



## ESTUDIO DE DETALLE

Parcela nº 6 del Campus de Tarongers de la Universitat de València

dirección	Nou Campus de la Universitat de Valencia, 46022 Valencia
promotor	UNIVERSITAT DE VALÈNCIA ESTUDI GENERAL
autor	ARKÍTERA S.L.P. Sociedad Limitada de Arquitectura nº 90.007
fecha	junio de 2016

UNIVERSITAT DE VALÈNCIA

ARKÍTERA

## INTRODUCCIÓN

El presente Estudio de Detalle contiene al menos la documentación necesaria para el correcto cumplimiento del artículo 41 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

En él se definen, mediante memoria, planos y perspectivas, el ámbito afectado según planeamiento vigente y su entorno visual, justificando las soluciones adoptadas y aportando estudio comparativo del aprovechamiento urbanístico, definiendo las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, realizando un análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y su entorno.

Se compone de los siguientes documentos con sus respectivos anejos:

- I     **MEMORIA**  
Anejo 1 (y 1 plano)
- II    **PLANOS**  
Con un total de 12 planos

Esta documentación se ha organizado en un único tomo.

# I MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 6 CAMPUS DE TARONGERS DE LA U.V.

---

Página en blanco

## Índice

1 Memoria informativa .....	1
1.1 Identificación y objeto .....	1
1.1.1 Agentes.....	1
Promotor .....	1
Redactor.....	1
1.2 Antecedentes .....	2
Memoria Justificativa .....	7
Desarrollo de parcela .....	8
Notificación Informe Deficiencias.....	9
1.3 Ámbito de desarrollo .....	9
1.3.1 Ubicación.....	9
1.3.2 Identificación .....	10
1.3.3 Superficie y lindes .....	10
1.3.4 Niveles .....	10
1.3.5 Urbanización.....	10
1.3.6 Edificación .....	10
1.3.7 Estado actual.....	11
1.4 Entorno .....	11
1.5 Marco jurídico del Estudio de Detalle.....	13
1.6 Planeamiento vigente.....	13
1.7 Procedencia de la redacción del Estudio de Detalle.....	13
2 Memoria justificativa .....	17
2.1 Justificación de las soluciones adoptadas .....	17
2.1.1 Planeamiento vigente .....	17
2.1.2 Solución adoptada .....	20
Objeto .....	20
Ordenación .....	20
Ordenanzas .....	23
2.2 Estudio comparativo .....	24
2.3 Cumplimiento de normativa.....	25
2.3.1 Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la C.V. ....	25
2.3.2 Limitaciones según Plan General de Ordenación Urbana de Valencia .....	25
Anejo 1. Cumplimiento particular UCRESH .....	1

Página en blanco

# 1 MEMORIA INFORMATIVA

## 1.1 Identificación y objeto

### 1.1.1 TÍTULO

Estudio de Detalle de la Parcela nº 6 del Campus de Tarongers de la Universitat de València

### 1.1.2 OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación de volúmenes en la Parcela nº 6 del "Nou Campus de la Universitat de Valencia", de acuerdo con las especificaciones del planeamiento vigente, incorporando los cambios realizados mediante el artículo 6.70 de las NNUU del PGOU en las distintas fases de edificación ya ejecutadas y definiendo las condiciones en que se han de ejecutar el resto de las obras permitidas en la parcela.

### 1.1.3 AGENTES

#### **Promotor**

UNIVERSITAT DE VALÈNCIA ESTUDI GENERAL

Dirección: ..... Avenida Blasco Ibáñez, 13, CP 46010, Valencia.  
NIF: ..... Q-4618001D  
Tel. (Servei d'Unitat Tècnica): ..... 963 864 206  
Fax (Servei de Contratació Administrativa): ..... 963 864 961  
E-mail: ..... sut@uv.es  
Web: ..... www.uv.es

#### **Redactor**

ARKÍTERA S.L.P. SOCIEDAD LIMITADA DE ARQUITECTURA

Nº de colegiación: ..... COACV 90.007  
Dirección: ..... Avenida Baleares, nº 5, pta. 11ª, CP 46023, Valencia  
NIF: ..... B-97816508  
Tel.: ..... 963 519 968  
Fax: ..... 963 375 172  
E-mail: ..... estudio@arkitera.es  
Web: ..... www.arkitera.es

## 1.2 Antecedentes

### 1.2.1 DE PLANEAMIENTO

#### Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación del “Nou Campus de la Universitat de Valencia”

El Plan Especial de Ordenación del “Nou Campus de la Universitat de Valencia” fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión celebrada el 31 de Mayo de 1.990.

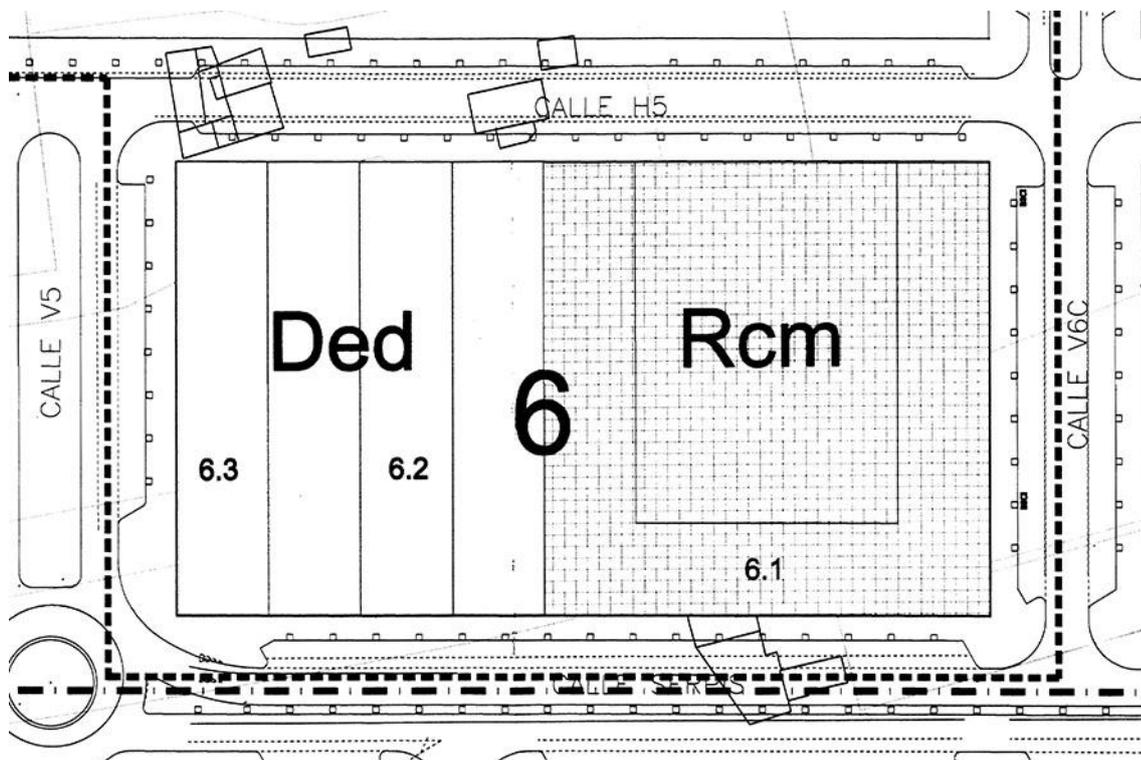
Desde entonces la Universitat de València ha venido construyendo edificios universitarios que se han edificado desarrollando las determinaciones allí contenidas hasta prácticamente colmar la mayoría del suelo disponible, a excepción de la parte sur que linda con la zona más urbanizada objeto de este Estudio de Detalle, y finalizando las obras de urbanización, según proyecto redactado en enero de 2001, que completaban la totalidad del polígono definido por el Plan Especial.

Ante esta situación y motivado por Convenio firmado entre la UVEG y el Ayuntamiento de Valencia, con fecha noviembre de 2002 y todavía sin edificación en la parcela, los arquitectos Carlos Sánchez y Salvador Lara redactaron la Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación del “Nou Campus de la Universitat de Valencia”, visada el 9 de diciembre del mismo año, con aprobación provisional por Ayuntamiento el 28 noviembre 2003, y definitiva por Conselleria el 29 julio 2004.

Ésta se redacta con el fin de construir unos edificios universitarios de nueva planta por la UVEG en la parcela nº 6 del Campus de Tarongers, según se especifica en el Anexo III de dicho convenio, planteándose la modificación del Plan Especial por los más de doce años transcurridos desde la aprobación junto a la precisa actualización a la realidad de los usos universitarios.

#### PROPUESTA

Estimaba esta Modificación que el uso de residencial comunitario, que cubría aproximadamente el 50% de la superficie de parcela, debía quedar como uso compatible sin determinar su extensión exacta ni una ubicación determinada para el mismo.



Plan Especial | Usos

Esta decisión venía motivada por la ejecución de varias residencias comunitarias para estudiantes en el ámbito universitario Vera-Tarongers, al tiempo que las apetencias de los estudiantes se venían inclinando por alojamientos en casas particulares, al resultar más económicos. Era posible pues que existiese alguna necesidad de alojamiento como residencial comunitario pero claramente sin la intensidad que se preveía en el plan original.

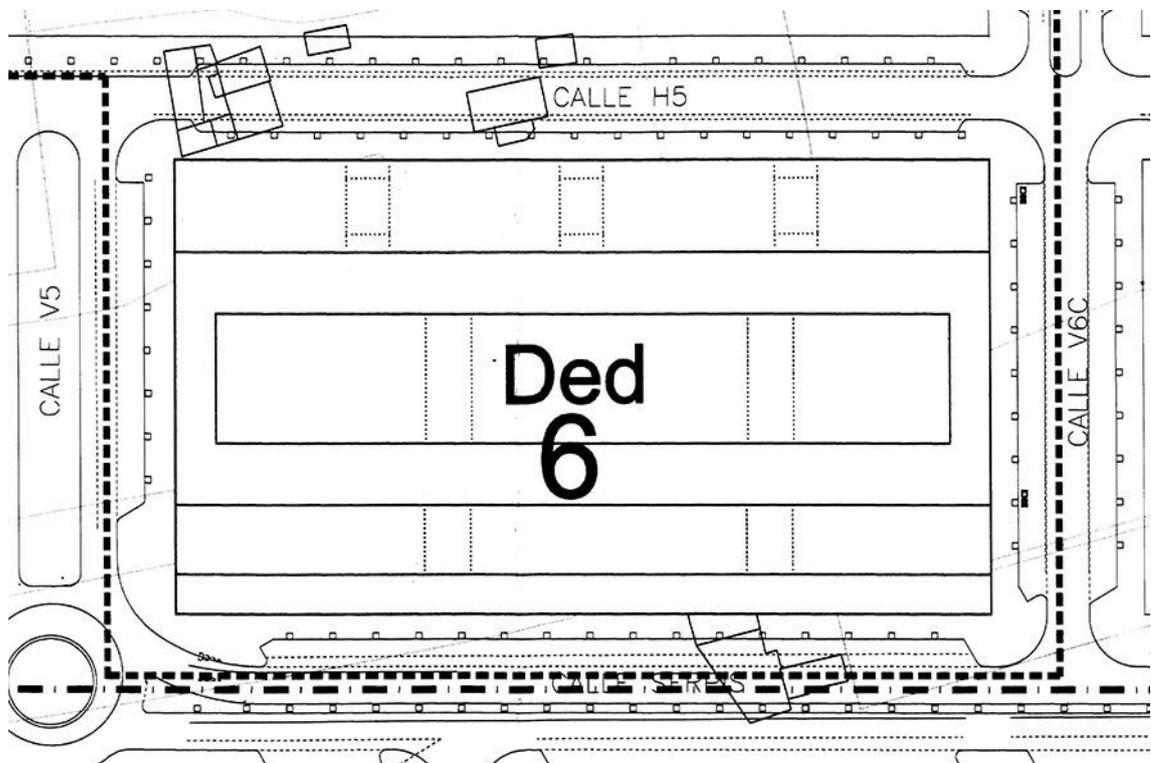
Quedaba sin embargo un déficit de los usos complementarios al residencial y por ello resultaba comprensible que en parte de la parcela se debería permitir la posibilidad de dedicarse a usos complementarios de esta zona de estudiantes, siempre incluidos dentro del uso de dotacional educativo, compatibles con él y con vocación de complementarios a la oferta existente.

Por otro lado la Universidad viene manteniendo la necesidad de ampliar progresivamente el espacio para albergar las nuevas actividades, y las subsidiarias de las existentes, que continuamente se van incorporando en el ámbito universitario.

Es por ello que se planteaba en aquel momento liberarse de excesivas determinaciones apriorísticas y extender a la totalidad de la misma el uso esencial de dotacional educativo (Ded) que ya consideraba el Plan Especial para el resto de la manzana.

La modificación pretendía básicamente determinar los usos y establecer una ordenación pormenorizada de los edificios que constituirían la edificabilidad permitida, sin alterar los parámetros básicos de ocupación, espacio libre, edificabilidad y máxima superficie construida, modificándose los parámetros de altura máxima y altura de cornisa.

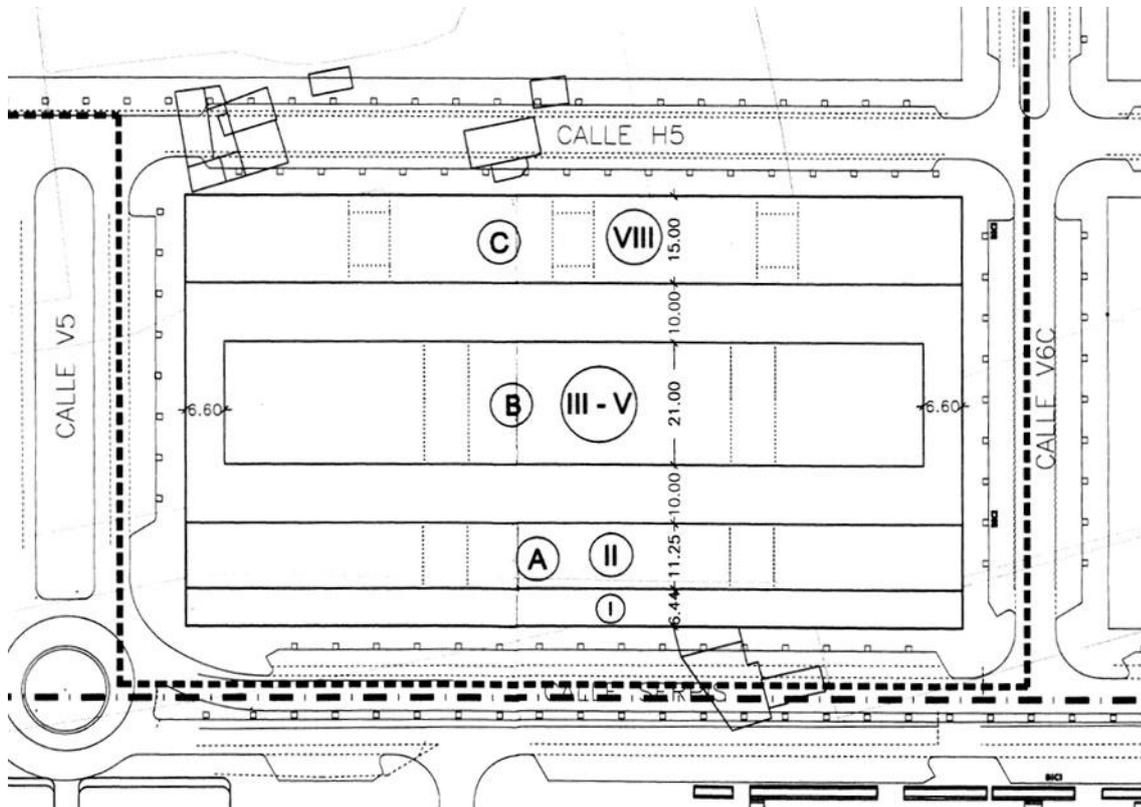
La totalidad de la parcela pasaba a ser uso dotacional educativo (Ded), quedando el uso de residencial comunitario (Rcm) como compatible, al nivel del resto de los demás usos compatibles que el Plan General de Valencia, establecía o pudiese establecer en el futuro en sus determinaciones para el ámbito universitario.



Modificación Puntual de Plan Especial | Usos

## ORDENACIÓN

Se planteaba crear una edificación escalonada a tres diferentes niveles, formalizada en bloques lineales en todo el largo de la parcela en dirección este-oeste, y abriéndose en progresión decreciente hacia el sur donde se encuentra el resto de la ciudad.



MPE | Plano 6 | Planeamiento propuesto (Ordenación)

De esta manera y según se aprecia en la imagen anterior correspondiente al plano nº 6 de la Modificación Puntual, se formaban, textualmente, tres bloques lineales con las siguientes características:

“A) Un bloque lineal de 8 alturas que ocupara en planta 132,64 mts. x 15 mts. y una superficie de 1.989,52 m<sup>2</sup>. La superficie total construida será de 15.916,16 m<sup>2</sup>.

Este primer bloque, recayente a la vía H5 del Plan y a la zona verde ocupa el lado norte en toda la longitud de parcela y se ha determinado que pueda alcanzar 8 alturas y una altura de cornisa máxima de 31'30 mts.

Esta banda de edificación se desarrollara por fases en función de las necesidades de la Universidad, y cada fase conectaría con la anterior mediante los núcleos de comunicación vertical que compartirán los distintos edificios en todas sus plantas. En ella se piensa desarrollar actividades docentes, administrativas, y específicamente las dos nuevas construcciones que se indican en el Convenio suscrito entre Universidad y Ayuntamiento (A saber el Servicio de Formación Permanente y el G.A.D.E. . También podrán ubicarse los usos compatibles que se establezcan en el Plan General.

A continuación se establece una calle peatonal de 10 mts. de anchura que separa el cuerpo antes descrito de la banda central.

B) Un bloque central o intermedio que, sin modificar la altura de cornisa, dispondrá de 3 ó 5 alturas. Ocupara en planta 119,44 mts. x 21 mts. y una superficie de 2.508,13 m<sup>2</sup>.

Se establece una altura variable (3 ó 5 plantas), al tiempo que se fija una altura de cornisa máxima de 19,50 mts.

*En ella se podrán ubicar, además de las compatibles del PGOU, aquellas actividades educativas relacionadas con los medios audiovisuales (talleres, teatro, cine, etc....) que requieran aulas de gran gálibo que se desarrollarían en tercera planta, generando así la altura de cornisa de 19,50 m. al necesitar las salas una mayor altura.*

*Para adecuarla a los diferentes y múltiples usos previstos, en esta banda se deja variable el número de plantas que se determinará en los respectivos proyectos de edificación, limitando la superficie máxima en edificable en este bloque a 8.813'13 m<sup>2</sup>.*

*Dicha superficie total construida resulta mayor que la que obtendríamos de la mera multiplicación lineal, por lo que procede la siguiente explicación:*

- *La edificabilidad total adscrita por esta modificación, a la porción central resulta de 8.813,13 m<sup>2</sup>. La asignación se realiza partiendo de una edificación mínima de 3 alturas para el conjunto cuya ocupación en planta es de 2.508,13 m<sup>2</sup>., lo que resulta un total de 7.524,39 m<sup>2</sup>, generando un remanente respecto del máximo asignado de 1.288,74 m<sup>2</sup>.*
- *Para su posible edificación hasta alcanzar las 5 plantas, manteniéndose la altura de cornisa, que se plantea como una opción a elegir por los proyectos futuros que se redacten sobre dicha parcela, se estiman ahora las siguientes ordenanzas y normativas:*
  - *El aumento de la estipulada mínima de 7.524,39, vendrá motivada por la necesidad de aumentar la necesidad docente de esta parcela y justificada por la propia Universidad.*
  - *El máximo será de 1.288,74 m<sup>2</sup>. y cuando se opte por su construcción será siempre hasta alcanzar las 5 plantas, no pudiendo construir el estado intermedio de 4 plantas, en evitación de descompensaciones de las alturas libres de las plantas.*
  - *Teniendo en cuenta la exigencia de las dos plantas de más y la profundidad del bloque establecida en 21m., ello supone una longitud máxima de bloque a 5 plantas de 32,18 m.*
  - *Para conseguir que las edificaciones de gran altura interior (3 plantas), y por ello menor densidad afecten de menor manera a las circulaciones se determina que se colocarán en la parte central e interior de la parcela, dejando el exterior para las de 5 plantas, que si optáramos por repartirlas entre los dos extremos supone un bloque de 5 plantas de 16,09 m. en cada extremo recayente a los dos viales norte-sur (V5 y V6C) limítrofes de la dicha pastilla central.*

*Se dejara otro nuevo vial de separación con el tercer y último bloque y dos espacios libres en los extremos, de 6'60 mts. de ancho cada uno, para ubicar pasos peatonales y los accesos a los garajes que previsiblemente se situarán en las plantas sótano del conjunto de la edificación.*

*C) Un último bloque de 2 alturas que formará una banda recayente a la c/ Serpis, ocupará en planta 132,64 mts. x 17,69 mts. y una superficie de 2.346,32 m<sup>2</sup>. La superficie total construida será de 3.838,47 m<sup>2</sup>.*

*En la planta segunda de esta banda habrá una línea de edificación retranqueada 6'44 mts desde la calle.*

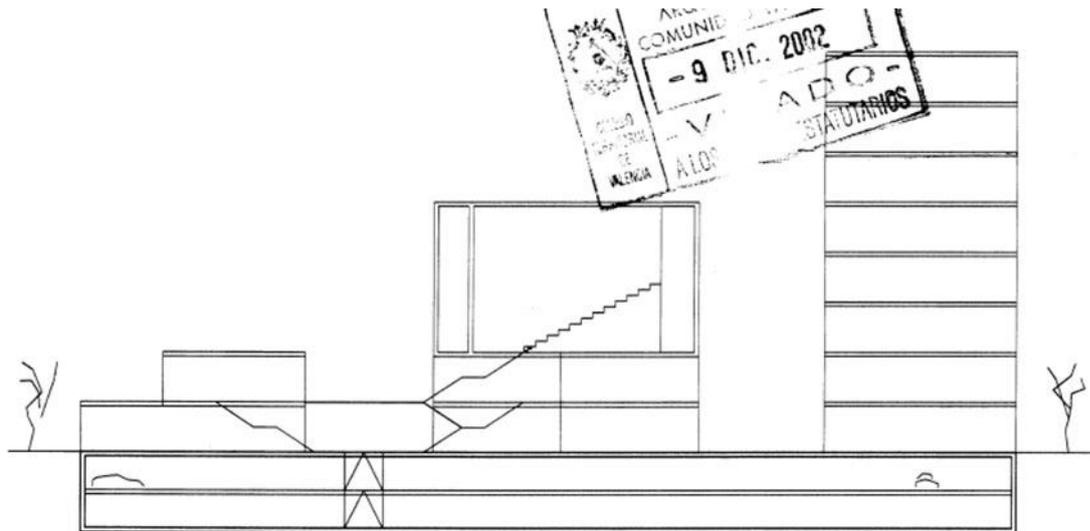
*Esta banda constituye el borde de linde con la ciudad consolidada existente y para ella se prevén usos mixtos dotacionales, así como todos aquellos compatibles con el Dotacional que el PGOU establezca, entendidos en su sentido más amplio.*

*Por ello, si así se juzga oportuno en el momento de redactarse los respectivos proyectos, se permitirá al nivel de planta baja situar locales para concesiones de prestación privada de servicios relacionadas con la universidad (informática, papelería, reprografía, etc...). La planta segunda se prevé que se pueda destinar a locales de restauración (comedores o cafeterías universitarias) creando una zona de terraza recayente a la c/ Serpis.*

*Las diferentes calles peatonales se comunicarán entre sí a través de pasajes transversales, que a la vez de acompañar estructural y estratégicamente a las fases constructivas, eliminando así la aparición de medianerías temporales, también facilitarán la permeabilidad de los bloques*

lineales, facilitando las circulaciones perpendiculares a los mismos. Su definición formal, se vincula a las fases constructivas y a los proyectos que las desarrollen.

Con la organización espacial del conjunto arquitectónico se pretende suavizar el encuentro entre Ciudad y Universitat, sobre todo en un lugar en que los edificios colindantes llegan a superar las 20 plantas de altura. Este "lugar de encuentro" se propicia también con la implementación de los usos previstos y la actividad más continuada en la jornada (incluso fuera de horario docente) que se espera generar con la construcción de esta última manzana límite donde se posibilite el intercambio Universidad –Ciudad, que sin duda beneficiará a ambas."



MPE | Plano 7 | Sección

### Cuadro comparativo de superficies y aprovechamientos

Se presentaba cuadro comparativo de aprovechamiento de parcela, basado en la superficie real de la misma tras los trabajos de urbanización:

	P.E.O. EXISTENTE	PROPUESTO
Parcela 6	10.220 m <sup>2</sup>	9.777,26 m <sup>2</sup>
Ocupación	7.154 m <sup>2</sup> (70%)	6.843,97 m <sup>2</sup> (70%)
Espacio libre	3.066 m <sup>2</sup> (30%)	2.933,29 m <sup>2</sup> (30%)
Edificabilidad	2,79 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2,92 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Max. sup. const.	28.568 m <sup>2</sup>	28.568 m <sup>2</sup>
Nº de alturas	6	8
Max. altura de cornisa	25,30 m	31,30 m

MPE | Punto 6 | Cuadro comparativo

### Ordenanzas

Se remitía a "las contempladas en el punto 2. ORDENANZAS del Plan Especial que a su vez se remite a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y en concreto al Título Quinto: "Ordenanzas Generales de la Edificación", al Título Sexto: "Ordenanzas Particulares de las Zonas de Calificación Urbanística" y al Capítulo Decimo: "Zonas en cualquier clase de suelo. Los sistemas generales"

### **Memoria Justificativa (anexo a proyecto Ed. Sanchis Guarner [GADE] exp.: 8/2004)**

En contestación al Informe emitido por el técnico municipal de fecha 9 de marzo de 2004, el técnico redactor en Memoria Justificativa anexa al expediente del Edificio Universitario Sanchis Guarner (GADE), con fecha 11 de mayo de 2004, exponía en relación con la primera de las fases de edificación del bloque más septentrional denominado "A", que la misma cumplía con las alineaciones y condiciones de ocupación de la parcela contenidas en las determinaciones de la Modificación del Plan Especial, donde se planteaba poder alcanzar 8 alturas, límite que posteriormente la Universidad consideró conveniente no agotar, edificando en su lugar 6 alturas.

Esta decisión marcaba el futuro desarrollo del bloque en toda su longitud, a la vez que liberaba una edificabilidad y avanzaba que ésta sería asumida por el bloque central denominado "B" que se definía ahora de 5 plantas en vez de las 3 a 5 establecidas en la Modificación del Plan. Con esta solución aún queda un pequeño remante de edificabilidad que proponía absorberse en el bloque "C" con fachada a c/ Serpis.

Posteriormente, en octubre de 2004, se presenta ante el ayuntamiento una Aclaración de Memoria Justificativa, estando iniciado el segundo expediente de edificación sobre la parcela y correspondiente al inicio del bloque central.

En este documento se justifica la adecuación de los dos proyectos a la Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación, explicando el tratamiento de la edificabilidad, y estableciendo las condiciones para el desarrollo en fases de los bloques con el fin de aportar coherencia estructural y solución estética en evitación de medianeras a la vez que se mantenía el carácter y aspecto de la edificación abierta (EDA):

- *Que la Universitat de València Estudi General (UVEG), ha presentado dos proyectos para la construcción de sendos edificios universitarios sobre esta parcela correspondientes al inicio de los bloques A y B desde la calle situada al oeste y denominada en el planeamiento como V5*
- *Que ambos cumplen con las determinaciones de la Modificación Puntual del Plan especial visado en 9 de diciembre de 2002 y que ha sido aprobado definitivamente por la Conselleria de Territorio y Vivienda en 29 de julio de 2004 y publicado en el DOGV el 24/09/2004.*
- *Que, si bien el proyecto situado en el bloque B alcanza las determinaciones de las V plantas, la Universitat ha estimado iniciar el bloque B con VI plantas, dos menos de las máximas, por lo que fue necesario resituar el aprovechamiento no utilizado ahora por lo que se redactó en mayo pasado la "Memoria justificativa", al amparo del art. 6.70 del PGOU, que lo permite.*
- *Que en dicha memoria se opta por transferir el aprovechamiento en su totalidad al bloque B alcanzando una edificabilidad máxima de 12.540 m<sup>2</sup>, tal y como se recoge en el apartado 10 de dicha memoria.*

Estas modificaciones de alineaciones y rasantes de la ordenación pormenorizada del planeamiento vigente se hacían al amparo del mecanismo previsto en el artículo 6.70 de las NNUU del PGOU.

Dicho artículo dispone:

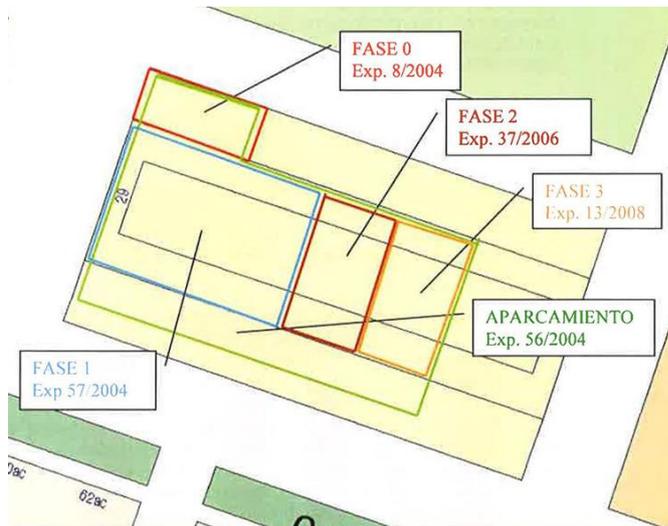
*Art.6.70.- Condiciones de carácter general*

- 1 *Las condiciones de volumen y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en los Planos C. Caso de no señalarse en los Planos C algunos de estos parámetros (número de plantas, profundidad edificables, etc.), las condiciones de parcela, de volumen y forma se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten.*
- 2 *En los casos en los que los Sistemas ocupen parcelas aisladas, las condiciones de parcela, de volumen y forma serán las resultantes de la adecuación del uso dominante en cada tipo o categoría de Sistema, a las condiciones de la Zona o Subzona del entorno próximo, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.*

## 1.2.2 CONSTRUCTIVOS

### Desarrollo de parcela

Las sucesivas fases ejecutadas, según el siguiente esquema, se han venido justificando ajustadas a los parámetros de la citada "Memoria Justificativa", visada por el colegio de arquitectos el 11 de mayo de 2004.



Fases ejecutadas a junio de 2016 y referencia de expedientes municipales

fase	bloque	edificio	exp. municipal
0	A	Ed. Sanchis Guarner (inicialmente GADE)	8/2004
1	B	Ed. INTRAS / Audiovisuales	57/2004
2	B	Ed. Institutos de Investigación	37/2006
3	B	Ed. Beatriu Civera (inicialmente UCRESH)	13/2008



Ortofoto 2012, Institut Cartogràfic Valencià

### 1.2.3 REQUERIMIENTO

#### **Notificación Informe Deficiencias - Licencias Urbanísticas (Administraciones Públicas)**

En escrito de fecha 16 de febrero de 2016, y referente a la Licencia de Primera Utilización del edificio UCRESH de la UV (exp.: E-03601-2008-000013-00), el Servicio de Licencias Urbanísticas (Sección Administraciones Publicas), solicitaba a la Universitat de València un nuevo documento de planeamiento para el ámbito de la Parcela 6 en base al informe del Servicio de Planeamiento de fecha 26 de noviembre de 2015y que textualmente dice:

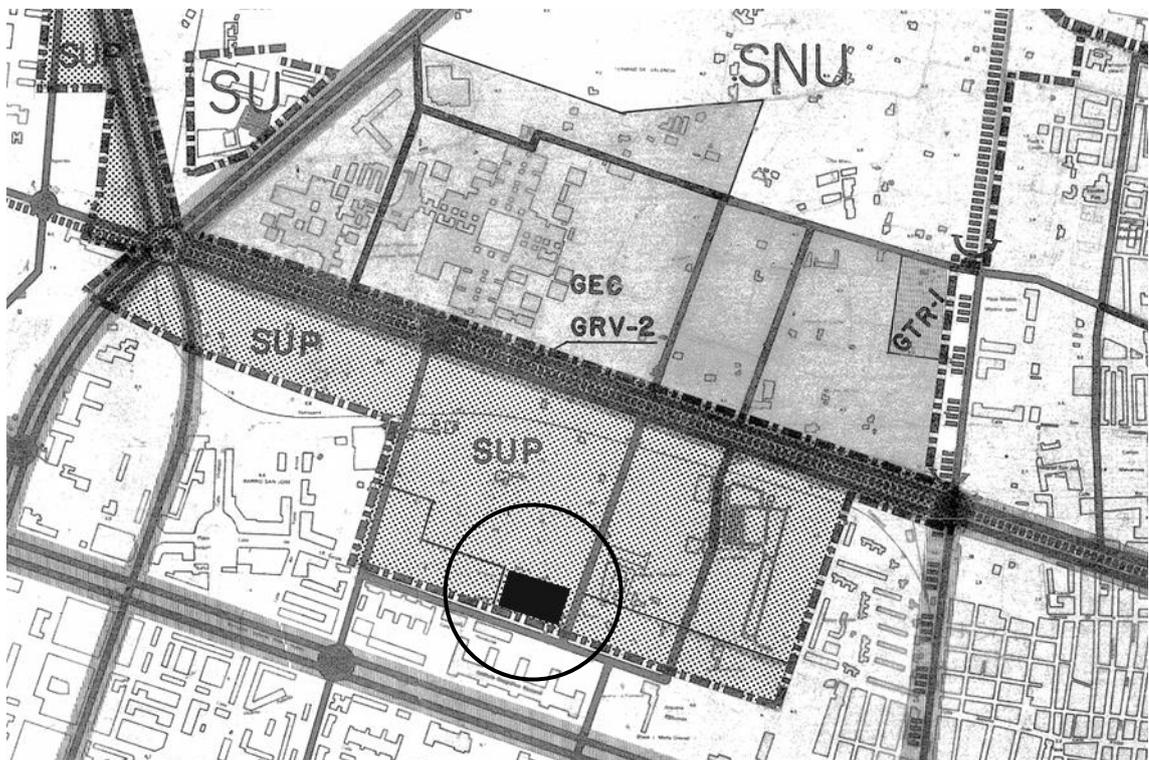
*Las alineaciones y rasantes definidas mediante la licencia otorgada no guardan relación con las determinaciones aprobadas por el Servicio de Planeamiento, y de hecho, el edificio construido consume más edificabilidad de la permitida en ese bloque, y de tal modo que hace imposible que en el resto de bloques se cumplan las determinaciones aprobadas.*

*Por lo tanto, a juicio de quién suscribe, procedería requerir a la Universidad de Valencia, que presente un nuevo documento de planeamiento para el ámbito de la parcela 6 del Plan Especial, en el que se incorporen los cambios realizados mediante el artículo 6.70 de las NNUU del PGOU y se prevean las condiciones en que se han de ejecutar el resto de las obras permitidas en la parcela.*

En contestación a este escrito, el pasado 4 de marzo, la Universitat de València presentaba ante el ayuntamiento un escrito comunicando "que se han realizado los trámites administrativos pertinentes para efectuar la redacción de un Estudio de Detalle que entendemos, subsanará el déficit de determinación volumétrica de la parcela nº 6 del Campus Tarongers y que en breve se presentará en ese Ayuntamiento de Valencia", y que ahora se presenta.

## 1.3 Ámbito de desarrollo

### 1.3.1 UBICACIÓN



PGOU | Clasificación del Suelo | Serie A.1 | Hoja 2

Se ubica en el Campus dels Tarongers de la Universitat de València, construido en torno a las avenidas Ramon Llull y Tarongers, al este de la ciudad de Valencia.

La parcela se encuentra situada en el extremo sur del citado campus e identificada con el nº 6.

Su forma es sensiblemente rectangular y se halla enmarcada al sur por la calle Serpis y los otros tres lados por respectivas calles denominadas en proyecto como H5 al norte, V6C al este y V5 al oeste, donde se articula junto con Serpis en una rotonda.

### 1.3.2 IDENTIFICACIÓN

P.E. de Ordenación del “Nou Campus de la Universitat de Valencia” ..... Parcela 6  
M.P. E. de Ordenación del “Nou Campus de la Universitat de Valencia” ..... Parcela 6  
Referencia catastral parcela.....8630606YJ2783B

### 1.3.3 SUPERFICIE Y LINDES

Superficie de parcela .....9.777,26 m²

Linde mayor de 132,64 m y de 73,34 m y 73,32 m los perpendiculares.

### 1.3.4 NIVELES

Topografía plana con una depresión media respecto a los viales colindantes de 1,50 m.

### 1.3.5 URBANIZACIÓN

Los viales que la rodean cuenta con una sección de 40 m para la calle Serpis y vial V5, de 25 m para el vial este V6C y de 20 m para el menor grafiado al norte con H5, que linda con el gran jardín del campus. En la actualidad se hallan completadas y en funcionamiento las obras de urbanización.

calle	ancho total	ubicación respecto a parcela	sentidos circulación	carriles por sentido
Serpis	40	sur	2 (mediana)	2
V5	40	oeste	2 (mediana)	2
H5	20	norte	2	1
V6C	25	este	2	1

### 1.3.6 EDIFICACIÓN

A fecha de redacción del presente Estudio de Detalle se encuentran ejecutadas varias fases de la edificación prevista de dos de los tres bloques en que se distribuye la parcela.

fase	bloque	edificio
0	A	Ed. Sanchis Guarnier
1	B	Ed. INTRAS / Audiovisuales
2	B	Ed. Institutos de Investigación
3	B	Ed. Beatriu Civera

### 1.3.7 ESTADO ACTUAL

El borde exterior de la parcela se encuentra vallada en su totalidad.

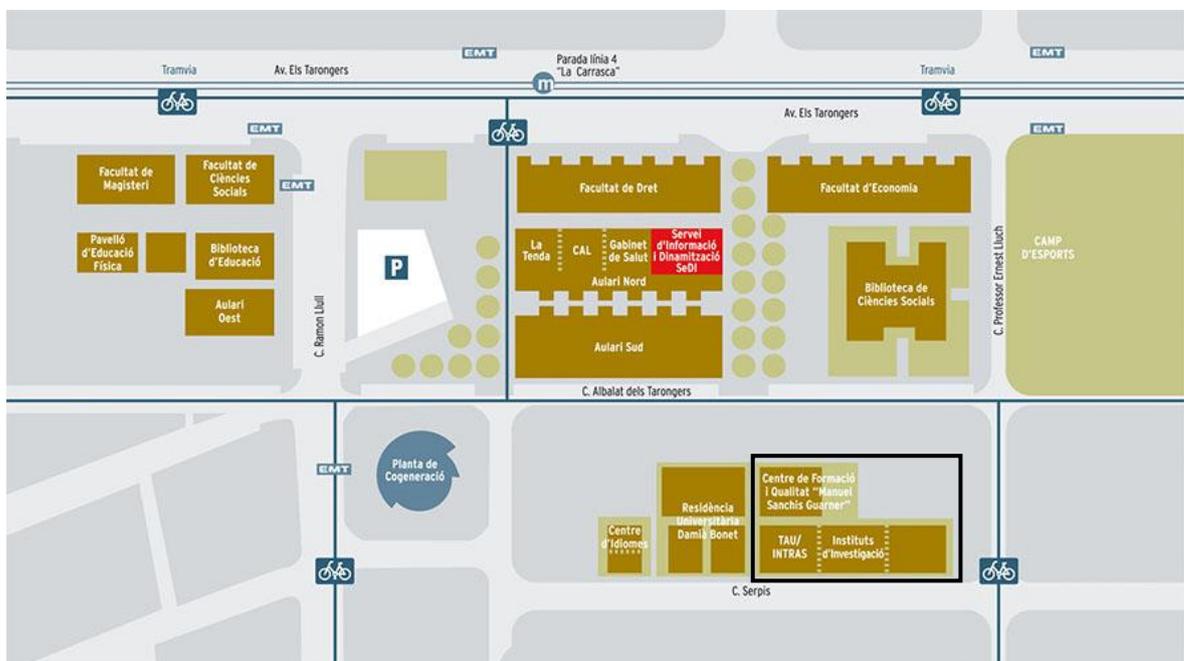
La porción de parcela en uso está independizada del resto y tratada en su fachada a calle.

## 1.4 Entorno

La parcela se ubica en el extremo sur del Campus de Tarongers de la Universitat de València, a modo de apéndice en su encuentro con la ciudad construida, separados por la c/ Serpis.

Por tanto, la parcela se encuentra en un complejo universitario en su límite con el entorno urbano (residencial) que define el uso y carácter de la edificación que ha de albergar.

### 1.4.1 CAMPUS UNIVERSITARIO



*Plano esquemático del campus*

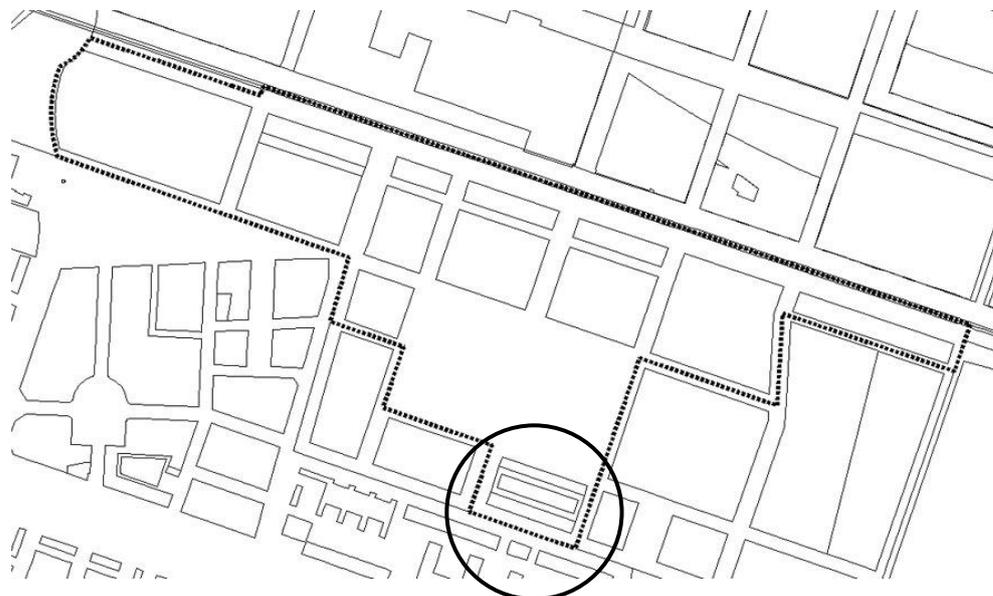
En este Campus están ubicadas las Facultades de Derecho, Economía, Ciencias Sociales y Magisterio y varios aularios.

Concentra servicios como el Centro de Formación y Calidad Sanchis Guarner, el Taller de Audiovisuales, los Institutos de Investigación y el Edificio Beatriu Civera ubicados en la propia parcela.

Incluye edificios y áreas de servicios vinculados al uso universitario como las Bibliotecas de Ciencias Sociales "Gregori Maians" y de Educación, así como el Campus Deportivo de Tarongers.

Fuera del ámbito del Plan Especial propio se encuentran varios edificios vinculados a la Universitat de València como la Residencia Universitaria Damià Bonet o el Centre d'Idiomes de la U.V.

Al norte de la parcela nº 6 se encuentra una zona verde en ejecución cedida al Ayuntamiento en su día por la UVEG que separa los bloques no específicamente docentes de las manzanas al sur de la zona universitaria donde se encuentran las facultades comentadas anteriormente.



*Campus de Tarongers | Régimen Urbanístico PGOU incluido planeamiento diferido*

#### 1.4.2 ENTORNO URBANO

La parcela se sitúa en el límite sur del campus universitario en su unión con la ciudad consolidada, zona del campus prevista para albergar edificios destinados a uso dotacional y compatible, vinculados tanto a la vida académica como a la urbana, materializando la conexión Universidad - Sociedad en el punto en el que éstas se encuentran.

El entorno urbano al sur de la parcela, constituido por edificación abierta de uso residencial con planta baja para usos terciarios, se encuentra consolidado.



*Vista de parcela y entorno próximo*

## 1.5 Marco jurídico del Estudio de Detalle

El presente Estudio de Detalle tiene como marco legal de referencia las disposiciones contenidas en el Artículo 41 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP):

*Artículo 41. Estudios 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.*

## 1.6 Planeamiento vigente

- o Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (28/12/1988-CONS. y 16/01/1989-D.O.G.V.) y correcciones de errores y modificaciones posteriores
- o Plan Especial de Ordenación del “Nou Campus de la Universitat de Valencia”, aprobado definitivamente por Ayuntamiento el 31 de mayo de 1990
- o Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación del “Nou Campus de la Universitat de Valencia”, aprobación provisional por Ayuntamiento el 28 noviembre 2003, y por Conselleria el 29 julio 2004.

## 1.7 Procedencia de la redacción del Estudio de Detalle

En el punto 2º del Plan Especial de Ordenación del “Nou Campus de la Universitat de Valencia”, Ordenanzas, se indica:

*2 Ordenanzas*

*Tanto la edificación como los terrenos comprendidos en el recinto del Plan especial, respetarán lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.*

*Título Quinto: Ordenanzas Generales de la edificación*

*Título sexto: Ordenanzas Particulares de las Zonas de Calificación urbanística*

*Capítulo Décimo: Zonas en cualquier clase de suelo. Los sistemas Generales*

*2.1 Edificabilidad, volúmenes, uso*

*[...] Las alineaciones serán libres dentro de los lindes de parcela, siempre que se respeten las condiciones volumétricas y de ocupación parcela y no se sobrepasen las líneas máximas de alineación grafiadas en el plano de Calificación Urbanística*

Posteriormente, en el punto 5º de la Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación del “Nou Campus de la Universitat de Valencia”, se hacía referencia a la vigencia de estas mismas ordenanzas:

## 5 Ordenanzas

*Las ordenanzas de aplicación serán las contempladas en el punto 2 ORDENANZAS del Plan Especial que a su vez se remite a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y en concreto al Título Quinto: "Ordenanzas Generales de la Edificación", al Título Sexto: "Ordenanzas Particulares de las Zonas de Calificación Urbanística" y al Capítulo Decimo: "Zonas en cualquier clase de suelo. Los sistemas generales".*

Por lo tanto, su procedencia se justifica en la necesidad de redistribuir la edificabilidad asignada por el Plan Especial de Ordenación del "Nou Campus de la Universitat de Valencia" de 1990 y ajustada en la Modificación del mismo de 2004, **reajustando ahora las alturas de la ordenación** contenida en la citada MPE, **incorporando los cambios realizados** en la ejecución de las distintas fases ya ejecutadas amparados en el artículo 6.70 de las NNUU del PGOU **y definiendo las condiciones en que se han de ejecutar el resto de las obras permitidas en la parcela.**

El Plan General de Ordenación Urbana define y delimita los Estudios de Detalle en su Capítulo Segundo:

### *Art.2.15.- Estudios de Detalle*

- 1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en suelo urbano, dentro de aquellas Zonas de Calificación Urbanística en que expresamente se permite, y los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso.*

*Estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas:*

*a) La adaptación y reajuste de alineaciones no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General o por otros Planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. Podrán crear nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.*

*b) No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado, por dicho planeamiento.*

*c) No podrán introducir usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el Plan salvo que sea para adaptarlo al uso dominante de la Zona y, siempre, respetando la limitación establecida en el párrafo anterior para los dotacionales.*

*d) No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.*

*e) No podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito objeto de Estudio de Detalle, salvo en los supuestos que expresamente se establecen en las ordenanzas particulares de Zona.*

*No obstante, podrán atribuir una altura superior cuando el presente Plan remita expresamente a Estudio de Detalle la ordenación de Ámbito de Planeamiento de Desarrollo y especifique una altura máxima concreta.*

*f) No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan al medirla sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en unidad compositiva, aunque sí que podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta.*

*Cuando el Plan defina la ocupación en planta de forma gráfica y también normativa,*

*será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen.*

*g) No podrán contener determinaciones propias de un Plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo para destinos públicos salvo que el Plan hubiera previamente establecido la posibilidad de hacerlo así definiendo parámetros aritméticos para Ámbito de Planeamiento de Desarrollo a diseñar mediante Estudio de Detalle, o cuando el Estudio de Detalle sea de iniciativa particular, promovido con la aquiescencia de la propiedad de modo que no exista la posibilidad de perjuicio derivada de la calificación de nuevas reservas conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.*

*h) El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este Plan al ordenar cada zona. No podrán aprobarse Estudios de Detalle para repartir el volumen entre parcelas privadas -so pretexto de buena justicia- sin reparar en la buena calidad de la ordenación resultante; si el Estudio de Detalle alterara la ordenación de detalle diseñada por el Plan habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas.*

- 2. El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente Normativa y sus Ordenanzas generales y particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección.*

*Si junto al Estudio de Detalle se pretendiera aprobar dictamen vinculante acerca del tipo de protección aplicable a los elementos catalogados en su ámbito según el nivel que tenga asignado, deberá acompañarse el proyecto de cuanta documentación complementaria sea preciso.*

- 3. El Estudio de Detalle no podrá comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de lo previsto en este Plan, aunque sí podrán ampliar la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos en el planeamiento que desarrollen.*

Como consecuencia del contenido del planeamiento urbanístico de aplicación antes citado, queda suficientemente justificada la procedencia de la redacción del presente Estudio de Detalle, así como que es ésta la figura de planeamiento adecuada para ajustarse a la demanda municipal expresada en el informe del Servicio de Planeamiento de fecha 26 de noviembre de 2015:

- 5. Por lo tanto, a juicio de quién suscribe, procedería requerir a la Universidad de Valencia, que presente un nuevo documento de planeamiento para el ámbito de la parcela 6 del Plan Especial, en el que se incorporen los cambios realizados mediante el artículo 6.70 de las NNUU del PGOU y se prevean las condiciones en que se han de ejecutar el resto de las obras permitidas en la parcela.**

Página en blanco

## 2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1 Justificación de las soluciones adoptadas

#### 2.1.1 PLANEAMIENTO VIGENTE

Según el punto 6 de la Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación del “Nou Campus de la Universitat de Valencia” (en adelante MPE), la Parcela 6 tiene una superficie de 9.777,26 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 28.568 m<sup>2</sup> que es la máxima asignada para esta parcela por el Plan Especial de 1990.

ANEXO A LA MEMORIA  
SUPERFICIES Y VOLUMENES

ANEXO 1. SUPERFICIES Y VOLUMENES

PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA EDIFICABLE	SUPERFICIE MAXIMA OCUPABLE	SUPERFICIE MAXIMA TOTAL CONSTRUIDA	Nº MAXIMO DE PLANTAS	MAXIMA ALTURA DE CORNISA
1	26.848 m <sup>2</sup> .	18.793 m <sup>2</sup> .	54.256 m <sup>2</sup> .	4	25'30 m.
2	21.560 m <sup>2</sup> .	15.092 m <sup>2</sup> .			
2.1			21.273 m <sup>2</sup> .	6	25'30 m.
2.2			47.040 m <sup>2</sup> .	4	25'30 m.
3	24.640 m <sup>2</sup> .	17.248 m <sup>2</sup> .	54.256 m <sup>2</sup> .	4	25'30 m.
4	6.156 m <sup>2</sup> .	2.500 m <sup>2</sup> .	15.000 m <sup>2</sup> .	6	25'30 m.
5	41.072 m <sup>2</sup> .	28.750 m <sup>2</sup> .	90.358 m <sup>2</sup> .	6	25'30 m.
6	10.220 m <sup>2</sup> .	7.154 m <sup>2</sup> .	28.568 m <sup>2</sup> .		

*Plan Especial | Anexo a la Memoria | Superficies y volúmenes*

Después y con la parcela resultante de las obras de urbanización, la UVEG realizó una medición final y las superficies y aprovechamientos tuvieron que ajustarse resultando ser:

Superficie de parcela	9.777,26 m <sup>2</sup>
Ocupación	6.843,97 m <sup>2</sup> (70%)
Espacio libre	2.933,29 m <sup>2</sup> (30%)
Edificabilidad	2,92 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Máxima superficie construida	28.568 m <sup>2</sup>
Nº de alturas	8
Máxima. altura de cornisa	31,30 m

*Modificación del Plan Especial | Aprovechamiento*

Según el punto 4 "Justificación de la solución propuesta" de la MPE:

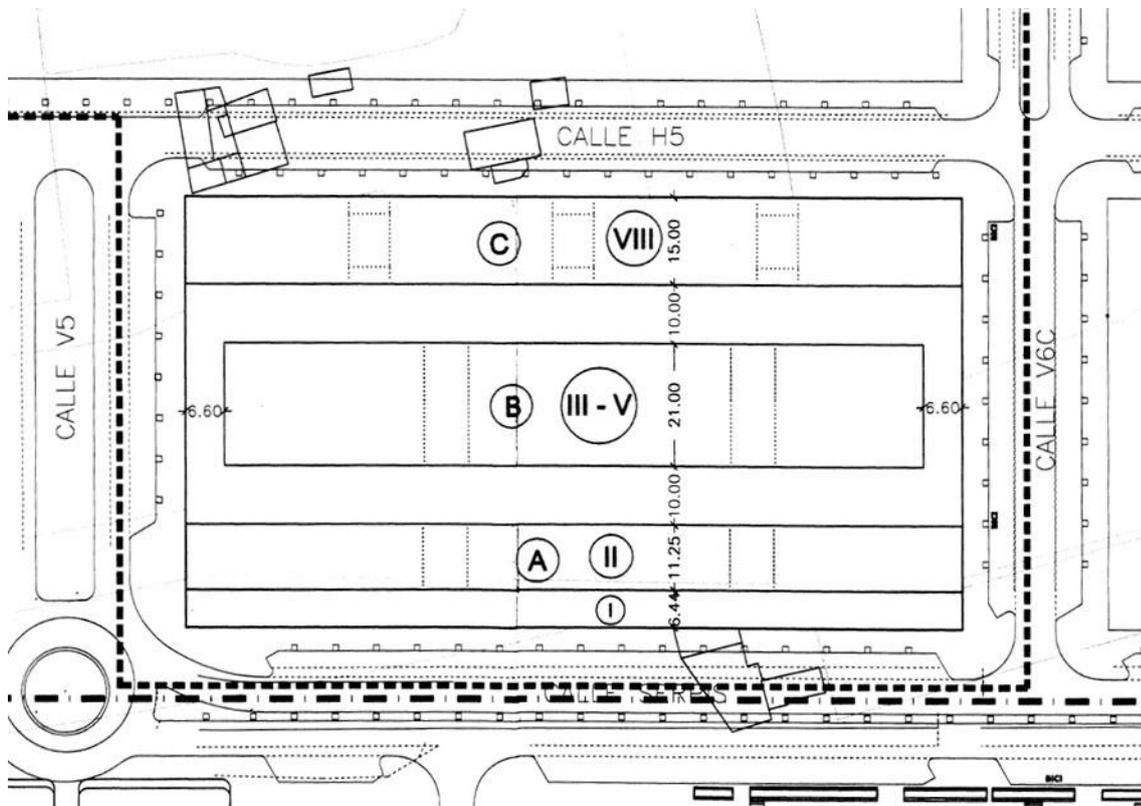
*La presente modificación pretende básicamente determinar los usos y establecer una ordenación pormenorizada de los edificios que constituyen la edificabilidad permitida.*

*La modificación no altera los parámetros básicos de ocupación, espacio libre, edificabilidad y máxima superficie construida. Se modifican los parámetros de altura máxima y altura de cornisa.*

*Con estas hipótesis resulta que en términos absolutos se mantiene el aprovechamiento total en lo referente a metros cuadrados construidos, e incluso se disminuye la superficie máxima construida en planta ya que se mantiene el coeficiente de ocupación, mientras que la medición real de la parcela es menor a la estimada en el Plan Especial. Es evidente pues que no se pretende un mayor aprovechamiento sino una mejor ordenación de los volúmenes sobre la parcela.*

*La totalidad de la parcela pasa a ser uso dotacional educativo (Ded), quedando el uso de residencial comunitario (Rcm) como compatible, al nivel del resto de los demás usos compatibles que el Plan General de Valencia, establece o pueda establecer en el futuro en sus determinaciones para el ámbito universitario.*

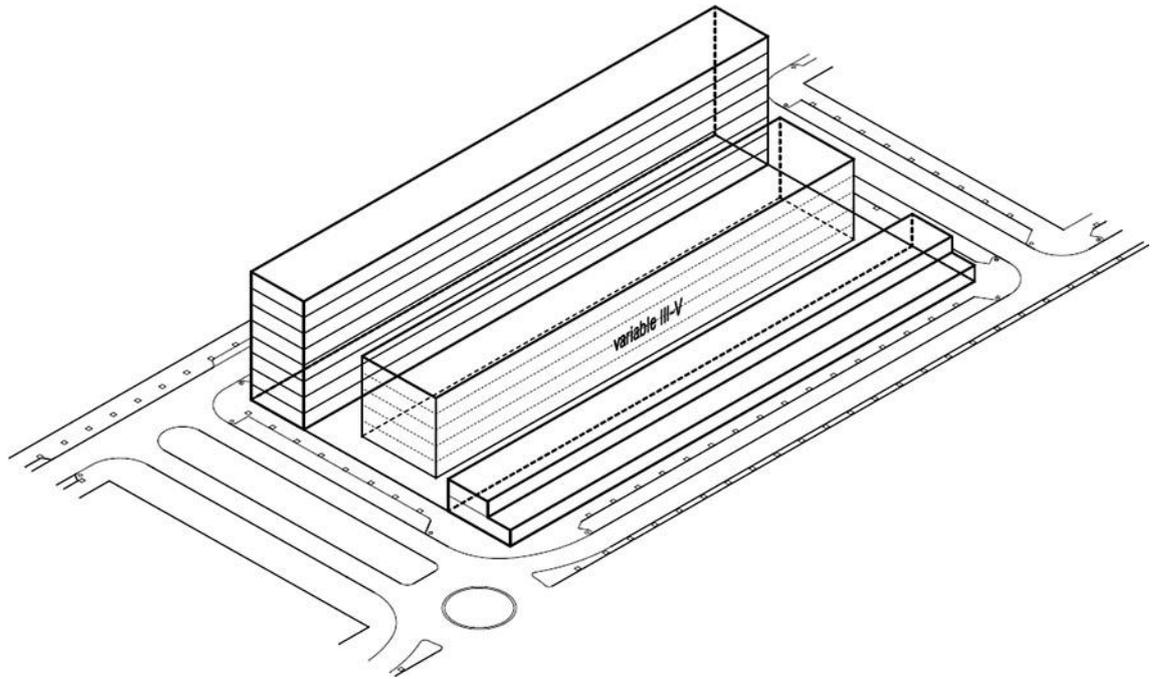
Con estas premisas, la modificación puntual del PGOU de 2003 reordenaba la parcela mediante tres bloques lineales denominados A, B y C respectivamente, escalonada en altura desde la parte baja recayente a c/ Serpis hasta el bloque de mayor altura en la fachada al campus.



MPE | Plano 6 | Planeamiento propuesto (Ordenación)

Estos bloques se definían con las siguientes características:

- o Bloque lineal de 8 alturas de 132,64 x 15 m de planta y una superficie de 1.989,52 m<sup>2</sup>. La superficie total construida será de 15.916,16 m<sup>2</sup>. Altura de cornisa máxima de 31'30 m.
- o Bloque central o intermedio que, sin modificar la altura de cornisa, dispondrá de 3 ó 5 alturas. Ocupará en planta 119,44 x 21 m y una superficie de 2.508,13 m<sup>2</sup>, limitando la superficie máxima edificable en este bloque a 8.813'13 m<sup>2</sup>. Altura de cornisa máxima de 19,50 m.
- o Bloque de 2 alturas que formará una banda recayente a la c/ Serpis, ocupará en planta 132,64 x 17,69 m y una superficie de 2.346,32 m<sup>2</sup>. La superficie total construida será de 3.838,47 m<sup>2</sup>. En la planta segunda de esta banda habrá una línea de edificación retranqueada 6,44 m desde la calle.



*Axonometría MPE*

Posteriormente, con el inicio de la construcción de los edificios proyectados y con el fin de adecuarse a nuevos reajustes de las demandas de la UVEG, se fueron realizando diferentes fases constructivas que han ido constituyendo el estado actual de la parcela, con las acciones que se refunden en el punto siguiente.

## 2.1.2 SOLUCIÓN ADOPTADA

### Objeto

La propuesta pretende el reajuste de los bloques estableciendo el número de alturas, y redistribuyendo la edificabilidad asignada por la Modificación Puntual del Plan Especial sin aumentarla en ningún caso incorporando los cambios realizados en las fases ejecutadas mediante el artículo 6.70 de las NNUU del PGOU y definiendo las condiciones en que se han de ejecutar el resto de las obras permitidas en la parcela.

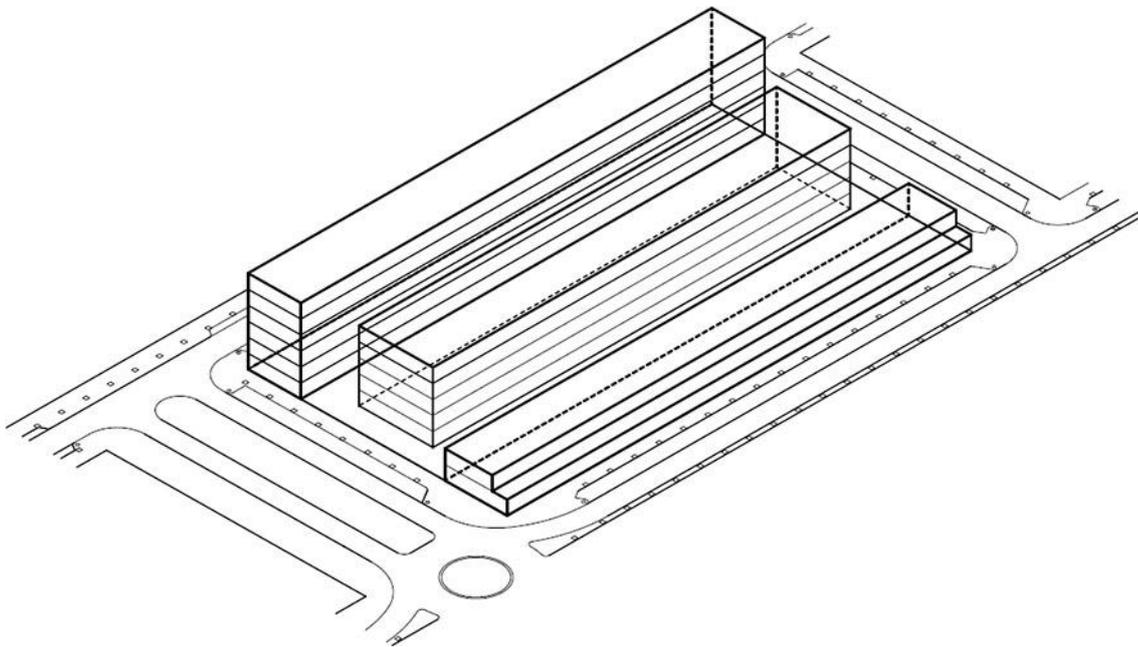
### Ordenación

Se mantiene la edificación escalonada a tres diferentes niveles, abriéndose en progresión decreciente hacia el sur y donde se encuentra el resto de la ciudad.

Entre cada bloque se mantiene la calle peatonal de 10 m de anchura, en cumplimiento y previsión de las condiciones de protección contra incendios establecidas en las fases ejecutadas.

Estas calles peatonales se comunicarán entre sí a través de pasajes transversales interiores en el Bloque B, cumpliendo con la doble función de circulación interior de la parcela como constituyendo las vías de evacuación según las ocupaciones previstas en la planificación de las sucesivas fases.

Su definición formal, se vincula a las fases constructivas y a los proyectos que las desarrollen.



*Axonometría ED*

## BLOQUE A

### *Ejecutada 1 Fase*

Bloque A (interior)	
OCUPACIÓN	1.989,53 m <sup>2</sup>
MAX. SUP. CONSTRUIDA	11.937,18 m <sup>2</sup>
ALTURAS	VI
MAX. ALTURA CORNISA	25,30 m

Previsto en la MPE como bloque con un máximo alcanzable de 8 alturas, se limita a 6 en la totalidad del bloque, a imagen de la fase ejecutada, reduciéndose la altura de cornisa.

Se desarrollará por fases, a modelo y con la misma configuración que en la primera fase, en función de las necesidades de la Universidad, y cada fase conectará con la anterior mediante los núcleos de comunicación vertical que compartirán los distintos edificios en todas sus plantas, tal y como se ha previsto en la fase ejecutada.

Se mantiene la previsión de uso docente y administrativo. Podrán ubicarse los usos compatibles que se establezcan en el Plan General.

La acción de la Fase 1 y su renuncia a edificar el máximo de 8 alturas, limitándolas a 6, generó el transvase de volumetría hacia los bloques restantes y sería el origen de la modificación volumétrica del conjunto de la parcela que originará el Estudio de Detalle que ahora se redacta.

## BLOQUE B

### *Ejecutadas 3 Fases*

B (central)	
OCUPACIÓN	2.495,53 m <sup>2</sup>
MAX. SUP. CONSTRUIDA	12.477,65 m <sup>2</sup>
ALTURAS	V
MAX. ALTURA CORNISA	19,50 m

Previsto en la MPE como bloque de 3 o 5 plantas con altura de cornisa única, se establece el número de plantas en 5, manteniéndose la altura de cornisa prevista, con el fin de absorber aquí la mayor parte del trasvase de volumetría del Bloque A.

Este bloque se separa de las fachadas de las calles V5 y V6, y así se reservan dos espacios libres, uno de 6,80 m en el extremo ejecutado, y uno de 7,00 m en extremo a ejecutar, para ubicar los accesos a los estacionamientos que previsiblemente se situarán en las plantas sótano del conjunto de la edificación.

Estas condiciones se deberán reajustar y evaluar para el conjunto de la Parcela nº 6 por los técnicos que redacten el proyecto de la última de las fases del Bloque B que alcanzará la calle V6 y que concluirá y cerrará dicho bloque y por lo tanto su capacidad de absorber la edificabilidad liberada en el Bloque A. Entonces ya se estará en condiciones de evaluar la incidencia restante sobre el Bloque C y su retranqueo a fachada.

Esta fase restante y última será de idéntica configuración a la del bloque B ya ejecutado.

Se mantiene la previsión de uso docente. Podrán ubicarse los usos compatibles que se establezcan en el Plan General.

BLOQUE C

*Sin fases ejecutadas*

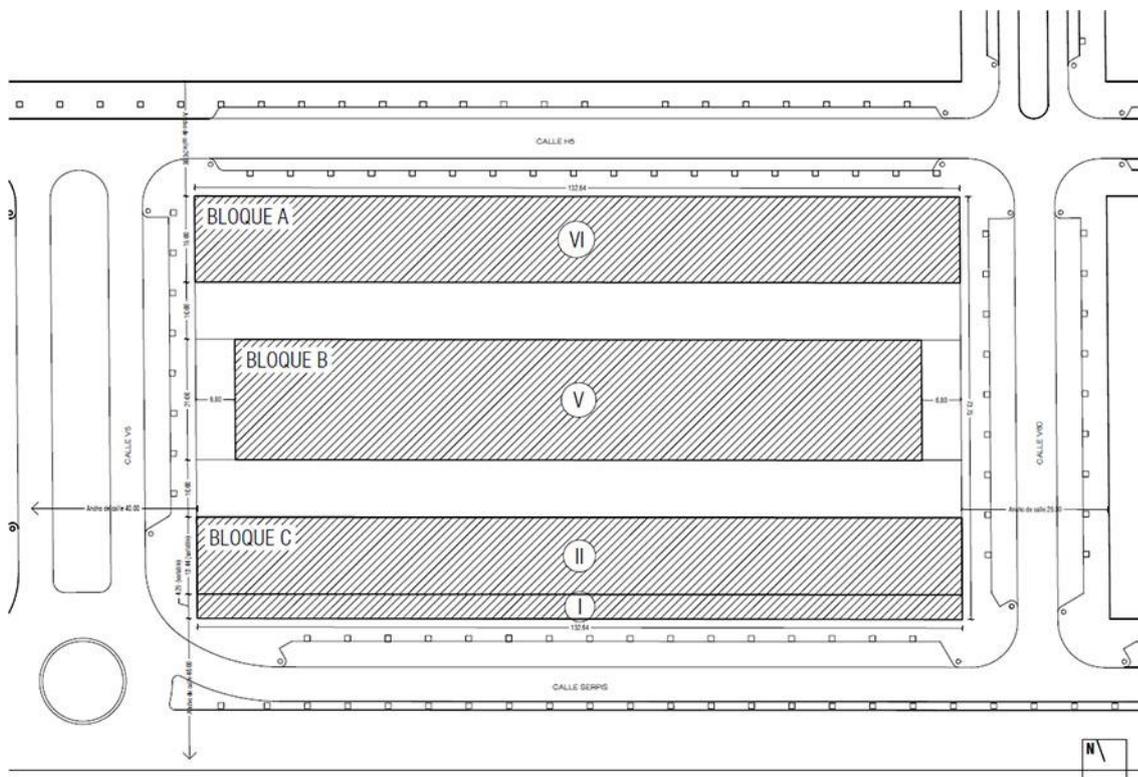
Se atenderá en su proyecto a las determinaciones del presente Estudio de Detalle.

C (exterior "Serpis")	
OCUPACIÓN	2.349,69
MAX. SUP. CONSTRUIDA	4.153,17
ALTURAS	I-II (escalonado)
MAX. ALTURA CORNISA	-

Se mantiene la previsión de la MPE como bloque de 2 plantas con la segunda retranqueada respecto a la c/ Serpis. La distancia del retranqueo queda indefinida, y se ajustará de manera que se permita su máximo aprovechamiento según el diseño definitivo del bloque, tal y como se ha explicado estas condiciones y momento en el punto anterior referido al reajuste volumétrico de la fase final del Bloque B.

La altura de cornisa queda condicionada a la posible conexión en altura y a nivel entre este bloque y el central, según las previsiones de las fases ejecutadas de este último.

Se mantiene la previsión de usos mixtos dotacionales así como todos aquellos compatibles con el Dotacional que el PGOU establezca, entendidos en su sentido más amplio, descritos en el punto 4.1.



Ordenación ED

## Ordenanzas

Queda fuera del ámbito del presente estudio de Detalle la modificación arbitraria de la normativa vigente, por lo que se estará a lo dispuesto en las normas y ordenanzas del planeamiento vigente, especificadas en el apartado 1.6, y en particular lo dispuesto en el punto 5 "Ordenanzas" de la MPE.

La ocupación, superficie máxima total construida, número de alturas y altura máxima de cornisa específica de cada bloque quedan reflejadas en los cuadros del apartado anterior.

El aprovechamiento global de la parcela queda reflejado en el cuadro comparativo del punto 2.2 del presente documento.

## DE LA EDIFICACIÓN

- Se permitirá, si fuera necesario por razones funcionales, la conexión puntual en altura entre los bloques sin menoscabo de la ocupación y edificabilidad máximas asignada a la parcela.
- Se permitirán, si fuera necesario por razones funcionales, variaciones y ampliaciones de la edificación dentro de la parcela sin aumento en ningún caso de la ocupación y edificabilidad máxima asignada a la parcela, debiendo estas condiciones estar claramente reflejadas en los sucesivos proyectos de obras que se redacten para el desarrollo de futuras fases constructivas.
- Se permitirán aleros y pérgolas como medios de control solar dentro de la parcela.
- Se permitirán las construcciones sobre altura de cornisa.

Durante la ejecución del Bloque B y especialmente en las fases 1 y 2, se realizaron construcciones sobre cubierta para su utilización de manera no permanente y que visualmente superaban la altura de cornisa.

Este aparente incremento volumétrico no fue tal, sino que fue compensado por vaciados interiores de dobles alturas relativos a calles interiores o salas especiales de gran volumen interior. Para armonizar la construcción de este Bloque B, esta solución práctica también será aceptada en la fase final del mismo, siempre que aparezca en el proyecto que se redacte debidamente justificada en su ajuste volumétrico.

Estos juegos de volúmenes dentro de las alineaciones quedan expresamente sin definir en el presente Estudio de Detalle.

Para el cómputo de la edificabilidad consumida se han tenido en cuenta estas medidas ya aplicadas en la obra ejecutada.

## 2.2 Estudio comparativo

	MPE	Estudio de Detalle
<b>CONJUNTO</b>		
SUPERFICIE PARCELA	9.777,26 m <sup>2</sup>	9.777,26 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN (%)	70%	70%
OCUPACIÓN (m <sup>2</sup> )	6.843,97 m <sup>2</sup>	6.844,08 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE (%)	30%	30%
ESPACIO LIBRE (m <sup>2</sup> )	2.933,29 m <sup>2</sup>	2.933,18 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	2,92	2,92
MAX. SUP. CONSTRUIDA	28.568,00 m <sup>2</sup>	28.568,00 m <sup>2</sup>
MAX. ALTURAS	VIII	VI
MAX. ALTURA CORNISA	31,30 m	25,30 m
<b>BLOQUES</b>		
<b>A (interior)</b>		
OCUPACIÓN	1.989,52 m <sup>2</sup>	1.989,53 m <sup>2</sup>
MAX. SUP. CONSTRUIDA	15.916,16 m <sup>2</sup>	11.937,18 m <sup>2</sup>
ALTURAS	VIII	VI
MAX. ALTURA CORNISA	31,30 m	25,30 m
<b>B (central)</b>		
OCUPACIÓN	2.508,13 m <sup>2</sup>	2.495,53 m <sup>2</sup>
MAX. SUP. CONSTRUIDA	8.813,13 m <sup>2</sup>	12.477,65 m <sup>2</sup>
ALTURAS	III-V	V
MAX. ALTURA CORNISA	19,50 m	19,50 m
<b>C (exterior c/Serpis)</b>		
OCUPACIÓN	2.346,32	2.349,69
MAX. SUP. CONSTRUIDA	3.838,47	4.153,17
ALTURAS	I-II (escalonado)	I-II (escalonado)
MAX. ALTURA CORNISA	-	-
<b>TOTAL BLOQUES</b>		
OCUPACIÓN (%)		69,95% < 70%
OCUPACIÓN (m <sup>2</sup> )		6.838,95 < 6.844,08 m <sup>2</sup>
MAX. SUP. CONSTRUIDA		28.568,00 m <sup>2</sup>
MAX. SUP. CONSTRUIDA CONSUMIDA		12.911,05 m <sup>2</sup>
MAX. SUP. CONSTRUIDA RESTANTE		15.656,95 m <sup>2</sup>

## 2.3 Cumplimiento de normativa

### 2.3.1 LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE, DE LA COMUNITAT VALENCIANA

Se cumplen las determinaciones establecidas en el Artículo 41. Estudios de detalle de la LOTUP:

- El presente Estudio de Detalle define y remodela volúmenes y alineaciones, sin modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.
- Su ámbito comprende una manzana entera.
- No crea nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos.
- Contiene como mínimo la documentación informativa y normativa propia adecuada a sus fines e incluye un análisis de su integración en el paisaje urbano.

### 2.3.2 LIMITACIONES SEGÚN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA

El presente Estudio de Detalle tienen por objeto reajustar y estableciendo alineaciones redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso, cumpliéndose las limitaciones establecidas en el Art. 2.15. "Estudios de Detalle" del PGOU de Valencia:

- No afecta al espacio viario
- No reducir espacios libre público ni suprime o mengua las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado.
- No introduce usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni altera el uso pormenorizado calificado por el Plan.
- No aumenta ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, redistribuyéndolo dentro de su ámbito.
- No rebasa la altura máxima permitida.
- No supone aumento global de la ocupación en planta.
- No contiene determinaciones propias de un Plan de rango superior.
- No altera las condiciones de los predios colindantes garantizando una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno.

En Valencia, a 15 de junio de 2016

ARKITERA SLP Sociedad de Arquitectura

Página en blanco

## ANEJO 1. CUMPLIMIENTO PARTICULAR UCRESH

### Antecedentes

#### NOTIFICACIÓN INFORME DEFICIENCIAS

En escrito de fecha 16 de febrero de 2016, y referente a la Solicitud de Licencia de Primera Utilización del edificio UCRESH, sito en C/ Serpis, (parcela 6), formulada por la Universidad de Valencia, (exp.: E-03601-2008-000013-00), el Servicio de Licencias Urbanísticas (Sección Administraciones Públicas), notificaba a la entidad interesada el informe emitido por el Servicio de Planeamiento en fecha 26 de noviembre de 2015, para que alegase y/o presente los documentos y justificaciones que estimase pertinentes, de conformidad con el artículo 84 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En el cuerpo del citado informe del Servicio de Planeamiento textualmente se expone:

*“El Servicio de Coordinación de Administraciones Públicas otorgó a la Universidad de Valencia una licencia de obras para construir un edificio en el ámbito de la manzana 6 del Plan Especial de Ordenación del Nuevo Campus. Con dicha licencia se modificaron las alineaciones y rasantes de la ordenación pormenorizada del planeamiento vigente haciendo uso del mecanismo previsto en el artículo 6.70 de las NNUU del PGOU. [...]”*

*En la parcela de referencia se habían aprobado varios instrumentos de planeamiento más específicos [...]*

*De hecho, la Modificación Puntual del Plan Especial del año 2004 tenía como único objetivo concretar con detalle las alineaciones y rasantes de la parcela de sistema general educativo situada en el número 6 de la calle Serpis.*

*Como consecuencia de lo expuesto, tal como pone en evidencia el informe emitido por la Sección Técnica de Administraciones Públicas de 26 de octubre de 2015, las alineaciones y rasantes definidas mediante la licencia otorgada no guardan relación con las determinaciones aprobadas por el Servicio de Planeamiento, y de hecho, el edificio construido consume más edificabilidad de la permitida en ese bloque, y de tal modo que hace imposible que en el resto de bloques se cumplan las determinaciones aprobadas.*

*Por lo tanto, a juicio de quién suscribe, procedería requerir a la Universidad de Valencia, que presente un nuevo documento de planeamiento para el ámbito de la parcela 6 del Plan Especial, en el que se incorporen los cambios realizados mediante el artículo 6.70 de las NNUU del PGOU y se prevean las condiciones en que se han de ejecutar el resto de las obras permitidas en la parcela.”*

#### CONTESTACIÓN DE UVEG A ESCRITO

En contestación a este escrito, el pasado 4 de marzo, la Universitat de València presentaba ante el ayuntamiento un escrito comunicando:

*“que se han realizado los trámites administrativos pertinentes para efectuar la redacción de un Estudio de Detalle que entendemos, subsanará el déficit de determinación volumétrica de la parcela nº 6 del Campus Tarongers y que en breve se presentará en ese Ayuntamiento de Valencia”,*

y que ahora se presenta.

## Justificación

### EDIFICABILIDAD CONSUMIDA

Tras la ejecución de las tres primeras fases, incluida la correspondiente al Edificio Beatriu Civera, (anteriormente denominado UCRESH) resulta la siguiente tabla resumen de ocupación y edificabilidad consumida, según Documentación Final de Obra de los correspondientes expedientes:

fase	bloque	edificio	exp. municipal	Ocupación	Superficie construida
1	B	Ed. INTRAS / Audiovisuales	57/2004	945	4.511,74 m <sup>2</sup>
2	B	Ed. Institutos de Investigación	37/2006	630	3.196,99 m <sup>2</sup>
3	B	Ed. Beatriu Civera (UCRESH)	13/2008	478,8	2.538,18 m <sup>2</sup>
<b>RESTANTE</b>				<b>2.053,80 m<sup>2</sup></b>	<b>10.246,90 m<sup>2</sup></b>

### CUADRO DE APROVECHAMIENTO CONSUMIDO Y RESTANTE BLOQUE B

Bloque B (central)	Estudio de Detalle	Consumido	Restante
OCUPACIÓN	2.495,53 m <sup>2</sup>	2.053,80 m <sup>2</sup>	441,73 m <sup>2</sup>
MAX. SUP. CONSTRUIDA	12.477,65 m <sup>2</sup>	10.246,90 m <sup>2</sup>	2.230,75 m <sup>2</sup>
ALTURAS	V		(5,05)

La edificabilidad restante sobre la porción de bloque libre de edificación excedería la resultante de multiplicar su ocupación por el número de alturas del bloque (5).

Atendiendo a las Ordenanzas del punto 2.1.2 del presente Estudio de Detalle, este exceso de edificabilidad podrá ser absorbido mediante construcciones sobre altura de cornisa, ser transferido a cualquiera de los otros dos bloques o ser compensado por vaciados interiores de dobles alturas relativos a calles interiores o salas especiales de gran volumen interior.

Se adjunta un (1) plano explicativo con indicación de aprovechamiento consumido y restante.

En Valencia, a 15 de junio de 2016

ARKITERA SLP Sociedad de Arquitectura

## II PLANOS

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 6 CAMPUS DE TARONGERS DE LA U.V.

---

## ÍNDICE DE PLANOS

### PLANOS DE INFORMACIÓN

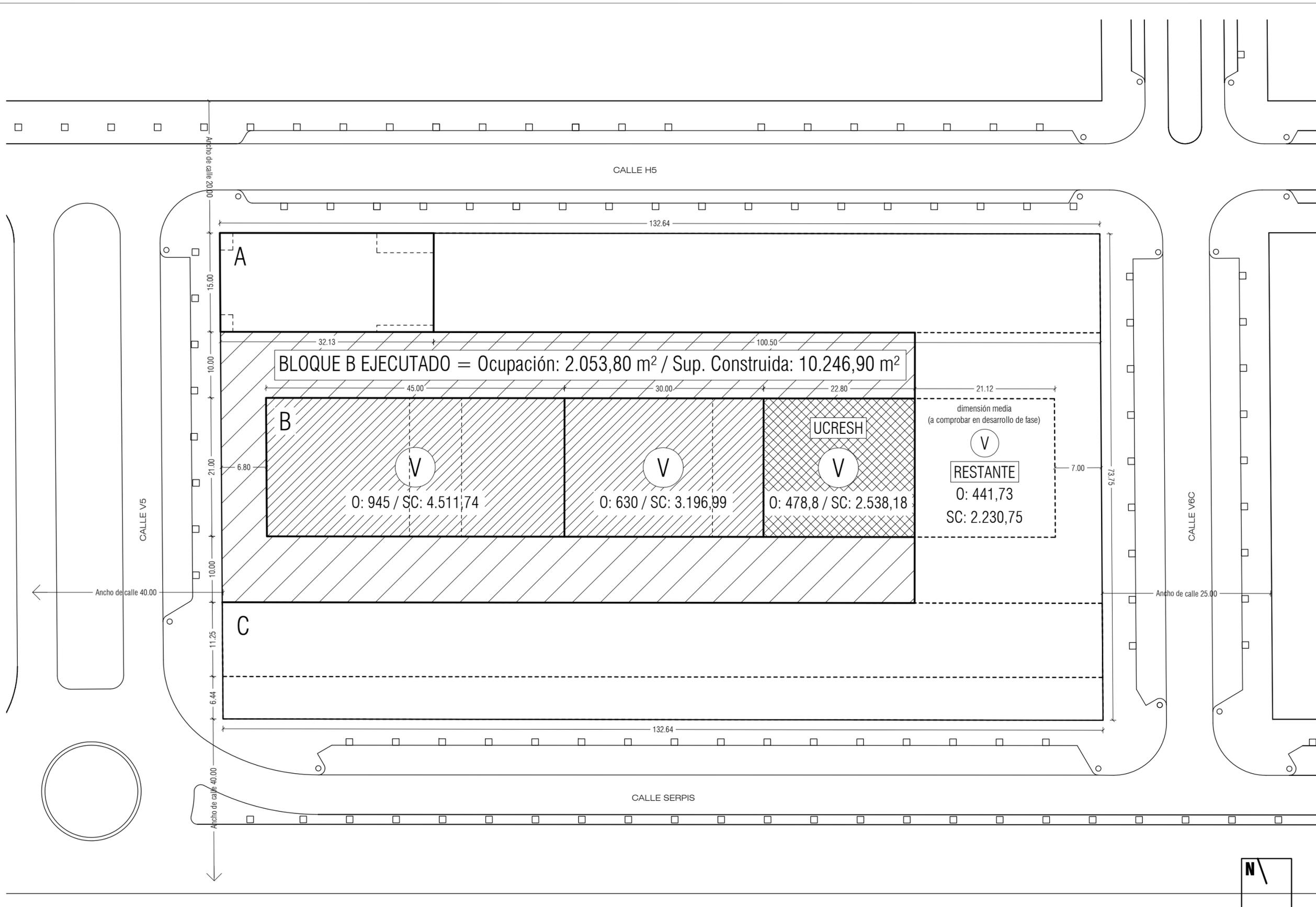
I.01	EMPLAZAMIENTO.....	1/2.000
I.02	PARCELA .....	1/500
I.03	ESTADO ACTUAL. ORDENACIÓN INTERIOR.....	1/500
I.04	ESTADO ACTUAL. EDIFICACIÓN.....	1/500
I.05	ESTADO ACTUAL. AXONOMETRÍA .....	S/E

### PLANOS DE ORDENACIÓN

O.01	ORDENACIÓN INTERIOR.....	1/500
O.02	AXONOMETRÍA.....	S/E

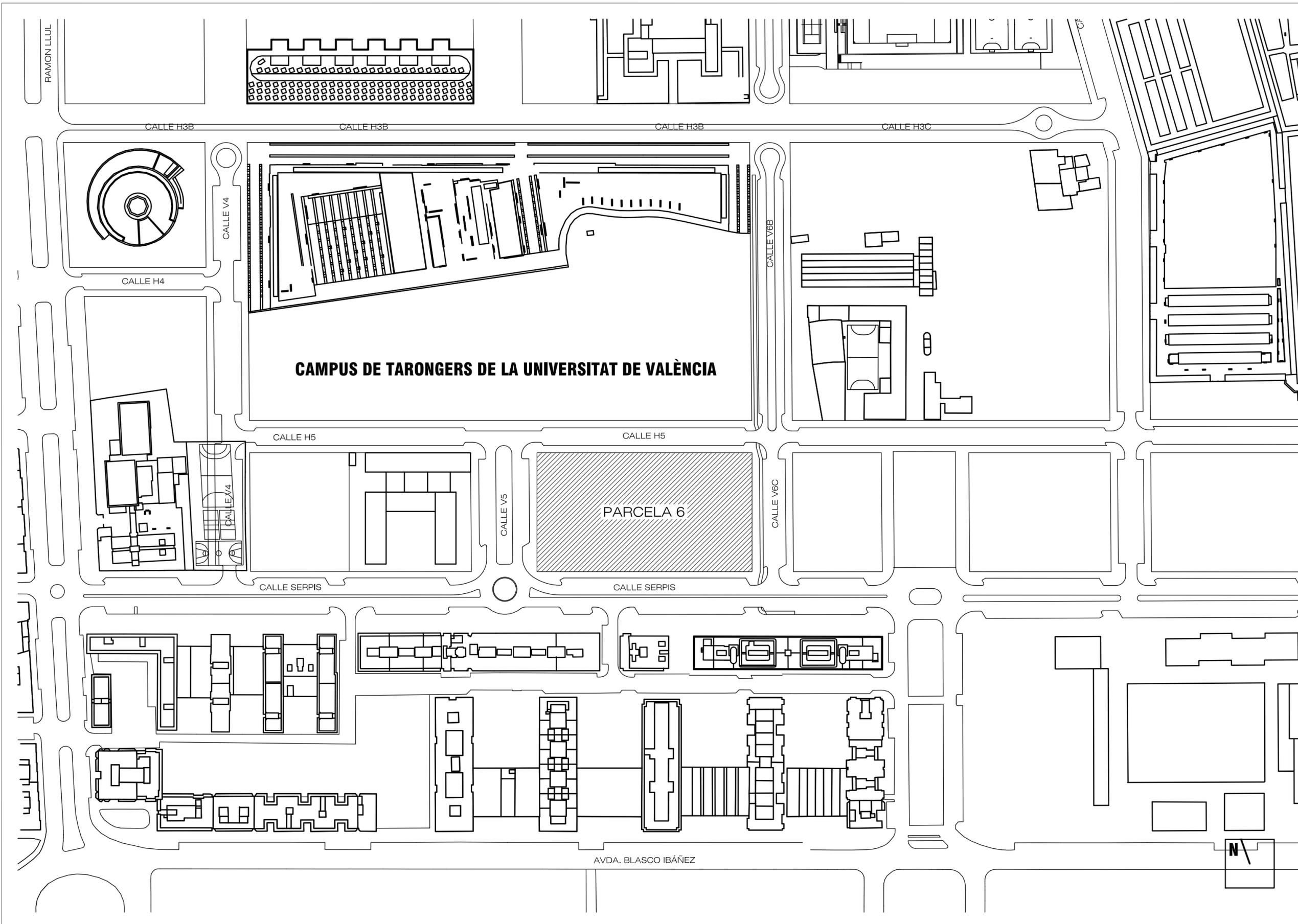
### PLANOS DE ORDENACIÓN

V.01	PERSPECTIVAS. VISTA 1.....	S/E
V.02	PERSPECTIVAS. VISTA 2.....	S/E
V.03	PERSPECTIVAS. VISTA 3.....	S/E
V.04	PERSPECTIVAS. VISTA 4.....	S/E
V.05	PERSPECTIVAS. VISTA 5.....	S/E



**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 6**  
 Campus de Tarongers, U. V.





Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia

**ARKÍTERA**

ARKÍTERA S.L.P. Sociedad Limitada de Arquitectura nº 90007  
promotor

UNIVERSITAT DE VALÈNCIA

**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 6**  
Campus de Tarongers, U. V.

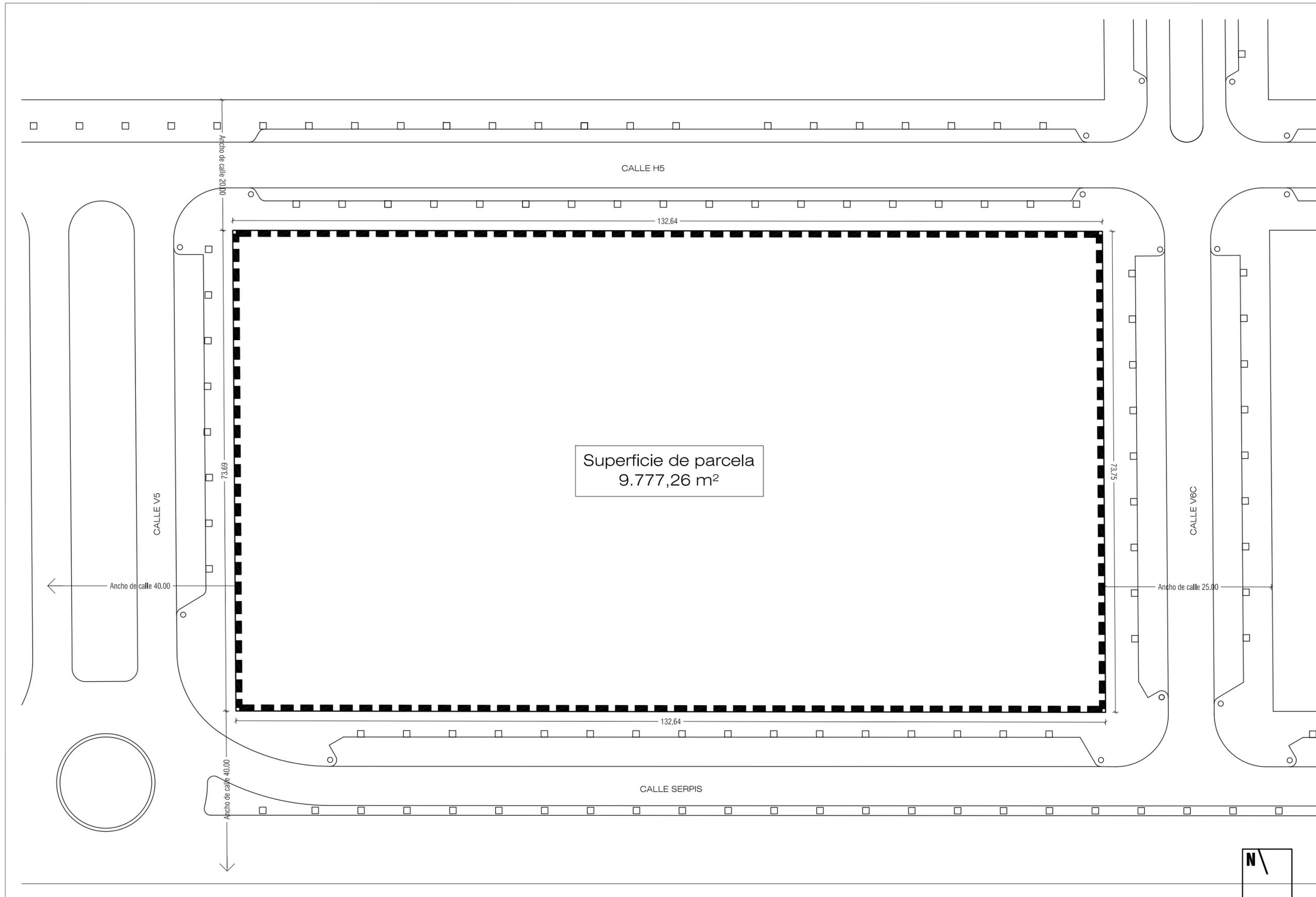


plano  
**INFORMACIÓN**  
**Emplazamiento**

escala 1/2.000

fecha junio 2016

nº **I.01**



Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia

**ARKITERA**

ARKÍTERA S.L.P. Sociedad Limitada de Arquitectura nº 90007  
promotor

VNIVERSITAT DE VALÈNCIA

**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 6**  
Campus de Tarongers, U. V.

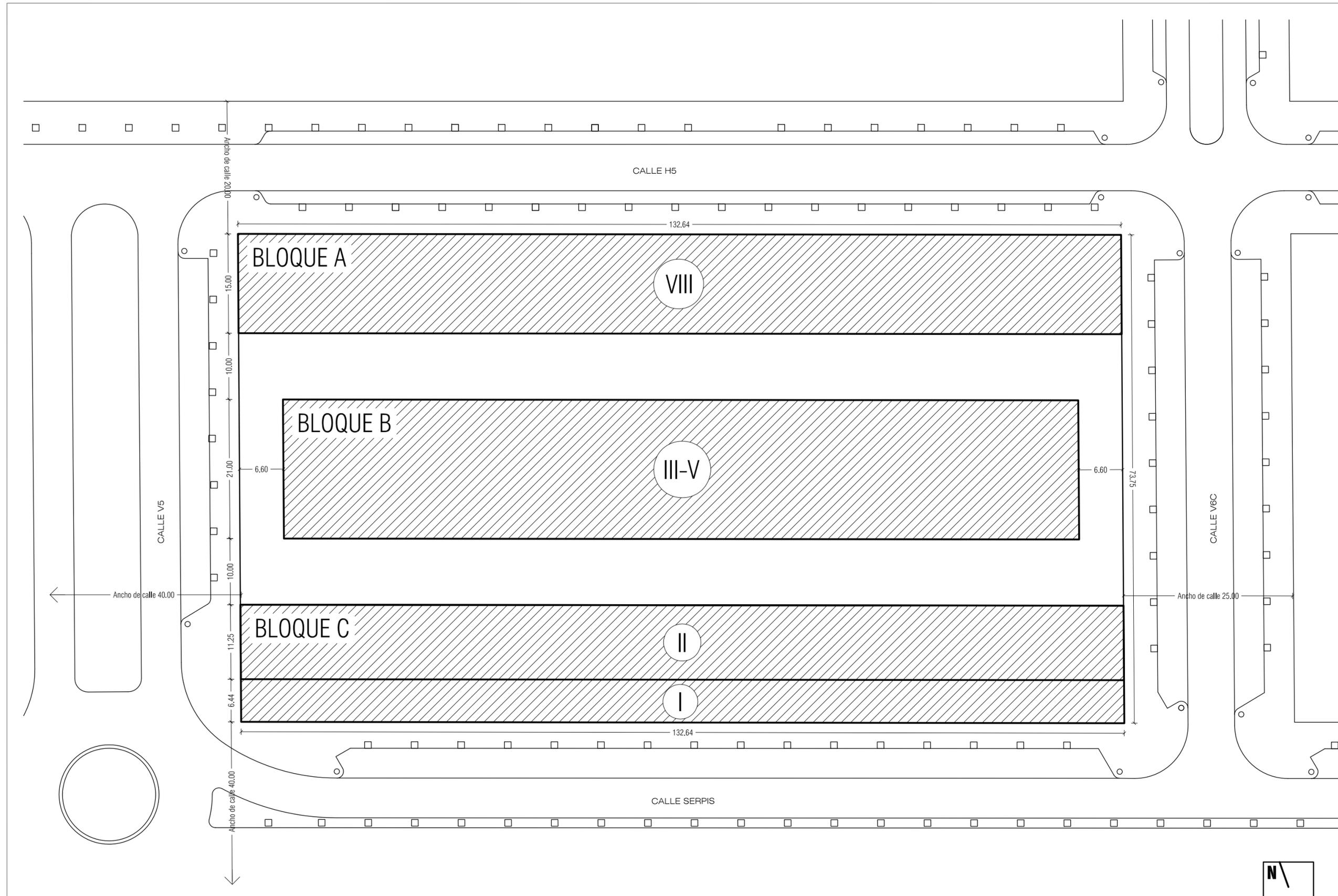


plano  
**INFORMACIÓN**  
**Parcela**

escala 1/500

fecha junio 2016

nº **I.02**



Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia



ARKÍTERA S.L.P. Sociedad Limitada de Arquitectura nº 90007  
promotor

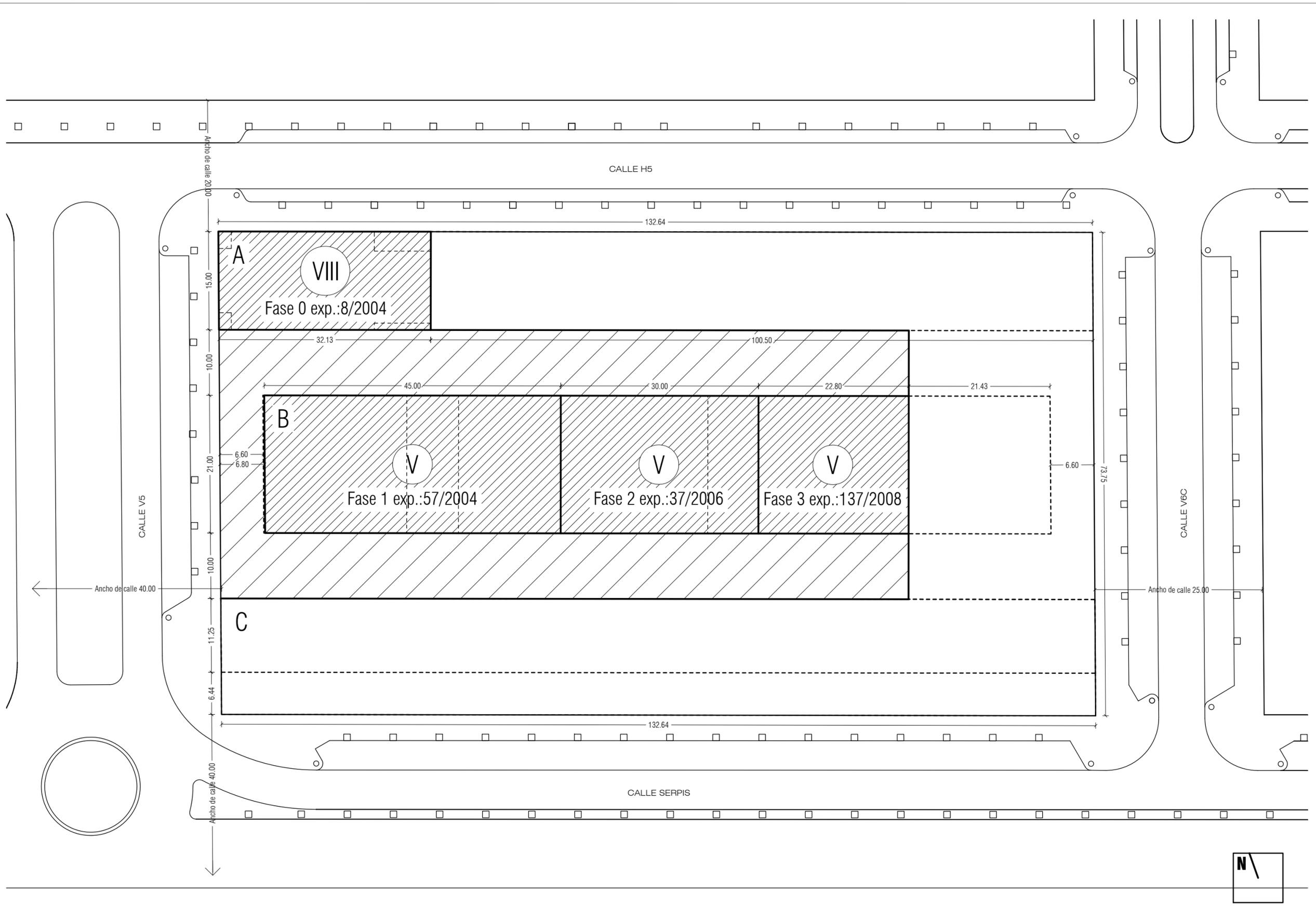
VNIVERSITAT DE VALÈNCIA

**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 6**  
Campus de Tarongers, U. V.



plano  
**INFORMACIÓN**  
**Estado actual**  
**Ordenación interior**

escala	1/500	nº <b>I.03</b>
fecha	junio 2016	

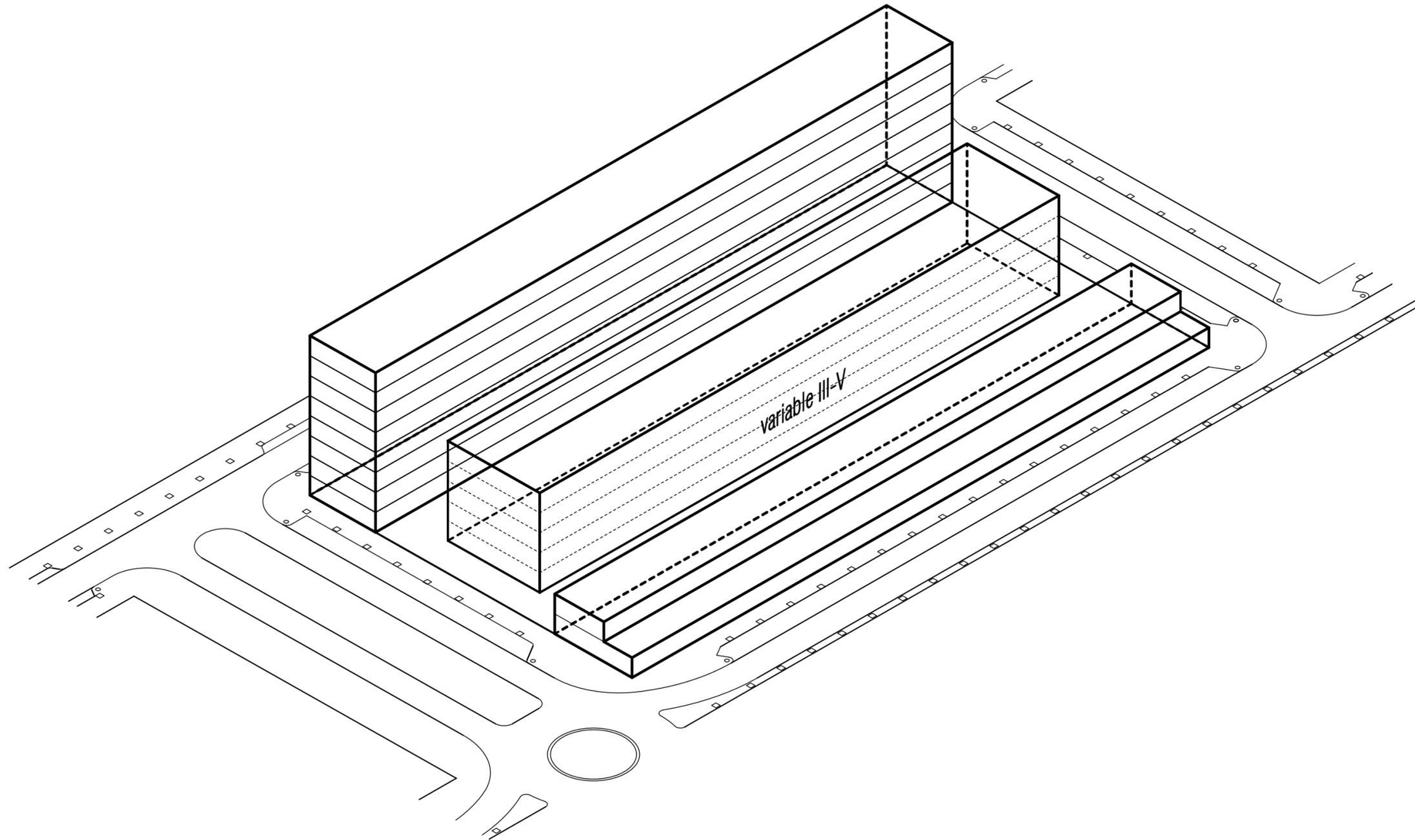


**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 6**  
Campus de Tarongers, U. V.



plano  
**INFORMACIÓN**  
**Estado actual**  
**Edificación**

escala	1/500	nº <b>I.04</b>
fecha	junio 2016	



Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia

**ARKITERA**

ARKÍTERA S.L.P. Sociedad Limitada de Arquitectura nº 90007  
promotor

VNIVERSITAT ID VALÈNCIA

**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 6**  
Campus de Tarongers, U. V.



plano

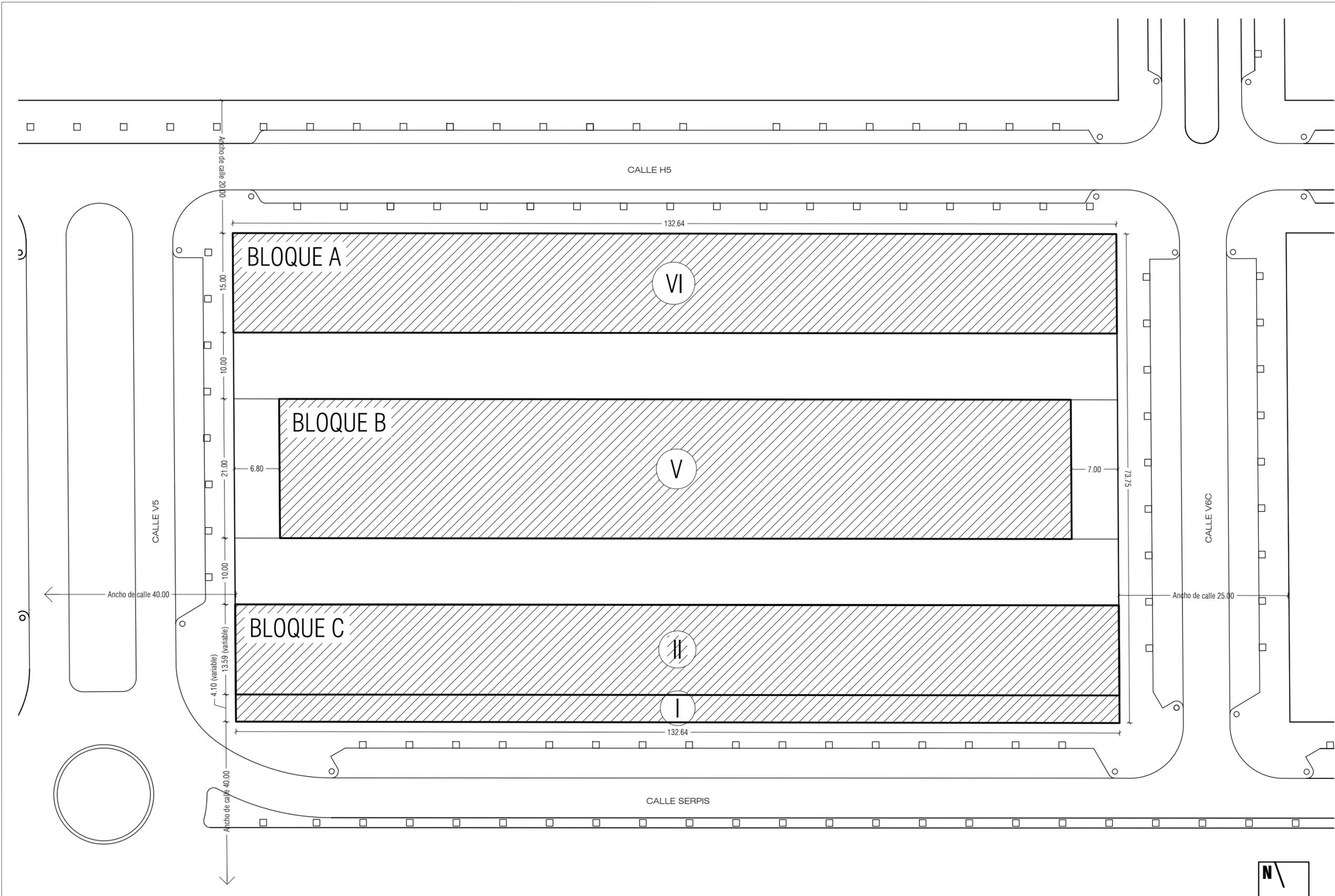
**INFORMACIÓN**  
**Estado actual**  
**Axonometría**

escala s/e

fecha junio 2016

nº

**I.05**



Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia



ARKITERA S.L.P. Sociedad Limitada de Arquitectura nº 90007  
promotor

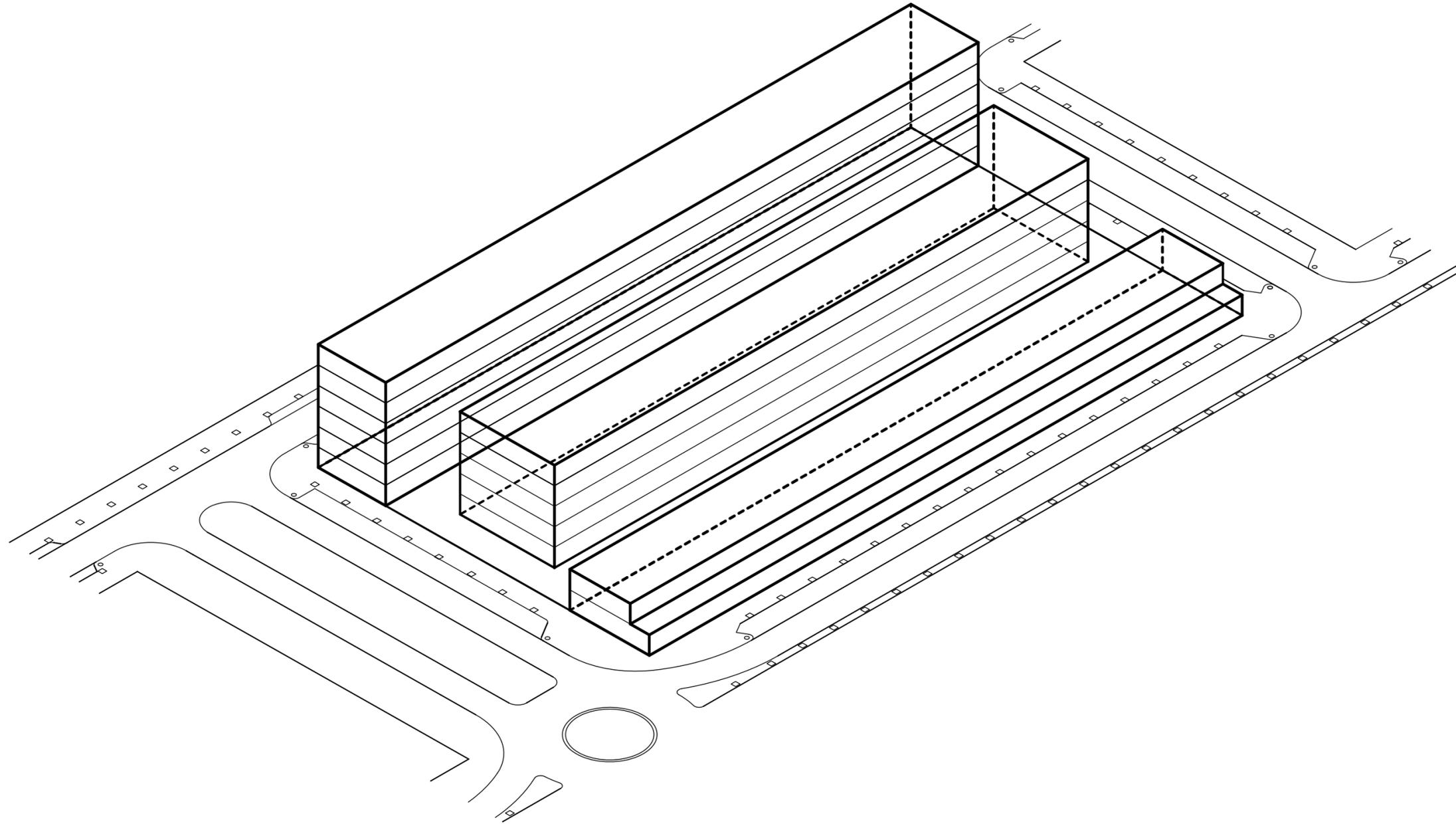
VNIVERSITAT DE VALÈNCIA

**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 6**  
Campus de Tarongers, U. V.



plano  
**ORDENACIÓN**  
**Ordenación interior**

escala	1/500	nº <b>0.01</b>
fecha	junio 2016	



Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia

**ARKITERA**

ARKITERA S.L.P. Sociedad Limitada de Arquitectura nº 90007  
promotor

VNIVERSITAT DE VALÈNCIA

**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 6**  
Campus de Tarongers, U. V.



plano

**ORDENACIÓN**  
**Axonometría**

escala s/e

fecha junio 2016

nº **O.02**



Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia

**ARKITERA**

ARKÍTERA S.L.P. Sociedad Limitada de Arquitectura nº 90007  
promotor

VNIVERSITAT ID VALÈNCIA

**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 6**  
Campus de Tarongers, U. V.



plano  
**PERSPECTIVAS**  
**Vista 1**

escala	s/e	nº
fecha	junio 2016	<b>V.01</b>



Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia

**ARKÍTERA**

ARKÍTERA S.L.P. Sociedad Limitada de Arquitectura nº 90007  
promotor

VNIVERSITAT ID VALÈNCIA

**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 6**  
Campus de Tarongers, U. V.



plano

**PERSPECTIVAS**  
**Vista 2**

escala s/e

fecha junio 2016

nº **V.02**



Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia

**ARKITERA**

ARKITERA S.L.P. Sociedad Limitada de Arquitectura nº 90007  
promotor

UNIVERSITAT DE VALÈNCIA

**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 6**  
Campus de Tarongers, U. V.



plano

**PERSPECTIVAS**  
**Vista 3**

escala s/e

fecha junio 2016

nº **V.03**



Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia

**ARKITERA**

ARKÍTERA S.L.P. Sociedad Limitada de Arquitectura nº 90007  
promotor

VNIVERSITAT ID VALÈNCIA

**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 6**  
Campus de Tarongers, U. V.



plano

**PERSPECTIVAS**  
**Vista 4**

escala s/e

fecha junio 2016

nº

**V.04**



Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia

**ARKÍTERA**

ARKÍTERA S.L.P. Sociedad Limitada de Arquitectura nº 90007  
promotor

VNIVERSITAT ID VALÈNCIA

**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 6**  
Campus de Tarongers, U. V.



plano

**PERSPECTIVAS**  
**Vista 5**

escala s/e

fecha junio 2016

nº **V.05**