

ESTUDIO DE DETALLE PLAN PARCIAL SECTOR 6 "MALILLA NORTE"

MANZANA 11.1

ÍNDICE

1. Identificación y objetivo
 - 1.1 Título
 - 1.2 Objeto
 - 1.3 Emplazamiento
 - 1.4 Agentes
 - 1.5 Relación de parcelas y propietarios
 - 1.6 Normativa y justificación del Estudio de Detalle

- 2 Memoria justificación
 - 2.1 Descripción y alternativa propuesta
 - 2.2 Justificación normativa y estudio de superficies
 - 2.3 Integración en el paisaje urbano
 - 2.4 Afecciones aeronáuticas

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETIVO

1.1 Título

Estudio de Detalle de la Manzana 11.1 del Sector 6 del Plan Parcial "Malilla Norte" en Valencia.

1.2 Objeto

Este Estudio de Detalle tiene por objeto desarrollar una manzana completa del Plan Parcial del Sector R-6 "Malilla Norte" ordenando los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del P.G.O.U. y el Plan PP "Malilla Norte".

Se define un volumen exterior con el que se pretende alcanzar una unidad formal para el área ordenada.

1.3 Emplazamiento

La manzana objeto de estudio, está situada en el Sector 6 del Plan Parcial "Malilla Norte" en Valencia y esta denominada como M11.1.

Su referencia catastral es 6197601YJ2669E0001JY

La manzana objeto (M11.1), tiene una superficie de 7.176 m² y está delimitada al norte por calle en proyecto (sin definir), al oeste por la C/ Joaquín Benlloch y al sur por Avenida de Fernando Abril Martorell (Bulevar Sur). Actualmente la parcela tiene la condición de solar sin edificaciones, limpio de escombros y esta vallado por todo su perímetro.



1.4 Agentes

Promotor	Neinor Sur S.A.U
Dirección	Avenida Brillante nº 136, Córdoba
NIF	A-14646350

Redactor Estudio de Detalle	Orgánica Taller de Arquitectura y Ciudad S.L.
Dirección	Calle Guerriller Romeu 31, Entresuelo. Alzira.
NIF	B-64977978

1.5 Relación de parcelas y propietarios.

Como se ha comentado anteriormente, el Estudio de Detalle, engloba a toda la manzana siendo esta del mismo propietario.

1.6 Normativa y justificación del Estudio de Detalle.

- La normativa de aplicación es el Plan Parcial del Sector 6 Malilla Norte y subsidiariamente el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en cuanto a condiciones específicas de parcelación y edificación.

Circunstancias Urbanísticas de la Parcela:

- Calificación urbanística: (EDA3-M11.1) Edificación abierta tipo 3 Manzana 11.1.
- Clasificación suelo: (SUP) Suelo Urbanizable Programado.
- Usos:
 - o Uso dominante Residencial plurifamiliar (Rpf)
 - o Uso compatible con vivienda.
 - o Aparcamiento
 - o Entre otros usos indicados en el Artículo 6.23 del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Condiciones específicas de la parcelación, edificación según el Plan Parcial y PGOU.

Además de las condiciones de carácter general y específicas aplicables a la subzona EDA T-3, los art. 6. y 7 de las Ordenanzas Regulatoras del PP Malilla Norte establece unas condiciones de parcelación y de la edificación para cada manzana o unidad urbana equivalente de destino privado y subsidiariamente, en capítulo cuarto de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, además de la regulación específica del uso citada en el apartado anterior, establece unas condiciones de carácter

específico que se refieren a la parcelación, a la ocupación de parcela y a las condiciones de volumen y forma de la edificación Art.6.24 y 6.25

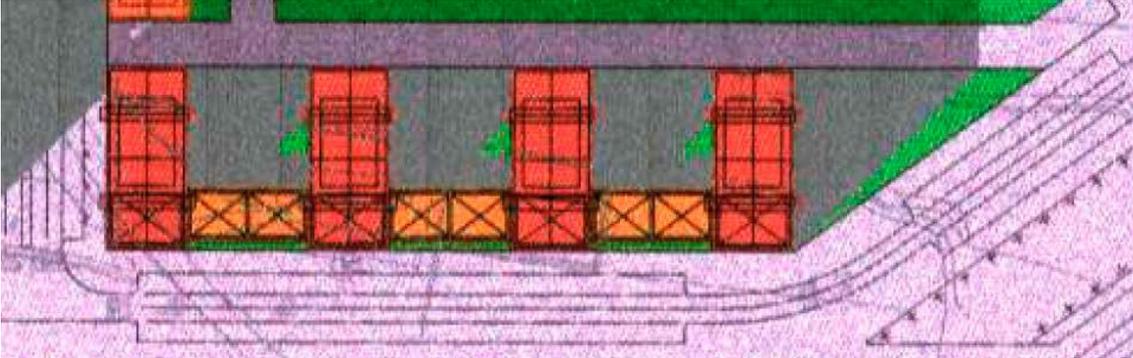
En el apartado 7.2 del Plan Parcial, se define un cuadro resumen con las características edificatorias de cada una de las manzanas, para nuestro caso tenemos:

Unidad urbana	Calificación	Superficie (m ² s)	Ed Residencial(m ² t)	Ed Terciaria (m ² t)	Ed Total (m ² t)	Numero Plantas
M-11.1	EDA T-3	7.176	50.063	3.727	53.790	14

Según el Plan, la composición volumétrica de la manzana está formada por cuatro torres de 14 plantas con un formato rectangular. Dichas torres se encuentran unidas en planta baja por un basamento único.



Plan Parcial en el ámbito del sector 6 Malilla Norte



Parcela M11.1 Sector 6 Malilla Norte.

Según lo indicado en el Artículo 7.6 del Plan Parcial del Sector 6 Malilla Norte:

“En las unidades urbanas edificables de las manzanas M 11.1, M-12.3, M14.1 y M-16 la edificación se ajustará a las alineaciones exteriores definidas en la correspondiente documentación gráfica del presente plan parcial y a las condiciones que se establecen a continuación:

- a) No obstante, en estas unidades urbanas recayentes al Bulevar Sur podrá aumentarse la altura máxima hasta veinte plantas en los cuerpos de edificación cuyas fachadas se sitúen coincidentes con su alineación exterior; en cuyo caso, dicha alineación tendrá la consideración de vinculante, mediante un Estudio de Detalle que abarque a la totalidad de la unidad urbana”*

Por lo tanto, dado que se pretende aumentar el número de plantas inicial de 14 alturas, se redacta dicho Estudio de Detalle.

La finalidad de esta composición volumétrica, es la obtención de unos volúmenes más esbeltos y alejados entre sí, para conseguir mejoras en las condiciones de soleamiento y ventilación entre torres, puesto que cuantas más alturas se edifiquen, menor será la superficie en planta que ocupan y por tanto, los espacios libres serán mayores.

Se mantiene la altura de XIV plantas indicadas en el Plan Parcial en la alineación recayente a la Calle en proyecto teniendo en cuenta el planeamiento del entorno, en concreto con las parcelas M11.2 y M11.3, situadas al Norte de nuestra parcela, las cuales están clasificadas por el PP como Servicio Público y Educativo Cultural con un máximo de 6 alturas y 5 alturas respectivamente. También se tiene en consideración la parcela M12.3, contigua a la nuestra, que tiene resuelto un Estudio de Detalle en el que plantea un volumen de XIV plantas en este mismo frente, aportando así una integración paisajística acorde a la zona.

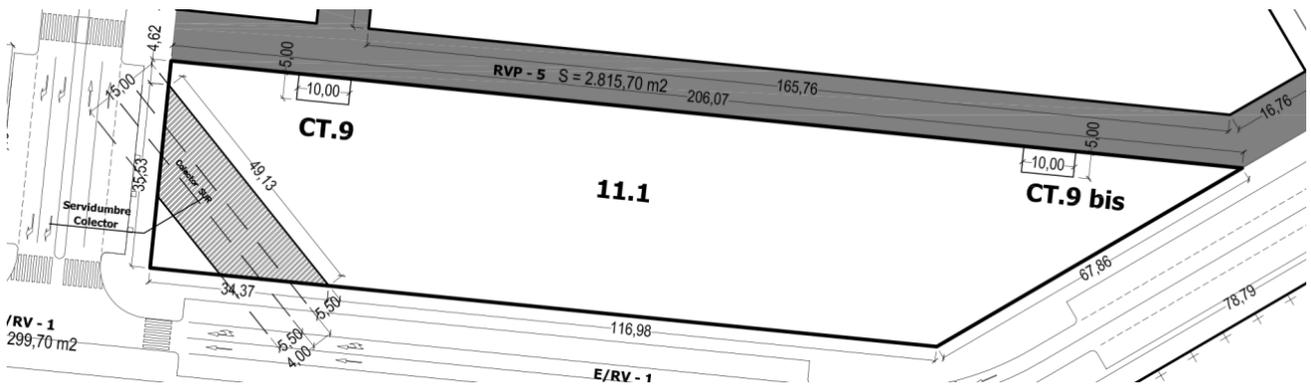


En cuanto a la distribución de los usos por plantas:

Plantas	Usos
Plantas bajo rasante	Aparcamiento
Planta baja	Terciario / zonas ajardinadas
Planta 1 / 19	Residencial

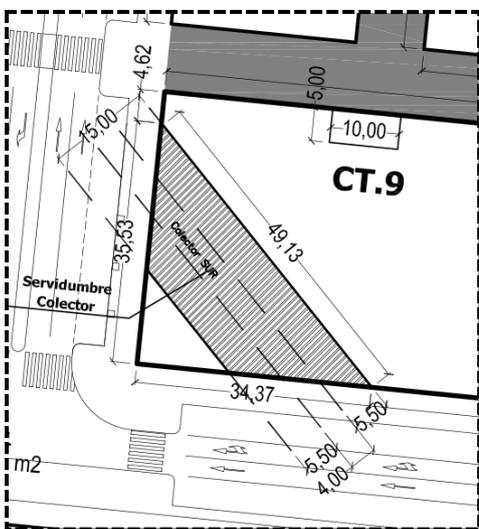
Servidumbre

En el departamento del Ciclo del Agua del Ayuntamiento de Valencia, se nos informa que la manzana objeto de estudio, está afectada por el paso de un colector enterrado, denominado como Colector Sur. Según la información que tienen registrada, el conducto se encuentra a una profundidad de 1.37 m desde cara superior de conducto y que sus dimensiones son de 5 x 6 metros. Dicho colector, atraviesa la parcela en la esquina con intersección de C/ de Joaquín Benlloch con Avenida Fernando Abril Martorell.



Según la ficha Proyecto de reparcelación forzosa de la unidad de ejecución número uno del Plan Parcial del Sector del suelo Urbanizable programado N°6 "Malilla Norte" del PGOU de Valencia, la superficie total afectada por la servidumbre es de 615,22 m2 y las alineaciones son las representadas en los planos de dicho Proyecto de Reparcelación.

Como se puede observar en el Plan Parcial propuesto por el P.G.O.U , esta servidumbre, no queda reflejada ni se ha tenido en consideración a la hora de la ubicación de las torres ya que una de las edificaciones está implantada encima de dicha servidumbre.



Para el desarrollo e implantación de la nueva alternativa que proponemos en el Estudio de Detalle, la superficie afectada por la servidumbre del colector está representada y en ningún caso, se invade dicha zona respetando sus alineaciones.

Como consecuencia, la parcela tiene un frente de fachada resultante en el Boulevard Sur de aproximadamente 34,37m menos de longitud, y un área no aprovechable de 615,22 m2 en planta.

Pese a esta reducción de frente de fachada y restricción de uso ocupable en la parcela, las torres se ubican perpendiculares al Bulevar Sur y quedan coincidentes con la alineación exterior, en este caso vinculante tal y como se ha explicado anteriormente.

Las siguientes imágenes, representan el efecto visual resultante de este Estudio de Detalle con respecto al entorno.



Vista aérea del Boulevard Sur





Vista aérea desde el norte.



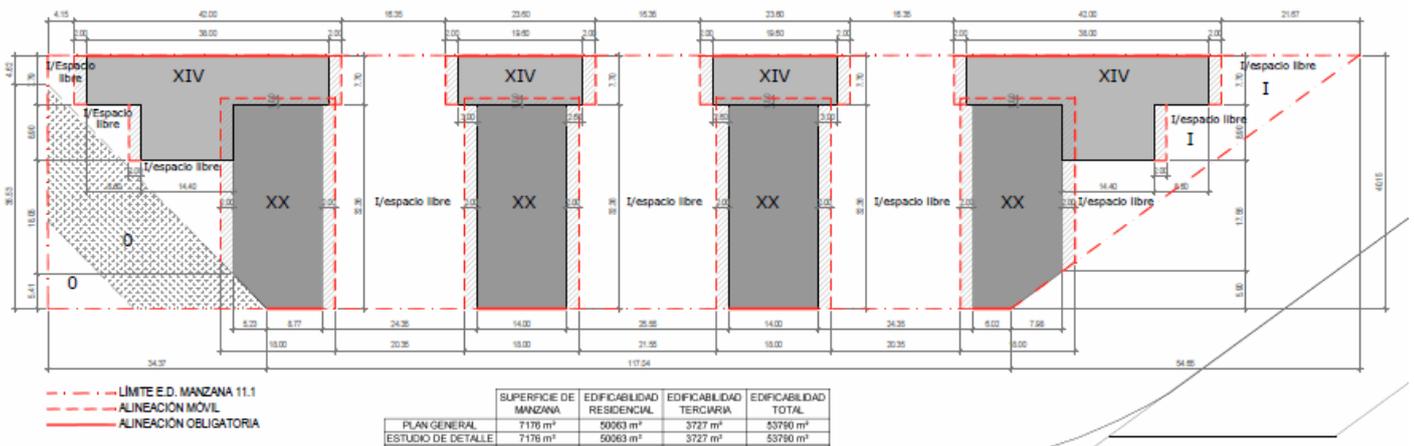
Vista desde el Boulevard Sur

2.2 Justificación normativa y estudio de superficies

Tomando como referencia el artículo 7.6 del Plan Parcial, apartado a) en el que se establece las condiciones para la realización de un proyecto único que abarca la totalidad de la manzana, tenemos que:

- Las edificaciones podrán disponer sus fachadas coincidentes con la alineación exterior o quedar retirada de ella; en cuyo caso, el retiro tendrá un mínimo de 5 m. Caso de construirse semisótanos coincidentes con cualquier alineación exterior, obligatoriamente se practicará el retiro mínimo señalado.

Este articulado no le es de aplicación. Al haber adoptado por el aumento voluntario de alturas, es de obligado cumplimiento la redacción de un Estudio de Detalle, el cual, tal y como se ha comentado anteriormente, convierte en obligatorias las alineaciones exteriores.

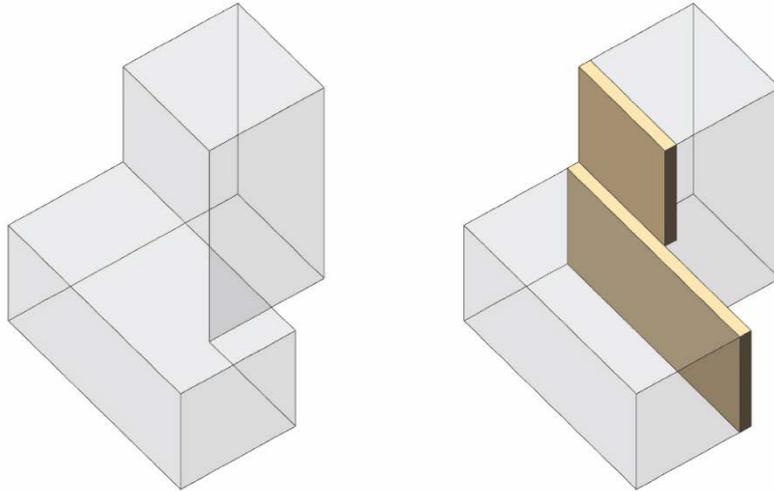


Como se puede ver en el plano, las edificaciones disponen sus fachadas coincidentes con las alineaciones exteriores. Se plantean alineaciones interiores de parcela móviles, delimitando un área de movimiento para cada uno de los volúmenes edificables. Su finalidad, es la de dotar al proyecto de una previsión de pequeños ajustes en su configuración en el momento de la Licencia. Por esta razón y para que la imagen final volumétrica no distorsione de lo que inicialmente se propone como modelo, el margen de movimiento se plantea de 2 metro.

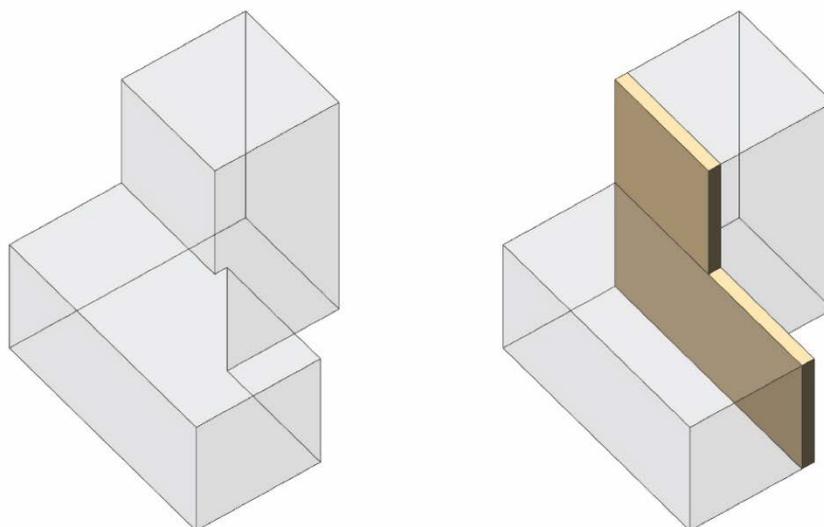
Este margen de movimiento, solo delimita la posición final de la alineación de fachada no los voladizos. Estos se situarán a continuación de la alineación final que se decida en proyecto con longitudes según indica la norma.

Se traza un área móvil sobre el volumen de XIV plantas para facilitar constructivamente la macla de los dos volúmenes. En los siguientes volúmenes se observa la casuística de su encuentro.

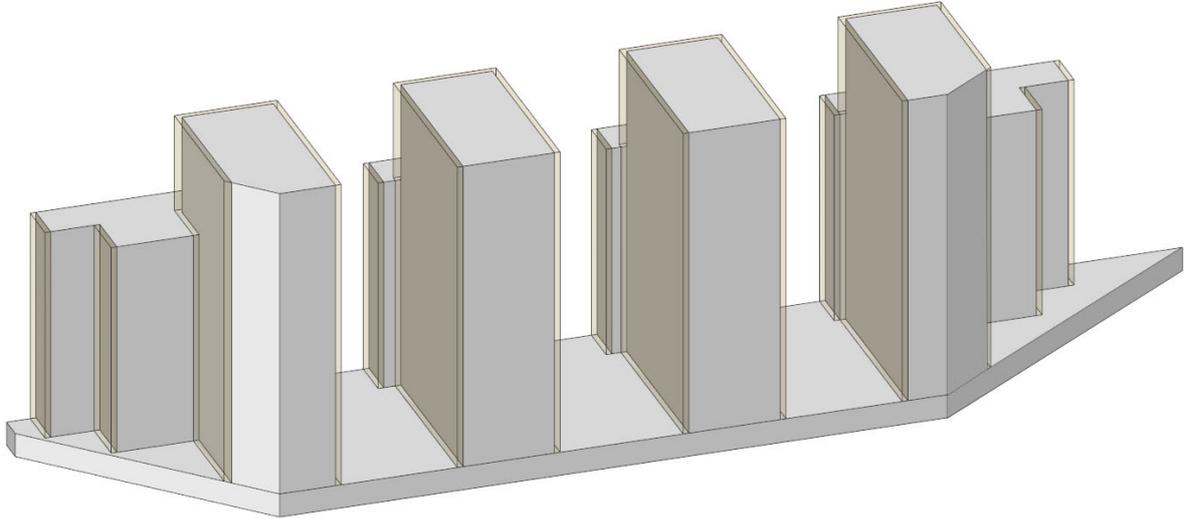
Volúmenes sin macla → Discontinuidad en el plano compartido



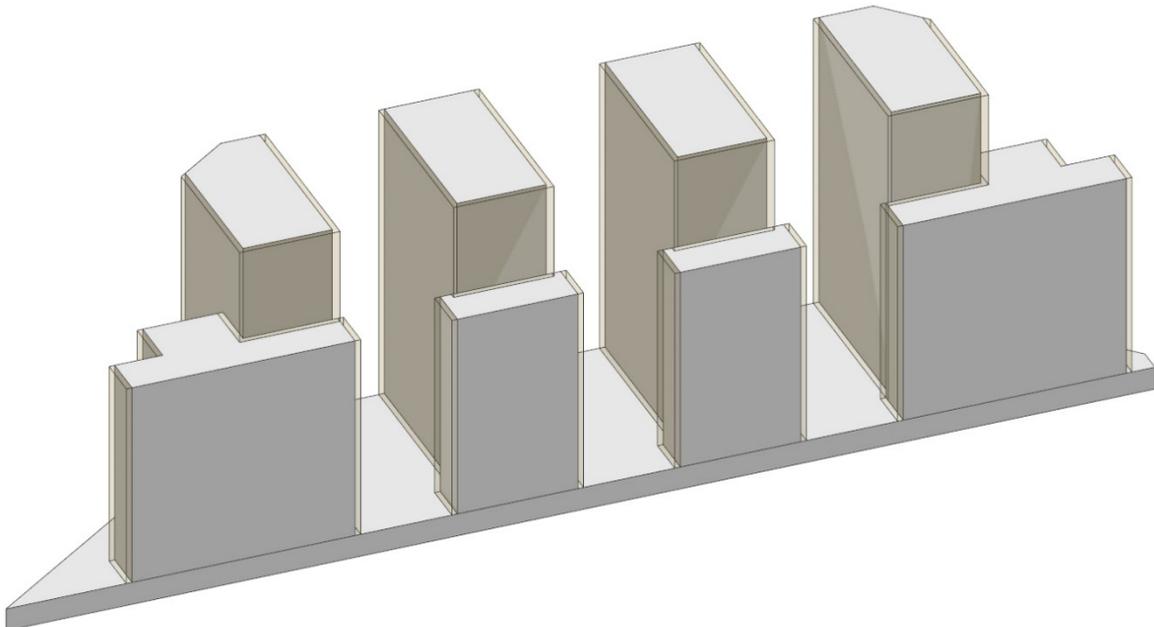
Volúmenes maclados → Continuidad constructiva/estructural en el plano compartido



A continuación, presentamos vistas en perspectiva indicando el volumen a edificar con las líneas móviles.



Vista desde el Bulevar Sur



Vista desde la Calle en Proyecto (Norte)

- *La superficie máxima a ocupar por la edificación en planta no excederá al 70 por 100 de la superficie de la manzana, quedando el resto destinado a espacio libres, jardines, instalaciones deportivas y otros elementos de dominio comunitario y uso privado, tales como marquesinas, pérgolas...etc.*

Plan Parcial			Estudio de Detalle		
Superficie manzana	Ocupación en planta 70 por 100	Superficie espacio libre	Superficie manzana	Ocupación en planta	Superficie espacio libre.
7.176 m ²	5.023,20m ²	2.152,80m ²	7.176m ²	<5023,20m ²	>2.152,80m ²

Las alineaciones móviles planteadas en el Estudio de Detalle y la distribución del espacio comercial, facilitaran la justificación en el Proyecto Básico unitario de la parcela a cumplir con su ocupación en planta cumpliendo así con los articulados exigidos por el Plan General.

- *La distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes en el interior de una manzana, medida perpendicularmente entre los respectivos paramentos, o tramos de ellos, enfrentados, será igual a 1/3 de la mayor de las alturas de cornisa, con un mínimo de 5 m.*

Según el artículo 6.24 del PGOU de Valencia, la altura máxima de cornisa para una edificación de 20 y 14 plantas es de 60,40 metros y 43,00 m respectivamente. Con ello, establecemos que la distancia entre edificaciones en el interior de la manzana debe de ser de 20.13 m y 14.30 m como mínimo. Estas distancias quedan indicadas en los planos adjuntos.

- *En ningún caso las edificaciones y el número de plantas proyectadas rebasarán las máximas establecidas para cada manzana según el cuadro del artículo 7.2 para estas unidades urbanas.*

Superficies según Plan Parcial.

Según el apartado 7.2 del Plan Parcial, tenemos los siguientes valores (Máximos):

Unidad urbana	Calificación	Superficie (m ² s)	Edificabilidad Residencial(m ² t)	Edificabilidad Terciaria (m ² t)	Edificabilidad Total (m ² t)	Número Plantas
M-11.1	EDA T-3	7.176	50.063	3.727	53.790	14

Superficies según Estudio de Detalle.

El computo de superficie se realiza de forma aritmética, dando como resultado la siguiente tabla:

Unidad urbana	Calificación	Superficie (m ² s)	Edificabilidad probable Residencial(m ² t)	Edificabilidad probable Terciaria (m ² t)	Ed Total (m ² t)	Número Plantas
M-11.1	EDA T-3	7.176	50.063	3.727	53.790	20/14

Tal y como se observa en las tablas anteriores, el estudio de detalle no sobrepasa las superficies máximas establecidas en el Plan Vigente. El Estudio de Detalle, se limita a reordenar las superficies máximas indicadas en el Plan en nuevos cuerpos volumétricos dentro de las especificaciones establecidas en la normativa de aplicación antes nombradas y acorde con la distribución del entorno.

2.3 Integración en el paisaje urbano

El objeto del presente Estudio de Detalle es la reordenación de los volúmenes, así como el aumento de la altura prevista por el Plan Parcial. Lo que se pretende con esta ordenación, es dotar al conjunto de las edificaciones de unas condiciones de ventilación y soleamiento más favorables, así como reducir la ocupación en planta de las torres para mejorar los espacios libres privados de la parcela. En cuanto a su entorno, conseguimos una integración con el paisaje urbano de la zona ya que nuestra parcela mantiene los volúmenes esbeltos verticales en el Bulevar Sur y los volúmenes horizontales recayentes a la *Calle en Proyecto* aprobados en el estudio de detalle de la parcela colindante M12.3.



Las parcelas M11.1 y M12.3 mantienen volúmenes semejantes y ordenados creando una imagen homogénea en sus alineaciones.

Con respecto a las Parcelas M11.2 y M 11.3 situadas al Norte de nuestra parcela, calificadas por el PGOU como Servicio Público y Educativo Cultural con un máximo de 6 alturas y 5 alturas respectivamente, se ha evitado llevar volúmenes de 20 plantas hasta la alineación norte, reduciéndose estos a la altura indicada por el Plan Parcial de 14 plantas con la finalidad de disminuir el impacto visual entre las edificaciones.

Con lo expuesto anteriormente, se cumple con el apartado c) del artículo 6.25.10 de las NNUU del PGOU para los Estudios de Detalle, en el que se indica que:

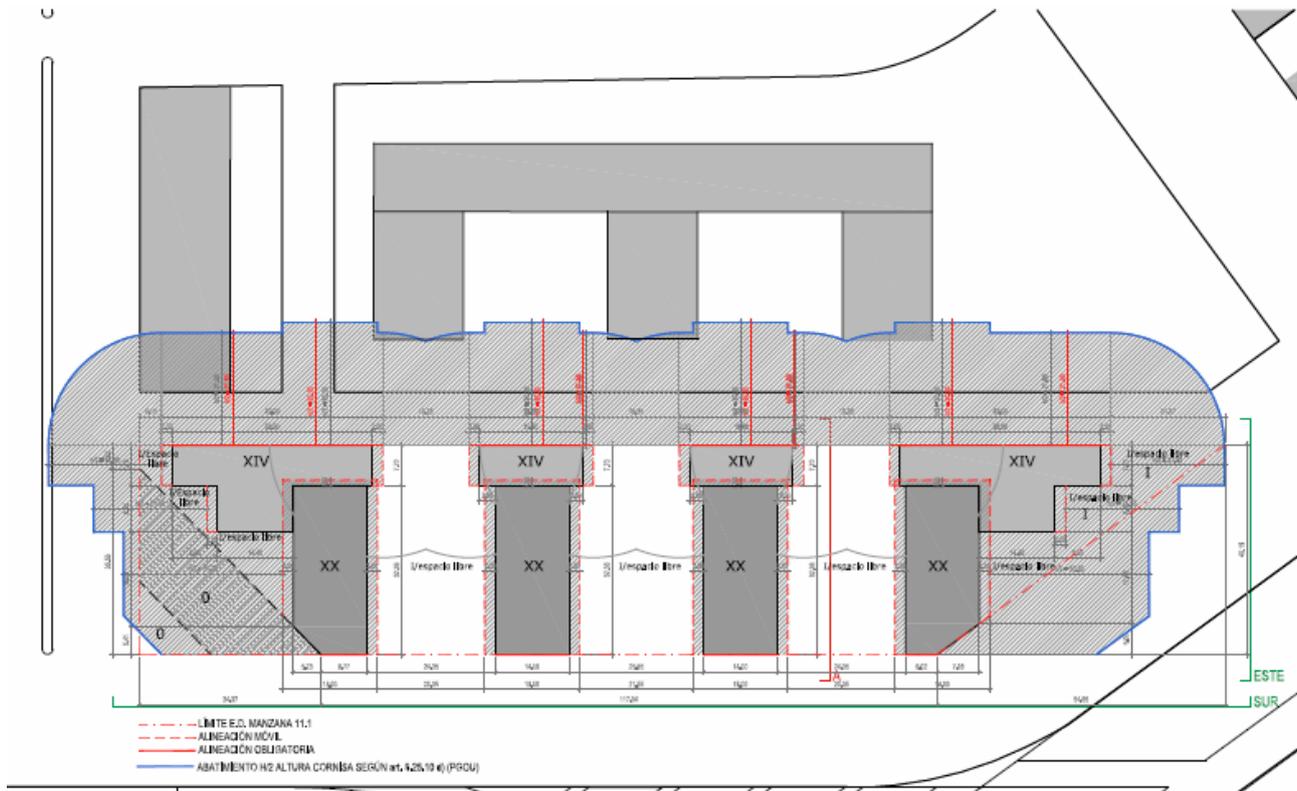
“Se deberá justificarse expresamente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan en su entorno.”

El mismo articulado de las NNUU, en el apartado d) describe que:

d) la nueva ordenación no podrá implicar distancias entre bloques, que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferior a 10 metros”

Para la justificación de este punto, se ha realizado una documentación gráfica en el que se representa el entorno afectado por nuestra parcela, con los volúmenes representados en el plano número 10 del Plan Parcial de actuación integrada del PGOU y abatimiento h/2 de altura de cornisa de los volúmenes propuestos sobre ellos según las distancias que indica el articulado.

<i>Altura de cornisa 14 plantas: 43 m</i>	<i>Distancia 21.5 m</i>
<i>Altura de cornisa 20 plantas: 60.40 m</i>	<i>Distancia 30.20 m</i>



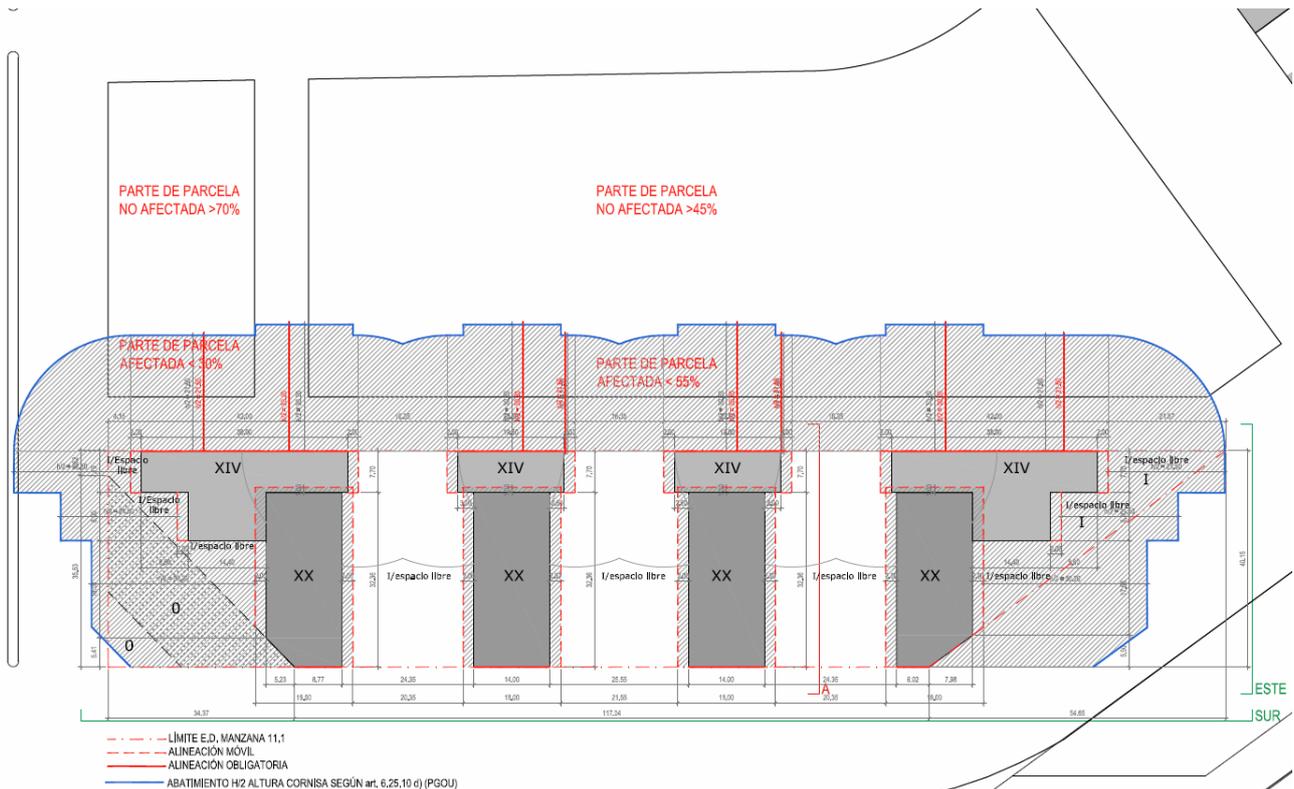
En la imagen se puede observar como el abatimiento sobre la parcela M11.2 y M11.3, solapan en algunos puntos, con las equinas de las edificaciones programadas por el PGOU. Sin embargo, en lo que respecta a la edificación, las alineaciones del análisis prospectivo de la ordenación resultante del Plan Parcial de actuación no son vinculantes, por lo tanto únicamente se deberá tener en cuenta que la superficie de la parte de la parcela afectada no supere el porcentaje máximo indicado en el PGOU.

Según el Artículo 7.1 del Plan parcial de Malilla Norte Sector 6, indica que:

“Las condiciones de la edificación correspondiente a cada unidad urbana de uso dotacional serán las establecidas en las NNUUU del Plan General, de acuerdo con las que se deriven de la ordenación sectorial en la materia de que se trate.”

Remitiéndonos al Plan General, el artículo 6.76, determina una ocupación del 70% para la parcela M11.2, y del 45% para la parcela M11.3.

Acogiéndonos a la alineación de abatimiento más desfavorable, calculamos la ocupación de estas dos parcelas para determinar los porcentajes de área afectada y libre de ocupación. El resultado es el siguiente:



El porcentaje de ocupación de no afección sobre las parcelas, son mayores que las que indica el Plan General, teniendo suficiente superficie para la realización de las futuras edificaciones de la M11.2 y M11.3.

2.4 Afecciones aeronáuticas

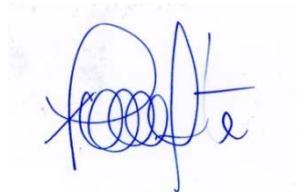
La totalidad del ámbito del presente ED se encuentra incluido en zona de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia. En la fase de EAE el Ayuntamiento ha solicitado informe a la Dirección General de Aviación Civil, no habiendo sido emitido aun dicho informe para la Exposición Pública del presente documento. Los planos de servidumbres aeronáuticas que contenga el referido informe 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 su 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.

Valencia, Octubre 2018



Joaquín Vicente Bono Safont

Nº colegiado: 6172 del C.O.A.C.V