

**DILIGENCIA.**- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 28 de febrero de 2019.

EL SECRETARIO,



## **ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES MANZANA SERRERIA/F. CUBELLS/CONSUELO/J. AGUIRRE. SOBRE EL SOLAR NO EDIFICADO DE ESQUINA CONSUELO/ J.AGUIRRE**



**PROMOTORA**

**JOSEFA INES TATAY TATAY**

**ARQUITECTOS**

**JAIME PRIOR LLOMBART  
JUAN FRANCISCO CABEDO MARTI**

 **AJUNTAMENT DE VALÈNCIA  
SERVICI DE PLANEJAMENT**

**11 DES. 2018**

**REGISTRE D'ENTRADA**

**COLEGIADO N ° 3037  
COLEGIADO N ° 5604**

**ÍNDICE: RELACIÓN DE DOCUMENTOS DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE**

**A.-MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

**A-1.- ANTECEDENTES.**

**A.2.- ÁMBITO DE DESARROLLO. ENTORNO PRÓXIMO CONSIDERADO. LÍMITES Y SUPERFICIE ORDENADA DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

**A.3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

**A.4.- RELACIÓN DE PARCELAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS**

**A.5.- PLANEAMIENTO VIGENTE**

1.- REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA.(PGOU-VALENCIA)

2.- ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES SERRERIA, FRANCISCO CUBELLS, CONSUELO Y JOSE AGUIRRE.

3.- ASPECTOS PATRIMONIALES EXISTENTES EN EL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES SERRERIA, FRANCISCO CUBELLS, CONSUELO Y JOSE AGUIRRE.

**A.6.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN.**

**A.7.-.CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO. PLANEAMIENTO VIGENTE Y PROPUESTA E.D. COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN CON EL MODELO ESTABLECIDO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE**

**A.8.- OTRAS CONDICIONES DE LA NORMATIVA**

**A.9.- NUEVAS NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN**

**B.- PLANOS DE INFORMACIÓN**

B-01.- PLANO DE SITUACIÓN

B.02.- PLANO CALIFICACION DEL SUELO 2 SERIE B

B.03.- PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE (I)

B.04.- PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE (II)

B.05.- INFORMACION FOTOGRAFICA

B.06.- ASPECTOS PATRIMONIALES

**C.- PLANOS DE ORDENACIÓN**

C.01.- ESTRUCTURA URBANA

C.02.- ORDENACION PROPUESTA: ALZADOS Y SECCIONES

C.03.- ORDENACION VOLUMETRICA.

C.04.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

**D.- ANEXOS**

D.1.- ANALISIS DE INTEGRACION EN EL PAISAJE URBANO

D.2.-CERTIFICADO FIJACION DE LINEAS

D.3.-DOCUMENTACION DE ASPECTOS PATRIMONIALES

D.4.- SOPORTE MAGNÉTICO DEL ESTUDIO DE DETALLE

## A.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

### A-1.- ANTECEDENTES.

El presente documento de planeamiento se presenta para su aprobación en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Valencia y su Término municipal.

Se parte de la situación legal creada como consecuencia de la aprobación del Estudio de Detalle sobre la manzana delimitada por las calles Serrería, Francisco Cubells, Consuelo y José Aguirre.

El Estudio de Detalle fue promovido por D. Jorge Garrigós Garrigós y Otros y redactado por los Arquitectos E. Roig Olmos y F. Nebot Miralles. Proyecto Visado a efectos estatutarios por el CTAV con fecha 27 de Mayo de 1992.

Fue aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia con fecha 121 de Junio de 1992 y definitivamente en fecha 25 de Septiembre de 1992.

En consecuencia con esta aprobación los solares afectados se han construido (ó mantenido) de acuerdo con las previsiones allí contenidas. Todos los solares excepto uno de ellos, cuya propietaria desea promover una reforma del mencionado Estudio de detalle con el objetivo y finalidades que se describirá a continuación.

La promotora es JOSEFA INES TATAY TATAY con Número de Identificación Fiscal NIF 19.804.725-T, con domicilio en la calle Obispo Jaime Pérez nº 24 pta 1, 46006 VALENCIA propietaria del inmueble de Referencia Catastral 9217706YJ2791E.

Los Técnicos redactores son los Arquitectos Jaime Prior y Llombart, Colegiado número 3037 del COACV y Juan Francisco Cabedo Martí, Colegiado número 5604 del COACV.

## **A.2.- ÁMBITO DE DESARROLLO. ENTORNO PRÓXIMO CONSIDERADO. LÍMITES Y SUPERFICIE ORDENADA DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

ÁMBITO AMPLIO :- El ámbito de desarrollo del Estudio de Detalle es el mismo que el del ED que se modifica, o sea la manzana delimitada por las calles Serrería, Francisco Cubells, Consuelo y José Aguirre.

La manzana posee una superficie de 5.462,20 metros cuadrados. Se encuentra perfectamente delimitada por alineaciones consolidadas y rodeada de vial público, asfaltado, con encintado de aceras y con todos los servicios urbanos.

La intervención urbanística posterior a la aprobación del ED se ha completado en todos sus puntos excepto en el solar que nos ocupa y que se desea reordenar.

ÁMBITO PRÓXIMO.- De esta superficie total de manzana las determinaciones del presente Estudio de Detalle **tan solo afectan a** 176,49 metros cuadrados (176 según catastro) que se corresponden con un único inmueble catastral,( Ref 9217706YJ2791E0001QW) de un único propietario, que es quien promueve el presente documento de Planeamiento.

## **A.3.- OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE**

El objeto del presente Estudio de Detalle, es:

La Reordenación de volúmenes edificables, para cumplir la ordenanza del PGOU de igualar alturas de cornisa con los edificios preexistentes, y establecer alturas de forjado estándar.

No altera en lo más mínimo la edificabilidad asignada a la parcela como se justificará posteriormente.

Sus determinaciones solo afectan al solar situado en la esquina de las calles Consuelo y Jose Aguirre, propiedad de Dña. Josefa Inés Tatay

Tatay. El resto de las determinaciones del Estudio de Detalle aprobado no se alteran por lo que no afectan al resto de la manzana.

#### **A.4.- RELACIÓN DE PARCELAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS**

##### ENTORNO AMPLIO

Los inmuebles catastrales afectados en el entorno amplio son los siguientes:

CALLE	NÚMERO POLICÍA	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO
Serrería	10	Varias según relación (1)	División horizontal (1)
Consuelo	15	9217704YJ2791E0001YW	Particular Edificio protegido
Consuelo	13	Varias según relación (2)	División horizontal (2)
José Aguirre	13	9217706YJ2791E0001QW	Josefa Ines Tatay Tatay

##### ENTORNO EFECTIVO

Las determinaciones del presente Estudio de Detalle **solo afectan al inmueble** Referencia Catastral 9217706YJ2791E0001QW **con número de policía 13 de la Calle José Aguirre**, cuyo titular catastral es Dña Josefa I. Tatay Tatay.

No se cambia ninguna de las determinaciones del Estudio de Detalle aprobado que afecten o puedan afectar al resto de propietarios, aparte de la mejora ambiental que representará la aprobación del presente documento de Planeamiento.

## **A.5.- PLANEAMIENTO VIGENTE**

Los documentos de Planeamiento que regulan hoy la actividad urbanística del área de referencia del presente Estudio de Detalle son los siguientes:

1.- REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA.(PGOU-VALENCIA) Aprobado por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en 28 de Diciembre de 1988 (BOE y BOP 14-1-89; DOGV 16-1-89); Resolución de 28 de Septiembre de 1990 sobre subsanación de deficiencias (DOGV 29-10-90) y Resolución de 22 de Diciembre de 1992 (DOGV 3-5-93) sobre expediente de corrección de errores y texto refundido de documentos del PGOU. El texto íntegro de sus Normas Urbanísticas fue publicado en el BOP número 259 de 31 de Octubre de 1990 y posterior corrección de errores publicada en el BOP de 27 de Abril de 1994.

Consideración del Área de afección del ED. El ámbito de la manzana que es objeto de este Estudio de Detalle de reordenación de volúmenes está considerada en el PGOU-Valencia como TER-5. Si bien se prohíbe expresamente el uso residencial, previa aprobación de un Estudio de Detalle, se admiten hasta un 70 % de este uso.

Adjuntamos texto transcrito del Art 6.51 del PGOU\_VALENCIA que regula este tipo de suelo y en base al cual se redacta el documento de planeamiento siguiente

**TITULO SEXTO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACION URBANISTICA**

**CAPITULO SEXTO: Zona de terciario**

**Sección Sexta: Subzona TER-5. Enclave Terciario polivalente**

**Art.6.51.- Planeamiento de desarrollo en TER-5.**

Se podrán admitir usos residenciales previa aprobación de Estudios de Detalle que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) El Estudio de Detalle deberá abarcar necesariamente una o varias manzanas completas.
- b) Se requerirá el previo acuerdo de todos los propietarios para la formulación del Estudio de Detalle.
- c) No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan.
- d) Del total aprovechamiento que contemple el Estudio de Detalle no podrá destinarse a usos residenciales más de un 70% del mismo. Pudiendo destinarse el resto tan sólo a usos Terciarios.

e) La edificación resultante de la ordenación propuesta deberá ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas para la Zona de Edificación Abierta.

Adjuntamos así mismo el texto articulado del PGOU\_VALENCIA donde se regulan los usos dentro del Plan

#### **NORMAS URBANISTICAS**

#### **TITULO SEPTIMO: CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS**

#### **CAPITULO SEGUNDO: Clasificación de los usos**

#### **Sección tercera: Según su función**

#### **Art.7.5.- Uso Terciario (T)**

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.

**Uso Comercial (Tco):** comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios a particulares.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

#### **a) Uso Comercial compatible con la vivienda (Tco.1):**

Comprende aquellas actividades comerciales independientes no calificadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las viviendas se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas.

Se distinguen las siguientes categorías:

- Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m<sup>2</sup> (Tco.1a).

- Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m<sup>2</sup> y no superior a 800 m<sup>2</sup>. Los de nueva implantación, deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros (Tco.1b).

- Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 800 m<sup>2</sup> y no superior a 2.000 m<sup>2</sup>. Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 25 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 12 metros cada una de ellas (Tco.1c).

#### **b) Uso Comercial enclavado en Zonas no residenciales (Tco.2):**

Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, no calificadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican se recojan expresamente en las Ordenanzas municipales específicas. Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial de superficie construida inferior a 12.000 m<sup>2</sup> de techo. Los Tco.2 de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 40 metros.

#### **c) Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante terciario (Tco.3):**

Comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total construida de uso comercial superior a 12.000 m<sup>2</sup> de techo. Todo ello siempre y cuando si dichas actividades comerciales estuvieren calificadas por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas no tuvieren la consideración de incompatibles con el medio urbano que expresamente se recoja en las Ordenanzas municipales específicas. Los Tco.3 de nueva implantación se situarán en edificios recayentes a calle de ancho no inferior a 40 metros.

Con objeto de regular la implantación de nuevos comercios alimentarios Tco.1b, Tco.1c, Tco.2 y Tco.3, podrán redactarse Planes Especiales u Ordenanzas específicas con el fin de establecer las condiciones exigibles para asegurar la ausencia de impactos negativos en el entorno urbano como



consecuencia de los efectos aditivos que se pudieren producir respecto de instalaciones pertenecientes a la misma o distinta categoría.

**Uso Hotelero (Tho):** comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

a) Hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera (Tho.1).

b) Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares. (Tho.2).

**Uso de Oficinas (Tof):** locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

Se distinguen los siguientes:

a) Despachos profesionales domésticos (Tof.1): el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

b) Locales de oficina (Tof.2).

**Uso Recreativo (Tre):** comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc.,

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

a) Si el aforo no excede de 300 personas, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros (Tre.1).

b) Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de anchura no inferior a 12,50 metros (Tre.2).

c) Si el aforo excede de 700 personas y no es superior a 1.500, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 7 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros (Tre.3).

d) Si el aforo excede de 1.500 personas tendrá fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 12,50 metros y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas (Tre.4).

Se podrán desarrollar Planes Especiales de regulación de usos terciarios con objeto de ampliar, matizar o pormenorizar los usos establecidos en estas Normas.

2.- ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES SERRERIA, FRANCISCO CUBELLS, CONSUELO Y JOSE AGUIRRE. Aprobado definitivamente por el Pleno del Ilustrísimo Ayuntamiento de Valencia el 25 de Septiembre de 1992, como se ha indicado.

Consideración del Área de afección del ED. El Estudio de Detalle aprobado establece entre sus previsiones, una adscripción de usos. El documento se redacta para materializar el 70 % del aprovechamiento residencial que el PGOU\_VALENCIA permite esta manzana de uso

terciario. El documento no efectúa ningún reparto de las grandes plusvalías que la adscripción de usos generó sobre la manzana.

A partir del enunciado que indica en el apartado 5 de la Memoria donde se justifica la edificabilidad, donde dice: *"Uso deportivo en pl. 1 y siguientes, altura de cornisa con engrase edificio construido; según ordenanza PGOU edificabilidad máxima asignada sobre planta baja .... 550.64 m<sup>2</sup>"* este uso es el que le corresponde a la propiedad de Dña Josefa I Tatay Tatay.

Queda claro la intensidad de uso, el número máximo de plantas, según el plano número 3 de Ordenación, es igual a 3 sobre rasante afectando a la totalidad del solar.

Las otras determinaciones que le afectan son las alturas, definidas y acotadas en el plano número 6, Secciones (Y en el número 7, Alzados, sin acotar), Estas alturas responden a los numerales 5.30, 6.00 y 3.90 descritas en sentido ascendente, cuya suma coincide con el numeral 15.20, que es la altura de cornisa del edificio vecino, a la que se engrasa.

### 3.- ASPECTOS PATRIMONIALES EXISTENTES EN EL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES SERRERIA, FRANCISCO CUBELLS, CONSUELO Y JOSE AGUIRRE.

La manzana objeto del Estudio de Detalle, posee dos inmuebles Catalogados:

En el catálogo de P.G.O.U. de 1988 aparece como protegido con clave D-1 Edificio industrial y Chimenea, en la calle del Consuelo números de policía 15 a 17, y con un nivel de protección 2.

Por otra parte en el Catalogo Estructural de 2015, aparece con el nivel de protección de Bien de Relevancia Local (BRL), en la categoría de Espacio Etnológico de interés local

Además el edificio protegido sito en la Calle Consuelo, 15, según informe remitido por el ayuntamiento está incluido en un área de vigilancia arqueológica (AVA-18), aunque es de señalar, según se comenta también en dicho informe, que concretamente la parcela en la

que se actúa a través del estudio de detalle, no queda afectada por el entorno de protección de ningún inmueble protegido.

No obstante se ha procedido a solicitar informe de vigilancia arqueológica que se adjunta en el anexo y en el que *"no consta ningún edificio de vigilancia arqueológica en dicha manzana"*.

Las condiciones del presente estudio de detalle no afectan de ninguna manera a ninguno de los elementos protegidos, limitándose al ámbito de la parcela.

Se adjuntan en el anexo D.3 documentos extraídos del Catálogo de PGOU de 1988 y del Catálogo Estructural de 2015 de los elementos protegidos, así como el informe solicitado a los servicios de Arqueología del ayuntamiento.

#### **A.6.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN.**

La propuesta vigente en el Estudio de detalle aprobado en fecha 25/09/1992 tiene tres aspectos que se desean adecuar con éste documento de planeamiento:

1.- La inserción volumétrica del edificio que falta por edificar en el frente de manzana desde la calle José Aguirre.

El Estudio de Detalle vigente presupone, en su ordenación inducida la **existencia de una fachada vista** entre el inmueble que pretendemos ordenar y el resto de la manzana, visto desde la calle José Aguirre, fachada que debía ser ciega por lindar con el edificio vecino.

En efecto. En la línea de separación de propiedades se prevén dos criterios diferentes. Respecto de la línea de separación de propiedades existe un salto de alturas. Situados en la calle Jose Aguirre y sobre la línea que separa los solares, a la izquierda se determina una planta y a la derecha tres. A la izquierda se señala una altura reguladora de 5,30 metros y a la derecha 15,20 metros.

Consideramos más adecuado retirarnos de este linde la distancia necesaria para poder tratar dicha fachada con mayor libertad y con la posibilidad de abrir huecos, idénticamente igual que el frente a la calle, con sus mismas posibilidades.

2.- El uso con las alturas definidas en la propiedad que promueve este ED por cuanto se fija un uso muy particular y se determinan alturas de cornisa que lo convierten en difícilmente utilizable.

Con la presente ordenación se pretende disponer alturas de forjado convencionales, a costa de renunciar a ocupar parte del solar, resolviendo la inserción ambiental.

3.- Abrir las posibilidades de uso, dentro del uso principal previsto en el PGOU, para posibilitar la edificación del solar y cumplir con sus fines como elemento edilicio emanado de la Ordenación Urbanística.

## **A.7.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS. PLANEAMIENTO VIGENTE Y PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE. COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN CON EL MODELO ESTABLECIDO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

### Calificación urbanística en el Estudio de Detalle VIGENTE

EDA. TER-5

Usos Manzana Residencial (70%)

Uso parcela Terciario (30%) (Deportivo)

### Calificación urbanística en el Estudio de Detalle PROPUESTO

EDA. TER-5

Usos Manzana Residencial (70%)

Uso parcela terciario compatible con EDA (1)

(1) Ajustado a la modificación del artículo 6.25.- Condiciones de volumen y forma de los edificios. (Bop 25-11-2014 "Mejora implantación actividades económicas")

*"para el caso de edificios con uso exclusivo terciario compatible con el uso residencial de la zona, la altura de las plantas superiores a la baja podrá alcanzar hasta 3,35 mts por planta quedando la fórmula de la siguiente manera:  $Hc=5,30+3,35 Np$  siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja es decir el señalado en los planos menos uno".*

### Aprovechamiento según el Estudio de Detalle VIGENTE

Ocupación máxima. 100% del solar

Altura máxima. 15,20 metros

Edificabilidad máxima. 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre solar neto

Uso característico de la manzana Residencial (70%)

Uso particular del solar Terciario deportivo

Ámbito propiedad . Privada

**Volumetría total asignada**       $3 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 176,49 \text{ m}^2 = 529,47 \text{ m}^2$

### Aprovechamiento según el Estudio Detalle PROPUESTO

<b>Ocupación máxima.</b>	100% del solar	NO SE VARIA
<b>Altura máxima.</b>	15,20 metros	NO SE VARIA
<b>Edificabilidad máxima.</b>	3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	NO SE VARIA
<b>Uso característico de la manzana</b>	Residencial (70%)	NO SE VARIA
<b>Uso particular del solar</b>	Usos Terciarios permitidos en calificación EDA	
<b>Ámbito propiedad .</b>	Privada	NO SE VARIA
<b>Volumetría total asignada</b>	529,47 m <sup>2</sup>	NO SE VARIA

Queda justificada pormenorizadamente en el plano números C.1, C.2 Y C.3 del proyecto

## **A.8.- OTRAS CONDICIONES NORMATIVAS**

### **Profundidades edificables**

Se establece una profundidad edificable de ancho constante igual 7,45 metros desde la línea de fachada de la calle José Aguirre hacia el interior del solar.

Se establece una profundidad edificable de ancho variable, perpendicular a la anterior que está determinada por una línea que pasa por dos puntos

a/ el situado a 7.50 metros de distancia de la alineación de la calle Consuelo, medido en sentido perpendicular a la misma desde el inicio del solar.

b/ el situado a 6.47 metros de distancia de la alineación de la calle Consuelo situado sobre la alineación de la calle José Aguirre.

La edificación por encima de rasante deberá quedar dentro del espacio situado entre las alineaciones oficiales de las calles determinadas por el PGOU-VALENCIA y estas líneas de profundidad edificable máxima del solar.

Por debajo de rasante podrá ocuparse la totalidad del solar.

### **Usos**

El uso del solar ordenado será Terciario (T),

Se prohíben todos los demás

### **Condiciones Estéticas**

No se varían.

### **Otras condiciones**

No se varían.

### **Servidumbres aeronáuticas**

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Valencia. En el Plano C.04 de este documento de Planeamiento, 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 ó vía férrea.

El ámbito del presente Estudio de Detalle se encuentra principalmente afectado por la Servidumbre de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR 30, Superficie de Aproximación Final de la Maniobra VOR 30 y Superficie Final de la Maniobra NDB 30, entre otras.

En esta zona objeto de Estudio de Detalles, las cotas del terreno se encuentran aproximadamente por debajo de 10 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 206 metros, ambas sobre el nivel del mar. Es pues evidente que con las alturas máximas establecidas en la ordenación, las servidumbres aeronáuticas no son sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán siempre quedar por debajo de dichas construcciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) incluidas las grúas de construcción y similares, por más que su instalación sea temporal y/o desmontable.

### **Objetivos de calidad acústica**

En el informe del Servicio de Calidad y Análisis Medioambiental, Contaminación Acústica y Playas de 29/06/18, que señala lo siguiente:

“Consultado el Plano de Zonificación del Plan Acústico Municipal, la zonificación acústica del suelo donde se ubica la esquina de las calles Consuelo y J. Aguirre, está tipificada como residencial. Según establece el Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de Octubre, por el que se desarrolla la ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad acústica para cada índice de ruido son 65 dBA para Ld/Le y 55 dBA para Ln, siendo Ld,Le y Ln el nivel continuo equivalente en periodo día (7a 19 h), tarde(19 a 23 h) y noche (23 a 7h), respectivamente. Por su parte, según el Mapa Estratégico de Ruido de la ciudad de Valencia, los niveles sonoros existentes en el perímetro de la esquina de las calles Consuelo y J. Aguirre son de 60-65 dBA para Ld/Le y de 55-60 dBA para Ln. Estos niveles cumplen los objetivos de calidad acústica para Ld y Le pero no para Ln. Esta circunstancia habrá de ser tenida en cuenta en la realización de los correspondientes



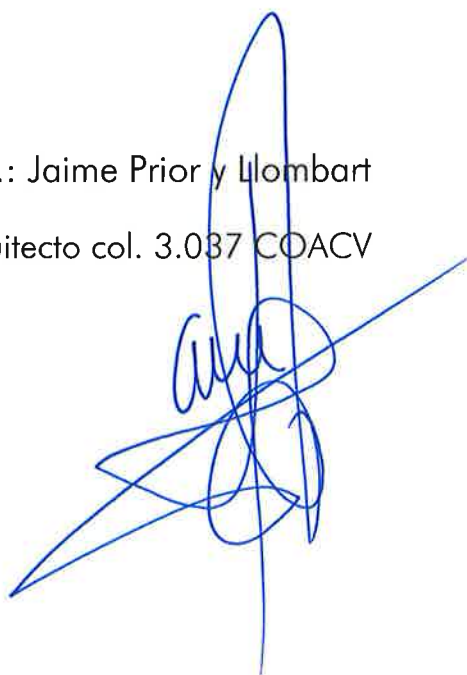
proyectos, para poder garantizar los objetivos de calidad acústica en espacio interior para el periodo Ln.”

Debido a esto, los futuros proyectos que se implanten en las calles Consuelo y J. Aguirre deben observarse las medidas oportunas para cumplir con los objetivos de calidad acústica en espacio interior para el periodo Ln, y lo informado por la Oficina Técnica de Ordenación Urbanística

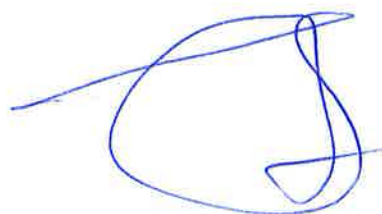
#### **A.9.- NUEVAS NORMAS URBANISTICAS DE APLICACIÓN**

No se introducen ninguna normativa nueva en este estudio de Detalle, remitiéndonos en todos los casos a las Ordenanzas contenidas en los documentos aprobados.

Fdo.: Jaime Prior y Llombart  
Arquitecto col. 3.037 COACV



Fdo. Juan Francisco Cabedo Marti  
Arquitecto col. 5.604 COACV  
Mes de Octubre del año 2018



## **B.- PLANOS DE INFORMACION**

B-01.- PLANO DE SITUACIÓN

B.02.- PLANO CALIFICACION DEL SUELO 2 SERIE B

B.03.- PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE (I)

B.04.- PLANO DE PLANEAMIENTO VIGENTE (II)

B.05.- INFORMACION FOTOGRAFICA

B.06.- ASPECTOS PATRIMONIALES

## **C.- PLANOS DE ORDENACION**

C.01.- ESTRUCTURA URBANA

C.02.- ORDENACION PROPUESTA: ALZADOS Y SECCIONES

C.03.- ORDENACION VOLUMETRICA.

C.04.- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.