

# ESTUDIO DE DETALLE

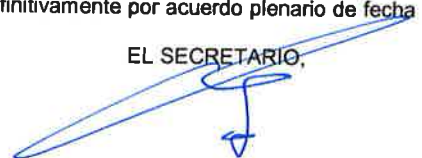
## C/ REINA VIOLANTE VALENCIA

---

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 25 de abril de 2019.



EL SECRETARIO,



Abril 2018

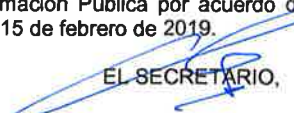


ARQUITECTO: Rafael Selva Ros

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento se somete a Información Pública por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 15 de febrero de 2019.



EL SECRETARIO,



## INDICE DE MEMORIA

### MEMORIA

- 1.- Objeto
- 2.- Antecedentes
- 3.- Ámbito de desarrollo
- 4.- Planeamiento de aplicación
- 5.- Descripción de la solución
- 6.- Justificación de la solución adoptada
- 7.- Estudio comparativo de aprovechamientos
- 8.- Ordenanzas de aplicación
- 9.- Afecciones

## INDICE DE PLANOS

### PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.01.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- I.02.- ÁMBITO Y PLANEAMIENTO VIGENTE
- I.03.- CATASTRAL
- I.04.- LÍNEAS SOBRE LA PARCELA
- I.05.- PLANO LÍNEAS AYTO VALENCIA

### PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.01.- DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO PROPUESTO
- O.02.- ANÁLISIS GRÁFICO DE LOS VOLÚMENES ORDENADOS

Valencia, Abril de 2018

El Arquitecto

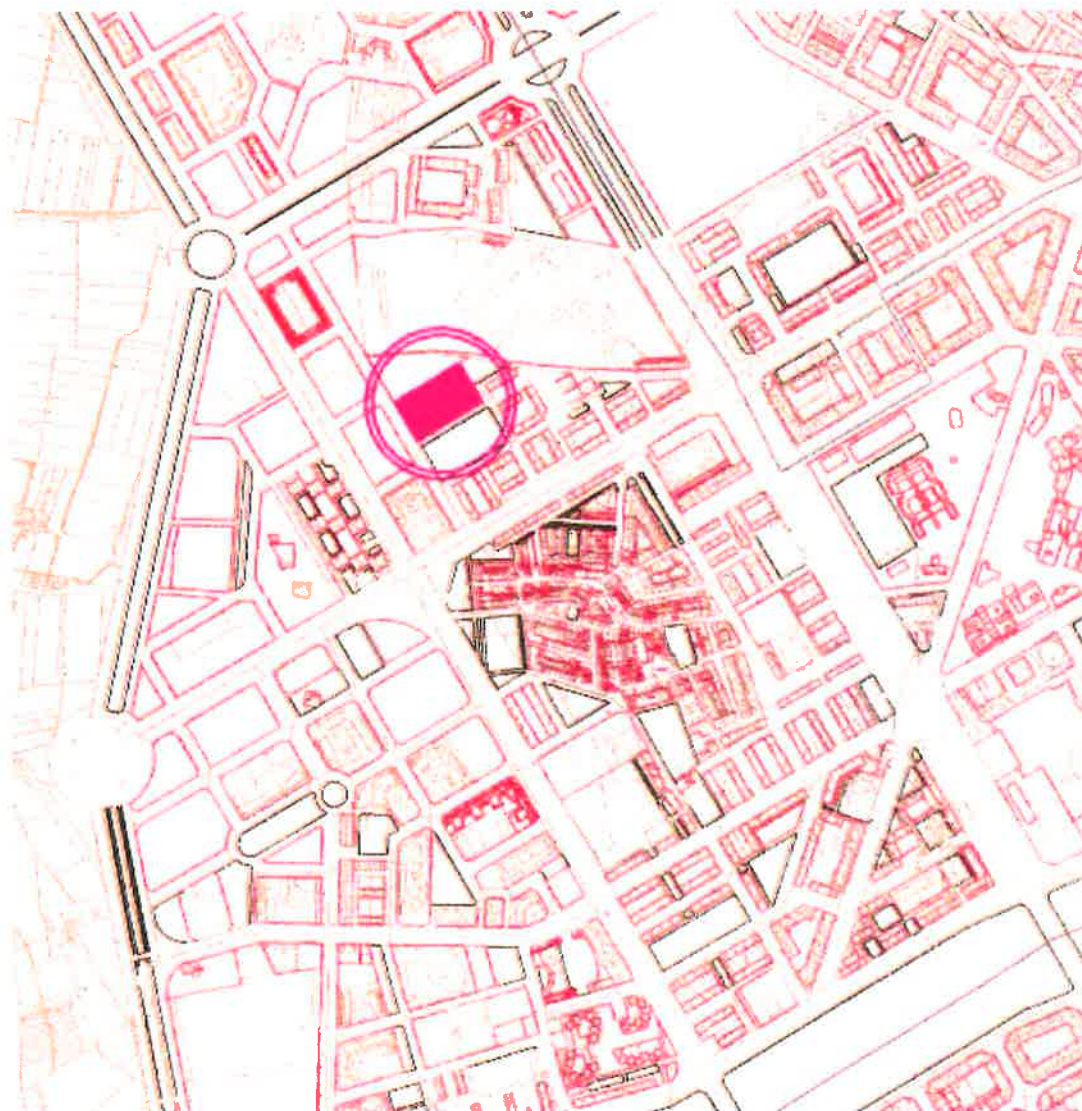
Rafael Selva Ros

RAFAEL  
MARIA  
SELVA ROS -  
NIF:19470631  
G

Firmado digitalmente  
por RAFAEL MARIA SELVA ROS  
- NIF:19470631G  
DN: cn=RAFAEL MARIA SELVA  
ROS - NIF:19470631G  
gn=RAFAEL MARIA ROS  
o=ACCV ou=Ciudadanos  
Motivo: Soy el autor de este  
documento  
Ubicación:  
Fecha: 2019-01-09 17:05+01:00

### **1.- OBJETO**

Se redacta el presente Estudio de Detalle con el objeto de ordenar los volúmenes, sobre una parcela situada en la C/Reina Violante de Valencia.



## **2.- ANTECEDENTES**

### **2.1.- Promotor**

REINA VIOLANTE DEVELOPMENT, S.L

### **2.2.- Situación**

Parcela situada en la C/Reina Violante, Plan Parcial "Ademuz " (Sector PRR-1) – Valencia  
referencia catastral 3541602Y2734B0001EW



### **2.3.- Otros antecedentes**

El Estudio de detalle que se pretende tramitar afecta a un terreno que ha sido objeto de desarrollo por los siguientes instrumentos urbanísticos :

.- Plan General de Ordenación Urbana en adelante PGOU), que fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de fecha 28 de diciembre de 1988.

.- Plan Parcial "Ademuz". (Sector PRR-1), aprobado definitivamente en Abril de 1994 (B.O.P. 25-05-94), proveniente de la ejecución de la unidad de ejecución B del citado sector, teniendo hoy en día la condición de suelo urbano.

.- Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en las parcelas sitas en las calles Círculo de Bellas Artes, Reina Violante y Evaristo Crespo Azorín aprobado por resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua ,Urbanismo y Vivienda el 14 de octubre de 2008. Dicha modificación afecta a la ordenación del PGOU, consistente en el cambio de clasificación y calificación a uso residencial plurifamiliar de la parcela sita en la calle Reina Violante a la que hace referencia el Estudio de Detalle, anteriormente calificada como dotacional.

Esta modificación del P.G.O.U. recoge el cambio de calificación jurídica de la parcela que desarrolla este estudio de detalle, de suelo dotacional con uso escolar a uso residencial, asignando una edificabilidad para la parcela remitiendo a la redacción de un Estudio de Detalle la ordenación de la volumetría correspondiente.

### **3.- ÁMBITO DE DESARROLLO**

El presente Estudio de Detalle desarrolla la "Unidad Urbana "situada en la calle Reina Violante de Valencia, y referencia catastral 3541602Y2734B0001EW, por mandato diferido de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana para las parcelas sitas en las calles Círculo de Bellas Artes, Reina Violante y Evaristo Crespo Azorín aprobado por resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda el 14 de octubre de 2008.

De forma sensiblemente rectangular, eje longitudinal paralelo a calle en proyecto (prolongación de la calle Tenor García Romero) que la separa de una zona verde con la calle Escultor García Más.

El ámbito queda delimitado por el Oeste con la calle Reina Violante, y por el Este con la calle Puerto de Santa Maria, lindando por Sur, con calle en proyecto (prolongación de la calle Tenor García Romero) que la separa de una zona verde, y por el Norte con parcela calificada de Servicio Público Deportivo.

La superficie es de 7.020,24 m<sup>2</sup>.

#### **4.- PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN**

La parcela está situada dentro del ámbito del PP del sector PRR-1 "Ademuz". aprobado definitivamente en Abril de 1994(B.O.P. 25-05-94),proveniente de la unidad de ejecución B del citado sector, teniendo hoy en día la condición de suelo urbano, en cuanto que se haya ya ejecutada la obra urbanizadora y consolidada la edificación circundante.

La Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en las parcelas sitas en las calles Círculo de Bellas Artes, Reina Violante y Evaristo Crespo Azorín aprobado por resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda el 14 de octubre de 2008, recoge tanto en su documentación escrita como en su plano 0-2.2 de Régimen Urbanístico que la parcela en cuestión se deberá desarrollar mediante Estudio de Detalle

La calificación del terreno incluido en el ámbito de desarrollo reflejada en el planeamiento vigente es la denominada "Edificación Abierta/ Bloque exento" (EDA) privada de uso dominante residencial plurifamiliar.

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

#### **4.1.- Régimen de usos**

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

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

El capítulo cuarto de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia, además de la regulación específica del uso citada en el apartado anterior, establece unas condiciones de carácter específico que se refieren a la parcelación, a la ocupación de parcela y a las condiciones de volumen y forma de la edificación y se recogen en los Art.6.24 y 6.25.

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

La modificación del P.G.O.U. de Valencia en las parcelas sitas en las calles Círculo de Bellas Artes, Reina Violante y Evaristo Crespo Azorín establece determinaciones urbanísticas, que quedan grafiadas en los correspondientes planos de ordenación con eficacia normativa. En la parcela de C/ Reina Violante, su ordenación se efectuará mediante Estudio de Detalle, sobre la parcela neta resultante de aperturar, ampliándola para tráfico rodado mediante el vial que se traza en prolongación de la calle Tenor García Romero, conforme a la alineación exterior vinculante determinada.

Los terrenos ocupados por este vial serán objeto de urbanización y cesión con cargo a la nueva edificación residencial propuesta.

Dicha modificación del PGOU no introduce una nueva normativa urbanística, sino que se remite a las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U.

De esa forma la parcela de la calle Reina Violante se registrá por las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U., como por las ordenanzas Generales y Particulares referidas a la calificación urbanística de Edificación abierta (EDA)

Sus principales parámetros urbanísticos son:

Parcela inicial (bruta): 8.001,70 m<sup>2</sup>s

Parcela definida (neta): 7.020,24 m<sup>2</sup>s

Terrenos dotacionales públicos (SRV): 981,46 m<sup>2</sup>s

Edificabilidad máxima: 16.719,00 m<sup>2</sup>t

Número máximo de plantas: 13

Tipología de la edificación: Edificación abierta/ Bloque exento

La edificación se retranqueará un mínimo de 5 mts. del linde con la parcela dotacional destinada a servicio público deportivo sita al norte.

## **5.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN**

Un primer objetivo que se pretende es definir una ordenación volumétrica que favorezca la aplicación óptima en la futura disposición de las viviendas de acuerdo a criterios de aprovechamiento bioclimático con el fin de asegurar un menor consumo de energía.

Un segundo objetivo es que la volumetría resultante favorezca la calidad ambiental de los espacios libres privados resultantes en base a que estos dispongan el máximo soleamiento en la orientación sur y a que las distancias entre los cuerpos de edificación sean las mayores posibles, lo que favorece a su vez la obtención de mayores espacios libres.

Para ello el presente Estudio de Detalle propone un reparto de volumetría, sin aumento de la superficie edificable prevista en el Plan, mediante dos volúmenes perpendiculares que concentran la mayor parte de la edificabilidad.

De acuerdo a lo anterior se sitúa un bloque en la parte noroeste de la parcela, contiguo a la C/ Reina Violante, con una disposición de su eje longitudinal perpendicular respecto a dicha calle. El segundo volumen se ubica en la parte noreste de la parcela y se apoya en la alineación vinculante de la prolongación de la calle Tenor García Romero, alineación definida en la modificación del Plan General.



Ambos volúmenes se plantean con 13 plantas de altura, que son las permitidas por la modificación del plan general que afecta a la parcela.

La propuesta se completa con un volumen longitudinal de una planta apoyado igualmente en la alineación de la prolongación de la calle Tenor García Romero para ubicación de zonas comunes de los edificios.

La ubicación de los volúmenes propuesta libera de edificación una amplia zona de la parcela con orientación sur y contigua a la zona verde pública existente, esto permite una mejor conexión visual con dicha zona verde, generando una escala más amable hacía la ciudad.

Los tres volúmenes propuestos se plantean mediante un área de movimiento de la edificación con la finalidad de facilitar una mayor flexibilidad para adaptarse a los planteamientos de la promoción inmobiliaria.

La ordenación definida se refleja en el plano de **Ordenación O. 01** (implantada sobre plano de líneas del Ayto de Valencia)

.- En este plano se recogen las alineaciones exteriores que son las definidas en la modificación del P.G.O.U.

.- Se define un área de movimiento (entre la línea mínima de la edificación y la máxima) para los volúmenes de trece plantas y para el de una planta.

Por fuera de la línea definitiva de edificación se podrán disponer vuelos de acuerdo a lo previsto en las NNUU del Plan General para la zonificación asignada por el planeamiento para la parcela en cuestión.

La solución deberá justificar en el Proyecto Básico que la edificabilidad a ejecutar está dentro de los límites permitidos para dicha parcela por el planeamiento.

.- Se grafía el número de plantas de la edificación, que a su vez deberán cumplir lo establecido en el Art.6.25.- Condiciones de forma y volumen de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

## **6.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

### **6.1.- Justificación de adecuación a las previsiones del planeamiento**

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

La profundidad de los bloques de la propuesta se ha definido teniendo en cuenta el tamaño previsto de las viviendas para propiciar que estas puedan tener doble orientación.

La volumetría así definida concuerda con el entorno, donde se dan parcelas similares y bajo la misma normativa EDA, lo que ha conducido a edificios de similar geometría.

El tamaño de la parcela y la ubicación de los bloques en la misma, permite dejar amplios espacios libres privados con orientación Sur y que conectan visualmente con la amplia zona verde situada al sur de la actuación

### **6.2.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN SOBRE E.D.**

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

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

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

*Parcela 2: C/Reina Violante*

*Su ordenación pormenorizada se efectuará mediante Estudio de Detalle sobre la parcela neta resultante de aperturar, ampliándolo para tráfico rodado el vial que se traza en prolongación de la calle Tenor García Romero, conforme a la alineación exterior vinculante determinada "*

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

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

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

### **6.2.2.- Cumplimiento de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.**

#### **Art.2.15**

1.- Este Estudio de Detalle tiene por objeto desarrollar la “unidad urbana” con código 1.S1.04.340 de la modificación del P.G.O.U. de Valencia en la parcela sita en la calle, Reina Violante, establece alineaciones interiores y distribuye la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla y cumpliendo las limitaciones específicas.

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

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

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

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

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

f.- La Modificación del P.G.O.U define la edificabilidad de forma numérica y el presente E.D. no la modifica

Se define un área de movimiento o sólido capaz y los proyectos Básicos de edificación que se redacten justificarán que no se sobrepasa dicha edificabilidad.

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

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

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

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

#### **Art.6.25.10 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia (EDA)**

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

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

Los proyectos Básicos de edificación que se redacten justificarán que no se aumenta la edificabilidad asignada en la Modificación del P.G.O.U.

c.- La ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan en su entorno.

d.- La nueva ordenación no implica distancias entre bloques, que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferiores a 10 m” .

f.- No se plantean en el E.D. plantas intermedias abiertas.

g.- El número máximo de plantas es 13.

## Art.5.22.- de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U- Ordenanzas Generales de Edificación

En el presente Estudio de Detalle se consideran las siguientes superficies como no computables dentro de la edificabilidad otorgada por el Plan de acuerdo al art.5.22

Art.5.22-2.- En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos y las plantas bajas porticadas excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso y acceso.

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

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

## 7.- ESTUDIO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS

### 7.1.- Superficies según PGOU

La modificación del PGOU realiza su propia medición de edificabilidad deduciéndola de las alineaciones, que para la parcela sita en C/Reina Violante resulta:

Modificación P.G.O.U. de Valencia						
Cuadro Resumen-Ordenanzas Reguladoras						
Unidad Urbana	Calificación	Parcela inicial bruta (m2s)	Parcela inicial neta (m2s)	Terrenos dotacionales públicos (SRV)	Ed. máxima (m2t)	nº plantas máx
1.S1.04.340	EDA	8.001,70 m2s	7.020,24 m2s		16.719,00 m2t	13

**7.2.- Superficies contempladas en el presente Estudio de Detalle**

En el Estudio de Detalle no altera el destino del suelo ni aumenta su aprovechamiento urbanístico, ni incumple las normas específicas que para su redacción prevé el Plan.

Estudio de Detalle						
Cuadro Resumen-Ordenanzas Reguladoras						
Unidad Urbana	Calificación	Parcela inicial bruta (m <sup>2</sup> s)	Parcela inicial neta (m <sup>2</sup> s)	Terrenos dotacionales públicos (SRV)	Ed. máxima (m <sup>2</sup> t)	nº plantas máx
1.S1.04.340	EDA	8.001,70 m <sup>2</sup> s	7.020,24 m <sup>2</sup> s		16.719,00 m <sup>2</sup> t	13

**8.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN**

El presente estudio de detalle no propone ninguna ordenanza específica, por lo tanto el desarrollo de la propuesta estará sometido a la aplicación las NN UU del P.G.O.U de Valencia de forma general y en concreto las que se refieren a la Zona de Calificación urbanística EDA (1) "Edificación abierta".

## **9.- AFECCIONES**

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Valencia. En los planos que se adjuntan como Anexo I a este Estudio de Detalle, se presentan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Con independencia de lo indicado respecto al planeamiento urbanístico, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares» o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

Valencia Abril de 2018

Rafael Selva Ros – Arquitecto

# ANEXO I

## PLANOS DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS