

***-EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE USO TERCIARIO: 1.532,00 m<sup>2</sup>**.*

*-COEFICIENTE NETO DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 3.5111 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s*

*COEFICIENTE NETO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 3,1200 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s*

*COEFICIENTE NETO DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA: 0,3911 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s*

*-OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN: **vendrá definido en el Estudio de Detalle, pudiendose ocupar la totalidad de la manzana por la edificación.***

***-CONDICIONES GENERALES de la Edificación (Artículo 15):***

*-La edificación se ajustará a las alineaciones exteriores de la manzana.*

***-Número de alturas máximas 22.***

*-Necesidad de tramitación de un Estudio de Detalle para el desarrollo de las condiciones edificatorias definidas en el Título 3º de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector Moreras II.*

***-Condiciones del Estudio de Detalle, las definidas en el punto anterior del***



*presente documento.*

**-Número de viviendas posibles a construir en una parcela:** *el resultado de dividir la edificabilidad residencial máxima entre la dimensión media de vivienda resultante del Plan Parcial (120 m<sup>2</sup>). Cada "vivienda-apartamento" (de acuerdo con la definición de la HD-91) se computará como una vivienda.*

**- Reserva mínima de aparcamiento:** *será la prevista en el Artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la comunidad Valenciana. Los locales de aparcamiento de vehículos cumplirán el Capítulo 5º del Título 5º de las NN.UU. del Plan General.*



NORMATIVA APLICABLE:

El artículo 38-f de la **Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana**, (en adelante, LUV), dispone:

**CAPÍTULO II "Instrumentos de ordenación urbanística".**

**Artículo 38 "Instrumentos de planeamiento de carácter espacial".**

*H) Estudios de Detalle, que completan o adaptan determinaciones establecidas en los Planes Generales o Parciales.*

Así mismo, el artículo 79 de la LUV, dispone:

**CAPÍTULO V "Planes urbanísticos"**

**Sección 7ª "Estudios de Detalle"**

**Artículo 79 "Estudios de detalle".**

*1.- Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes Generales, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*

*2.- La aprobación de los estudios de detalle exigirá que éstos se circunscriban a los ámbitos y supuestos concretos para los que hayan sido previstos por el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior, que regularán de forma expresa y pormenorizada las normas específicas para la redacción de los Estudios de Detalle.*

*3.- Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:*

*A) El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieran señaladas en el Plan General o en el Plan Parcial.*

*B) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.*

*4.- Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su*



*aprovechamiento urbanístico.*

*5.- Los Estudios de Detalle podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan que previó su elaboración.*

Esta previsión se desarrolla en artículo 100 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV) de la siguiente forma:

## **CAPÍTULO IX "Estudios de Detalle"**

### **SECCION A "Función"**

#### **Artículo 100. "Función de los Estudios de Detalle".**

*1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los Planes Generales, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*

*2.- No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.*

*3.- Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:*

*A) El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General o en el Parcial.*

*B) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.*

*Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo, aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan que reclame elaborarlos.*

*Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan.*



*4. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.*

*5. Los Estudios de Detalle no pueden trasvasar edificabilidades entre manzanas.*



### TRAMITACIÓN Y ÓRGANO COMPETENTE PARA LA APROBACIÓN:

El presente Estudio de Detalle que se propone no modifica la ordenación estructural del Plan General, ni tampoco delimita una o varias Unidades de Ejecución para su desarrollo, y se está en población de más de cinco mil habitantes. En consecuencia, se considera innecesaria en este caso la expedición de la Cédula de Urbanización, al amparo del artículo 123 RPCV.

Corresponde al Pleno del Ayuntamiento aprobar definitivamente este Estudio de Detalle, de conformidad con lo previsto en el artículo 174 RPCV y en el artículo 91 LUV.

Al amparo del artículo 91 LUV, por tratarse de un Estudio de Detalle que no es promovido con motivo de un programa de actuación integrada se someterá a información pública por el plazo de un mes en las condiciones de publicidad establecidas en el artículo 83. 2 a) de la LUV



## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO:**

El ámbito propuesto en este Estudio de Detalle contempla el previsto en Plan Parcial "Sector Moreras II", en vigor, que expresamente nos obliga a la elaboración de esta figura del planeamiento para desarrollar la Calificación EAM (Edificación Abierta de uso Mixto), limitada a la Manzana 10, y ordenar la edificabilidad de la misma.

Se interpreta que la edificabilidad máxima, de 12.221m<sup>2</sup>/t de uso residencial y 1.352 m<sup>2</sup>/t de uso terciario, viene de la aplicación de la edificabilidad prevista por el Plan, junto con la normativa aplicable del PGOU.

Los límites del Estudio de Detalle son los expuestos, concuerdan con el Plan, y son los siguientes, según la nomenclatura de las calles del Plan Parcial:

Norte: Con la CALLE 2

Sur: Con la CALLE 3

Este: Con la CALLE 5

Oeste: Con la CALLE 4



### CONTENIDO DE LA ORDENACIÓN:

En cumplimiento de las determinaciones contenidas en el apartado específico (artículo 8, apartado 4) del Plan Parcial, los objetivos de este Estudio de Detalle son los siguientes:

- El Estudio de Detalle **establece la ordenación de la edificación sin rebasar las alineaciones exteriores** establecidas por el Plan, y **delimitando las alineaciones interiores**. No altera el destino del suelo ni reduce los Espacios Dotacionales Públicos.
- Se **ordena la edificación para uso terciario y con uso residencial**.
- Se delimita la edificación destinada a uso residencial, que mantiene el **número máximo de alturas de 22**, dejando parte de la planta baja y la planta primera diáfanas (excepto la zona de acceso a las plantas altas del edificio), y permitiendo el acceso al espacio libre interior de la manzana.
- Se delimita en nivel de planta baja la edificación destinada a uso terciario, en un único espacio independiente, con fachadas a las calles 2, 4 y 3, dejando en el interior de la manzana un espacio libre privado con accesibilidad suficiente según normativa de OMPI y NBE-CPI-96.
- Continuidad del espacio libre interior.
- Igualmente se delimita la edificación en niveles de sótano para aparcamientos y semisótano para aparcamiento y usos deportivos.
- Localización de una zona de semisótano que permite la creación de Espacio Libre a nivel de planta baja pero a una cota mayor, con accesibilidad restringida a residentes pero en continuidad con el espacio libre de la plaza a cota cero.
- Creación de una cubierta verde sobre el espacio de uso terciario, también con accesibilidad restringida a residentes.
- El área de actuación quedará sujeta al régimen de Actuaciones Aisladas, conforme a lo previsto en el artículo 74-2 RPCV, inclusive al régimen general de



solicitud de licencia de edificación.

-El régimen urbanístico aplicable a las edificaciones será el previsto en el **Plan Parcial "Sector Moreras II"**, en especial lo contenido para la Zona de Calificación **Edificación Abierta de uso Mixto** (Capítulo 2º, Artículo 15, y Capítulo 5º). En todo aquello que no venga explícitamente recogido en las mismas, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 4º del Título 6º de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia (aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 1988 y publicado en DOGV el 16 de enero de 1989, y en el BOE el 14 de enero de 1989), referentes a la calificación de **Edificación Abierta (EDA)**, con las pormenorizaciones que más adelante se expresan.



CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES:

**ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE**

| MANZANA 10      | SUPERFICIE M2 | COEFICIENTE NETO DE EDIF. | EDIFICABILIDAD M2/T |
|-----------------|---------------|---------------------------|---------------------|
| TOTAL           | 3917,00       | 3,51                      | 13752,98            |
| USO RESIDENCIAL | 3917,00       | 3,12                      | 12221,04            |
| USO TERCARIO    | 3917,00       | 0,39                      | 1531,94             |



## EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE USO RESIDENCIAL

### EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL

RESUMEN DE SUPERFICIES POR PLANTAS

| SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ) |          |                   |                            |                            |                     |
|---|----------|-------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------|
| Nº PLANTAS                              | VIVIENDA | ELEMENTOS COMUNES | TERRAZA CUBIERTA Y CERRADA | TERRAZA CUBIERTA Y ABIERTA | TERRAZA DESCUBIERTA |

|                               |
|-------------------------------|
| PLANTA BAJA (ZAGUAN+CONSERJE) |
| PLALTILO (C. CONTADORES)      |
| PL.PRIMERA (PLANTA TECNICA)   |
| PLANTA 2 Y 3                  |
| PLANTA 4 A 8                  |
| PLANTA 9                      |
| PLANTA 10                     |
| PLANTA 11                     |
| PLANTA 12                     |
| PLANTA 13 A17                 |
| PLANTA 18                     |
| PLANTA 19                     |
| PLANTA 20                     |
| PLANTA 21                     |
| PLANTA CUBIERTA               |

|   |        |        |       |       |        |
|---|--------|--------|-------|-------|--------|
| 1 |        | 211,01 |       |       |        |
| 0 |        | 121,22 |       |       |        |
| 1 |        | 218,93 |       |       |        |
| 2 | 536,64 | 94,30  | 23,00 | 48,80 | 0,00   |
| 5 | 600,29 | 94,26  | 32,60 | 44,92 | 0,00   |
| 1 | 536,65 | 94,30  | 23,00 | 48,80 | 69,68  |
| 1 | 536,65 | 94,30  | 23,00 | 48,80 | 0,00   |
| 1 | 536,65 | 94,30  | 23,00 | 25,60 | 23,20  |
| 1 | 374,28 | 77,64  | 22,96 | 48,00 | 149,84 |
| 5 | 382,60 | 69,34  | 23,00 | 48,00 | 0,00   |
| 1 | 382,60 | 69,34  | 23,00 | 25,60 | 22,40  |
| 1 | 341,78 | 80,32  | 23,00 | 30,20 | 29,84  |
| 1 | 341,78 | 80,32  | 23,00 | 30,20 | 0,00   |
| 1 | 341,78 | 80,32  | 0,00  | 0,00  | 0,00   |
| 0 |        | 80,32  | 0,00  | 0,00  | 341,78 |

TOTAL

22



**EDIFICABILIDAD A COMPUTO POR PLANTA (m<sup>2</sup>)**

| VIVIENDA | ELEMENTOS COMUNES | TERRAZAS CUBIERTAS Y CERRADAS 100% | TERRAZAS CUBIERTAS Y ABIERTAS 50% |
|----------|-------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
|----------|-------------------|------------------------------------|-----------------------------------|

|                                |
|--------------------------------|
| PLANTA BAJA (ZAGUAN+ CONSERJE) |
| PL. ALTILLO (C. CONTADORES)    |
| PL. PRIMERA (PLANTA TECNICA)   |
| PLANTA 2 Y 3                   |
| PLANTA 4 A 8                   |
| PLANTA 9                       |
| PLANTA 10                      |
| PLANTA 11                      |
| PLANTA 12                      |
| PLANTA 13 A17                  |
| PLANTA 18                      |
| PLANTA 19                      |
| PLANTA 20                      |
| PLANTA 21                      |
| PLANTA CUBIERTA                |

|        |        |       |       |
|--------|--------|-------|-------|
|        | 211,01 |       |       |
|        | 0,00   |       |       |
|        | 0,00   |       |       |
| 536,64 | 94,30  | 23,00 | 24,40 |
| 600,29 | 94,26  | 32,60 | 22,46 |
| 536,65 | 94,30  | 23,00 | 24,40 |
| 536,65 | 94,30  | 23,00 | 24,40 |
| 536,65 | 94,30  | 23,00 | 12,80 |
| 374,28 | 77,64  | 22,96 | 24,00 |
| 382,60 | 69,34  | 23,00 | 24,00 |
| 382,60 | 69,34  | 23,00 | 12,80 |
| 341,78 | 80,32  | 23,00 | 15,10 |
| 341,78 | 80,32  | 23,00 | 15,10 |
| 341,78 | 80,32  | 0,00  | 0,00  |

**TOTAL**



**TOTAL EDIFICIO A COMPUTO (m<sup>2</sup>)**

| VIVIENDAS | ELEMENTOS COMUNES | TERRAZAS | TOTAL |
|-----------|-------------------|----------|-------|
|-----------|-------------------|----------|-------|

|                                      |
|--------------------------------------|
| <b>PLANTA BAJA (ZAGUAN+CONSERJE)</b> |
| <b>PL.ALTILLO (C. CONTADORES)</b>    |
| <b>PL.PRIMERA (PLANTA TECNICA)</b>   |
| <b>PLANTA 2 Y 3</b>                  |
| <b>PLANTA 4 A 8</b>                  |
| <b>PLANTA 9</b>                      |
| <b>PLANTA 10</b>                     |
| <b>PLANTA 11</b>                     |
| <b>PLANTA 12</b>                     |
| <b>PLANTA 13 A17</b>                 |
| <b>PLANTA 18</b>                     |
| <b>PLANTA 19</b>                     |
| <b>PLANTA 20</b>                     |
| <b>PLANTA 21</b>                     |
| <b>PLANTA CUBIERTA</b>               |

|          |         |        |           |
|----------|---------|--------|-----------|
|          |         |        |           |
|          | 211,01  | 0,00   | 211,01    |
|          |         | 0,00   | 0,00      |
|          |         | 0,00   | 0,00      |
| 1.073,28 | 188,60  | 94,80  | 1.356,68  |
| 3.001,45 | 471,30  | 275,30 | 3.748,05  |
| 536,65   | 94,30   | 47,40  | 678,35    |
| 536,65   | 94,30   | 47,40  | 678,35    |
| 536,65   | 94,30   | 35,80  | 666,75    |
| 374,28   | 77,64   | 46,96  | 498,88    |
| 1.913,00 | 346,70  | 235,00 | 2.494,70  |
| 382,60   | 69,34   | 35,80  | 487,74    |
| 341,78   | 80,32   | 38,10  | 460,20    |
| 341,78   | 80,32   | 38,10  | 460,20    |
| 341,78   | 80,32   | 0,00   | 422,10    |
|          |         |        |           |
| 9379,9   | 1888,45 | 894,66 | 12.163,01 |

|              |
|--------------|
| <b>TOTAL</b> |
|--------------|



## EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE USO TERCIARIO Y OTRAS SUPERFICIES

|                           | OTRAS SUPERFICIES | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ) | SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------|-------------------|---|---|
|                           | PLANTA BAJA       | TERCIARIO                               | 1590,00                                       |
| COMPLEJO                  |                   | 630,69                                  |   |
| RAMPA 1, CT, VACIO SQUASH |                   | 273,00                                  |   |
| RAMPA 2                   |                   | 81,46                                   |   |
| CUARTOS BASURAS           |                   | 87,95                                   |   |
| ESPACIO LIBRE             |                   | 1034,89                                 |   |
| ZAGUAN                    |                   | 196,05                                  |   |
| CONSERJE                  |                   | 22,96                                   |   |

## RESUMEN DE SUPERFICIES

|  |          |
|--|----------|
| SUPERFICIE TOTAL PARCELA                       | 3917,00  |
| EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA              | 12221,00 |
| EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DE PROYECTO         | 12163,01 |
| EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL RESTANTE            | 57,99    |
| EDIFICABILIDAD TERCIARIA MÁXIMA                | 1532,00  |
| EDIFICABILIDAD TERCIARIA DE PROYECTO           | 1590,00  |
| TRANSFORMACIÓN EDIF. RESID. EN EDIF. TERCIARIA | 58,00    |



**En cumplimiento del el Capítulo 2º, "Desarrollo y Ejecución del Plan Parcial", artículo 8, "Estudios de Detalle", apartado 1b, de las Ordenanzas del Plan Parcial, los 58,00 metros de edificabilidad residencial no consumidos se transforman en edificabilidad para uso terciario.**



## NORMAS URBANÍSTICAS.

A los usos previstos en este Estudio de Detalle les será de aplicación la regulación contenida en el **Plan Parcial "Sector Moreras II"**, en especial lo contenido para la Zona de Calificación **Edificación Abierta de uso Mixto** (Capítulo 2º, Artículo 15, y Capítulo 5º). En todo aquello que no venga explícitamente recogido en las mismas, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 4º del Título 6º de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia (aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 1988 y publicado en DOGV el 16 de enero de 1989, y en el BOE el 14 de enero de 1989), referentes a la calificación de **Edificación Abierta (EDA)**, con las pormenorizaciones que a continuación se expresan:

1. La **ocupación** de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones contenidas en el presente Estudio de Detalle. (Según el Capítulo 5º, "Condiciones Particulares de la Calificación EAM"), artículo 27, apartado 4, de las Ordenanzas del Plan Parcial)

2. La **edificabilidad** se establece mediante las alineaciones y el número máximo de plantas señalados en el **Plano de Ordenación** del presente Estudio de Detalle. No se establece altura mínima.

La edificabilidad máxima, los coeficientes netos de edificabilidad, y el nº máximo de viviendas en uso residenciales se fijan en la tabla adjunta:

| MANZANA 10         | SUPERFICIE<br>M2 | COEFICIENTE<br>NETO DE EDIF. | EDIFICABILIDAD<br>M2/T | Nº DE<br>VIVIENDAS |
|--------------------|------------------|------------------------------|------------------------|--------------------|
| TOTAL              | 3917,00          | 3,51                         | 13752,98               | -                  |
| USO<br>RESIDENCIAL | 3917,00          | 3,12                         | 12221,04               | 99,00              |
| USO TERCIARIO      | 3917,00          | 0,39                         | 1531,94                | -                  |



3. La **máxima altura de cornisa** se establece adicionando a la planta baja , con una altura máxima de 5,30m, el número de plantas a edificar sobre la baja con una altura de 2,90m. La fórmula de aplicación sería:

$$H_c = 5,30 + (2,90 \times N_p)$$

Todo de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.25.1. de las NN.UU. del PGOU de Valencia.

4. Por encima de la altura de cornisa del edificio se permite la construcción de cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones y construcciones previstas en el artículo 5.46 de las NN.UU. del PGOU de Valencia.

**Dichos elementos no computarán a efectos de edificabilidad.**

5. El presente Estudio de Detalle **no prevee la existencia de desvanes.**

6. Se permite la construcción de **sótano y semisótanos** con las determinaciones que se establecen en las NN.UU. del PGOU de Valencia.

El semisótano se ajustará a las alineaciones contenidas en el presente Estudio de Detalle. La ocupación del mismo, la distancia a lindes de parcela, y los elementos de transición entre la parcela libre privada y el techo del semisótano se fijan en los Planos de Ordenación. **El semisótano no computará a efectos de edificabilidad** y cumplirá con lo establecido en el artículo 5.44 de las NN.UU. del PGOU de Valencia.

7. La cara inferior del forjado de planta baja no podrá situarse a menos de 4,00 metros ni a mas de 5,50m sobre la cota de referencia. La altura libre mínima será 2,60 metros en uso residencial y 3,00 en uso terciario.

**Se admitirán entreplantas o altillos en la planta baja**, con las condiciones definidas en el artículo 5.39 de las NN.UU. del PGOU de Valencia. **Dichos**



**elementos no computarán a efectos de edificabilidad.**

**Las plantas bajas diáfanas que den acceso a un espacio libre no se computarán a efectos del cómputo de edificabilidad.**

8. Los **cuerpos y elementos salientes y volados** se ajustarán a las alineaciones contenidas en el presente Estudio de Detalle. Para el cómputo de edificabilidad de todos estos elementos se estará a lo dispuesto en el artículo 5.27 de las NN.UU. del PGOU, con las condiciones de cálculo del artículo 5.22.3 de dichas Normas.

9. Los **patios de aireación, descubiertos, y continuos y registrables** en todas las plantas del edificio sobre rasante, no computarán a efectos del cómputo de edificabilidad.

10. El área de actuación queda sujeta al régimen y procedimiento de obtención de Licencias.



## **PLANOS:**

El artículo 80 de la LUV, dispone:

### **CAPÍTULO V "Planes urbanísticos"**

#### **Sección 7ª "Estudios de Detalle"**

#### **Artículo 80 "Documentación de los Estudios de Detalle".**

*Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:*

*A) Planos de información:*

*a) Plano de la ordenación pormenorizada del ámbito*

*b) Plano de la perspectiva de la manzana*

*B) Memoria justificativa.*

*C) Planos de ordenación.*

Esta previsión se desarrolla en artículo 100 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV) de la siguiente forma:

### **CAPÍTULO IX "Estudios de Detalle"**

#### **SECCION B "Documentacion"**

#### **Artículo 101. "Documentación de los Estudios de Detalle"**

*Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:*

*A) Planos de información:*

*a) Plano de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.*

*b) Plano de la perspectiva de la manzana y su entorno visual.*

*B) Memoria justificativa:*

*a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan que los reclame.*



*b) Si modifica la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la edificabilidad propia de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.*

*C) Planos de ordenación:*

*a) Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.*

*b) Análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y su entorno.*



#### **4.1. Informativos.**

- 1 Emplazamiento sobre Plan General.
- 2 Ámbito del ESTUDIO DE DETALLE.

#### **4.2. De ordenación**

- P1. Ordenación Propuesta.
- P2. Cuadro Resumen de Edificabilidad y Superficies.
- P3. Esquemas de Edificabilidad y Superficies.
- P4. Ordenación Planta Baja y Altillo.
- P5. Ordenación Planta Primera (Planta Técnica).
- P6. Ordenación Plantas 2 y 3, y 4 a 8.
- P7. Ordenación Plantas 9 a 11.
- P8. Ordenación Plantas 12 y 13 a 18.
- P9. Ordenación Plantas 19 y 20.
- P10. Ordenación Plantas 21 y Terrazas.
- P11. Ordenación Planta Cubierta.
- P12. Secciones esquemáticas del conjunto.
- P13. Alzados del conjunto.
- P14. Perspectivas de la manzana.

#### **4.3. Planos Sin Carácter Normativo**

- I1. Propuesta Planta Sótano 1 – Semisótano.
- I2. Propuesta Planta Sótano 2



**visado estatutario 07/06/06**

06366 MARIA PURIFICACION LOPEZ MONTESINO, 01409 FRANCISCO SERRANO RUBIO

Valencia, FEBRERO de 2006.

**LOS ARQUITECTOS:**

  
**Fdo. D. Francisco Serrano Rubio. Colegiado 1409. COACV.**

  
**Fdo. María P. López Montesinos. Colegiado 6366. COACV.**

**EL PROMOTOR:**

  
**INMOBILIARIA URBIS S.A.**

**Fdo. D. Carlos Gonzalez Lucassen.**

 **AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
**DILIGENCIA**

Para hacer constar que el presente documento se somete a DEFENSACION PUBLICA por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha **10 MAR 2006**

Valencia, **- 8 AGO 2006**

El Secretario,

 **AJUNTAMENT DE VALENCIA**  
**DILIGENCIA**

Es fa constar que el present document fou aprovat DEFINITIVAMENT per acord de l'Ajuntament Ple de data **26 MAY 2006**

València, **- 8 AGO 2006**

EL SECRETARI