

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento se somete a consulta e información pública por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 29 de abril de 2016.

EL SECRETARIO.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN LA MANZANA 16 DE LA ZONA EBM DEL PRR-3-ORRIOLS

RONDA HERMANOS MACHADO, CALLE SANTA GENOVEVA TORRES
PRR3-ORRIOLS. VALENCIA

PROMOTOR: ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document ha quedat incorporat a la Base Cartogràfica Municipal.

València, 13-9-2016
Per la unitat administrativa,



Arquitectos:
José Ramón Tormo Illanes
Carlos Ortega Gimeno
Aleksandra Mrdja Sasic



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 30 de junio de 2016.

EL SECRETARIO,

ÍNDICE

- 1 MEMORIA INFORMATIVA
 - 1.1 JUSTIFICACIÓN NUEVO REPARTO VOLUMÉTRICO
 - 1.2 ESTUDIO DE SUPERFICIES: OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD
- 2 MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - 2.1 JUSTIFICACIÓN NUEVO REPARTO VOLUMÉTRICO
 - 2.2 ESTUDIO DE SUPERFICIES: OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD
- 3 ORDENANZAS DE APLICACIÓN
- 4 ASPECTOS REFERENTES AL DISEÑO
- 5 CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE RANGO SUPERIOR
- 6 INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO
- 7 PLANOS

1. MEMORIA INFORMATIVA

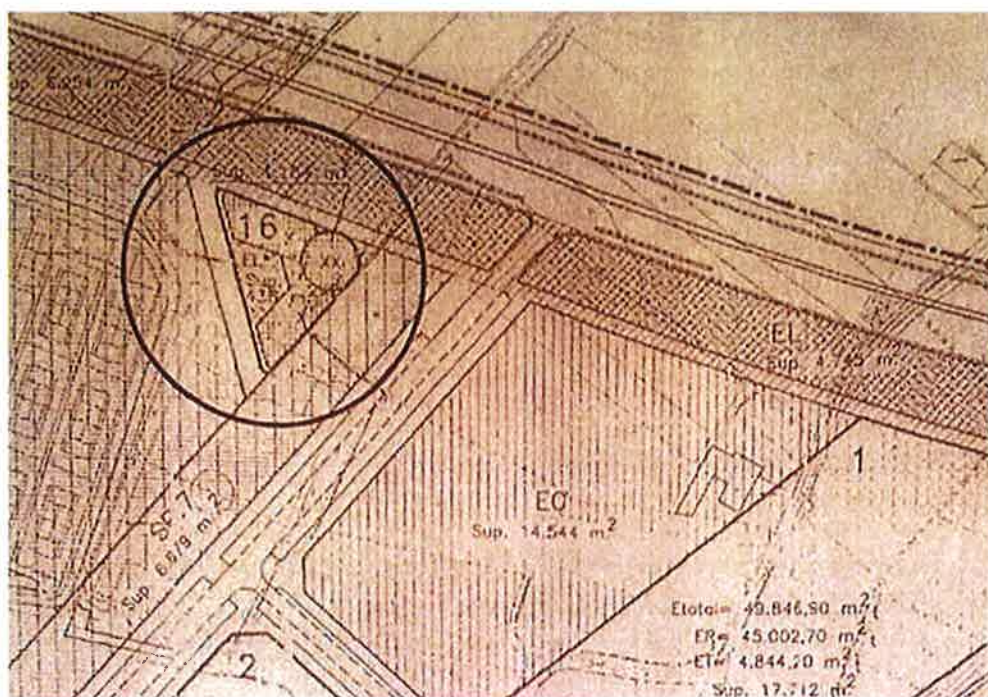
1.1 Introducción

Se redacta el presente Estudio de Detalle con el objeto de reordenar el volumen edificatorio asignado, por medios geométricos, a la parcela número 16 en el Plan Parcial "Orriols", desarrollado sobre el sector PRR.3 del P.G.O.U. de Valencia.

Este Plan Parcial fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario el día 31 de octubre de 1997, y estaba condicionado a la aprobación definitiva del documento de Homologación del Sector que se produjo por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 2 de febrero de 1998, publicada en el D.O.G.V. de 1 de abril de 1998.

1.2 Antecedentes

El citado Plan Parcial calificó la parcela como Edificación en Bloque Mixto (E.B.M.) y asignó una volumetría a la parcela 16 repartida en 20 plantas, en un edificio que sería de aspecto singular, consistente en un cilindro de 20 metros de diámetro que se desarrollaba en la totalidad de las 20 plantas permitidas y dos alas laterales de 10 plantas de 14 metros de profundidad edificables cada una de ellas.

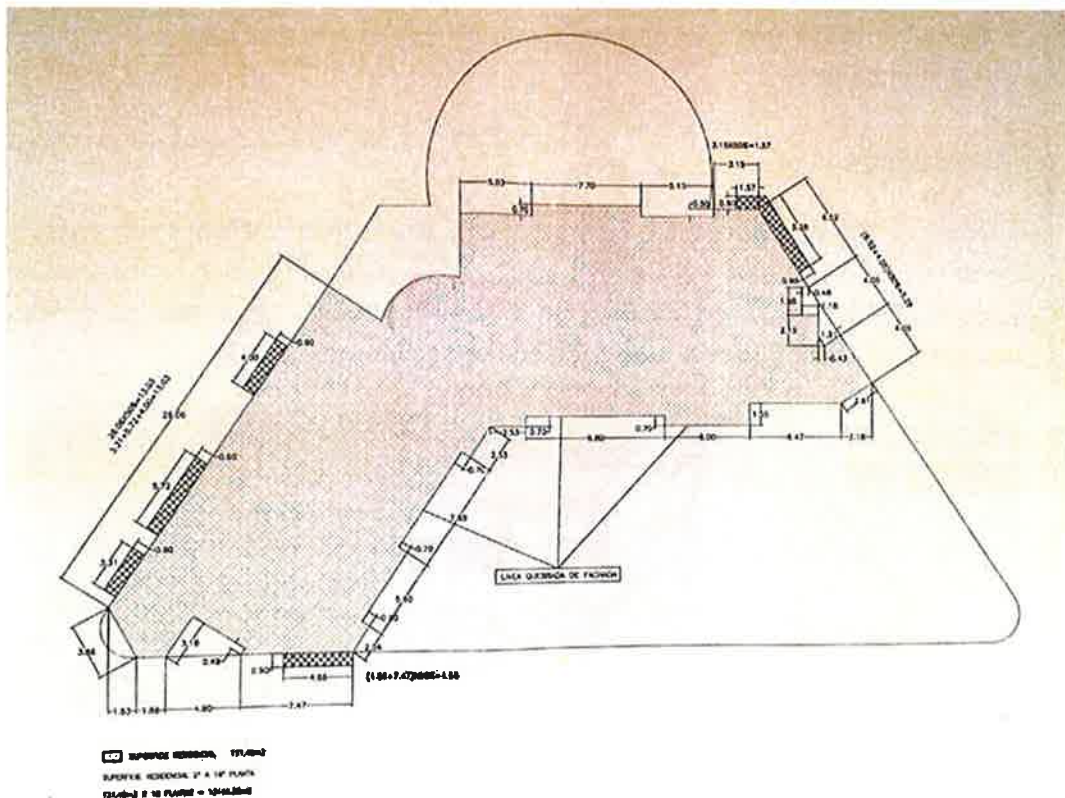


Manzana 16 del sector PRR-3 Orriols

Durante el proceso de urbanización del sector, la empresa propietaria de la parcela no consideró adecuada la forma y el planteamiento de la volumetría indicados en el Plan Parcial y propuso su reordenación mediante un Estudio de Detalle aprobado en fecha 25 de enero de 2001.

Posteriormente, la parcela fue adquirida por otra empresa que propuso a su vez la reordenación del volumen edificatorio mediante un segundo Estudio de Detalle que llegó a tener la aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Valencia.

Y finalmente, la misma empresa, debido al tiempo transcurrido entre la compra del solar y el momento de la promoción, por considerar inviable la propuesta desarrollada en este segundo Estudio de Detalle optó por redactar un tercer Estudio de Detalle que se recibió la aprobación del Ayuntamiento de Valencia en fecha 11 de Abril del 2007.



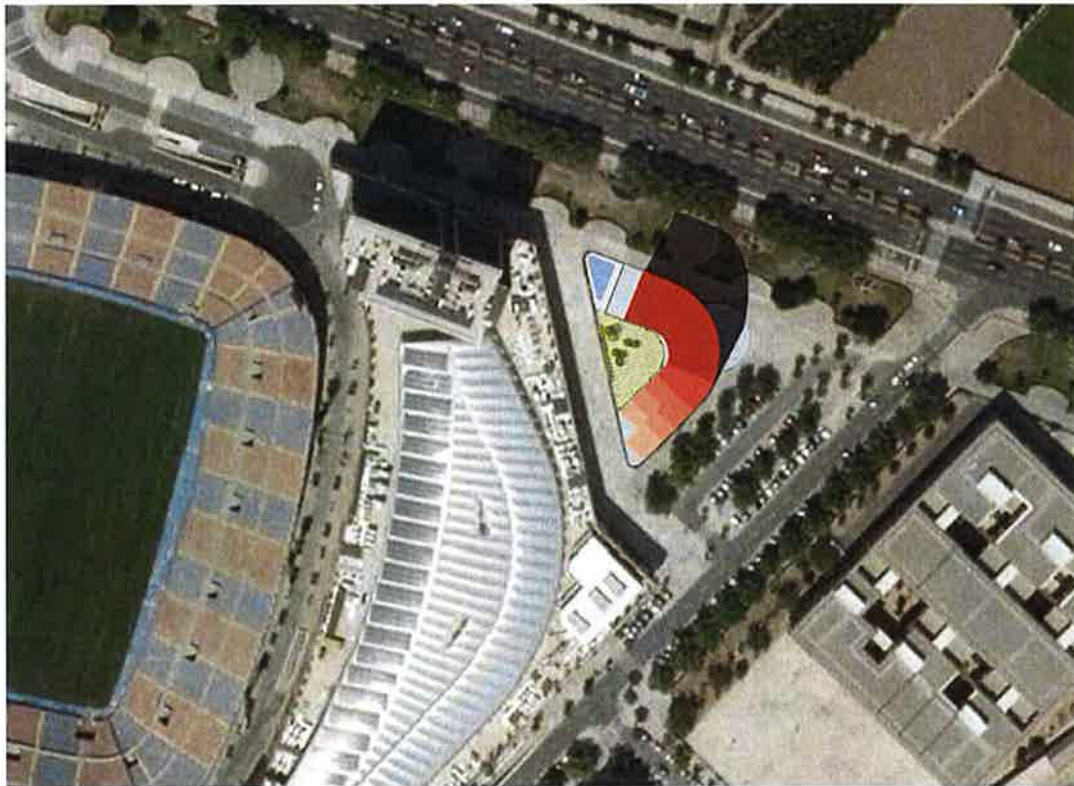
Tercer Estudio de Detalle – Planta tipo

Este tercer Estudio de Detalle define un volumen edificatorio quebrado en su parte central con dos alas de 20 plantas de altura unidas por una rótula donde se ubica las escaleras y ascensores. El Uso terciario lo distribuye en planta baja y sobre todo en planta primera, y el Uso Residencial de planta segunda en adelante.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 Justificación del nuevo reparto volumétrico

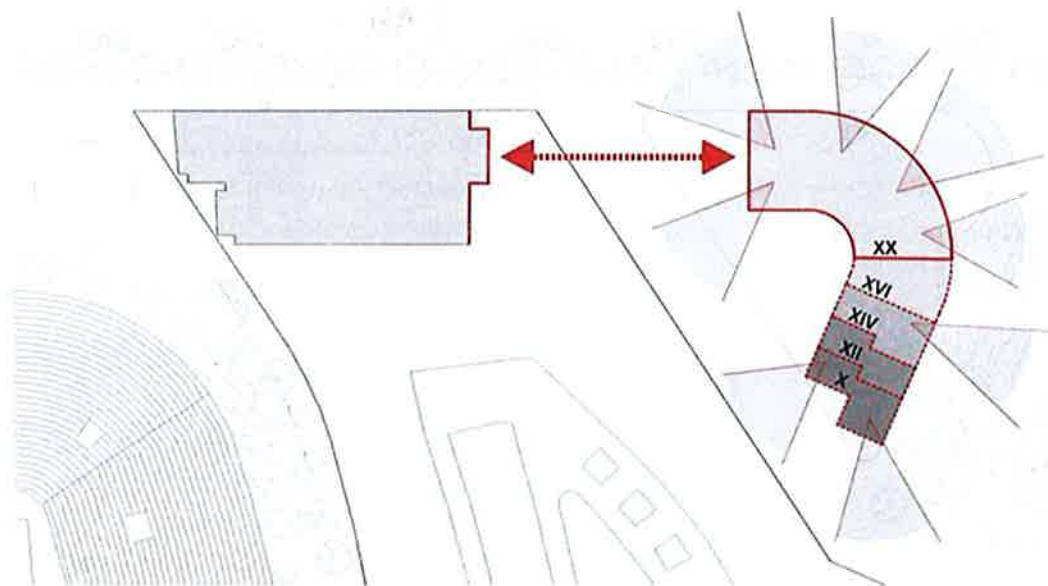
El presente Estudio de Detalle propone un reparto de volumetría, sin aumento de la superficie edificable ni del número de plantas sobre rasante previstas en el Plan Parcial, mediante un volumen parabólico que parte con 20 plantas en la alineación paralela a la ronda Hermanos Machado y va reduciendo progresivamente su altura según se aproxima a la calle de santa Genoveva Torres. Este volumen refuerza la singularidad de la parcela por la situación de la curva de la parábola con la máxima altura en el extremo junto a la confluencia entre la ronda y la calle de santa Genoveva, y permite adaptarse posteriormente a una altura más acorde con la del resto del sector. Además, la progresiva reducción de la altura posibilita multiplicar el número de áticos con grandes terrazas y generar una escala más amable hacia la ciudad.



Detalle inserción volumen residencial.

En el extremo junto a la torre del centro comercial Arena se ha procurado conseguir la mayor distancia posible para liberar las vistas de las viviendas más próximas a ella y evitar la presencia demasiado cercana del testero de dicha torre. El resto del volumen cuenta con vistas abiertas, tanto en los escalonamientos del ala opuesta como en el desarrollo curvo intermedio.

En planta baja, se propone la ubicación del volumen de uso terciario en las zonas más próximas al centro comercial Arena y en aquellas que tienen una mayor visibilidad como es el caso del extremo curvo. El resto de la planta baja queda libre y se destina a una zona ajardinada y a un vial privado desde el que se accede directamente al zaguán de las viviendas.



Reordenación volumen edificatorio.

La edificabilidad residencial se distribuye desde planta primera, con un volumen constante hasta la planta novena. A partir de planta décima se van produciendo escalonamientos cada dos plantas en los que se reduce progresivamente el volumen edificatorio. El último escalonamiento se produce en planta décimo sexta.

En planta de cubierta se localizan los casetones de ascensores y escaleras de acceso a la misma y la zona de tendido comunitaria.

2.2 Estudio de superficies: Ocupación y Edificabilidad

En este punto se trata de fijar las superficies, tanto relativas a la parcela – ocupada y libre– como al edificio – superficie de uso residencial, de uso terciario, superficies computables y no computables – que contemplan tanto el Plan Parcial como el Estudio de Detalle aprobado en fecha 11 de Abril del 2007 y su comparación con las propuestas en el presente Estudio de Detalle.

2.2.1 Superficies según el Plan Parcial

El Plan Parcial realiza su propia medición de edificabilidad (art. 27) deduciéndola de las alineaciones y el número de plantas grafiadas expresamente, que para la manzana 16 resulta:

Sup. dominio privado (E.B.M.)	Superficie de parcela edificable	Sup. Espacio Libre Privado (EL*)	Edificabilidad de uso residencial	Edificabilidad de uso terciario
1.620,00 m ²	1.184,00 m ²	436,00 m ²	13.369,00 m ²	1.003,50 m ²

2.2.2 Superficies según Estudio de Detalle aprobado en fecha 11 de Abril del 2007

El Estudio de detalle aprobado en fecha 11 de Abril del 2007 reordena el volumen edificatorio de manera que las superficies para la manzana 16 quedan como sigue:

Sup. dominio privado (E.B.M.)	Superficie de parcela ocupada	Sup. Espacio Libre Privado (EL*)	Edificabilidad de uso residencial	Edificabilidad de uso terciario
1.620,00 m ²	882,12 m ²	737,47 m ²	13.368,95 m ²	1.001,22 m ²

2.2.3 Superficies contempladas en el presente Estudio de Detalle

La superficie de la manzana 16, medida sobre la base cartográfica municipal, es según el Certificado de Alineaciones emitido por la Sección de Cartografía en fecha 07-10-2015, de 1.619,88m².

Sup. dominio privado (E.B.M.)	Superficie de parcela ocupada	Sup. Espacio Libre Privado (EL*)	Edificabilidad de uso residencial	Edificabilidad de uso terciario
1.619,88 m ²	1.183,88 m ²	436,00m ²	13.369,00 m ²	1.003,50m ²

En el plano de Ordenación de parámetros de la edificación (O.02) se grafian las alineaciones obligatorias (trazo continuo) y las alineaciones flexibles (trazo discontinuo) que podrían reflejar alguna variación derivada del proyecto. Las alineaciones flexibles perimetrales podrán únicamente moverse hacia el interior de la superficie grafiada en rojo. El resto de alineaciones flexibles podrán variarse siempre que se mantenga el escalonamiento del edificio según las alturas reflejadas en el citado plano O.02. En todo caso, la ocupación máxima de la parcela no superará la superficie de parcela edificable fijada por el Plan Parcial.

Como se prevé edificar bajo rasante para uso garaje la totalidad del espacio libre (436,00m²), el 60% de esta superficie deberá dotarse de capa de tierra de un metro de espesor. El límite inferior de esta capa de tierra se situará en el intervalo entre las cotas -1,00m y +0,00m medidas respecto de la rasante del vial público.

2.2.4 Superficies relativas al edificio

La superficie construida que define el presente Estudio de Detalle se incluye de forma no vinculante, como avance del proyecto a desarrollar posteriormente. La geometría definida en la colección de planos E.01-11 se ha empleado para la construcción de las volumetrías y las imágenes de integración en el paisaje urbano, aunque es posible que se produzcan variaciones de escasa importancia durante la fase de proyecto.

Superficie Computable:

USO TERCIARIO	SUPERFICIE INTERIOR m ²	SUPERFICIE EXTERIOR m ² (50%)	SUPERFICIE TOTAL m ²
PLANTA 00	1.003,50		1.003,50
TOTAL TERCIARIO			1.003,50
USO RESIDENCIAL	SUPERFICIE INTERIOR m ²	SUPERFICIE EXTERIOR m ² (50%)	SUPERFICIE TOTAL m ²
PLANTA 01	812,52	26,70	839,22
PLANTA 02	812,52	26,70	839,22
PLANTA 03	812,52	26,70	839,22
PLANTA 04	812,52	26,70	839,22
PLANTA 05	812,52	26,70	839,22
PLANTA 06	812,52	26,70	839,22
PLANTA 07	812,52	26,70	839,22
PLANTA 08	812,52	26,70	839,22
PLANTA 09	812,52	16,00	828,52
PLANTA 10	731,52	23,62	755,14
PLANTA 11	731,52	16,00	747,52
PLANTA 12	644,19	24,95	669,14
PLANTA 13	644,19	14,25	658,44
PLANTA 14	553,03	21,87	574,90
PLANTA 15	553,03	14,25	567,28
PLANTA 16	448,50	19,42	467,92
PLANTA 17	448,50	19,42	467,92
PLANTA 18	448,50	19,42	467,92
PLANTA 19	448,50	1,77	450,27
TOTAL RESIDENCIAL			13.368,73
TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE			14.372,23

Superficie No Computable:

En el edificio resultante del reparto de superficies que se detalla en los puntos anteriores existen otras superficies que no se tienen en cuenta al realizar el cómputo total de edificabilidad otorgada por el Plan Parcial, que son:

- Superficies de voladizos, en las alineaciones de fachada recayentes a vial público:
En aplicación del artículo 29.7 del Plan Parcial su longitud será menor o igual al 50% de la longitud de la fachada del edificio medida en esa planta. No computarán en virtud del artículo 5.26 punto 2 del P.G.O.U. de Valencia que lo regula así para los Estudios de Detalle redactados sobre parcelas con edificabilidad asignada de forma geométrica.

En los planos de edificabilidad residencial (E.01-11) se grafían, a modo de ejemplo, unas posibles ubicaciones de los cuerpos salientes, con el fin de ilustrar gráficamente la existencia de los mismos, aunque su dibujo actual no sea determinante para su posición y superficie final que deberán ser definidos en el correspondiente Proyecto básico.

- Superficies de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras construcciones e instalaciones – 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...), al que remite el artículo 29 apartado 4 del Plan Parcial, que también determina que éstas no computaran a efectos de edificabilidad.

3. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Al presente Estudio de Detalle le son de aplicación las normas recogidas en el Plan Parcial "Orriols", desarrollado sobre el sector PRR.3, y subsidiariamente el P.G.O.U. de Valencia.

Zona de Calificación urbanística del planeamiento vigente: Edificación en Bloque Mixto (E.B.M.)

Sup. dominio privado (E.B.M.)	Superficie de parcela edificable	Sup. Espacio Libre Privado (EL*)	Edificabilidad de uso residencial	Edificabilidad de uso terciario
1.619,88 m ²	1.183,88 m ²	436,00m ²	13.369,00 m ²	1.003,50m ²

El presente Estudio de Detalle se redacta al amparo del artículo 11, apartado 4 del Plan Parcial que estipula que deberá abarcar una manzana completa, como es nuestro caso, y que en la parcela 16, se podrá alcanzar una altura de 20 plantas sobre rasante.

4. ASPECTOS REFERENTES AL DISEÑO

Existen ciertos aspectos, a tener en cuenta durante la redacción del proyecto básico que ha de seguir a este Estudio de Detalle, que no afectan a las determinaciones que se establecen en este, como son:

- La altura de cornisa, de planta baja y de plantas tipo, serán conforme estipula el artículo 29, apartado 1, del Plan Parcial sobre las Condiciones de volumen y forma de los edificios.
- Los casetones de escaleras tendrán las alturas que resulten de sus requerimientos funcionales, conforme a las determinaciones del CTE, la DC/09 de exigencias básicas de Diseño y Calidad en Edificios de Viviendas y el P.G.O.U.
- Los casetones de ascensores tendrán las alturas necesarias para albergar las maquinarias e instalaciones necesarias, de acuerdo con la normativa vigente, y las prescripciones técnicas del modelo a instalar.
- Se considera la posibilidad de colocar pérgolas perimetrales sin cómputo a efectos de edificabilidad como remate de las terrazas de cubierta en plantas de áticos.
- En general, podrán considerarse en el diseño final del edificio cualquiera de los elementos que, sin suponer aumento de aprovechamiento con arreglo a las normas dictadas por el Plan Parcial o el P.G.O.U. se considere de interés compositivo, ornamental, funcional, etc.

5. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE RANGO SUPERIOR

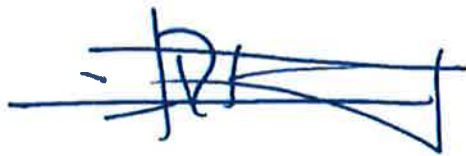
El presente Estudio de Detalle cumple con las prescripciones contenidas en el Plan Parcial PRR-3 Orriols del P.G.O.U. de Valencia, del art. 2.15 del PGOU de Valencia y del art. 41 de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en concreto:

- El Estudio de Detalle abarca una manzana completa.
- No existen transferencias de edificabilidad entre esta manzana y ninguna otra.
- No se alteran los usos contemplados en el Plan Parcial, ni se incluye la posibilidad de añadir alguno incompatible con los existentes.
- No se excede la edificabilidad asignada, por medios geométricos, a la parcela objeto del Estudio de Detalle.
- No se excede la ocupación permitida por el Plan Parcial.
- No se excede el número máximo de alturas permitidas por el Plan Parcial.
- No se afecta ni modifica la Ordenación Estructural del Plan Parcial.
- No se alteran las condiciones de los viales ni de los espacios públicos circundantes.
- Se definen nuevas alineaciones, que no contradicen las especificaciones del Plan Parcial.
- El presente Estudio de detalle no contiene determinaciones propias de planeamiento de rango superior ni contradice aquellas que están directamente sobre él.

6. INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

La integración de la nueva volumetría propuesta en el paisaje urbano se basa en dos aspectos: por un lado se refuerza la singularidad de la parcela en la confluencia con la ronda Hermanos Machado por la situación de la curva de la parábola y la máxima altura en ese extremo, y por otro se va reduciendo la altura progresivamente en paralelo a la calle de santa Genoveva para adaptarse a los volúmenes de diez plantas existentes en el resto del sector. En cumplimiento del artículo 41 punto 4 de la LOTUP, en los planos P.01-02 se aportan dos imágenes a vista de pájaro desde la ronda Hermanos Machado y desde la calle de santa Genoveva como análisis de su integración en el paisaje urbano.

En Valencia, abril de 2016
Los Arquitectos:



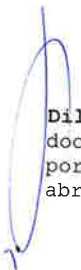
José Ramón Tormo Illanes



Carlos Ortega Gimeno




Aleksandra Mrdja Sasic



Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento se somete a consulta e información pública por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 29 de abril de 2016.



EL SECRETARIO,



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 30 de junio de 2016.



EL SECRETARIO,

7. PLANOS

REF	PLANO	ESCALA
PLANOS DE INFORMACIÓN		
I.01	SITUACIÓN	1/50000
I.02	EMPLAZAMIENTO	1/2000
I.03	SERIE B – CALIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	1/300
I.04	SERIE C - ESTRUCTURA URBANA. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN. PP.	1/500
I.05	SERIE C - ESTRUCTURA URBANA. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN. ED.	1/300
PLANOS DE ORDENACIÓN		
O.01	SERIE B – CALIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	1/300
O.02	SERIE C -ESTRUCTURA URBANA. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN.	1/300
PLANOS DE INTEGRACIÓN EN PAISAJE URBANO		
P.01	INTEGRACIÓN PAISAJE URBANO. VISTA SUR.	S/E
P.02	INTEGRACIÓN PAISAJE URBANO. VISTA NORTE.	S/E
PLANOS NO VINCULANTES		
E.01	EDIFICABILIDAD USO TERCIARIO. PLANTA BAJA.	1/200
E.02	EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL. PLANTAS 01-08	1/200
E.03	EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL. PLANTA 09	1/200
E.04	EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL. PLANTA 10	1/200
E.05	EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL. PLANTA 11	1/200
E.06	EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL. PLANTA 12	1/200
E.07	EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL. PLANTA 13	1/200
E.08	EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL. PLANTA 14	1/200
E.09	EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL. PLANTA 15	1/200
E.10	EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL. PLANTAS 16-18	1/200
E.11	EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL. PLANTA 19	1/200
E.12	VOLUMETRÍA. VISTA NORESTE	S/E
E.13	VOLUMETRÍA. VISTA SUR	S/E

