



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 25 de septiembre de 2015.

EL SECRETARIO,

**MODIFICADO
ESTUDIO DE DETALLE**

**AVDA. MAESTRO RODRIGO,
C/ LUIS BUÑUEL, C/ RAFAEL ALBERTI Y C/ JORGE COMIN.**

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 25 de septiembre de 2015, incluye la corrección de error material asumida por acuerdo plenario de 20 de noviembre del mismo año.

EL SECRETARIO,

PROMOTOR

DESARROLLO URBANO METROPOLITANO, S.L.

ARQUITECTOS

**Javier Esparza Beltrán
José Manuel Herrero Moreno**

**JAVIER ESPARZA BELTRÁN / JOSÉ MANUEL HERRERO MORENO
ARQUITECTOS**

1

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

València, 12-1-2016
Per la unitat administrativa,

1915

El presente documento complementa el Estudio de Detalle; Avda. Maestro Rodrigo, C/ Luis Buñuel, C/ Rafael Alberti y C/ Jorge Comín y complementa el fechado en junio 2014 – reg. de entrada 00113 2014 024215 de fecha 3 de julio de 2014 – ajustándolo al cumplimiento de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

ÍNDICE DE DOCUMENTOS Y PLANOS

Estudio de Detalle

Avda. Maestro Rodrigo, C/ Luis Buñuel, C/ Rafael Alberti y C/ Jorge Comín

I. MEMORIA INFORMATIVA

- I.1. Ámbito Territorial
- I.2. Órgano Redactor
- I.3. Órgano Competente para la aprobación
- I.4. Condiciones de Planeamiento Superior
- I.5. Antecedentes

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- II.1. Justificación de la conveniencia de la redacción del Estudio de Detalle.
- II.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.
 - Cumplimiento del Artículo 41 de la LOTUP.
 - Cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 2. 15 de las Normas del Plan General.
 - Cumplimiento de lo establecido en apartado 10 del artículo 6.25 de las normas del Plan General.
- II.3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
- II.4. CRITERIOS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.
 - Alineaciones
 - Alturas
- II.5. JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.
 - Edificabilidad asignada.
 - Edificabilidad realizada.
- II.6. SIMULACION VISUAL.

III DOCUMENTACION GRAFICA.

00 EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN

III.1 PLANOS DE INFORMACION. PLANEAMIENTO VIGENTE.

01.1 CALIFICACIÓN URBANISTICA.

01.2 ORDENACIÓN.

01.3 VOLUMETRIA.

III.2 PLANOS DE ORDENACION.

02.1. CALIFICACIÓN URBANISTICA.

02.2 ORDENACIÓN.

02.3 VOLUMETRIA.

03 JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD

03.1 JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD. PLANTA 1.

03.2 JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD. PLANTA 2.

03.3 JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD. PLANTAS 3-6.

03.4 JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD. PLANTA 7.

03.5 JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD. PLANTAS 8-10.

03.6 JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD. PLANTA 11.

03.7 JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD. PLANTA ATICO.

03.8 JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD. PLANTA BAJOCUBIERTA.

03.9 JUSTIFICACION DE ALINEACIONES. ALZADOS.

MEMORIA INFORMATIVA

I.1. ÁMBITO TERRITORIAL.

Queda afectada por el presente estudio de detalle una parcela de 12.365 m², correspondiente a una manzana completa incluida en la Modificación del Plan General en Desarrollo del Convenio sobre la Manzana de Jesuitas, comprendida entre las calles

- Avenida Maestro Rodrigo.
- Calle Luis Buñuel.
- Calle Rafael Alberti.
- Calle Jorge Comín.

I.2. ÓRGANO REDACTOR.

Se redacta el presente Estudio de Detalle a instancias de la mercantil Desarrollo Urbano Metropolitano S.L como propietaria de la totalidad de la superficie afectada.

I.3. ÓRGANO COMPETENTE PARA LA APROBACIÓN.

La LOTUP introduce como novedad la clarificación del marco competencial en la tramitación de los planes urbanísticos diferenciando entre la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada e introduce el plan de ordenación pormenorizada, **de aprobación municipal**, como instrumento que desarrolla el estructural incidiendo en los aspectos de mayor detalle relacionados con la gestión urbanística y la edificación.

La ordenación pormenorizada desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación y se establece en el plan de ordenación pormenorizada, en los planes parciales, en los planes de reforma interior y en los estudios de detalle (*LOTUP Artículo 19. Niveles de ordenación municipal: ordenación estructural y ordenación pormenorizada.*)

El órgano competente para la aprobación, tanto inicial como definitiva, es por tanto el Excmo. Ayuntamiento de Valencia.

I.4. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.

El Planeamiento vigente sobre la parcela referida es:

- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia con fecha 28 de Diciembre de 1.988 y publicado en el BOP de 16 de Enero de 1.989.
- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana
- Plan Parcial "Campanar Sur" aprobado definitivamente el 28 de Febrero de 1.997.
- Modificación del Plan General en Desarrollo del Convenio sobre la Manzana de Jesuitas, aprobado definitivamente el 23 de Diciembre de 1.998 donde, en su Artículo 6.25.bis, deroga los artículos 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 26, 27, 28, 30 y 31 del Plan Parcial "Campanar Sur" que no serán de aplicación.
- Estudio de Detalle aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 29 de diciembre, de 2.005, publicado en el BOP el 03 de marzo de 2.006.

I.5. ANTECEDENTES

La parcela objeto del Estudio de Detalle venía definida como espacio libre en el Plan Parcial "Campanar Sur" pasando a suelo edificable mediante la aprobación de la Modificación del Plan General en desarrollo del convenio sobre la manzana de Jesuitas en Diciembre de 1.998. En dicha modificación, la manzana queda calificada como Edificación Abierta de uso mixto de tipo 2 (EAM.2), siendo de aplicación, las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial "Campanar Sur"

En julio de 2.000 se modifica el Plan Parcial "Campanar Sur" derogando los artículos 3,4,7,8,9,10,11,12; 15,26,27,28; 30 y 31, que no son de aplicación.

En diciembre de 2.005 se aprueba un Estudio de Detalle que permite resolver de mejor forma la edificabilidad atribuida a la parcela, tras la aprobación del Convenio sobre la Manzana de Jesuitas, de Diciembre de 1.998.

Se promueve el presente Estudio de Detalle en el que la nueva ordenación siguiendo en su conjunto los parámetros urbanísticos de LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU MANZANA CONVENIO JESUITAS establece una ordenación pormenorizada que permite el desarrollo individualizado de cada una de las futuras parcelas en las que se divida la nueva propiedad

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

II.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL NUEVO ESTUDIO DE DETALLE.

Tras la aprobación de la Modificación del Plan General de diciembre de 1.998, la parcela pasó a ser residencial con una edificabilidad asignada de 39.595 m².

La imposibilidad de distribuir dicha edificabilidad en la manzana, respetando el número de alturas, distancia a lindes, ocupación de parcela y demás parámetros urbanísticos del Plan Parcial "Campanar Sur", manteniendo la tipología de Edificación Abierta propugnada por el Plan propició la aprobación de un Estudio de Detalle en diciembre de 2.005 que permitió resolver de mejor forma la edificabilidad atribuida a la parcela.

En la actualidad se contempla la posibilidad de ubicar un centro comercial destinado a la alimentación con playa de aparcamiento en superficie y parking en sótano en la manzana (categoría Tco.1c) que requiere de unos parámetros urbanísticos diferentes a los existentes en la actualidad al precisar una mayor superficie en una sola planta y espacio sin edificar debiendo reordenar la edificabilidad no consumida. Realizado un exhaustivo estudio se observa la inexistencia de dicho tipo de dotación en la zona.

La alteración de las previsiones establecidas en el plano de ordenación de parcela aprobado requiere, en aplicación del artículo 6.25 bis.4 de la Modificación del Plan General en Desarrollo del Convenio sobre la Manzana de Jesuitas la redacción de un Estudio de Detalle.

El estudio de Detalle pretende por tanto dos objetivos:

- 1.- Ubicar en la esquina recayente a la Avenida Maestro Rodrigo – C/ Dr. Jorge Comín un centro comercial destinado a la alimentación de una planta con playa de aparcamiento en superficie y parking en sótano.
- 2.- Mantener la tipología edificatoria del anterior estudio de detalle aprobado: Edificación exenta con plataforma comercial unitaria.

La nueva propuesta no altera, o mejora, las condiciones respecto de las edificaciones colindantes incluidas en el P.P. Campanar Sur. Así en la C/ Luis Buñuel el bloque definido en el estudio de Detalle aprobado mantiene el número de alturas aprobado y en la C/ Dr. Jorge Comín se elimina el bloque previsto sustituyéndolo por un espacio libre y una edificación de una planta.

La edificabilidad se concentra en su frente norte - C/ Rafael Alberti – donde la manzana colindante incluida en la Modificación alcanza las 15 alturas - potenciando la singularidad de la Modificación Puntual Convenio de Jesuitas y dando solución a la gran edificabilidad asignada a las parcelas. Esta agrupación de la edificabilidad recae sobre un parque público y sobre el edificio singular de la parcela de referencia que sirve de referencia.

II.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto de la presente modificación del Estudio de Detalle es el de ordenar, dentro de la parcela señalada, la edificabilidad que la Modificación del Plan General le otorga, definiendo alturas y alineaciones de los futuros edificios.

- Cumplimiento del Artículo 41 de la LOTUP.

El Estudio de Detalle estará sujeto a las limitaciones específicas señaladas en el Artículo 41 de la LOTUP:

1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.

El objeto del Estudio de Detalle es el de definir los volúmenes edificables en el interior de la parcela, según las condiciones fijadas en el Art. 2.15 de las Normas del Plan General.

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.

La Redacción del Estudio de Detalle dentro del Plan Parcial se establece en el punto 3.5 del Art. 6.25 bis de la Modificación del Plan General, que los cita y referencia al Art. 2.15 de las normas urbanísticas del Plan General.

La parcela afectada por el presente Estudio de Detalle constituye una manzana completa del Plan Parcial, limitada en todos sus lados por viales rodados públicos.

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.

El presente Estudio de Detalle no crea nuevos viales ni reduce ni modifica los existentes.

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 contiene la documentación adecuada a su fin ajustándose en lo que a documentación se refiere, en ausencia de Reglamento que desarrolle la actual Ley, a lo establecido en el Decreto 67/2006 ROGTU hoy derogado.

Se ha solicitado el inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica del Estudio de Detalle obteniendo:

- Del servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia informe, de fecha 6 de febrero de 2015, indicando que "considerando que la propuesta afecta

exclusivamente a suelo urbano consolidado y urbanizado, y se mantiene la tipología edificatoria total de la manzana, no parece que pueda desplegar efectos sobre el medio ambiente”.

- Del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia informe en fecha 16 de marzo de 2015, indicando que: *"del Estudio de Detalle propuesto no se derivarán efectos significativos sobre el medio ambiente desde a visión de las competencias urbanísticas de este Servicio"*.
 - Del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, informe de fecha 23 de marzo de 2015 en el que indica que: *"teniendo en cuenta el objeto y alcance del estudio propuesto, es de prever que éste tenga incidencia en el paisaje susceptible de configuración conforme al planeamiento vigente, si bien, atendiendo a la documentación justificativa elaborada, ésta no sería significativa, en tanto que la propuesta no modificará el carácter y la percepción del citado paisaje."*
- ...el documento aportado contiene documentación relativa al análisis de la integración en el paisaje urbano de la actuación, con la que se podría dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 41 de la LOTUP.*

Siendo por tanto suficiente la documentación aportada para el análisis de su integración en el paisaje urbano.

- Cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 2. 15 de las Normas del Plan General.

La Modificación del Plan General anula el Art. 10 Estudios de Detalle, estableciendo en el punto 3.5 del Artículo 6.25bis que en lo relativo a los Estudios de Detalle, se estará a lo dispuesto en el Artículo 2.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General que expone:

- a) **"La adaptación y reajuste de las 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 su entorno. Podrán crear**

nuevo espacio viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores"

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación del volumen edificable dentro de la propia parcela, sin incidir sobre la trama viaria.

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".

Al carecer de espacios públicos dentro de la manzana de actuación, la ordenación no produce reducción de los mismos.

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 las dotacionales".

El presente Estudio de Detalle mantiene los usos autorizados por las Ordenanzas del Plan Parcial "Campanar Sur" en su artículo 5. No introduce ninguno de los usos prohibidos que se indican en dicho artículo.

Particularmente introduce el uso comercial en edificación exenta de categoría Tco.2 (superficie de venta mayor de 2.000 m² y construida total inferior a 12.000 m² de techo) que en aplicación de dicho artículo, *podrá ubicarse en edificios de uso exclusivo o de uso mixto con otros usos residenciales.*

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 la edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito".

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la reordenación del volumen edificable del Estudio de Detalle aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 29 de diciembre, de 2.005. No aumenta el volumen y no alcanza la edificabilidad máxima prevista, limitándose a redistribuirla dentro de su ámbito.

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

El número máximo de plantas que se pueden alcanzar mediante la realización de un Estudio de Detalle, viene fijado en el artículo 10 de las Normas del Plan Parcial "Campanar Sur", artículo que queda derogado por la Modificación del Plan General Manzana Convenio de Jesuitas, en el punto 3.5 del artículo 6.25 bis establece que únicamente *"En relación a los Estudios de Detalle, se estará a lo dispuesto en el artículo 2.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General"*

El presente Estudio de Detalle está coordinado en número de alturas, altura de cornisa, retranqueos y huecos en fachada con el realizado en la parcela homóloga proveniente del convenio de Jesuitas.

Las edificaciones tendrán un máximo de 11 plantas más ático retranqueado y bajocubierta, las mismas plantas que el edificio vecino. Para ello se establece una planta comercial de 5.30 metros de altura, diez plantas piso hasta igualar la las plantas del edificio vecino y una planta ático retranqueada sobre la que se ubica el bajo cubierta contemplado en el Plan parcial Campanar Sur, no computable a efectos urbanísticos.

Se mantienen los bajocubierta. Al objeto de mantener la singularidad de las edificaciones incluidas en el ámbito de la Modificación del Plan General en Desarrollo del Convenio sobre la Manzana de Jesuitas, al igual que en la manzana colindante, estos bajocubierta cambiarán la configuración de mansarda por un volumen retranqueado cuyo uso será similar al de la planta inmediata inferior. Estarán espacialmente comunicados e integrados a la planta inferior desde la cual reciben acceso. No podrán ocupar una superficie útil mayor del 75% de la de la planta inmediata inferior, quedando específicamente prohibido la creación de una planta con acceso exclusivo independiente.

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 si se 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."

El Estudio de detalle define de forma gráfica la ocupación en planta de los volúmenes edificados, sin que comporte un aumento de la edificabilidad ni del 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. . . "

El Estudio de Detalle no contiene determinaciones de figuras de planeamiento de rango superior.

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."

El presente Estudio de Detalle no introduce alteraciones en las condiciones de los predios colindantes, mantiene lo establecido en el Estudio de Detalle aprobado respecto a retranqueos y distancias a lindes, garantizando una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno.

II.3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Para adecuarse y mantener tipológicamente las determinaciones del Plan Parcial de Edificación Abierta y al mismo tiempo reordenar la edificabilidad no consumida por el centro comercial se prevé una base de dos plantas que se desarrolla en los frentes de las calles Luis Buñuel y C/ Rafael Alberti sobre la que se levantan dos cuerpos de edificación retranqueados.

La solución de 4 edificios exentos en su frente de mayor longitud, a partir de la planta 7 genera una mayor dimensión de los espacios entre bloques aumentando los ejes visuales de las unidades residenciales tanto de la manzana como de las edificaciones vecinas.

El Plan Parcial "Campanar Sur", en el artículo 22 'condiciones de volumen y forma de los edificios', en su punto 5 'por encima de la altura de cornisa del edificio', permite cubiertas inclinadas o de directriz curva donde admite el aprovechamiento bajo cubierta dando lugar a las mansardas que caracterizan el P.P. Campanar Sur. Al igual que en la manzana colindante, se sustituirá el bajo cubierta por una planta retranqueada de superficie y condiciones equivalentes al bajocubierta que no computará a efectos urbanísticos.

En lo no previsto en los anteriores apartados se estará a lo dispuesto en el art. 5.46 de las NN.UU. del Plan General. A efectos de edificabilidad, las construcciones previstas por encima de la altura de cornisa no computarán, si se ajustan a las previsiones establecidas en los ya citados apartados 5.1 y 5.2 anteriores, en aplicación de la tolerancia establecida con carácter general en el art. 5.46. 1 de las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia."

Respecto al número de viviendas a realizar en el ámbito del presente estudio de Detalle, no será necesario establecer un número máximo ya que la parcela es consecuencia de la Modificación del Plan General en desarrollo del Convenio sobre la Manzana de Jesuitas que además de afectar a suelo urbano, fue tramitada y aprobada con posterioridad al Plan Parcial del Sector PRR-13 "Campanar Sur", por lo que dado que la Modificación del Plan General afectaba a suelo urbano no será necesario establecer ningún número máximo de viviendas a realizar sobre la parcela.

II.4. CRITERIOS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.

- Alineaciones.

El Estudio de Detalle define su ordenación y alineaciones mediante la definición geométrica gráfica de los parámetros de la edificación.

Las edificaciones se ajustarán a las alineaciones exteriores e interiores de la edificación si bien en el desarrollo del proyecto se admiten retranqueos de la edificación respecto a dichas alineaciones en todas o algunas plantas, con las siguientes limitaciones: El retranqueo tendrá una profundidad máxima de 3 m y una longitud mínima igual a su profundidad, y la longitud total de retranqueos en un mismo plano de fachada no podrá superar el 25 por ciento de la longitud de dicha fachada.

Para la formalización de los vuelos se define en la documentación gráfica un *área de movimiento* de los voladizos a partir de la planta 3, de 1,20 m profundidad, de la que no podrá derivarse un aumento de la superficie construida de cada parcela.

Los volúmenes dispuestos en la parcela cumplen lo indicado en el artículo 21 del Plan Parcial que marca como distancia mínima entre cuerpos de edificación independiente en el interior de una misma parcela, $0'3 \times L$, siendo L la altura de cornisa del paramento menor medida desde el plano de referencia común del que arranquen los paramentos enfrentados, descontando, en su caso, de la altura de cornisa la planta o plantas comunes que los cuerpos de edificación independientes pudiesen compartir. En todo caso, esta distancia no es inferior a 5 metros.

- Alturas.

El Plan Parcial "Campanar Sur", en el artículo 22 establece la altura de cornisa máxima, en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5.50 + ,2.90 \times Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima, expresada en metros, y Np el número total de plantas, excluida la baja, de la edificación.

El Estudio de Detalle aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 29 de diciembre, de 2.005, publicado en el BOP el 03 de marzo de 2.006 establece una altura de cornisa de:

$$Hc = 7,30 + 2,95 \times 9 = 33'85 \text{ metros.}$$

En el bloque en el que se preveían 12 plantas, esta altura de cornisa se manifestaba claramente en la planta 11ª, con la consiguiente reducción de altura en la planta baja.

$$Hc = 4,35 + 2,95 \times 10 = 33'85 \text{ metros}$$

Tras la entrada en vigor de la EHE, para el cumplimiento de las determinaciones del cálculo a flexión de los elementos integrantes de la estructura, se recomienda un canto de forjado de 0'35 metros, lo que disminuye en 5 centímetros la altura libre de la vivienda, prevista en 2'60 metros en el Plan. Esta altura libre es de por sí muy ajustada dado el alto nivel de las instalaciones, actual en viviendas. Para que esto no ocurra, y **tomando como referencia las alturas establecidas en la edificación colindante incluida en el MPG Convenio Jesuitas**, se establece como fórmula de determinación de la altura de cornisa en el Estudio de Detalle:

$$Hc = 5,50 + 3,00 \times Np = 5.50 + 3.00 \times 10 = 35.50 \text{ m}$$

debiendo quedar ésta claramente definida a la altura de la 11ª planta mediante el retranqueo de las plantas superiores.

(*) Se admite la realización de entreplantas en la planta baja, que no computarán a los efectos de edificabilidad, cuando se cumplan las condiciones definidas en el artículo 5.39 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Cuando esta planta baja se destine a local de aparcamientos se cumplirán las Normas que específicamente regulan este uso.

En la parte del solar libre de edificación podrá destinarse a instalaciones deportivas, parques de juego, áreas de recreo, etc; así como espacios semicubiertos mediante pérgolas o elementos similares, que no computarán a efectos de edificabilidad, según indica el artículo 5.22 de las NN.UU. del P.G.O.U.

Se prevé para el cumplimiento de la reserva de aparcamientos, que se señala en el artículo 5.35 de las Ordenanzas del Plan Parcial, la creación de uno o más sótanos, los cuales podrán ocupar todo el subsuelo de la parcela privada. Igualmente se podrán realizar semisótano con las limitaciones establecidas en el artículo 5.44 de las Ordenanzas del Plan General. Las plantas de sótano y semisótano no consumirán edificabilidad, al estar definida la misma siempre sobre rasante y no bajo ella.

II.5. JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.

- Edificabilidad asignada.

La edificabilidad permitida proviene de la asignada por la Modificación del Plan General en desarrollo del Convenio sobre la Manzana de Jesuitas para la Manzana 2, que la fija en 39.595 m²,

- Edificabilidad realizada.

El presente Estudio de Detalle establece una alineación de fachada, para cada grupo de plantas iguales sobre la que se han grafiado un área de movimiento en la que se ubicará los elementos salientes autorizados.

El computo de la edificabilidad se ha realizado en base a la consignación de edificabilidad de modo geométrico, tal y como figura en el Plan General, según el artículo 5.22 de las NN.UU.

- 100% de la superficie delimitada por las alineaciones de fachada en cada una de sus plantas.
- 50% de la superficie de los cuerpos salientes abiertos en dos sus lados y cubiertos.

La edificabilidad por planta grafiada en los planos, se recoge en el cuadro adjunto.

CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDADES

En el cuadro que se adjunta se indica la edificabilidad realizada por grupos de plantas iguales:

PLANTA 1	BLOQUE A		1 x	22,21 x	7,09 =	157,47
		0,50	1 x	7,09 x	7,09 =	25,13
			1 x	29,30 x	57,06 =	1.671,86
						1.854,46
	BLOQUE B		1 x	29,30 x	31,75 =	930,28
		- 0,50 x	1 x	7,07 x	7,07 = -	24,99
			1 x	76,51 x	25,40 =	1.943,35
						2.848,64
	BLOQUE C		1 x	24,00 x	25,40 =	609,60
		- 0,50 x	1 x	8,07 x	7,02 = -	28,33
BLOQUE D						2.000,00
TOTAL P1						= 7.284,37

PLANTA 2	BLOQUE A		1 x	22,21 x	7,09 =	157,47
		0,50	1 x	7,09 x	7,09 =	25,13
			1 x	29,30 x	57,06 =	1.671,86
						1.854,46
	BLOQUE B		1 x	29,30 x	31,75 =	930,28
		- 0,50 x	1 x	7,07 x	7,07 = -	24,99
			1 x	76,51 x	25,40 =	1.943,35
						2.848,64
	BLOQUE C		1 x	24,00 x	25,40 =	609,60
		- 0,50 x	1 x	8,07 x	7,02 = -	28,33
BLOQUE D						268,99
						183,93
TOTAL P2						= 5.737,29

PLANTAS 3-6	BLOQUE A		4 x	16,40 x	50,40 =	3.306,24
		Cuerpos volados			=	141,12
						3.447,36
	BLOQUE B		4 x	99,81 x	20,00 =	7.984,80
		Cuerpos volados			=	156,96
						8.141,76
	BLOQUE C		4 x	18,00 x	20,00 =	1.440,00
		Cuerpos volados			=	52,32
						1.492,32
TOTAL P3-P6						= 13.081,44

PLANTA 7	BLOQUE A	1 x	16,40 x	50,40 =	826,56	
		<u>Cuerpos volados</u>				= 35,28
					861,84	
	BLOQUE B	3 x	18,00 x	20,00 =	1.080,00	
		3 x	15,27 x	10,00 =	458,10	
		<u>Cuerpos volados</u>				= 39,24
					1.577,34	
	BLOQUE C	1 x	18,00 x	20,00 =	360,00	
		<u>Cuerpos volados</u>				= 13,08
					373,08	
	TOTAL P7				= 2.812,26	

PLANTAS 8-10	BLOQUE A	3 x	16,40 x	50,40 =	2.479,68
		<u>Cuerpos volados</u>			
					2.585,52
	BLOQUE B	9 x	18,00 x	20,00 =	3.240,00
		<u>Cuerpos volados</u>			
					3.357,72
	BLOQUE C	3 x	18,00 x	20,00 =	1.080,00
		<u>Cuerpos volados</u>			
					1.119,24
	TOTAL P8-P10				= 7.062,48

PLANTA 11	BLOQUE A	1 x	16,40 x	50,40 =	826,56
		<u>Cuerpos volados</u>			
					844,80
	BLOQUE B	3 x	18,00 x	20,00 =	1.080,00
		<u>Cuerpos volados</u>			
					1.093,68
	BLOQUE C	1 x	18,00 x	20,00 =	360,00
		<u>Cuerpos volados</u>			
					364,56
	TOTAL P11				= 2.303,04

P12 ATICO	BLOQUE A	1 x	10,40 x	44,40 =	461,76
		2 x	3,00 x	3,25 =	19,50
					481,26
	BLOQUE B	3 x	12,00 x	14,00 =	504,00
		3 x	10,00 x	3,00 =	90,00
					594,00
	BLOQUE C	1 x	12,00 x	14,00 =	168,00
		1 x	10,00 x	3,00 =	30,00
					198,00
	TOTAL P12				= 1.273,26

RESUMEN DE SUPERFICIES

PLANTA 1	=	7.284,37
PLANTA 2	=	5.737,29
PLANTAS 3-6	=	13.081,44
PLANTA 7	=	2.812,26
PLANTAS 8-10	=	7.062,48
PLANTA 11	=	2.303,04
P12 ATICO	=	1.273,26
BAJOCUBIERTA	=	-
TOTAL EDIFICABILIDAD	=	39.554,14

La superficie construida no supera los 39.594'00 m² asignados, por lo que el presente Estudio de detalle cumple con la Edificabilidad.

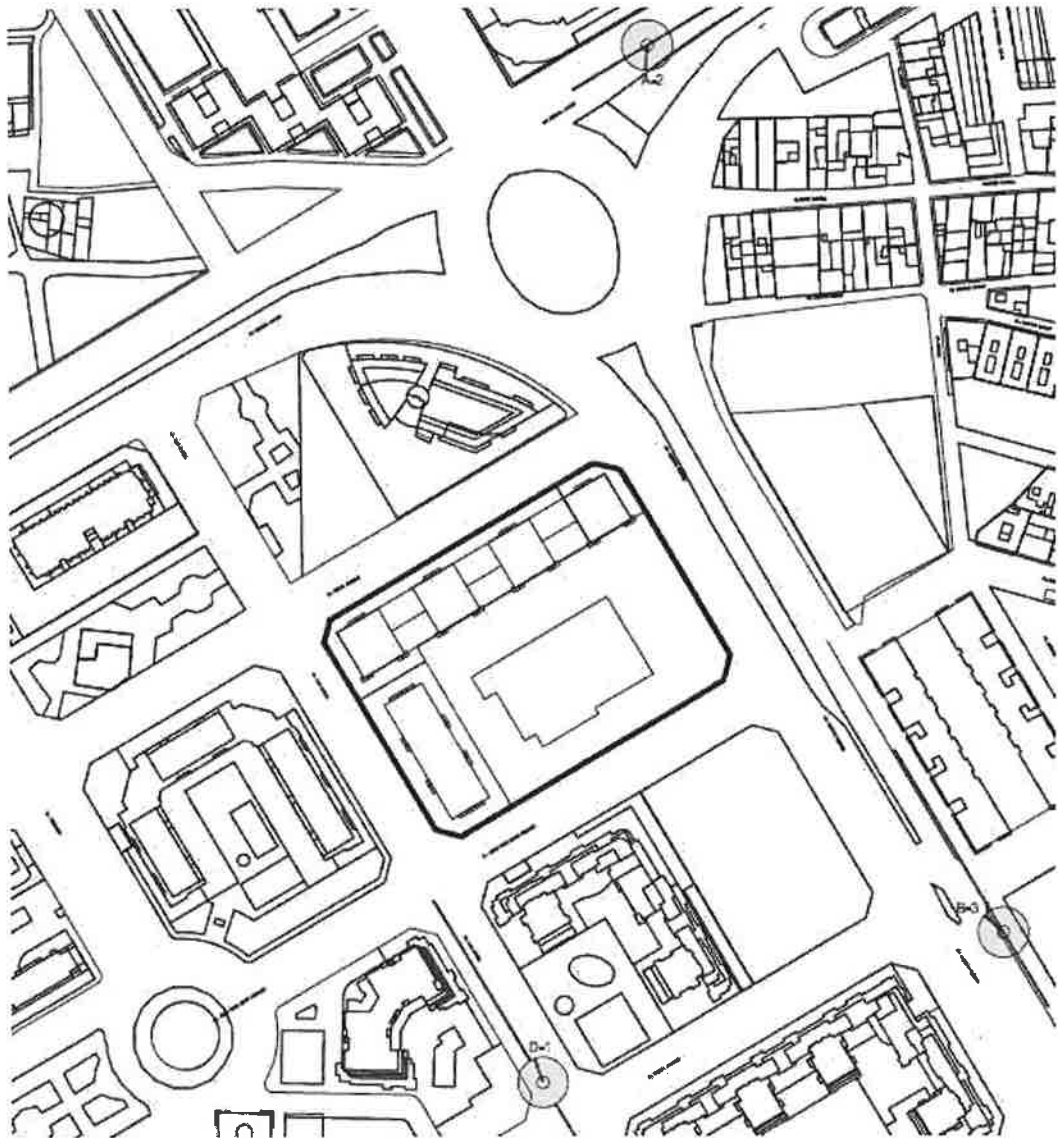


JAVIER ESPARZA BELTRÁN

Valencia, 31 julio de 2015

JOSÉ MANUEL HERRERO MORENO

II.6. SIMULACION VISUAL.



VISTA A2



ACTUAL



PROPUESTA

VISTA B3



ACTUAL



PROPUESTA

VISTA B3



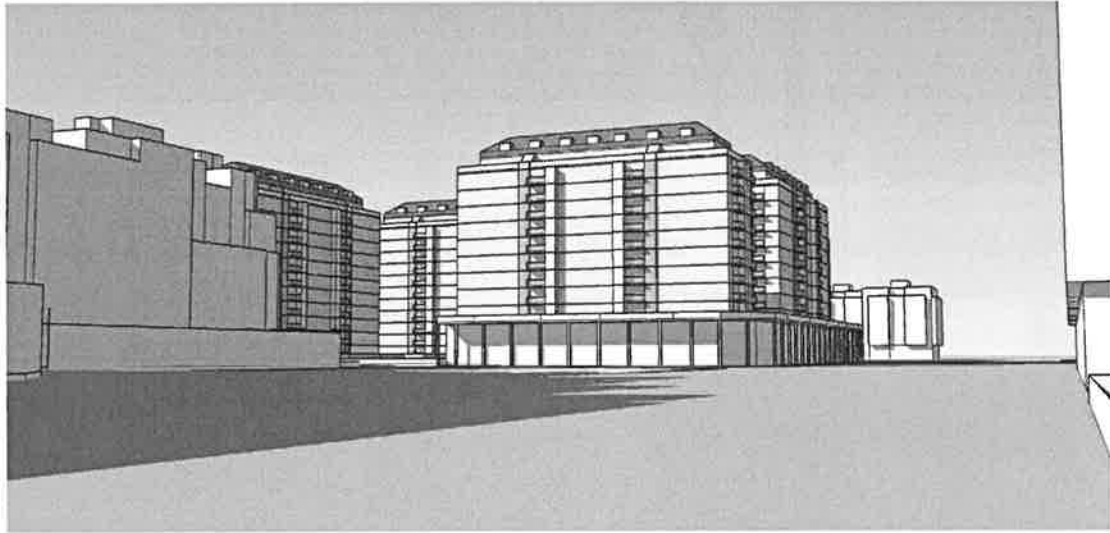
PROPUESTA

VISTA D1

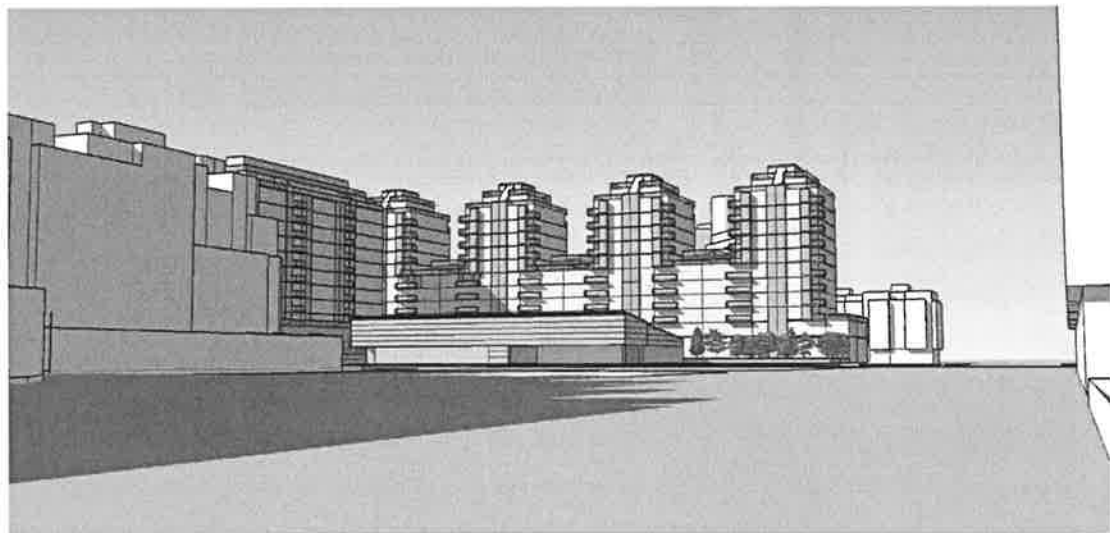


PROPUESTA

ESTADO ACTUAL VISTA B3

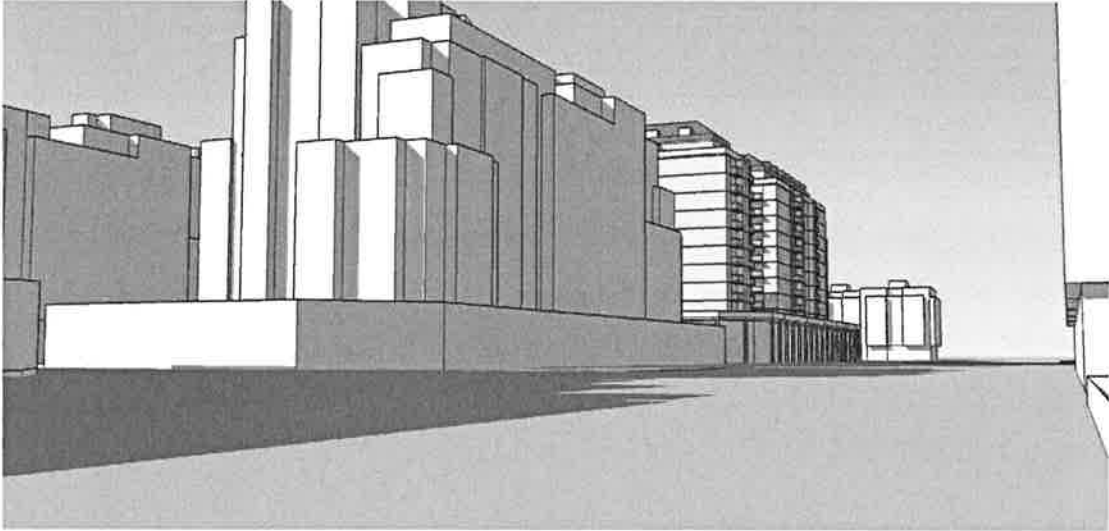


E.D. APROBADO

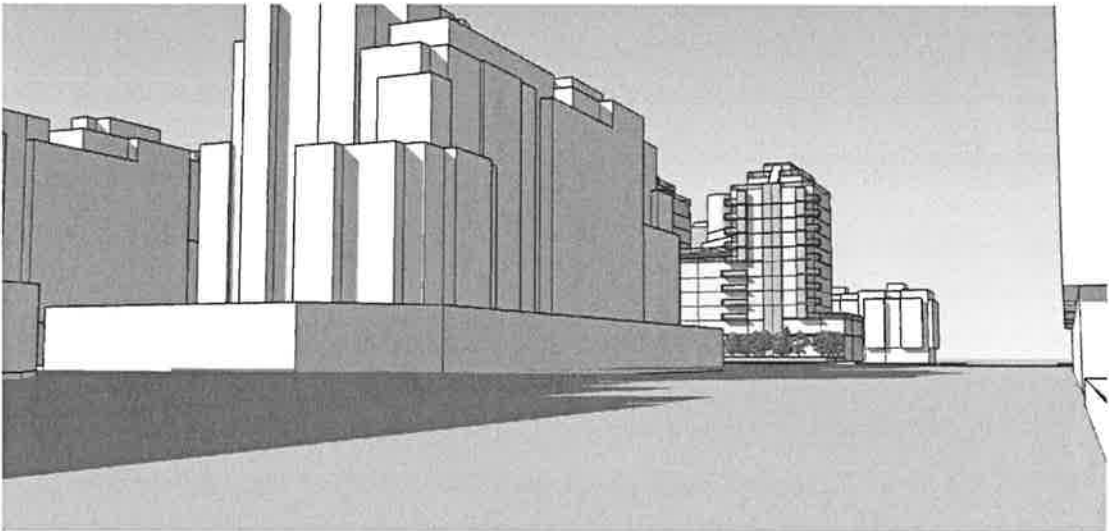


PROPUESTA

SIMULACION PARCELAS EDIFICADAS. VISTA B3.

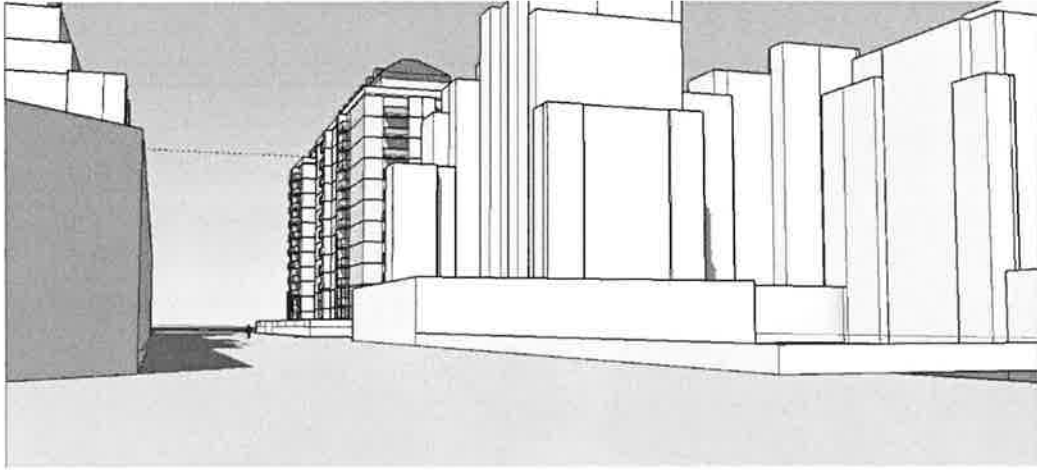


E.D. APROBADO

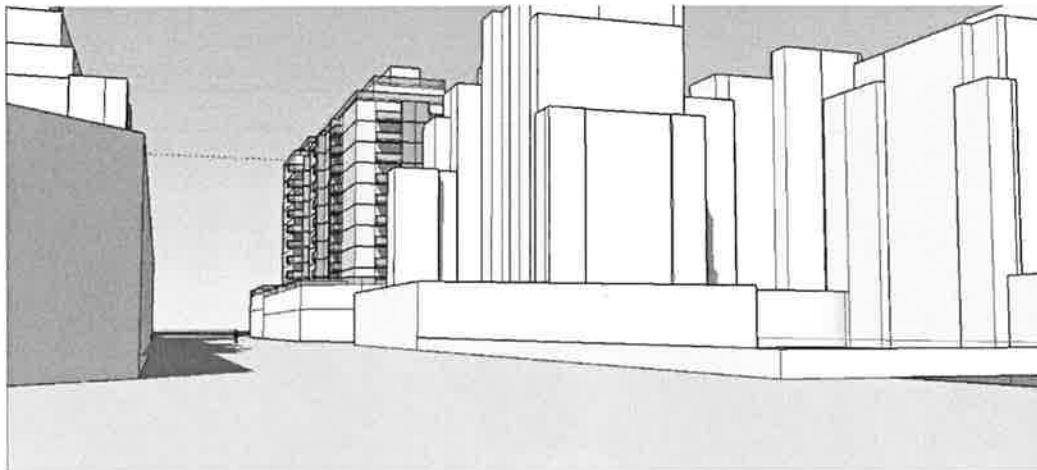


PROPUESTA

ESTADO ACTUAL. VISTA D1.

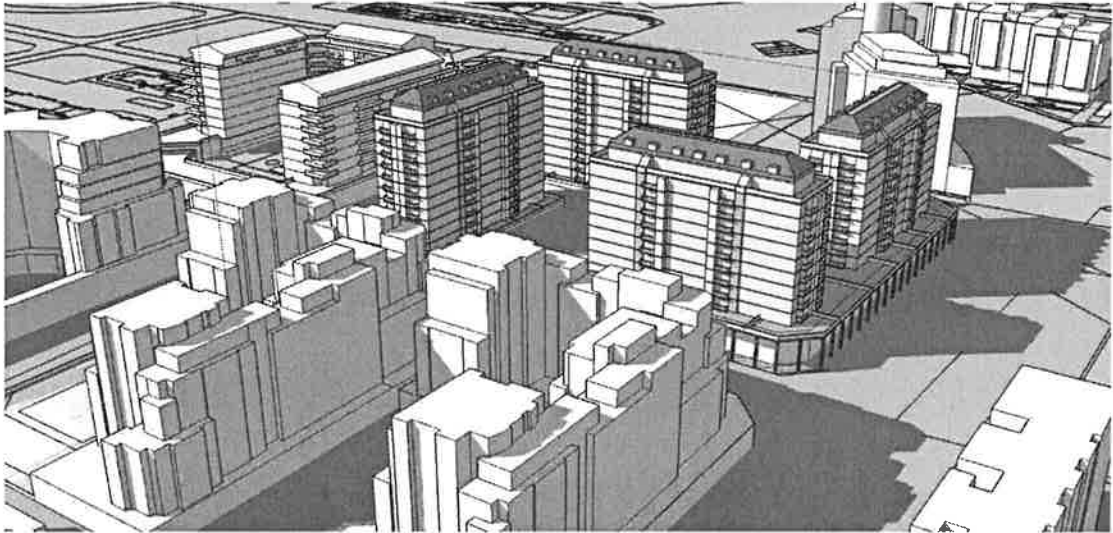


E.D. APROBADO

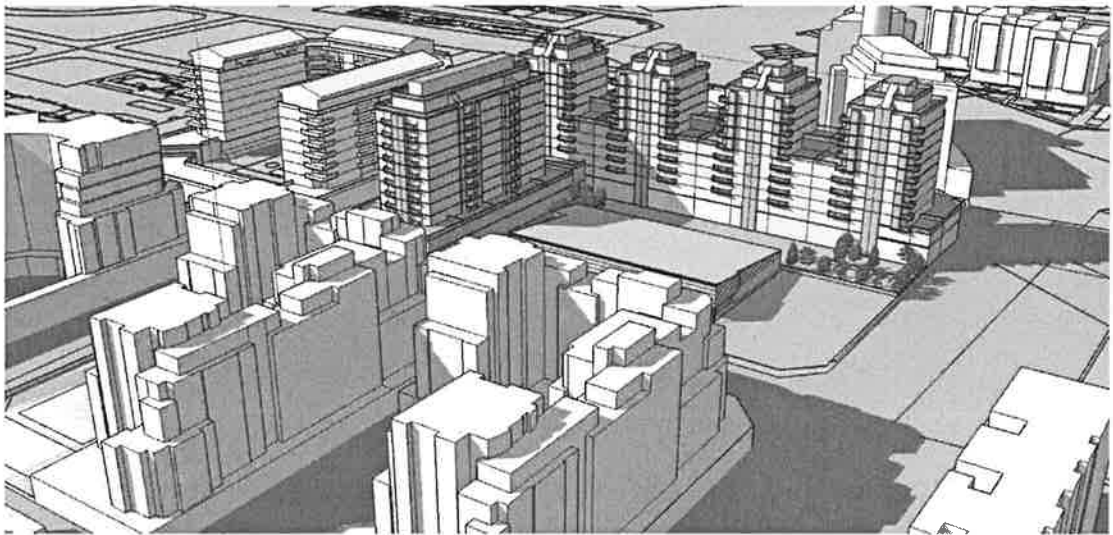


PROPUESTA

SIMULACION PARCELAS EDIFICADAS.



E.D. APROBADO

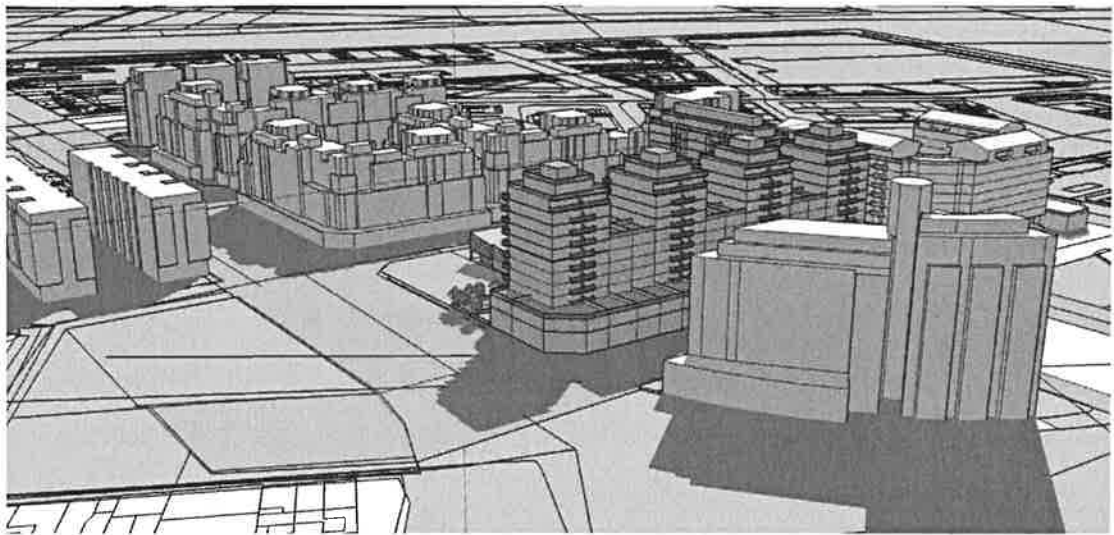


PROPUESTA

SIMULACION PARCELAS EDIFICADAS.



E.D. APROBADO



PROPUESTA

SIMULACION PARCELAS EDIFICADAS.



E.D. APROBADO



PROPUESTA

