

ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA EDIFICABLE Nº12 DEL CAMPUS DE VERA DE LA UPV

VOLUMEN B:
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

Joaquín Monfort Salvador, arquitecto
diciembre 2018

promueve:



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

Arquitecto:

Joaquín Monfort Salvador

Colaboradores:

Ricardo Ruíz Sánchez	arquitecto
José Vicente Palacio Espasa	arquitecto
Alfonso Magraner del Val	arquitecto
Víctor Corell Gascó	arquitecto
José Serra Pastor	arquitecto
Silvia Domene Camarasa	estudiante de arquitectura
Lorena Bellido Benlloch	estudiante de arquitectura
Laura Guillot Alarcón	administración

ÍNDICE

VOLUMEN B:

I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Parte sin eficacia normativa

1. Introducción	5
1.1. Antecedentes	5
1.2. Objeto del Estudio de Detalle	12
1.3. Determinaciones de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP)	14
1.4. Situación	14
1.5. Promotor	14
1.6. Generalidades	14
2. Justificación y descripción de la ordenación propuesta	16
2.1. Adecuación a las previsiones del planeamiento	16
2.2. Estudio de soluciones previas	17
2.3. Descripción de la solución adoptada	24
2.4. Innecesariedad de estudio de integración paisajística	24

II. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

Parte con eficacia normativa

Ordenanzas de la edificación	25
------------------------------------	----

III. PLANOS DE INFORMACIÓN

Sin eficacia normativa

I-01. Situación	1/50.000
I-02. Emplazamiento.	1/2.500
I-03. Vista aérea 1 (Google Earth - ago 2017)	1/1.000
I-04. Vista aérea 2 (Google Earth – ago 2017)	1/1.000
I-05. Usos actuales (oct 2018)	1/1.000
I-06. Galerías subterráneas. Levantamiento topográfico parcial	1/500
I-07. Planeamiento vigente (Plan Especial UPV-2013). Subzonas de ordenación	1/3.000



I-08. Planeamiento vigente (Plan Especial UPV-2013). Parámetros de la edificación	1/3.000
I-09. Planeamiento vigente (Plan Especial UPV-2013). Anexo II-Afecciones por el eje ferroviario	S/E
I-10. Justificación parámetros urbanísticos de las áreas edificables de la UPV. Ficha AE-12.	S/E

IV. PLANOS DE ORDENACIÓN

Con eficacia normativa:

P-01. Parámetros de la edificación	1/1.000
------------------------------------------	---------

Sin eficacia normativa:

P-02. Gráfico prospectivo. Estudio de Detalle AE-12.....	S/E
P-03. Gráfico prospectivo. Estado actual (oct 2018).....	S/E



I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Documentación sin eficacia normativa

1. Introducción

1.1. Antecedentes

Este Estudio de Detalle se formula por iniciativa de la Universitat Politècnica de València, y tiene por finalidad fijar volumétricamente la edificación del Área Edificable nº12 del Campus de Vera de la UPV, para permitir la continuidad de los espacios libres del Campus y dar una respuesta edilicia acorde a las necesidades actuales de la Universidad Politécnica.

El ámbito del Estudio de Detalle se ciñe al perímetro del Área Edificable nº12, área delimitada en el vigente “*Plan Especial de la Universidad Politécnica de Valencia modificación puntual número 5 y documento refundido*”, aprobado definitivamente en Febrero de 2014. Dicho ámbito ocupa una superficie de 52.940,23 m². El Plan Especial califica el Área Edificable nº 12 como Subzona de ordenación urbanística PED-UPV educativa-cultural, perteneciente a la Red Primaria de dotaciones públicas del campus de Vera de la UPV.

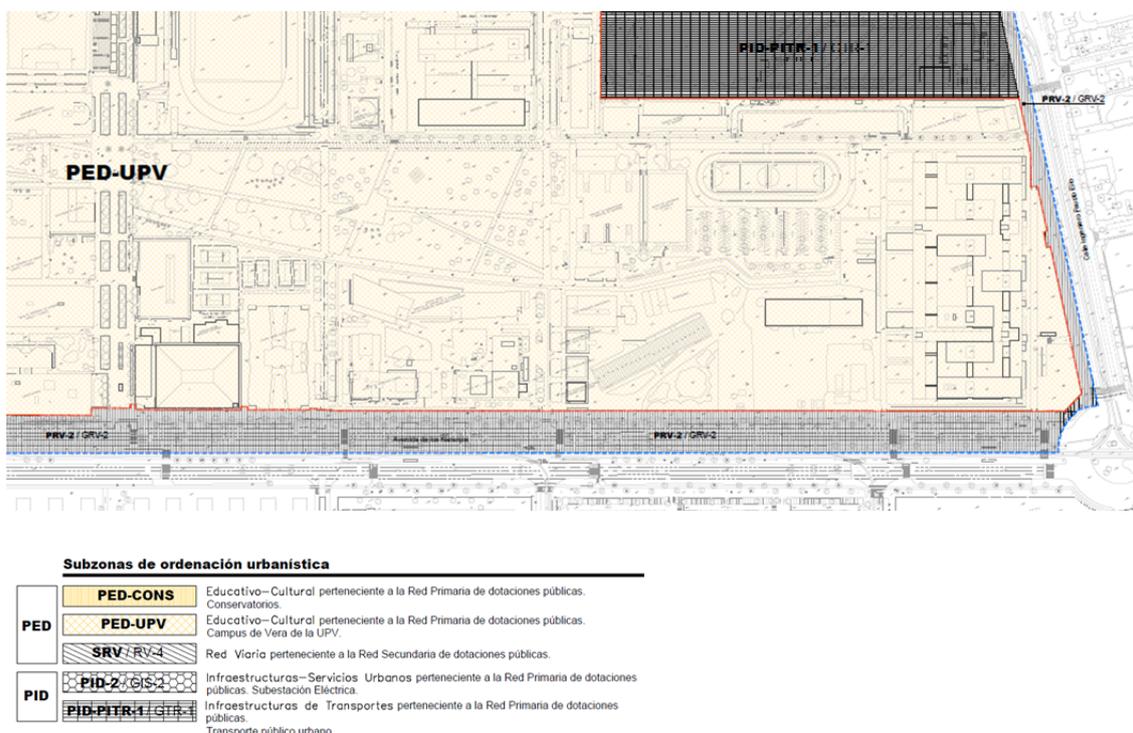


Fig. 1 Plan Especial Universidad Politécnica de Valencia. Plano de Ordenación Pormenorizada. P-03_Subzonas de ordenación urbanística.

Además, este Plan Especial de la Universidad Politécnica de Valencia asigna, en el Área Edificable nº12 (AE-12), como uso global o dominante el Uso dotacional Educativo - Área Edificable.

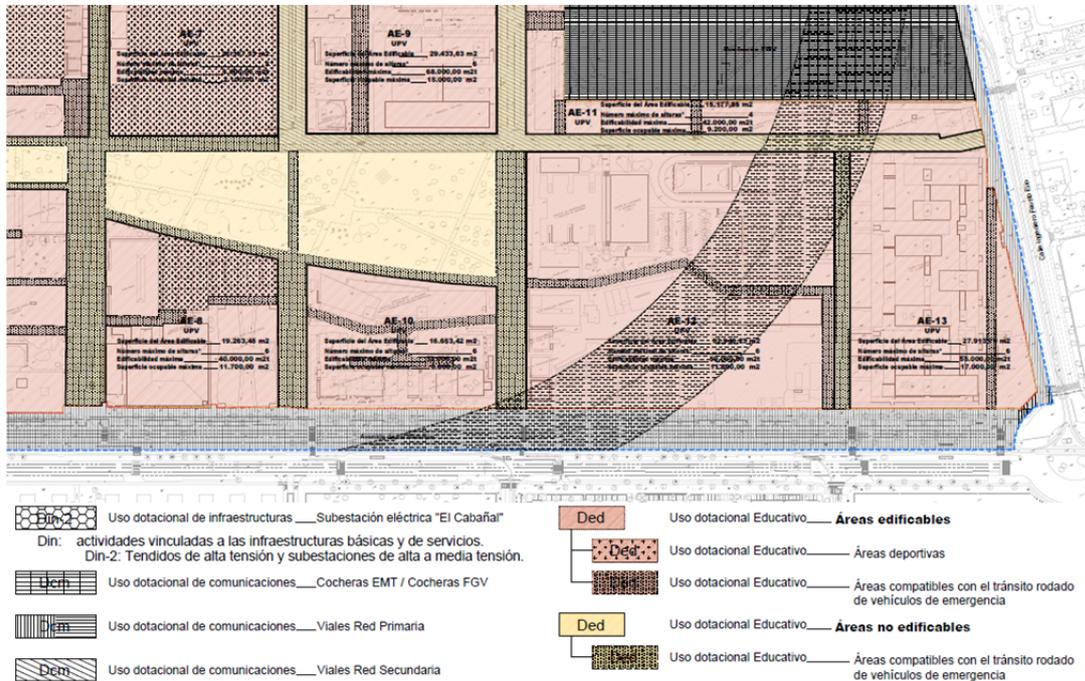


Fig. 2 Plan Especial Universidad Politécnica de Valencia. Plano de ordenación pormenorizada. Estructura Urbana Régimen Pormenorizado de usos del suelo y parámetros de la edificación P-04.

Dicho Plan Especial de la Universidad Politécnica de Valencia establece los siguientes parámetros urbanísticos en el Área Edificable nº 12:

- Superficie del área edificable..... 52.940,23 m²
- Número máximo de alturas (incluida planta baja)..... 6
- Superficie ocupable máxima..... 11.800,00 m²
- Edificabilidad máxima 50.000,00 m²t

A continuación, se adjunta la FICHA AE-12, del conjunto de fichas elaboradas por la Oficina Técnica de la UPV, para llevar a cabo el seguimiento del desarrollo del Plan Especial. Las citadas fichas contienen la *Justificación de los parámetros urbanísticos de las áreas edificables del Plan Especial*, con el conjunto de información relativa a las edificaciones existentes en el área objeto del presente Estudio de Detalle, así como de los parámetros urbanísticos de la misma.

JUSTIFICACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS
 DE LAS ÁREAS EDIFICABLES DEL PLAN ESPECIAL

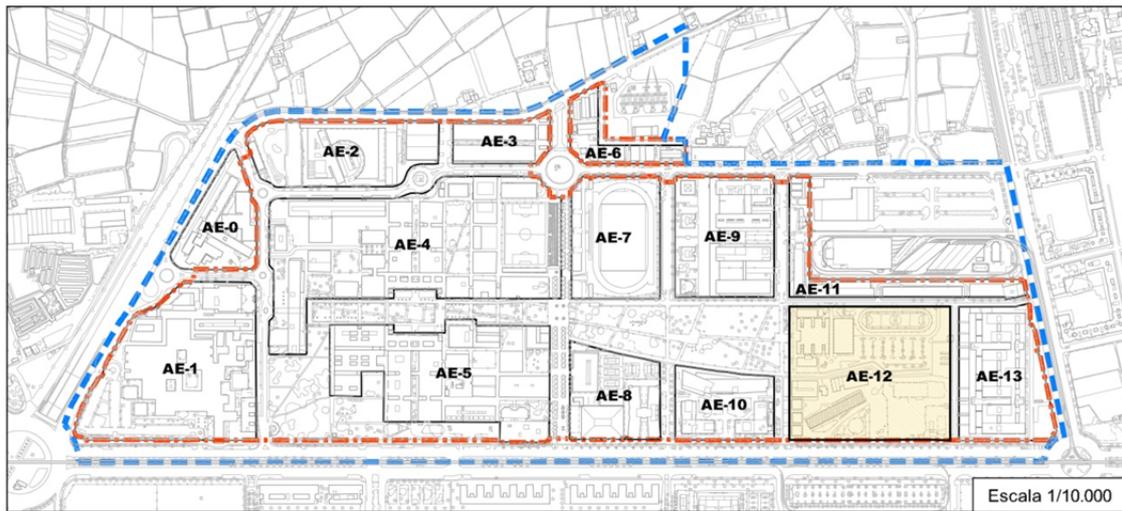
FICHA
AE-12

HOJA 1/2

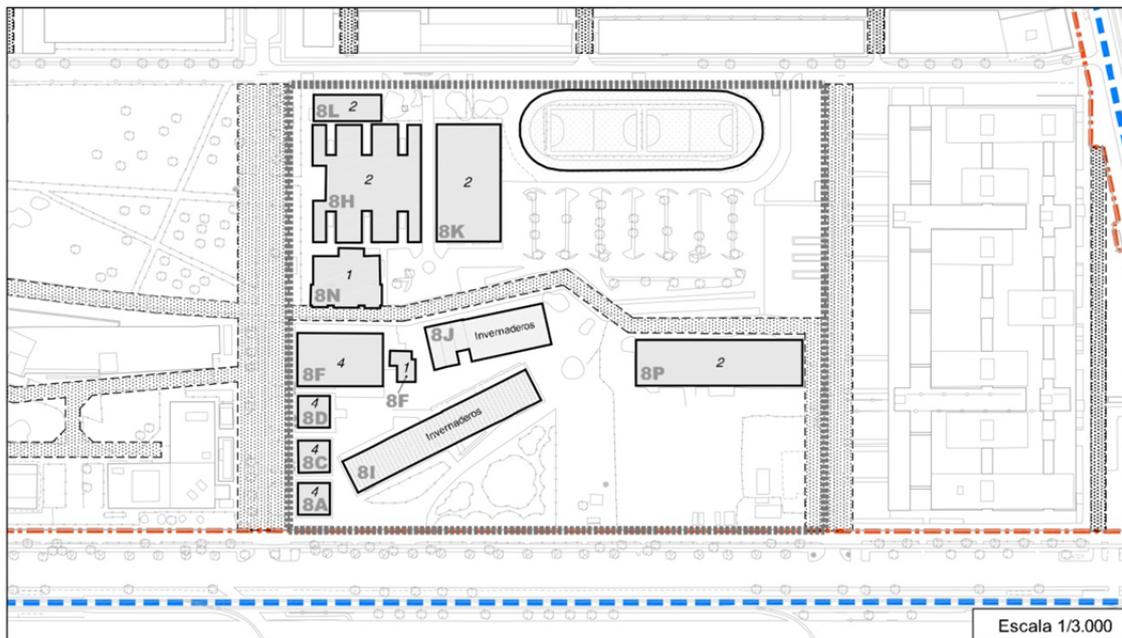
Parámetros del Área Edificable **AE-12**

- Superficie del área edificable..... **52.940,23 m²**
- Número máximo de alturas (incluida planta baja)..... **6**
- Superficie ocupable máxima..... **11.800,00 m²**
- Edificabilidad máxima..... **50.000,00 m^{2t}**

Sello Oficina Técnica



Escala 1/10.000



Escala 1/3.000

Ámbito del Plan Especial

Área Edificable AE-12

Claves de identificación

Ámbito del Campus de Vera de la UPV

Áreas compatibles con el tránsito rodado de vehículos de emergencia

Alturas de la edificación existente



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

01
 marzo
 2013



JUSTIFICACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LAS ÁREAS EDIFICABLES DEL PLAN ESPECIAL				FICHA AE-12	HOJA 2/2
Área Edificable AE-12					
Sello Oficina Técnica					
Edificación	Código	Nº alturas edificadas	Superficie ocupada	Superficie construida	
Permanente	8A	4	223,51 m2s	894,04 m2t	
Permanente	8C	4	223,42 m2s	893,68 m2t	
Permanente	8D	4	227,24 m2s	1.156,00 m2t	
Permanente	8F	4	1.144,86 m2s	4.571,59 m2t	
Temporal	8H	2	2.318,56 m2s	4.637,12 m2t	
Temporal	8I	1	1.561,00 m2s	0,00 m2t	
Temporal	8J	1	1.087,43 m2s	0,00 m2t	
Temporal	8K	2	1.666,45 m2s	3.332,90 m2t	
Temporal	8L	2	397,03 m2s	794,06 m2t	
Temporal	8N	1	822,84 m2s	892,74 m2t	
Permanente	8P	2	1.677,00 m2s	3.354,00 m2t	
Totales		-	11.349,34 m2s	20.526,13 m2t	
Parámetros urbanísticos del Plan Especial			11.800,00 m2s	50.000,00 m2t	
Diferencia			-450,66 m2s	-29.473,87 m2t	

Fig. 3 Justificación de parámetros urbanísticos de las áreas edificables del Plan Especial. Ficha AE-12.

Por otro lado, la evolución de las construcciones en el Área objeto del presente Estudio de Detalle puede apreciarse en las siguientes ortofotos del Campus de Vera de la UPV.



2001 (Google Earth 11-09-2001)



2006 (Google Earth 10-01-2006)

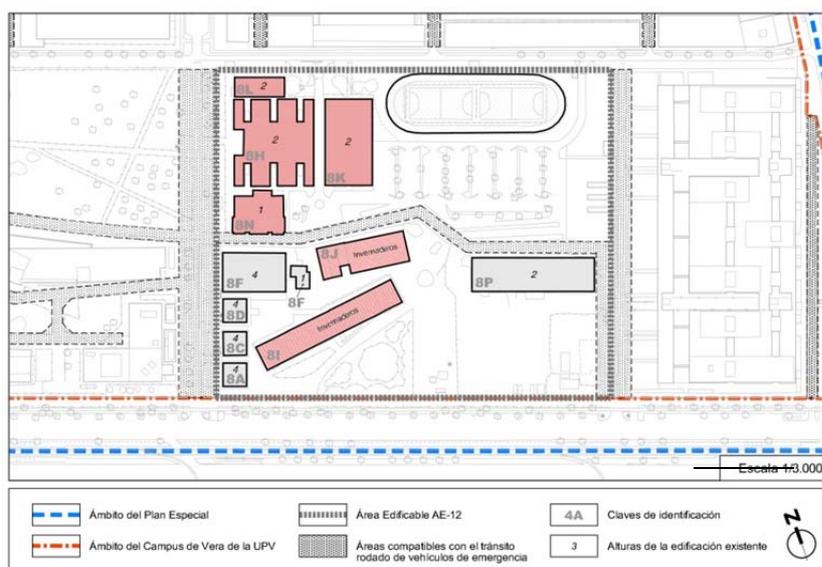


2012 (Google Earth 10-08-2012)



2017 (Google Earth 03-08-2017)

En la actualidad, en el Área Edificable nº 12 (AE-12), se pueden distinguir distintas edificaciones, unas que se construyeron con carácter temporal y otras que lo hicieron con voluntad de permanencia. En la ficha *Justificación de parámetros urbanísticos de las Áreas edificables del Plan Especial FICHA AE-12*, con sello de la Oficina Técnica en marzo de 2013, ya consta cartográficamente el conjunto de edificaciones entonces existentes en el área objeto de este Estudio de Detalle.



Edificación	Código	Nº alturas edificadas	Superficie ocupada	Superficie construida
Permanente	8A	4	223,51 m2s	894,04 m2t
Permanente	8C	4	223,42 m2s	893,68 m2t
Permanente	8D	4	227,24 m2s	1.156,00 m2t
Permanente	8F	4	1.144,86 m2s	4.571,59 m2t
Temporal	8H	2	2.318,56 m2s	4.637,12 m2t
Temporal	8I	1	1.561,00 m2s	0,00 m2t
Temporal	8J	1	1.087,43 m2s	0,00 m2t
Temporal	8K	2	1.666,45 m2s	3.332,90 m2t
Temporal	8L	2	397,03 m2s	794,06 m2t
Temporal	8N	1	822,84 m2s	892,74 m2t
Permanente	8P	2	1.677,00 m2s	3.354,00 m2t
Totales		-	11.349,34 m2s	20.526,13 m2t

Parámetros urbanísticos del Plan Especial	11.800,00 m2s	50.000,00 m2t
--------------------------------------------------	----------------------	----------------------

Diferencia	-450,66 m2s	-29.473,87 m2t
-------------------	--------------------	-----------------------

Fig. 4 Extracto de la ficha: “Justificación de parámetros urbanísticos de las Áreas edificables del Plan Especial FICHA AE-12”.

A día de hoy y tal y como se refleja en el plano *I-05_Usos actuales (oct 2018)*, las construcciones dispuestas en el ámbito del Estudio de Detalle, albergan, siguiendo las claves de identificación de la UPV, los siguientes usos:

- 8A** – Instituto de tecnología electrónica. Laboratorio de alta tensión.
- 8C** – Instituto de tecnología química.
- 8D** – Servicio de microscopía aplicada. Departamento de física aplicada.
- 8F** – Instituto universitario de tecnología nanofotónica.
- 8H** – Espacio multiusos.
- 8I** - Invernaderos.
- 8J** - Invernaderos.
- 8K** – Espacio multiusos.
- 8L** – Demolido.
- 8N** – Espacio Start-up UPV. Antigua cafetería Malavarrosa.
- 8P** – Investigación UIU CMT-Motores térmicos.



Fig. 5 Ortofoto (Google Earth 03-08-2017)

1.2. Objeto del Estudio de Detalle

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la fijación de los volúmenes edificables en el Área Edificable nº12 de la UPV (AE-12), con el fin de posibilitar la continuidad de los espacios libres no edificables sobre rasante del Campus de Vera de la UPV hasta la ciudad politécnica de la innovación (CPI), eliminando el conjunto de construcciones de carácter temporal y delimitando la ocupación y edificabilidad de las nuevas construcciones, acordes a las necesidades y demandas actuales de la Universitat Politècnica de València.

Esta nueva distribución volumétrica de la edificación en el área edificable objeto del presente Estudio de Detalle no modifica los parámetros que establece el vigente *Plan Especial de la Universidad Politécnica de Valencia modificación puntual número 5 y documento refundido*, aprobado definitivamente en Febrero de 2014 y que definió los siguientes parámetros urbanísticos para la AE-12:

- Superficie del área edificable:52.940,23 m²
- Número máximo de alturas (incluida la baja):6
- Superficie ocupable máxima11.800 m²
- Edificabilidad máxima50.000 m²t

Las siguientes imágenes muestran con claridad el estado actual (2018) en comparación con la ordenación que establece este Estudio de Detalle.

Estado actual



Estudio de Detalle



Tal y como se aprecia en las imágenes, las determinaciones del Estudio de Detalle permitirán la continuidad de los espacios libres no edificables sobre rasante en el Campus de Vera de la UPV, concentrando la edificación en la parte sur del área edificable, respondiendo con su volumetría a las necesidades actuales de la Universitat Politècnica de València, transmitidas por sus responsables públicos.

1.3. Determinaciones de la LEY 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP)

La vigente LOTUP, en su artículo 41, describe las finalidades y documentación que deben integrar los Estudios de Detalle:

"Artículo 41. Estudio de detalle:

- 1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.*
- 2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*
- 3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.*
- 4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano."*

1.4. Situación

El Área Edificable 12 (AE-12), está delimitada en el vigente *Plan Especial de la Universidad Politécnica de Valencia modificación puntual número 5 y documento refundido*, aprobado definitivamente en Febrero de 2014. Véanse los planos *I-01_Situación* e *I-02_Emplazamiento*.

1.5. Promotor

El presente Estudio de Detalle se formula por iniciativa pública, siendo el promotor la UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA.

1.6. Generalidades

El área AE-12 en cuestión, se encuentra en la parte Sur del ámbito del Campus de Vera de la UPV delimitada por el vigente *Plan Especial de la Universidad Politécnica de Valencia modificación puntual número 5 y documento refundido*, aprobado definitivamente en Febrero de 2014, lindando con la Avda. de los Naranjos. La forma del ámbito es sensiblemente rectangular.



Esta área ocupa una superficie de 52.940,23 m². La topografía es prácticamente plana, con un ligero desnivel decreciente hacia el sureste, en dirección al mar.

El ámbito se encuentra totalmente urbanizado, con los servicios en todos los viales que lo circundan, con calzadas pavimentadas, encintado de aceras, red de abastecimiento de agua, red de alcantarillado, red soterrada de energía eléctrica, alumbrado público, red soterrada de telecomunicaciones, hidrantes, centros de transformación, etcétera.

El área AE-12 dispone, en su linde este, de una galería subterránea de instalaciones, que dan servicio, al edificio de investigación. También de edificaciones temporales y permanentes, tal y como se refleja en el plano *I-05_Usos actuales (oct 2018)*.

Es significativo el hecho de que, sobre el área edificable en cuestión, se encuentran zonas de afección de los edificios por el nuevo eje pasante de la red arterial ferroviaria de Valencia. Por tanto, algunas de las edificaciones propuestas en el presente Estudio de Detalle, deberán, en sus proyectos arquitectónicos futuros, respetar las zonas de prohibición de cimentaciones profundas, así como la máxima profundidad de apoyo de sus cimentaciones. En referencia a este hecho, el conjunto de información y normativa que los futuros proyectistas de los citados edificios deberán manejar se encuentra en el planeamiento vigente, en el *Plan Especial de la Universidad Politécnica de Valencia modificación puntual número 5 y documento refundido* y, concretamente, en el Anexo II. En cualquier caso, y a modo informativo, se han adjuntado en el presente Estudio de Detalle los planos que rigen las afecciones ferroviarias, en un único plano *I-08_Planeamiento vigente (Plan Especial UPV-2013)*. *Anexo II: Afecciones por el eje ferroviario.*



Fig. 7 Estado actual del área (Fotografía 11-09-2018)

2. Justificación y descripción de la ordenación propuesta.

2.1. Adecuación a las previsiones del planeamiento.

Tal y como se establece en la vigente LEY 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), en su apartado 1, “*Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.*”

El presente Estudio de Detalle no modifica los parámetros asignados por el planeamiento vigente *Plan Especial de la Universidad Politécnica de Valencia modificación puntual número 5 y documento refundido*. Las clasificación y la calificación urbanística del suelo y los parámetros urbanísticos que el Plan Especial establece para el ámbito del presente Estudio de Detalle, el área edificable nº12 (AE-12), son los siguientes:

- Clasificación del suelo..... Suelo urbano
- Calificación del suelo.....“PED” Educativo cultural perteneciente a la Red Primaria de dotaciones públicas
- Uso del suelo.....Dotacional educativo. Área edificable
-
- Superficie del área edificable52.940,23 m²
- Número máximo de alturas (incluida la baja)6
- Superficie ocupable máxima11.800 m²
- Edificabilidad máxima.....50.000 m²t

Como puede apreciarse en el plano con eficacia normativa *P-01_Parámetros de la edificación*, los parámetros que el planeamiento vigente establece no han sido modificados, y tan sólo se han fijado los volúmenes en el área, respetando los topes de ocupación, edificabilidad y número máximo de alturas que establece el Plan Especial para la AE-12.



Edificación	Código		Nº alturas edificables	Superficie subáreas	Superficie ocupable	Techo edificable
	Claves UPV	Subáreas Estudio de Detalle				
Nueva		AE121	6	1.296,00 m2s	1.296,00 m2s	8.553,60 m2t
Nueva		AE122	6	1.296,00 m2s	1.296,00 m2s	8.553,60 m2t
Nueva		AE123	6	3.354,00 m2s	3.354,00 m2s	17.950,82 m2t
Nueva		AE124	2	1.714,70 m2s	1.714,70 m2s	3.429,40 m2t
Nueva		AE125	1	21.123,42 m2s	643,27 m2s	643,27 m2t
Nueva		AE126	0	20.660,08 m2s	0,00 m2s	0,00 m2t
Preexistente	8A	AE127	4	223,51 m2s	223,51 m2s	894,04 m2t
Preexistente	8C	AE128	4	223,42 m2s	223,42 m2s	893,68 m2t
Preexistente	8D	AE129	4	227,24 m2s	227,24 m2s	1.156,00 m2t
Preexistente	8F	AE130/AE131	4/1	1.144,86 m2s	1.144,86 m2s	4.571,59 m2t
Preexistente	8P	AE132	2	1.677,00 m2s	1.677,00 m2s	3.354,00 m2t
Parámetros urbanísticos del Estudio de Detalle				52.940,23 m2s	11.800,00 m2s	50.000,00 m2t

Parámetros urbanísticos del Plan Especial	≤6	52.940,23 m2s	11.800,00 m2s	50.000,00 m2t
--------------------------------------------------	-----------	----------------------	----------------------	----------------------

Fig. 8 Extracto del Plano P-01_Parámetros de la edificación. Tabla de parámetros del área edificable AE-12 con las determinaciones del presente Estudio de Detalle.

2.2. Estudio de soluciones previas.

A continuación, se muestran algunas de las alternativas que se han desarrollado a lo largo del proceso iterativo de diseño urbano, hasta alcanzar la solución final de la ordenación urbana del área edificable nº12 (AE-12), en concordancia con los intereses de los responsables públicos de la UPV en el momento concreto de la redacción del presente Estudio de Detalle.

Alternativa 1:

En la alternativa 1 se plantea incluir 5 nuevos volúmenes, con una ordenación volumétrica según ejes cartesianos, que genera un frente edificable recayente a la Avda. de los Naranjos según bloques lineales de hasta 6 alturas orientados norte-sur y alineados (AE122 y AE123). Tras ellos y paralelos a éstos, aparecen otros dos volúmenes de un máximo de 2 alturas (AE121 y AE124). En esta alternativa, el volumen correspondiente a los invernaderos recayentes a la Calle Belisario Betancur se mantiene, aunque alineado ahora según los ejes de la ordenación. Finalmente, el volumen AE125 está situado junto al edificio 8P, por el norte; y se corresponde con el fondo de perspectiva final de las áreas libres del Campus. Su planta trapezoidal se adapta a la geometría de la calle Belisario Betancur, en curva. Este edificio funciona como hito visual y fondo de perspectiva, con una planta baja de zócalo continuo y una torre de superficie reducida que se eleva hasta 6 plantas de altura.

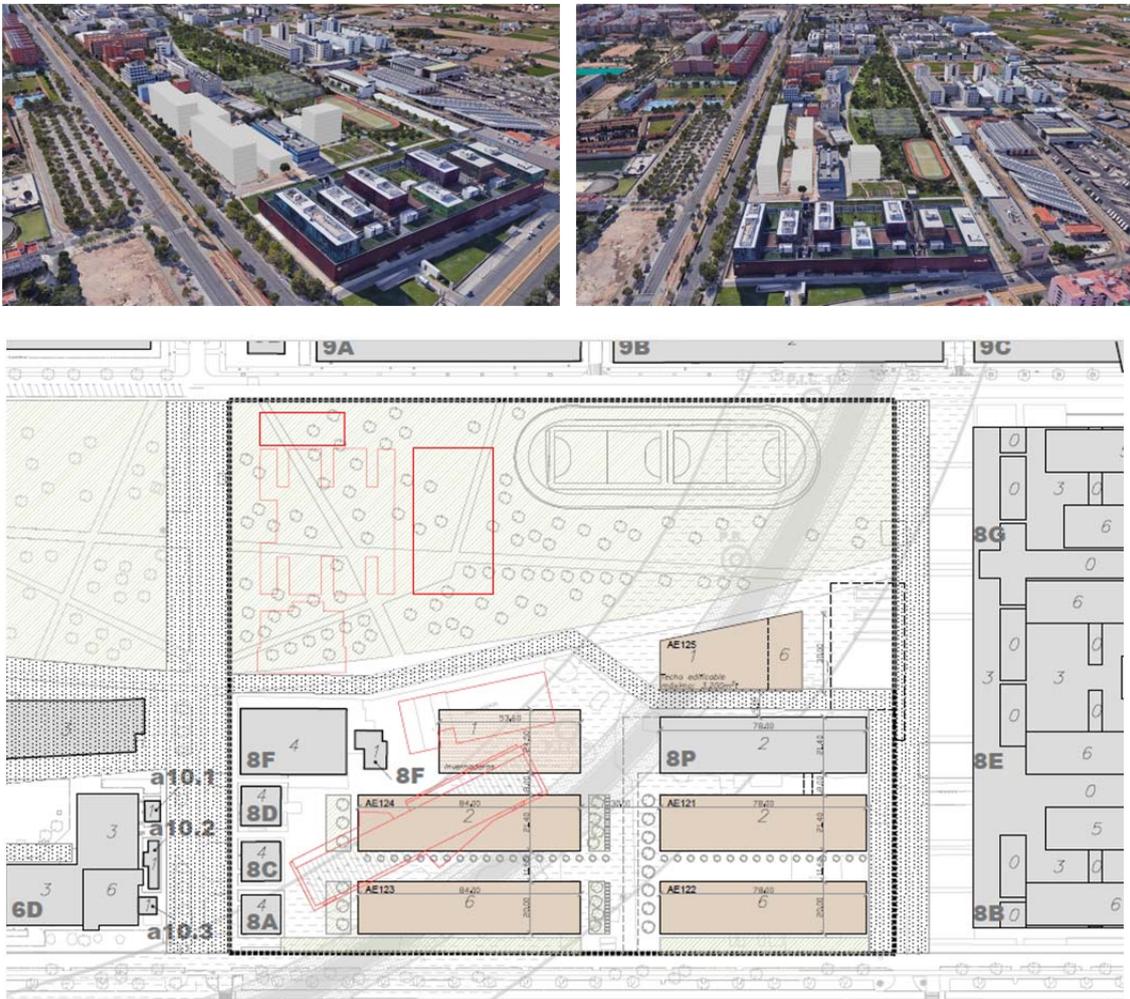


Fig. 9 Vistas y planta de la Alternativa 1.

Alternativa 2:

En la alternativa 2 se insertan 6 nuevos volúmenes. La operación consiste, en el frente sur de la parcela, en repetir las consideraciones de la alternativa 1, con boques lineales paralelos y alineados de, como máximo, 6 y 2 alturas (AE122, AE123, AE125 y AE126). Sin embargo, el frente recayente a las áreas libres del campus se resuelve mediante dos edificios en forma de *palazzinas* (AE121 y AE124), de 6 plantas máximas de altura, que otorgan la imagen de un proyecto unitario como fondo de perspectiva y dilatan los espacios abiertos de fin de recorrido de la calle Belisario Betancur.

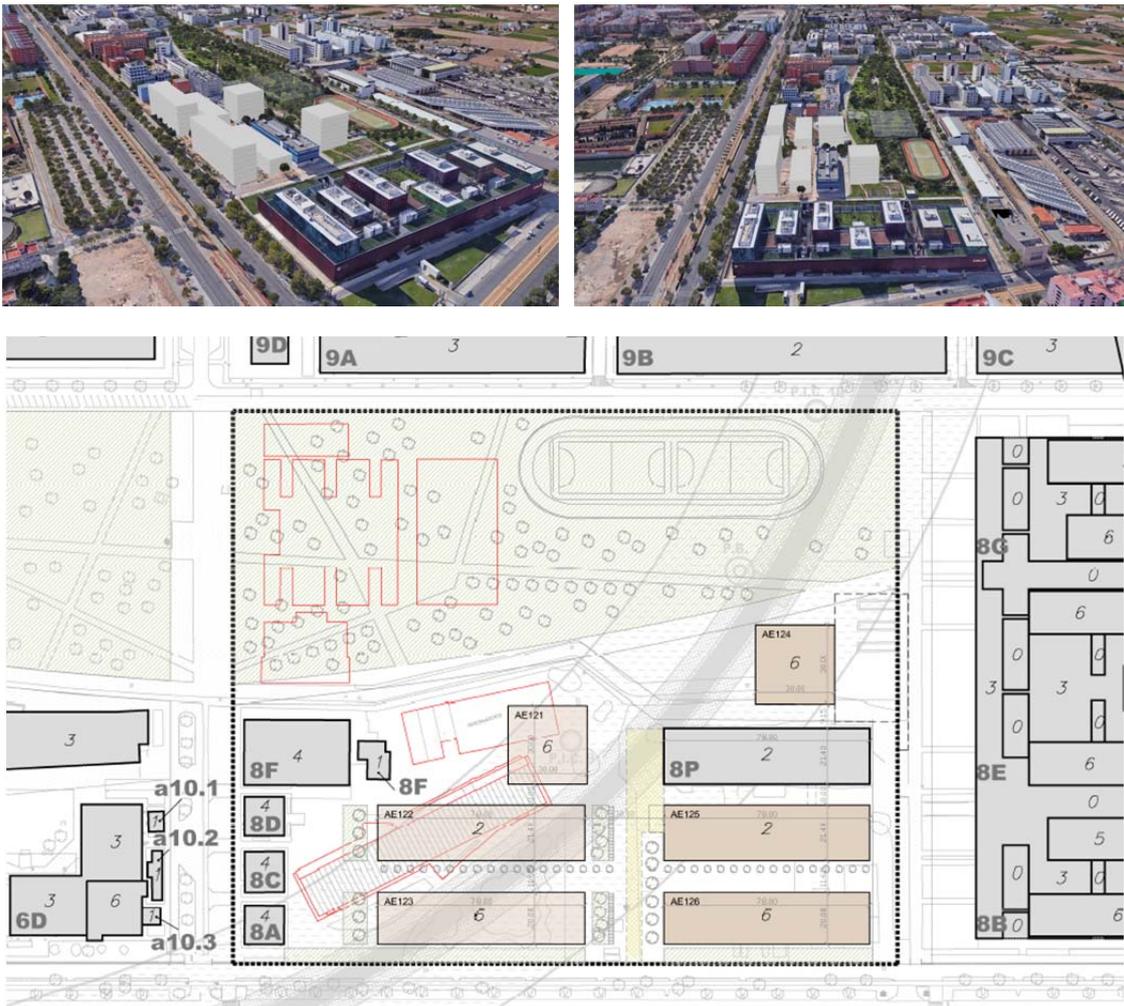


Fig. 10 Vistas y planta de la Alternativa 2.

Alternativa 3:

Al igual que ocurre en las alternativas 1 y 2, al sur del edificio 8P, se sitúan dos bloques paralelos, el recayente a la Avda. de los Naranjos de hasta 6 plantas (AE125) y, el recayente al interior, de hasta 2 plantas (AE124) y de volumetría igual al existente 8P (destinado a su ampliación). La alternativa 3, además, también repite la operación de la Alternativa 1, construyendo un edificio de basamento continuo en planta baja y una torre de superficie reducida de hasta 6 plantas como fondo de perspectiva de las áreas libres del campus (AE123). No obstante y en el caso de esta alternativa, se plantean, en la parte oeste de la parcela, dos edificaciones en forma de *palazzinas*, de 6 alturas, que esponjan, en superficie, las áreas libres y el frente edificable recayente a la Avda. de los Naranjos.

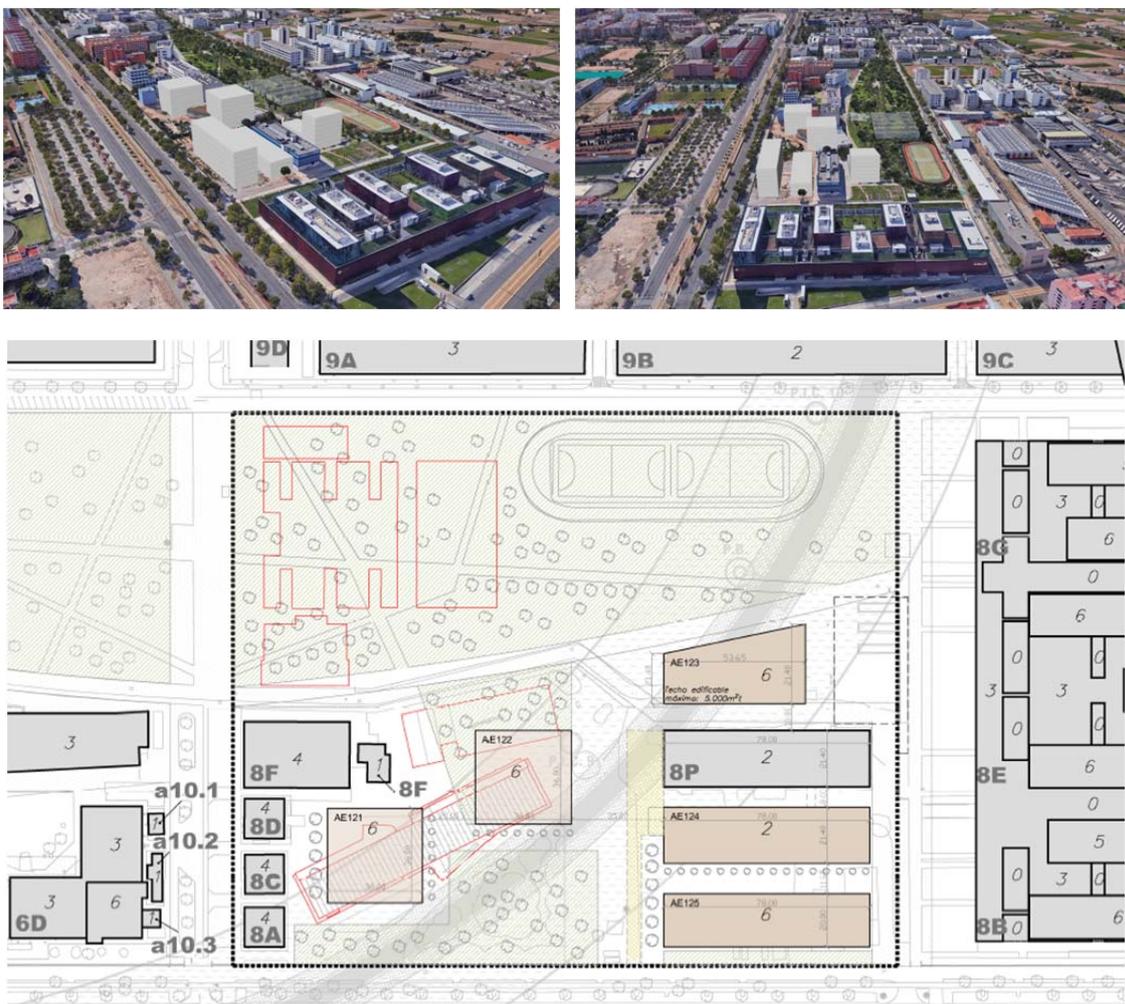


Fig. 1 Vistas y planta de la Alternativa 3.

Alternativa 4:

En la Alternativa 4 se establecen 4 volúmenes que absorben la edificabilidad existente. Paralelo al edificio 8P, esta vez en su lado norte, se construye un volumen (AE124) equivalente al preexistente pero ligeramente desplazado de sus alineaciones por la posición del sótano subterráneo de instalaciones. A su vez, y como ocurría en la alternativa 3, en el lado oeste del área se insertan dos edificios a modo de *palazzinas* de 6 alturas máximas (AE121 y AE122). Finalmente, y materializando el alzado de la Avda. de los Naranjos, se sitúa un volumen (AE123) paralelo y alineado, con un máximo de 6 alturas. Esta opción ha sido la más cercana a los intereses de la Universitat Politècnica, pues permite la construcción de un gran edificio, unitario, recayente a la Avda. de los Naranjos, que absorberá las actuales demandas de espacio de la Universidad. A partir de esta elección, se han estudiado distintas alternativas que varían la posición de las palazzinas (AE121 y AE122 - opciones 4A, 4B y 4C).

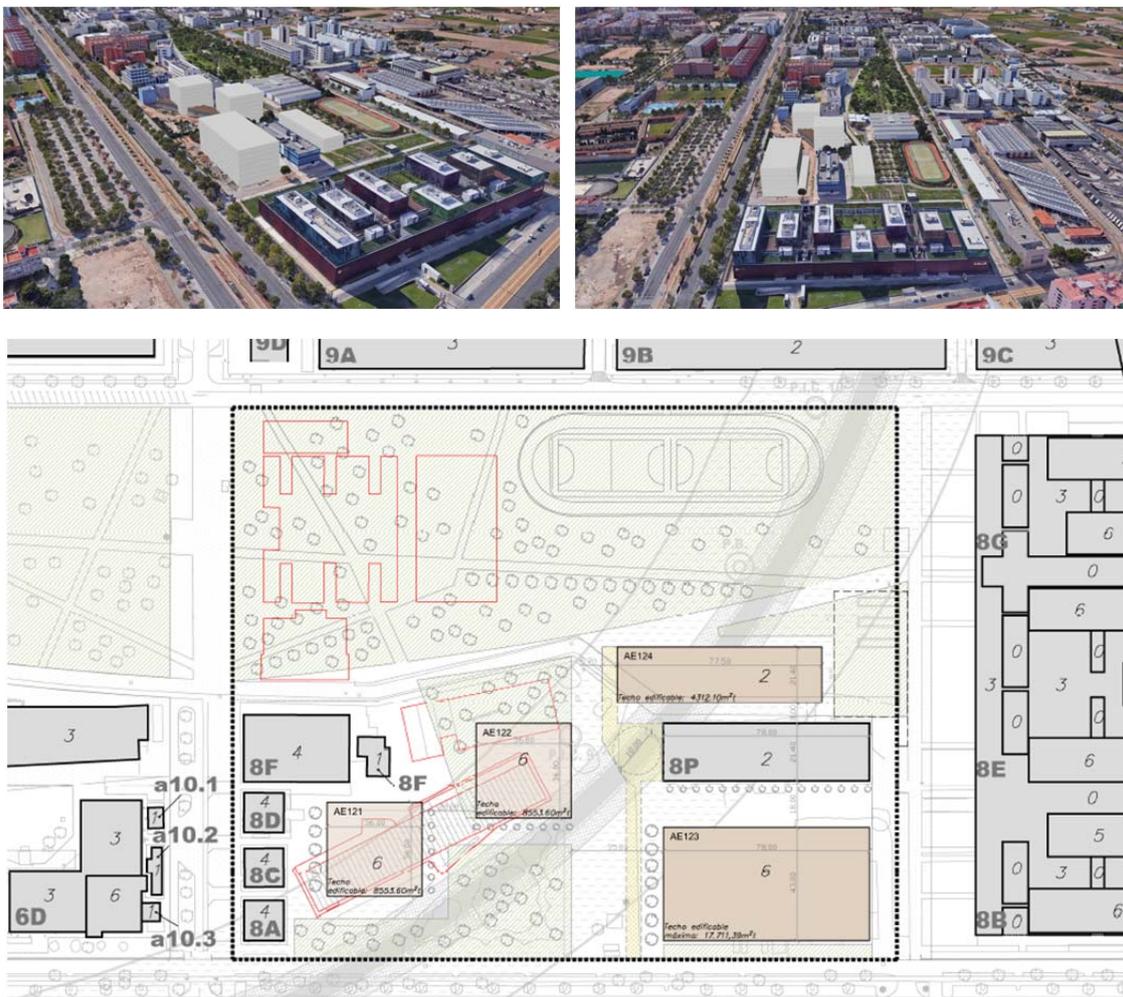
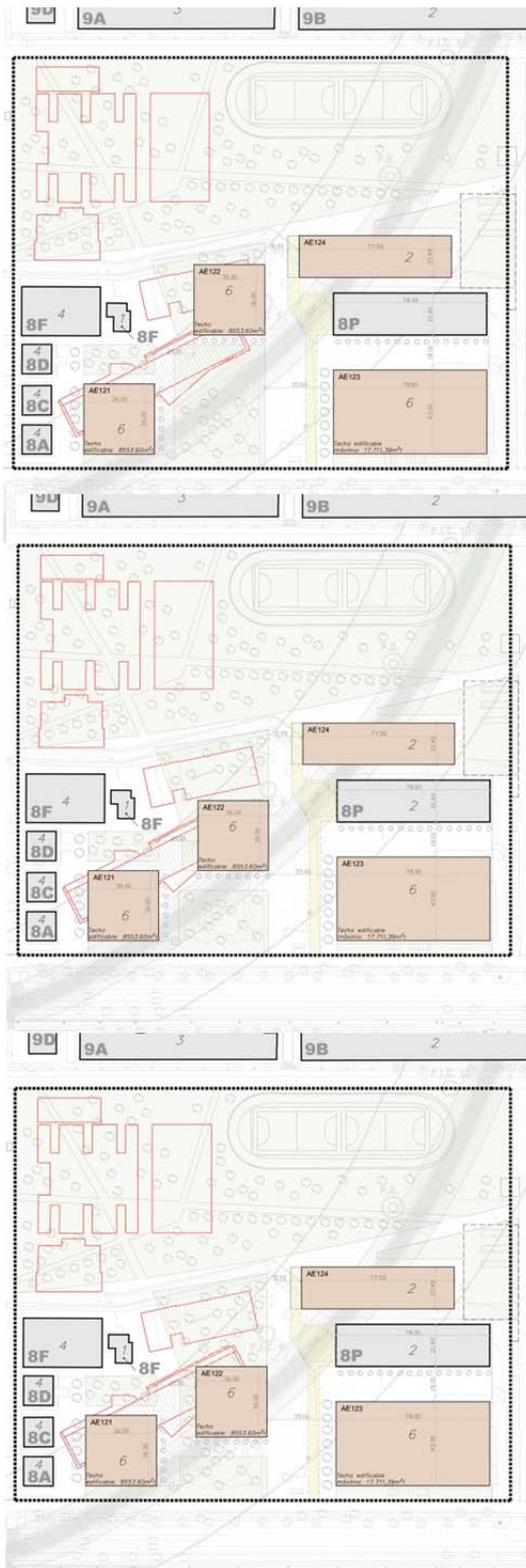


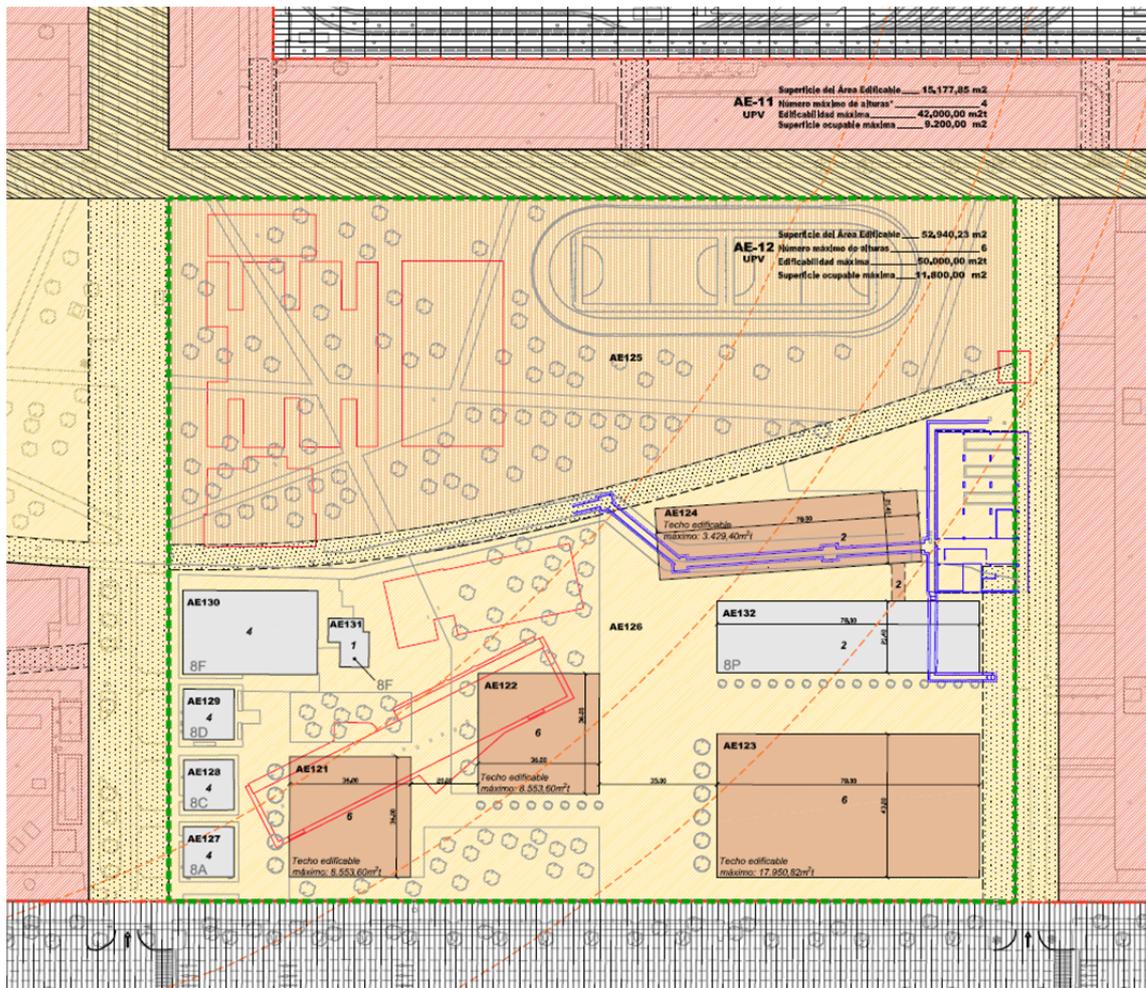
Fig. 2 Vistas y planta de la Alternativa 4.



El movimiento de los edificios AE121 y AE122 hacia el norte y el sur genera situaciones distintas, relaciones diferentes entre los edificios, y de éstos con las áreas libres del campus.

Fig. 3 Opciones 4A, 4B y 4C en planta.

Finalmente, y con el fin de que las relaciones entre estos dos volúmenes se enfatizen en la intervención y el espacio recayente al área libre del campus se dilate, se opta por explorar el camino correspondiente a la opción 4C. El resultado final puede apreciarse en este extracto del plano de ordenación final, extraído del plano con eficacia normativa P01_Parámetros de la edificación.



Ámbito del Estudio de Detalle
Área edificable 12 (AE-12)

Determinaciones del Estudio de Detalle del Área Edificable 12 (AE-12)

Usos del suelo y de las edificaciones

AE121... Subáreas edificables, Edificios docentes de nueva planta resultantes de la ordenación del Estudio de Detalle.

AE127... Subáreas edificables, Edificios docentes existentes compatibles con la ordenación del Estudio de Detalle.

BA Claves de identificación UPV.

AE125 Subáreas edificables, Previsión de pequeñas construcciones dotacionales asociadas a los espacios libres y deportivos.

AE126 Subáreas no edificables, Uso dotacional educativo.

Subáreas no edificables — Uso dotacional educativo. Áreas compatibles con el tránsito rodado de vehículos de emergencia.

Instalaciones y otras construcciones existentes incompatibles con la ordenación del Estudio de Detalle.

4 6 Número máximo de plantas sobre rasante.

Trazado parcial de las galerías subterráneas preexistentes.

Fig. 4 Extracto del plano P-01_Parámetros urbanísticos.

2.3. Descripción de la solución adoptada

La solución adoptada finalmente, concentra la edificación en el frente sur del área, para permitir la continuidad de los espacios libres no edificables sobre rasante en el Campus de Vera de la UPV y responde a las necesidades actuales de la Universitat Politècnica de València, manifestadas por sus representantes públicos. Ello permitirá construir un edificio (AE124) de similares características al existente edificio (8P), recayendo al norte del mismo, de dos plantas de altura y cuya posición se adecúa al trazado preexistente de las galerías subterráneas. Al suroeste del Área AE-12 se podrán construir dos edificios de hasta 6 plantas, a modo de *pallazzinas*, lo cual permitirá dilatar los espacios libres tanto desde el interior del campus, como desde el frente edificable recayente a la Avda. de los Naranjos. La edificabilidad asignada a estos edificios (AE121 y AE122) agota el sólido capaz definido por las alineaciones y el número máximo de plantas, permitiendo además construir la planta de usos complementarios en la cubierta. El resto de la edificabilidad asignada al Área AE-12 se absorbe con la construcción de un edificio de mayor envergadura (AE123) en el sureste de la misma. La edificabilidad asignada a esta subárea AE123 es tal que no agota el sólido capaz definido por las alineaciones y el número máximo de plantas, facilitando, de este modo, una mayor versatilidad volumétrica y formal. Este edificio, de mayor envergadura, es el que posibilitará resolver programas educacionales amplios, tal y como la UPV requiere en esta zona del Campus de Vera.

2.4. Innecesariedad de estudio de integración paisajística.

Tal y como se describe en el punto b) del artículo 6 de la Ley 5/2014 de 25 de julio, de la Generalitat (LOTUP), los estudios de integración paisajística, valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes no sometidos a evaluación ambiental y estratégica. En nuestro caso, el Estudio de Detalle planteado consiste únicamente en la fijación de volúmenes en la parcela dotacional pública (AE-12), donde se ubica en la actualidad una edificación de las mismas características que la prevista en el ámbito por parte del planeamiento vigente. Por tanto, no se producen efectos a señalar en la percepción del paisaje urbano que requieran la intervención de un estudio de integración paisajística, ni se precisa de medidas para mitigar los posibles efectos negativos por no existir éstos, ya que el planeamiento vigente, el *Plan Especial de la Universidad Politècnica de Valencia modificación puntual número 5 y documento refundido*, ya dispone de un estudio de integración paisajística con unos parámetros urbanísticos que no se ven alterados por el presente Estudio de Detalle.

A su vez, en el punto 4 del artículo 41 de la LOTUP, se indica que los Estudios de Detalle contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano, estudio gráfico que se acompaña como plano denominado *P-02_Gráfico prospectivo. Estudio de Detalle Área Edificable 12 (AE-12)* en el presente Estudio de Detalle.



II. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

Artículo único

En el ámbito, Área edificable nº 12, del presente Estudio de Detalle son de aplicación las Ordenanzas de la edificación del vigente Plan Especial de la UPV, y en especial lo dispuesto en el artículo 17 de dichas Ordenanzas, cuyo contenido se reproduce a continuación:

Artículo 17 Condiciones de la edificación en la subzona PED-UPV Campus de Vera.

1. Condiciones de la edificación.

La superficie ocupable por la edificación sobre rasante, el número máximo de plantas y la edificabilidad máxima sobre rasante son las que se señalan en el plano P-03 Estructura Urbana: Régimen pormenorizado de usos del suelo y parámetros de la edificación y en el ANEXO I: Cuadro resumen de aprovechamientos y ocupación de suelo de las Áreas Edificables.

La máxima altura de cornisa de los edificios se establece en función del número de plantas a edificar (incluida la baja) con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5,30 + 4,35 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas que el Plan permite edificar sobre la baja (es decir el señalado en el plano menos uno).

La altura libre de planta no será inferior a 2,80 metros, salvo las destinadas a aparcamientos cuya altura libre de planta podrá ser de 2,20 metros como mínimo y salvo las áreas destinadas a aseos, zonas de servicio y similares en las que no se prevea la estancia permanente de personas en las que asimismo podrá ser de 2,20 metros como mínimo.

Se establece una separación mínima entre construcciones aisladas de 5,50 metros medida desde cualquier elemento constructivo del mismo y en cualquier ángulo. No obstante, se permite que dos o más edificios se unan mediante pasajes o cuerpos edificados, siempre que se mantenga, al menos, dicha separación mínima entre el resto de cuerpos edificados

No se permitirán cuerpos volados que sobrepasen los límites de las áreas edificables señaladas en el plano P-03.

En el ámbito de las áreas edificables, los elementos constructivos que pudieran llegar a ubicarse sobre un área compatible con el tránsito rodado de vehículos de emergencia (de las señaladas en el plano P-03), deberán situarse a una altura no inferior a 5,00 metros respecto de la rasante del terreno.

Se permite la ejecución de entreplantas y/o altillos en cualquiera de los distintos niveles del edificio, con las condiciones establecidas para su ejecución en las NNUU del PGOU, así como la construcción



de desvanes, semisótanos y sótanos sin más limitación que las establecidas, en su caso, en las presentes normas.

2. Construcciones por encima de la altura de cornisa.

Por encima de la altura de cornisa de los edificios, podrá construirse una planta de usos complementarios, en la que, además de los demás usos compatibles y permitidos por el Plan incluidas piezas habitables (según definición del artículo 5.67 NNUU PGOU 1989), podrán ubicarse las instalaciones vinculadas al mantenimiento y funcionamiento técnico del edificio, extractores, depósitos y demás elementos propios de los edificios.

La superficie construida que pudiera deducirse de las construcciones por encima de la altura de cornisa computará a los efectos de edificabilidad consumida.

La planta de usos complementarios podrá cubrirse total o parcialmente mediante una cubierta cuya altura de coronación (según definición del artículo 5.32, párrafo b, NNUU PGOU 1989) no podrá superar los 5,80 metros sobre la altura de cornisa del edificio. Por encima de dicha altura de coronación no se admitirá ninguna construcción ni instalación, salvo antenas lineales, pararrayos, conductos de evacuación, aerogeneradores y placas solares.

Los paramentos de fachada de la planta de usos complementarios se construirán de modo que tamicen la vista desde el exterior de aquellas instalaciones, allí situadas, que por sus características formales deban quedar ocultas. Dichos paramentos tendrán un tratamiento homogéneo, y adecuado a los del resto del edificio, pudiendo alcanzar una altura de 5,80 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

3. Edificación bajo rasante.

Todo el ámbito del Campus de Vera es edificable bajo rasante, con las limitaciones que se establecen en las presentes normas y, especialmente, las que se deducen de la afección del trazado ferroviario, según Anexo II a las presentes normas: Afecciones en el Plan Especial de la Universidad Politécnica por el nuevo eje pasante de la Red Arterial Ferroviaria de Valencia.

Cualquier actuación, tanto en vuelo como en suelo o subsuelo, que se pretenda llevar a cabo en el ámbito sujeto a afección de ferrocarriles deberá contar con informe favorable de la Dirección general de infraestructuras ferroviarias, previo a la expedición de la licencia o autorización administrativa correspondiente, aportando para su solicitud documentación relativa a las características concretas de los edificios, construcciones o instalaciones que se proponen, así como sobre los plazos previstos de construcción, al objeto de que se estudie y valore las afecciones mutuas que pudieran producirse respecto de la construcción del túnel y se pueda validar, o no, la propuesta realizada.

En todo caso, las medidas necesarias para evitar la intrusión de aguas de escorrentía superficial en el caso de tormentas o lluvias torrenciales deberán ser incorporadas al proyecto y ejecutadas a cargo del promotor.

No obstante, conviene establecer las siguientes precisiones:

El Estudio de Detalle establece una serie de subáreas edificables de la AE121 a la AE132, para cada una de las cuales se definen los correspondientes parámetros urbanísticos que se recogen pormenorizadamente en el plano con eficacia normativa *P-01 Parámetros de la edificación*.



Las subáreas 127 a 132 se corresponden con instalaciones docentes ya existentes a la entrada en vigor de este Estudio de Detalle.

Las subáreas AE121 a AE124 delimitan las edificaciones docentes principales de nueva planta a construir en esta Área edificable nº 12 a cuyo ámbito se extiende este Estudio de Detalle.

La edificabilidad en estas subáreas AE121 a AE124 puede no agotarse pudiendo proyectarse edificios que se retranqueen de las alineaciones propias de cada subárea.

En la subárea AE125 se admitirá la construcción de pequeñas instalaciones docentes, preferentemente ubicadas en su perímetro norte, pero con una superficie edificable total de 643,27 m² en una sola planta, más la planta de usos complementarios.

En la subárea AE126 no se adm

ite edificación sobre rasante.

La planta de usos complementarios, regulada en el artículo 17 de las Ordenanzas del Plan Especial de la UPV, podrá contemplarse en todos los edificios con las condiciones ya establecidas en dicho artículo.

En Valencia, diciembre 2018.

Joaquín Monfort Salvador
arquitecto



III. PLANOS DE INFORMACIÓN

Sin eficacia normativa

I-01. Situación	1/50.000
I-02. Emplazamiento.	1/2.500
I-03. Vista aérea 1 (Google Earth - ago 2017)	1/1.000
I-04. Vista aérea 2 (Google Earth – ago 2017)	1/1.000
I-05. Usos actuales (oct 2018)	1/1.000
I-06. Galerías subterráneas. Levantamiento topográfico parcial.....	1/500
I-07. Planeamiento vigente (Plan Especial UPV-2013). Subzonas de ordenación	1/3.000
I-08. Planeamiento vigente (Plan Especial UPV-2013). Parámetros de la edificación	1/3.000
I-09. Planeamiento vigente (Plan Especial UPV-2013). Anexo II-Afecciones por el eje ferroviario	S/E
I-10. Justificación parámetros urbanísticos de las áreas edificables de la UPV. Ficha AE-12.....	S/E

IV. PLANOS DE ORDENACIÓN

Con eficacia normativa:

P-01. Parámetros de la edificación	1/1.000
------------------------------------------	---------

Sin eficacia normativa:

P-02. Gráfico prospectivo. Estudio de Detalle AE-12.....	S/E
P-03. Gráfico prospectivo. Estado actual (oct 2018).....	S/E

