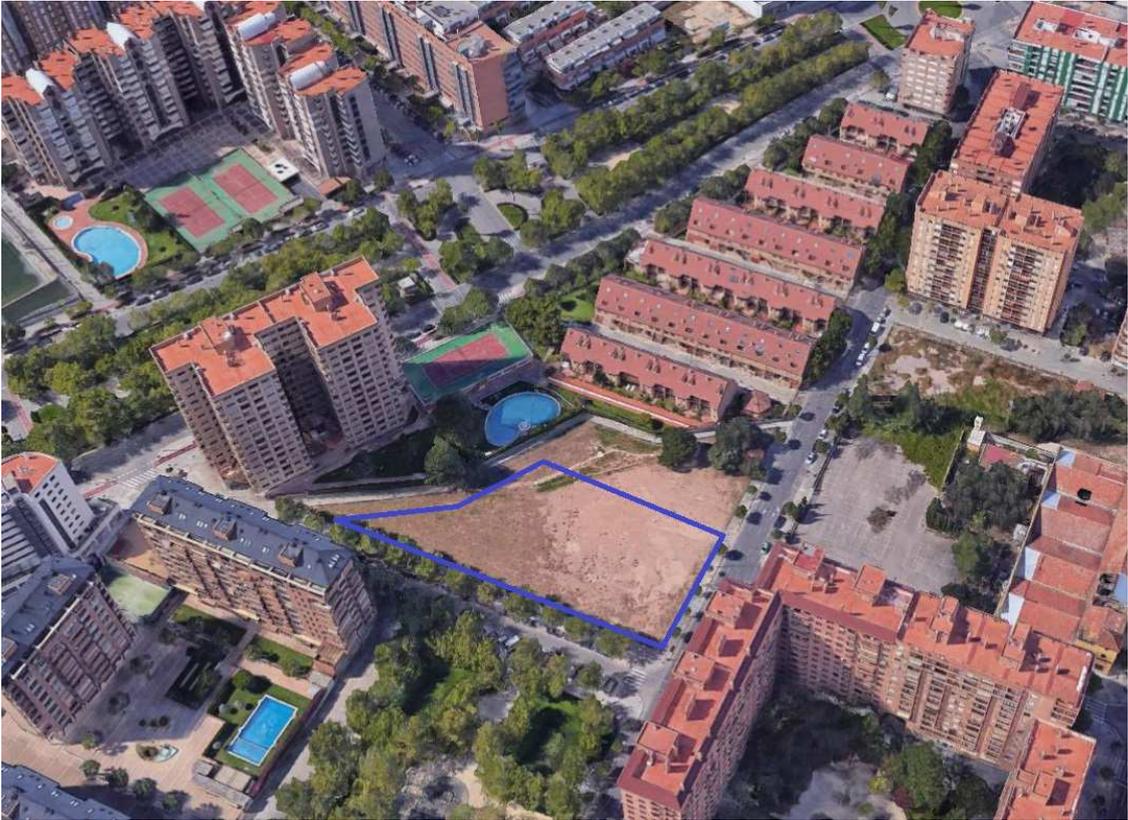


# ESTUDIO DE DETALLE

## UNIDAD URBANA

### CALLES DOLORES MARQUES VALENCIA Y CÍRCULO DE BELLAS ARTES



PROMOTOR

**DOLORES M. DEVELOPMENT S.L.**

ARQUITECTO

**PATRICIA MARTÍNEZ FERNÁNDEZ**

JUNIO 2018

## **INDICE DE MEMORIA**

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

1.1.-Promotor

1.2.-Situación

1.3.- Antecedentes

1.4.- Ámbito del Estudio de Detalle

1.5.- Planeamiento de aplicación

1.5.1.- Régimen de usos

1.5.2.- Condiciones específicas para la zona de edificación abierta (EDA)

1.5.3.- Condiciones específicas de la parcelación y edificación según modificación del P.G.O.U.

### **2.-MEMORIA JUSTIFICATIVA**

2.1.- Justificación de la solución adoptada

2.2.- Usos y parámetros urbanísticos de la solución adoptada

2.3.- Cumplimiento de la normativa vigente

2.3.1.- Cumplimiento de las determinaciones de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, en adelante LOTUP en su Art . 41.-

2.3.2.- Cumplimiento de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Art.2.15

2.3.3.- Cumplimiento de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Art.6.25.10 (Estudio de Detalle en EDA)

2.3.4.- Cumplimiento de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Art.5.22.

2.3.5- Afecciones aeronáuticas

2.3.6.- Afecciones acústicas

2.4.- Análisis de integración en el paisaje urbano

## **INDICE DE PLANOS**

### **PLANOS DE INFORMACIÓN**

I.01\_ SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

I.02\_ SERIE B - CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

I.03\_ SERIE C- ESTRUCTURA URBANA. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN Y ALINEACIONES

### **PLANOS DE ORDENACIÓN**

O.01\_ SERIE B- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

O.02\_ SERIE C- ESTRUCTURA URBANA. PARÁMETROS GENERALES DE LE EDIFICACIÓN

O.03\_ SERIE C- ESTRUCTURA URBANA. PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN POR PLANTA.

### **PLANOS NO VINCULANTES**

NV.01\_ REPARTO DE EDIFICABILIDAD POR PLANTA

NV.02\_ SECCIÓN ESQUEMÁTICA Y DISTANCIAS A BLOQUES (CASOS MÁS DESFAVORABLES)

NV.03\_ INTEGRACIÓN URBANA

## **1.-MEMORIA INFORMATIVA**

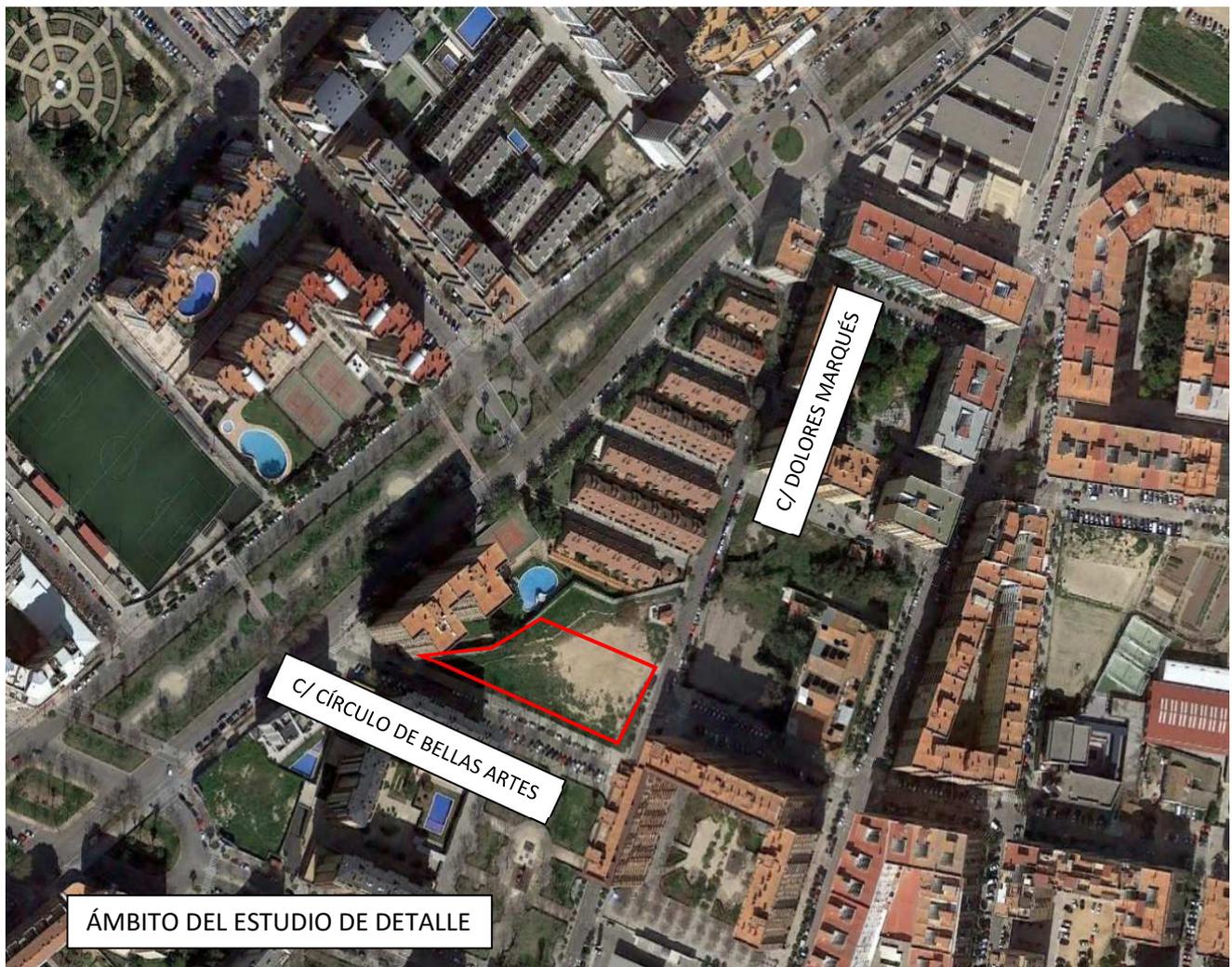
### **1.1.- PROMOTOR.**

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de mercantil DOLORES M. DEVELOPMENT S.L., con CIF B-87975108, domiciliada en calle Doctor Fleming, número 35-1º, puerta C, 28036, Madrid.

### **1.2.- SITUACIÓN**

El ámbito objeto del estudio de detalle se encuentra en la esquina formada por las calles Dolores Marqués y Círculo de bellas Artes, está incluida dentro del ámbito del Plan Parcial Orriols, Sector PRR-3 del PGOU de Valencia. Su referencia catastral es 7048902YJ2774G0001RJ.

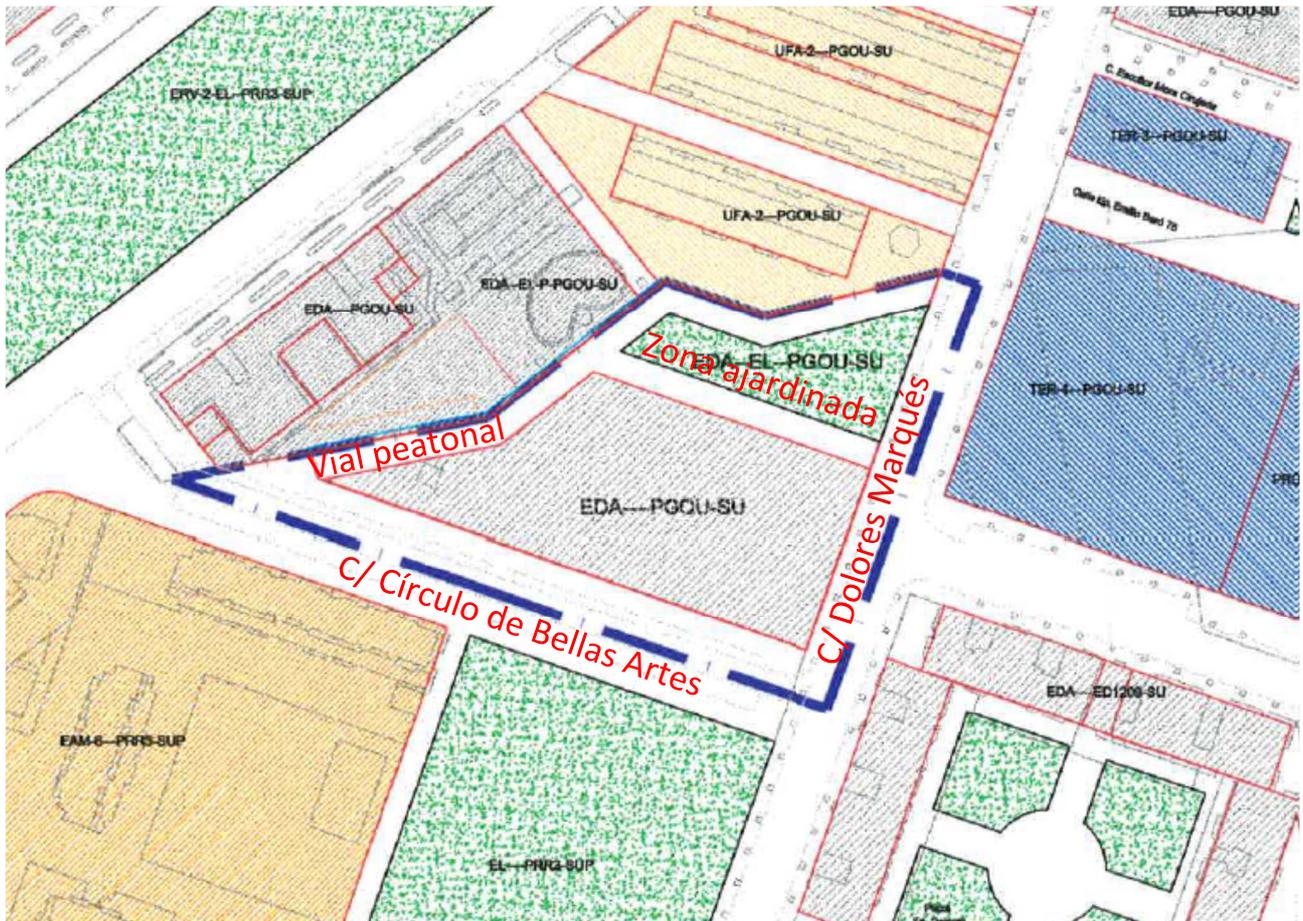




### **1.3.- ANTECEDENTES**

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto de ordenar el volumen y las alineaciones en la parcela situada en la esquina formada por las calles Dolores Marqués de Valencia y Círculo de Bellas Artes.

Esta parcela está afectada por la **Modificación puntual del Plan general de ordenación urbana de Valencia, en las parcelas sitas en las calles Círculo de Bellas Artes, Reina Violante y Evaristo Crespo Azorín**. Dicha modificación puntual alteró la calificación de la parcela de uso dotacional escolar a **uso residencial plurifamiliar (EDA)**. La modificación establecía la creación de un espacio dotacional destinado a jardín y un vial peatonal junto a las edificaciones existentes, generando una parcela resultante sobre la que se indicaba que la ordenación pormenorizada debía realizarse mediante un Estudio de Detalle.



Extracto del plano O-1.1. de la Modificación Puntual del P.G.O.U. Calificación y Usos.

La figura del Estudio de Detalle, está regulada en los artículos 14.2.b.4) , 19.4) y 41) de la vigente 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.

El presente estudio de detalle se redacta para definir volumétricamente la edificabilidad asignada a la parcela por el documento de modificación del Plan General ya citado, y se formula para un área constituida por la parcela neta definida en la misma, es decir, está formulada sobre un área delimitada por instrumentos de rango superior, comprendiendo una unidad urbana completa, y no altera los viales o suelos dotacionales previstos en el plan.

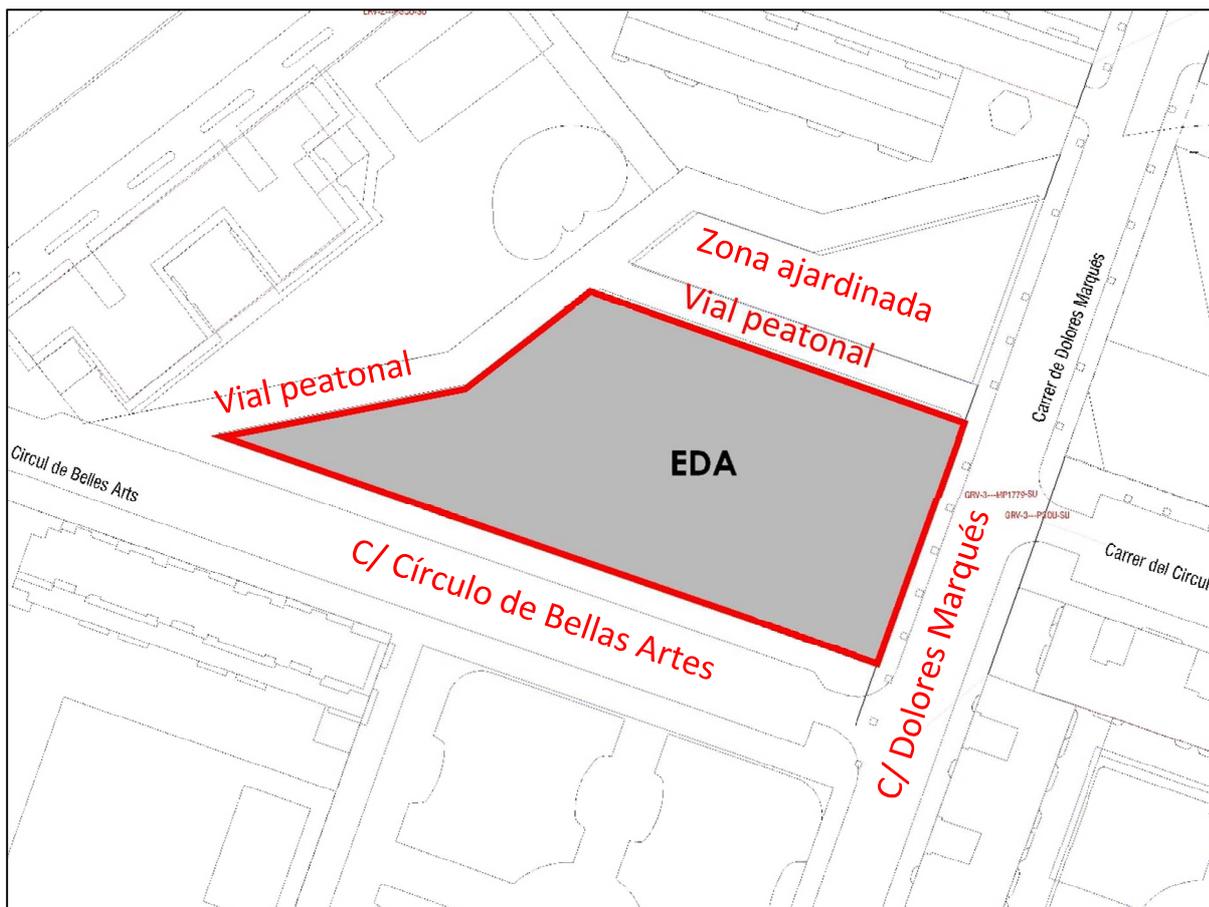
#### **1.4.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El presente Estudio de Detalle desarrolla la "Unidad Urbana" con código **1.S1.15.311**, según la denominación establecida en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana para las parcelas sitas en las calles Círculo de Bellas Artes, Reina Violante y Evaristo Crespo Azorín aprobado por resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda el 14 de octubre de 2008.

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle es el **formado por la parcela resultante** de crear un jardín público en la parte norte de la parcela origen y un vial peatonal público en la parte oeste de la parcela origen, separándolo de las edificaciones preexistentes, según lo establecido en la Modificación del PGOU citada.

El ámbito tiene forma irregular. Al sur se encuentra delimitada por la calle Círculo de Bellas Artes, al este por la calle Dolores Marqués, al norte un vial peatonal la separa de la zona ajardinada dotacional, mientras que al este un vial peatonal la separa de las edificaciones preexistentes.

La superficie es de 2.990,61 m<sup>2</sup>.



### 1.5.- PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN

La parcela está situada dentro del ámbito del P.P. del sector PRR-3 "Orriols", aprobado definitivamente en febrero de 1998 (B.O.P. 16-05-98), proveniente del desarrollo y ejecución del citado sector, teniendo hoy en día la condición de solar, en cuanto que se halla ya ejecutada la obra de urbanización y consolidada la edificación circundante.

La Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en las parcelas sitas en las calles Círculo de Bellas Artes, Reina Violante y Evaristo Crespo Azorín aprobado por resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda el 14 de octubre de 2008, recoge tanto en su documentación escrita como en su plano 0-1.2 de Régimen Urbanístico que la parcela en cuestión se deberá desarrollar mediante Estudio de Detalle

**La calificación del terreno incluido en el ámbito de desarrollo reflejada en el planeamiento vigente es la denominada "Edificación Abierta/ Bloque exento" (EDA)** privada de uso dominante residencial plurifamiliar, según se recoge en el plano O-1.1. "Calificación y Usos", así como en los apartados 5 y 6 de la memoria de la Modificación Puntual.

La parcela de acuerdo con la tipología edificatoria atribuida, se regirá por las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U., así como por las Ordenanzas Generales y Particulares referidas a la calificación urbanística de Edificación Abierta (EDA).

### **1.5.1.- Régimen de usos**

En el artículo 6.23.-Usos, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia se regulan, con carácter general, los usos susceptibles de implantación en la zona de Edificación Abierta

### **1.5.2.- Condiciones específicas para la zona de edificación abierta (EDA)**

El 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.

### **1.5.3.- Condiciones específicas de la parcelación y edificación según modificación del P.G.O.U.**

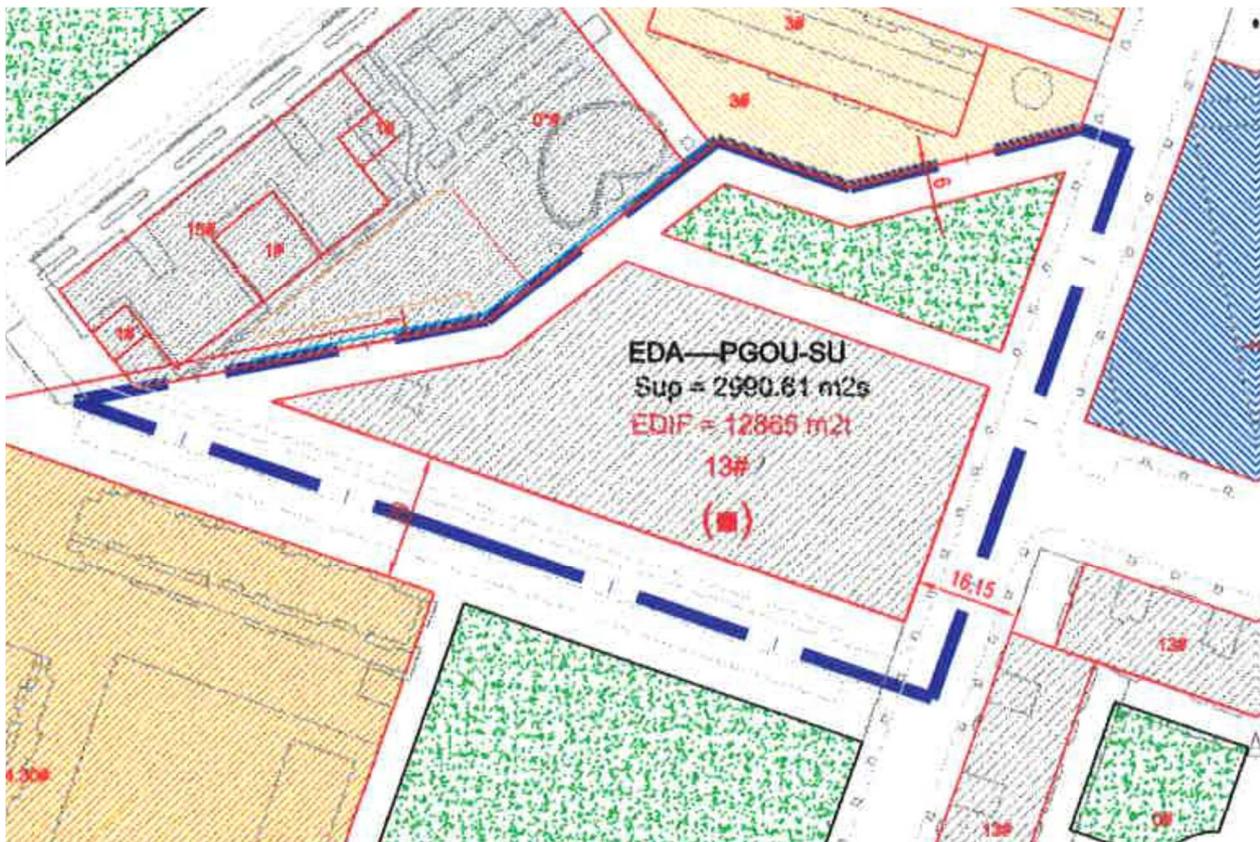
La modificación del P.G.O.U. de Valencia en las parcelas sitas en las calles Círculo de Bellas Artes, Reina Violante y Evaristo Crespo Azorín establece las determinaciones urbanísticas, que quedan grafadas en los correspondientes planos de ordenación con eficacia normativa (plano O-1.2. y el apartado 5.1. Parcela 1). En la parcela de las calles Círculo de Bellas Artes y Dolores Marqués, la ordenación se efectuará mediante Estudio de Detalle, sobre la parcela neta resultante de crear un espacio dotacional (jardín) recayente a la calle Dolores Marqués, más un itinerario peatonal que conecte esta calle con la calle Círculo de Bellas Artes. La ejecución de dichas infraestructuras irán con cargo a la nueva edificación, estando ya cedidas.

Dicha modificación del PGOU no introduce una nueva normativa urbanística, por tanto la parcela objeto del presente Estudio de detalle se regirá por las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U., como por las ordenanzas Generales y Particulares referidas a la calificación urbanística de Edificación abierta (EDA)

Sus principales parámetros urbanísticos son:

- Parcela inicial (bruta): 5.002,54 m<sup>2</sup>s
- Parcela definida (neta): 2.990,61 m<sup>2</sup>s
- Terrenos dotacionales públicos (SJL): 2.011,93 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad máxima: 12.865,00 m<sup>2</sup>t
- Número máximo de plantas: 13
- Tipología de la edificación: Edificación abierta/ Bloque exento

Bajo el espacio libre público podrá autorizarse la construcción de aparcamiento en los términos que resulte procedente.



Extracto del plano O-1.2. de la Modificación Puntual del P.G.O.U. Régimen urbanístico.

## 2.-MEMORIA JUSTIFICATIVA

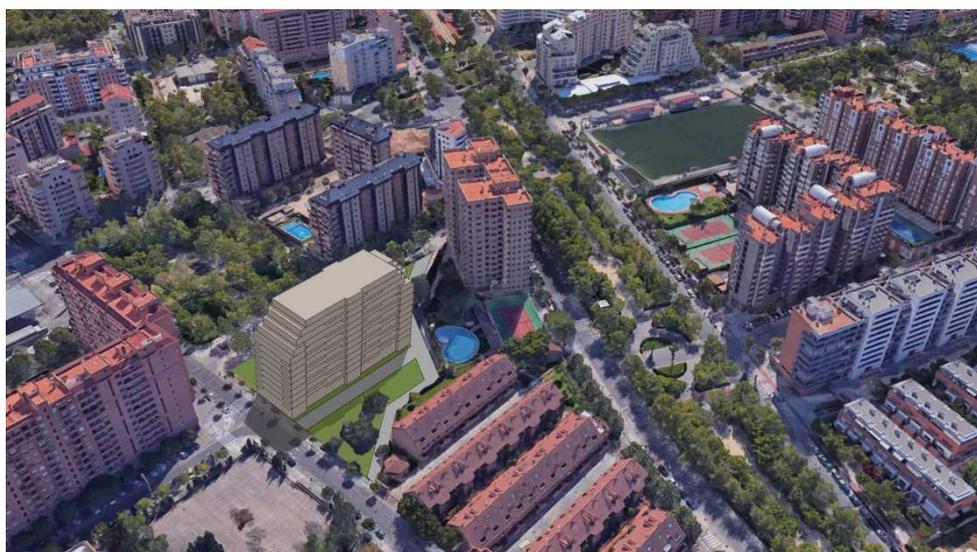
### 2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Este Estudio de Detalle tiene por objeto desarrollar la "unidad urbana" con código **1.S1.15.311**, según la denominación establecida en la modificación del P.G.O.U. de Valencia en las parcelas sitas en las calles círculo de Bellas Artes, Reina Violante y Evaristo Crespo Azorín, ordenando el volumen de acuerdo con las especificaciones establecidas en la citada modificación.

En primer lugar, se ha buscado definir una ordenación volumétrica que favorezca la aplicación óptima en la futura disposición de las viviendas de acuerdo a criterios de aprovechamiento bioclimático con el fin de asegurar un menor consumo de energía.

En segundo lugar, se ha buscado que la volumetría resultante favorezca la calidad ambiental, no solo de los espacios libres privados resultantes, en base a que éstos dispongan del máximo soleamiento en la orientación sur, sino de los edificios ubicados en el entorno de la parcela, buscando las máximas distancias respecto a los bloques circundantes ya edificados.

Por ello el presente Estudio de Detalle propone un reparto de la volumetría, **sin aumento de la edificabilidad** prevista en la Modificación del P.G.O.U., mediante un bloque lineal siguiendo el eje longitudinal de la parcela y ubicándolo en la zona norte de la parcela. De este modo, las fachadas longitudinales del bloque quedarán con orientación norte-sur, y el bloque se alejará de la calle Círculo de Bellas Artes, y por tanto del bloque edificado en esa calle, quedando rodeado en la máxima superficie posible de espacios libres públicos o privados, y mejorando al mismo tiempo los espacios en el entorno de las edificaciones preexistentes.



Se plantea un volumen con 13 plantas de altura, las máximas permitidas por la Modificación del P.G.O.U. indicada anteriormente.

Como ya se ha indicado, la ubicación de este volumen libera de edificación una amplia zona de la parcela con orientación sur contigua a la calle Círculo de Bellas Artes, permitiendo también un mejor soleamiento de la misma y suavizando la escala de la edificación respecto al viario inmediato. La volumetría así definida concuerda con el entorno, donde se dan parcelas similares y bajo la misma normativa EDA, lo que ha conducido a edificios de similar geometría.

El volumen propuesto se plantea mediante un **área de movimiento** de la edificación con la finalidad de facilitar una mayor flexibilidad para adaptarse a los planteamientos específicos del proyecto de edificación que se desarrolle en su momento. Con el fin de que el estudio de detalle concrete con la máxima definición el volumen que se desarrollará en el proyecto de edificación, se han definido en el plano de Ordenación O.03 "Parámetros de la edificación por planta", las líneas mínimas y máximas entre las que se tendrá que encontrar la alineación de la edificación en cada planta. A partir de la línea máxima se permiten los cuerpos y elementos salientes con las longitudes de vuelo y anchuras indicadas en el artículo 6.25.9 del P.G.O.U.

La edificación se ubicará dentro del volumen definido por dicha área de movimiento sin superar la edificabilidad máxima total prevista para la parcela. Por tanto, no será necesario que la edificación quede alineada con los límites definidos por el área de movimiento, ni siquiera en aquellas zonas coincidentes con la alineación exterior de la parcela. La edificabilidad podrá repartirse entre las diferentes plantas con las limitaciones establecidas por las líneas del área de movimiento y los vuelos permitidos.

Desde la planta 9 se producen retranqueos de los testeros del bloque hacia el centro, lo cual reduce el impacto de la edificación en su entorno.

La propuesta se completa con un volumen de una planta para la ubicación de distintas edificaciones auxiliares para servicios y zonas comunes del edificio. La ocupación o no de estos volúmenes y la superficie ocupada estará en función de las necesidades específicas cuando se desarrolle el proyecto básico y de ejecución.

La ordenación propuesta se refleja en los planos de Ordenación 0.02 y 0.03 de la Serie C-Estructura Urbana "Parámetros Generales de la Edificación" y "Parámetros de la edificación por planta":

- En estos planos se define un área de movimiento para el volumen de trece plantas y otra para la edificación auxiliar de una planta. La solución se deberá justificar debidamente en el Proyecto Básico de edificación

.- Se grafía el número de plantas y la máxima altura de cornisa de la edificación se establecerá en función del número de plantas grafiado, con arreglo a lo establecido en el Art.6.25.- Condiciones de forma y volumen de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

.- Se definen las líneas mínimas y máximas de la edificación.

### 2.1.1.- ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

En el plano NV.01 "Reparto de edificabilidad por planta" se incluye un avance del proyecto de edificación que se desarrollará posteriormente con carácter no vinculante, de forma que se establece un reparto de la edificabilidad en las diferentes plantas y se establece una ubicación de las diferentes superficies cerradas y cubiertas coherentes con las áreas de movimiento propuestas.

Como se ha indicado, esta distribución no tiene carácter vinculante sino orientativo de la solución prevista, de forma que toda la edificabilidad que no se consuma en una planta según lo indicado en el cuadro siguiente, podrá ser consumida en cualquier otra planta, con la limitación de que la suma de las edificabilidades de las diferentes plantas no supere la edificabilidad máxima asignada a la parcela.

	Superficie cerrada (m2 cómputo 100%)	Superficie cubierta (m2 cómputo 50%)	Total m2 por planta	Edificabilidad
PLANTA BAJA	1.117,87	--	1.117,87	<b>1.117,87</b>
PLANTA PRIMERA	994,98	61,80	1.056,78	<b>1.056,78</b>
PLANTAS 2-4-6	990,09	62,30	1.052,39	<b>3.157,17</b>
PLANTAS 3-5-7	990,09	62,30	1.052,39	<b>3.157,17</b>
PLANTA 8	990,43	53,58	1.044,01	<b>1.044,01</b>
PLANTA 9	912,20	34,66	946,86	<b>946,86</b>
PLANTA 10	861,51	28,10	889,61	<b>889,61</b>
PLANTA 11	791,59	22,21	813,80	<b>813,80</b>
PLANTA 12	647,07	--	647,07	<b>647,07</b>
<b>edificabilidad total (m2)</b>				<b>12.830,34</b>

## **2.2.- USOS Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

El Estudio de Detalle no altera el destino del suelo, no aumenta su aprovechamiento urbanístico ni incumple las normas específicas que para su redacción prevé la modificación del P.G.O.U .

<b>Unidad Urbana</b>	<b>Calificación</b>	<b>Parcela neta (m2s)</b>	<b>Edificabilidad. máxima (m2t)</b>	<b>nº plantas máx.</b>
1.S1.15.311	EDA	2.990,61 m2s	12.865,00 m 2t	13

La edificación no podrá rebasar los límites establecidos por el área de movimiento y alturas definidas en los planos O.01. "Parámetros generales de la Edificación" y O.02 "Parámetros de la edificación por planta".

El resto de las determinaciones que afectan a la edificación se adaptarán a lo establecido en las NN UU del P.G.O.U. de Valencia, en particular a las Ordenanzas definidas para la Zona de Calificación Urbanística EDA Edificación Abierta.

## **2.3.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE**

La ordenación propuesta cumple con los objetivos planteados en la Modificación del PGOU referente a esta parcela.

### **2.3.1.- Cumplimiento de las determinaciones de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, en adelante LOTUP en su Art . 41.-**

.- Este Estudio de Detalle se formula para el ámbito previsto y por remisión de la Modificación del PGOU con aprobación definitiva de 14/10/ 2014 de acuerdo a su apartado 5:

#### **"5.- ALCANCE Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA**

*Parcela 1: C/Círculo de Bellas Artes*

*Su ordenación pormenorizada se efectuará mediante Estudio de Detalle sobre la parcela neta resultante de crear un espacio dotacional (jardín) recayente a la calle Dolores Marqués más un itinerario peatonal que conecte esta calle con la de Círculo de Bellas Artes."*

.- Este E.D. no altera el destino del suelo ni aumenta su aprovechamiento urbanístico, ni incumple las normas específicas que para su redacción prevé el planeamiento vigente de rango superior.

.- Este E.D. no crea nuevos viales o suelos dotacionales y no suprime, traslada ni reduce los previstos por el planeamiento de rango superior.

.- Este E.D. comprende la documentación informativa y normativa adecuada a su fin e incluye análisis de integración en el paisaje urbano.

### **2.3.2.- Cumplimiento de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Art.2.15**

1.- Este Estudio de Detalle tiene por objeto desarrollar la "unidad urbana" con código 1.S1.15.311 de la modificación del P.G.O.U. de Valencia en la parcela sita en la calle Círculo de Bellas Artes, establece alineaciones interiores y distribuye la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla y cumpliendo las limitaciones específicas.

a.- No se adaptan ni reajustan alineaciones exteriores de la parcela al viario público, por lo que no se reduce el espacio viario diseñado por el P.G.O.U., ni supone alteraciones de continuidad del recorrido de las calles.

b.- No reduce los espacios libres públicos previstos, ni suprime o reduce las superficies reservadas a uso dotacional público o privado.

c.- No introduce usos prohibidos, ni altera el uso pormenorizado calificado por el P.G.O.U.

d.- No se aumenta la edificabilidad asignada por el Plan

e.- Se sujeta a la altura prevista de 13 plantas prevista en la Modificación del P.G.O.U.

f.- La Modificación del P.G.O.U define la edificabilidad de forma numérica y el presente E.D. no la modifica. Se define un área de movimiento o sólido capaz y los proyectos Básicos de edificación que se redacten justificarán que no se sobrepasa dicha edificabilidad.

g.- Este Estudio de Detalle no contiene determinaciones propias de un Plan de rango superior.

h.- No se alteran las condiciones de los predios colindantes. Con la ordenación proyectada se garantiza una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por la modificación P.G.O.U. al ordenar el entorno de este ámbito.

2.- Este Estudio de Detalle respeta las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los apartados anteriores.

3.- Este Estudio de Detalle no comporta una disminución de las cesiones obligatorias previstas por la modificación puntual del P.G.O.U. o por el propio P.G.O.U., ni de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad.

### **2.3.3.- Cumplimiento de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Art.6.25.10 (Estudio de Detalle en EDA)**

a.- El Estudio de Detalle abarca una unidad urbana equivalente definida por la Modificación del P.G.O.U., y abarca un bloque completo.

b.- No se aumenta la edificabilidad asignada por el Plan ( art.5.25 a 5.27) ni reduce las superficies de espacios libres señalados por el Plan.

Los proyectos Básicos de edificación que se redacten justificarán que la edificabilidad se ajusta a la asignada en la Modificación del P.G.O.U. y en el presente Estudio de Detalle.

c.- Como se ha justificado en los puntos 5 y 6.1, la ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan en su entorno.

d.- La nueva ordenación no implica distancias entre bloques, que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferiores a 10 m", como queda justificado en el plano O-02 "Sección esquemática y distancias a bloques "

f.- No se plantean en el E.D. la planta baja abierta.

g.- El número máximo de plantas es 13.

#### **2.3.4.- Cumplimiento de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Art.5.22.**

En el presente Estudio de Detalle se consideran las siguientes superficies como no computables dentro de la edificabilidad otorgada por el Plan de acuerdo al art.5.22 Art.5.22-2.- En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos y las plantas bajas porticadas excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso y acceso.

Art.5.22-3.- Los cuerpos salientes que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formaran parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes, en caso contrario se computará únicamente el 50% de su superficie.

De igual forma las superficies de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras construcciones sobre la altura de cornisa- previstas en el artículo 5.46 de las N.N.U.U. del P.G.O.U. de Valencia (chimeneas de ventilación, paneles para energía solar, antenas , pararrayos, antepechos, barandillas, remates ornamentales, pérgolas...) no computarán a los efectos de la edificabilidad permitida por el planeamiento.

#### **2.3.5.- 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 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.

### **2.3.6.- Afecciones acústicas**

Según el informe emitido por el Servicio de Calidad y Análisis Medioambiental, Contaminación Acústica y Playas *"la parcela objeto del Estudio de Detalle se encuentra ubicada en suelo considerado como zonificación acústica residencial. Según establece el 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 (7 a 19h), tarde (19 a 23h) y noche (23 a 7h), respectivamente.*

*Por su parte, según el actual Mapa Estratégico de Ruido de la ciudad de Valencia, los niveles sonoros existentes en los tramos del perímetro de la citada parcela recayentes a la C/ Dolores Marqués son de 65-70 dBA para Ld / Le y de 60-65 dBA para Ln, por lo que no se cumplen los objetivos de calidad acústica anteriores."*

Por tanto, el aislamiento acústico utilizado en la parte de la edificación recayente a dicha vía deberá tener las características apropiadas para alcanzar los objetivos de calidad acústica establecidos en el Anexo II del Real Decreto 1367/2000.

Por otro lado, durante la fase de ejecución 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.

## **2.4.- ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO**

El entorno urbano que rodea a la edificación se encuentra consolidado. La edificación predominante es edificación abierta en altura, con un régimen de alturas en el entorno de las previstas en la parcela objeto del estudio (desde 10 a 15 plantas) con la excepción de la parcela de viviendas adosadas ubicadas al norte de la misma, con un máximo de 3 alturas previstas en planeamiento.

El sector en que se encuentra está urbanizado y edificado casi en su totalidad.

Como se ha justificado, la solución propuesta es la que se considera mejor, no solo para la futura edificación, sino para todas las edificaciones existentes en el entorno inmediato. Buscando el menor impacto visual y medioambiental sobre las mismas. La edificación se integrará en el entorno ya que va a tener la misma tipología edificatoria que los edificios existentes y un régimen de alturas similar.

El espacio ajardinado previsto al norte para separarse de la edificación unifamiliar (UFA) existente, y la ubicación propuesta del bloque en el estudio de detalle, dejando la zona libre privada al sur, sumado a la existencia de un parque al sur de la parcela permiten afirmar que el impacto sobre las edificaciones existentes va a ser mínimo, adecuándose formal y volumétricamente al entorno urbano previsto por el Plan General y el Sector PRR3 para esta zona.

Se presentan a continuación y en el plano no vinculante NV.01. "Integración urbana" una volumetría ajustada a la propuesta del estudio de detalle, con carácter no vinculante, con el fin de visualizar su integración en el paisaje urbano y de anticipar el volumen general que tendrá la edificación, siempre teniendo en cuenta que el impacto visual será incluso menor que el mostrado en las imágenes, por definirse la edificabilidad dentro del volumen previsto.

Se considera adecuada la edificación prevista al entorno urbano en el que se ubica.



Vista aérea desde la esquina suroeste (no vinculante)



Vista aérea desde la esquina noreste (no vinculante)



Vista aérea desde la esquina noroeste (no vinculante)

Patricia Martínez Fernández



Valencia junio de 2018