

# ARQUEHA

**DILIGENCIA.**- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 31 de enero de 2019.

EL SECRETARIO

 AJUNTAMENT DE VALÈNCIA  
SERVICI DE PLANEJAMENT

04 FEB. 2019

REGISTRE  
D'ENTRADA / N<sup>o</sup>

## ESTUDIO DE DETALLE

ORDENACIÓN DE VOLÚMENES  
PARCELAS 15.1 y 2 DEL PRIM DEL SECTOR PATRAIX  
Av. JOSE ROCA COLL  
C. FRA JUNIPER SERRA  
C. CANONGE TÁRREGA  
46014 VALÈNCIA

PROMOTOR:

NAIVA URBANA S.L.U.  
y  
MYVAIN INMUEBLES VII S.L.U.

JUNIO 2018  
0309\_17

EQUIPO REDACTOR:

# ARQUEHA

ARQUEHA ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.

Avda. Manuel de Falla 12D n<sup>o</sup> I66 | 963 404 201

arqueha@arqueha.com | arqueha.com

Colegiado n<sup>o</sup> 9966 del COACV

# ARQUEHA

## INDICE

1.	MEMORIA INFORMATIVA .....	7
1.1.	INTRODUCCIÓN .....	7
1.1.1.	AGENTES.....	7
1.1.2.	OBJETO DEL DOCUMENTO .....	8
1.2.	CONTENIDO DEL DOCUMENTO .....	9
2.	MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	10
2.1.1.	NUEVA VOLUMETRÍA.....	10
2.1.2.	ALCANCE Y ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN .....	10
2.1.3.	LAS NUEVAS ALINEACIONES EXTERIORES E INTERIORES.....	12
2.1.4.	CUMPLIMIENTO DEL PGOU Y DEL PRIM .....	12
2.1.5.	SUPERFICIES CONSTRUIDAS COMPUTABLES Y NO COMPUTABLES COMO EDIFICABILIDAD .....	15
2.1.6.	NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	17
3.	ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO .....	17
4.	CERTIFICADOS DE LINEAS.....	19
5.	PLANOS.....	21
	INFORMATIVOS	
	I-01 SITUACIÓN	
	I-02 EMPLAZAMIENTO	
	I-03 PRIM PATRAIX CALIFICACION SUELO. SERIE B	
	I-04 PRIM PATRAIX - RÉGIMEN URBANÍSTICO. SERIE C	
	NORMATIVOS	
	O-01 CALIFICACIÓN DEL SUELO. SERIE B	
	O-02 RÉGIMEN URBANÍSTICO. SERIE C	
	NO NORMATIVOS	
	O-03 ALZADOS Y SECCIONES	
	P-01 ANÁLISIS PAISAJÍSTICO 1	
	P-02 ANÁLISIS PAISAJÍSTICO 2	

**ARQUEHA**

**MEMORIA**

# ARQUEHA

## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1. INTRODUCCIÓN

#### 1.1.1. Agentes

Promotor:	<b>NAIVA URBANA S.L.U.</b> -- NIF B-87517389 c. Padilla 30. 28006 MADRID <b>MYVAIN INMUEBLES VII S.L.U.</b> --- NIF B-87659637 C. Padilla 30. 28006 MADRID
Arquitecto:	<b>ARQUEHA</b> Arquitectura y Urbanismo SLP. - CIF: B97718985 - N <sup>º</sup> sociedad CTAV: 9966 Avenida Manuel de Falla 12dup Esc i - 46015 Valencia Telf.: 963. 404.201 - Fax: 963.368.183

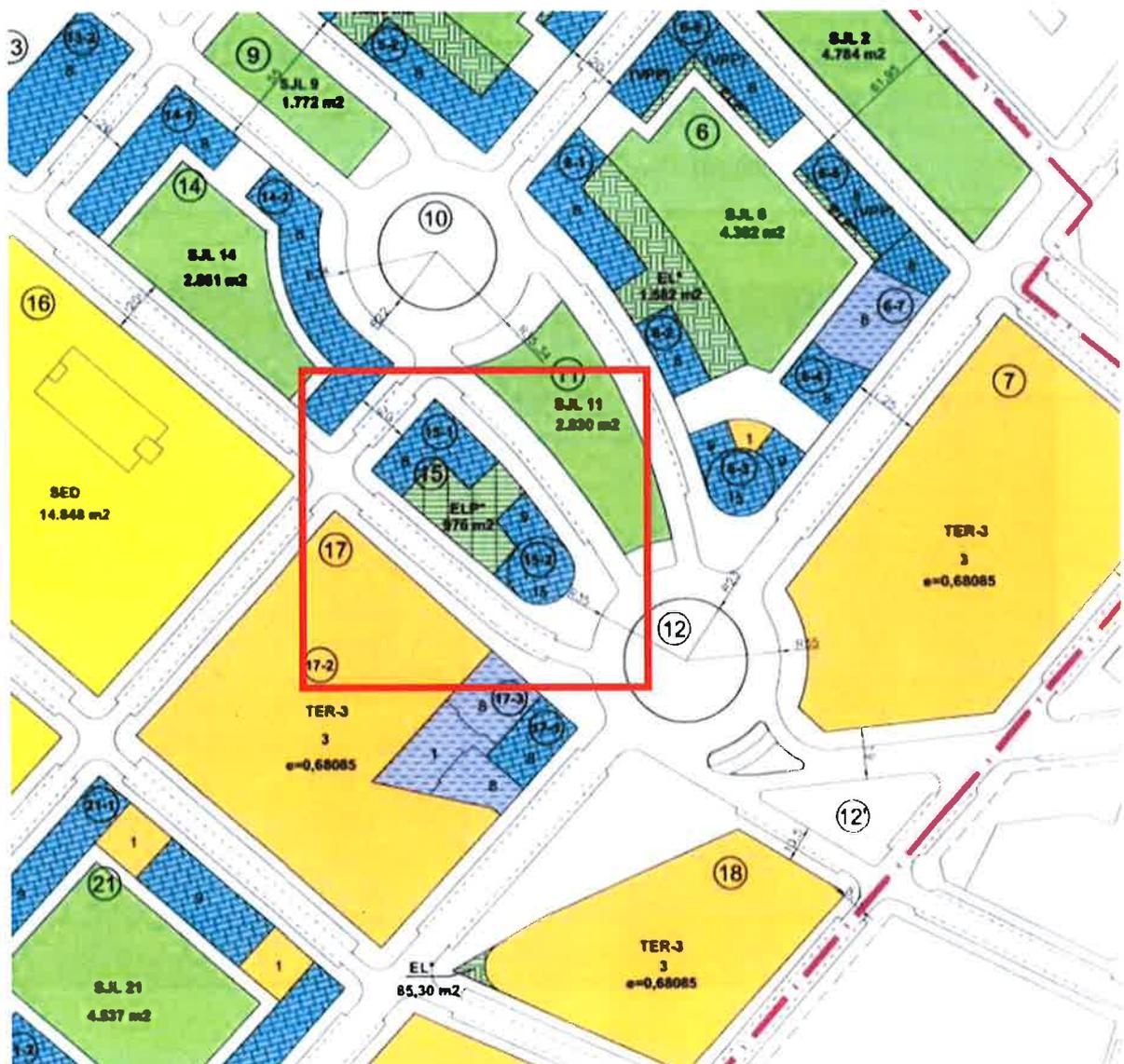


# ARQUEHA

## 1.1.2. Objeto del documento

El documento presente pretende reordenar los volúmenes edificables previstos por el Plan de Reforma Interior Modificativo del Sector Patraix, PRI-M-PATRAIX, desarrollado en el Sector PRR9 del PGOU de Valencia y que fue aprobado definitivamente por resolución de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente en fecha 5 de marzo de 2014, aprobación publicada en el B.O.P. de 29 de mayo de 2014.

El PRI-M-PATRAIX calificó las parcelas objeto de este documento como Edificación Abierta-EDA, asignando una edificabilidad contabilizada de Modo Geométrico por el diseño en planta de dos parcelas edificables en forma de "L". En la parcela 15-1 una L pura recayente a la calle de Canonge Tárrega y la avenida de José Roca de 8 alturas edificables. En la parcela 15-2 la L de 9 alturas sobre la avenida José Roca, se remata en curva en la plaza recayente a la avenida Pio XI y se macla con una torre cilíndrica de 15 alturas.



# ARQUEHA

Es de aplicación asimismo la corrección de errores (CE) del artículo 7 de las NNUU, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 27 de julio de 2017, por el que se establece que *"En las manzanas calificadas como EDA, los Estudios de Detalle se realizarán cumpliendo lo establecido para los mismos en las NNUU del PGOU"*.

La volumetría propuesta por el planeamiento produce unos espacios construidos que en uso residencial son difícilmente resolubles sin recurrir a patios de ventilación e iluminación interiores dadas las grandes profundidades edificables que se originan sobre todo en la parte central de la "L" y en la torre cilíndrica, la necesidad de implantar núcleos de comunicación vertical de tres ascensores y dos escaleras, fundamentalmente como sistemas de evacuación, que consumen por su disposición una gran parte del volumen cilíndrico y provocan una muy difícil adaptabilidad al uso residencial.

Por estas razones resulta conveniente redactar este Estudio de Detalle para, manteniendo las edificabilidades establecidas, reordenar los volúmenes a partir de unas tipologías más acordes tanto con las exigencias del mercado inmobiliario actual, como con el espíritu de una tipología de Edificación Abierta.

## 1.2. CONTENIDO DEL DOCUMENTO

El documento se ajusta a lo previsto en la Ley 5-2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) y concretamente a su artículo 41.

- Memoria Informativa. Delimitación.
- Memoria Justificativa
- Ordenanzas de aplicación
- Cumplimiento de Normas de rango superior
- Análisis de integración paisajística
- Planos de información
- Planos de Ordenación

# ARQUEHA

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1.1. Nueva volumetría

El objetivo de la planificación es lograr, manteniendo la caracterización urbana propuesta por el Plan de Reforma Interior Modificativo, unas tipologías de parcela y vivienda más acordes con las necesidades y formas de vida de los ciudadanos.

Para eso se propone la reordenación de los volúmenes edificables en la manzana 15 situada entre la Avenida José Roca Coll, y las calles, Tárrega y Músic Gomis.

El Plan de Reforma Interior asignó la edificabilidad de "modo geométrico", la presente propuesta mantendrá este modo de asignación.

Como ya hemos indicado anteriormente la problemática a resolver atañe, principalmente a la imposibilidad de desarrollo de opciones residenciales que respondan a una tipología de edificación abierta en volúmenes edificables a partir de las formas geométricas propuestas, tanto por sus dimensiones que originan unas profundidades edificables excesivas, como por la rigidez de sus formas sin posibilidad de variación a lo largo del desarrollo en altura.

Es por esto que, manteniendo la tipología de la parcela con bloques aislados y espacios libres y a partir de estudios tipológicos residenciales a implantar, se obtiene una nueva distribución volumétrica a implantar.

### 2.1.2. Alcance y ámbito de la actuación

El alcance del plan propuesto viene determinado por el artículo 2.15 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia (Ap. Def.16/01/1989 -DOGV) que establece los parámetros que podrán modificarse con este instrumento de planeamiento.

Es significativo igualmente el artículo 5.26 de dichas normas que al definir la Edificabilidad asignada de modo geométrico, establece que *"Si como consecuencia de Estudios de Detalle, o por otra causa prevista por el planeamiento, la edificabilidad asignada geoméricamente por el Plan se redistribuyera en la parcela, no contarán, a los efectos del cómputo de la edificabilidad, las superficies de los cuerpos salientes (balcones, miradores, terrazas, etc.) que puedan construirse en función de las características métricas y tipológicas de las fachadas resultantes de la edificación, atendiendo a las condiciones que se establecen en las Ordenanzas particulares de cada Zona"*.

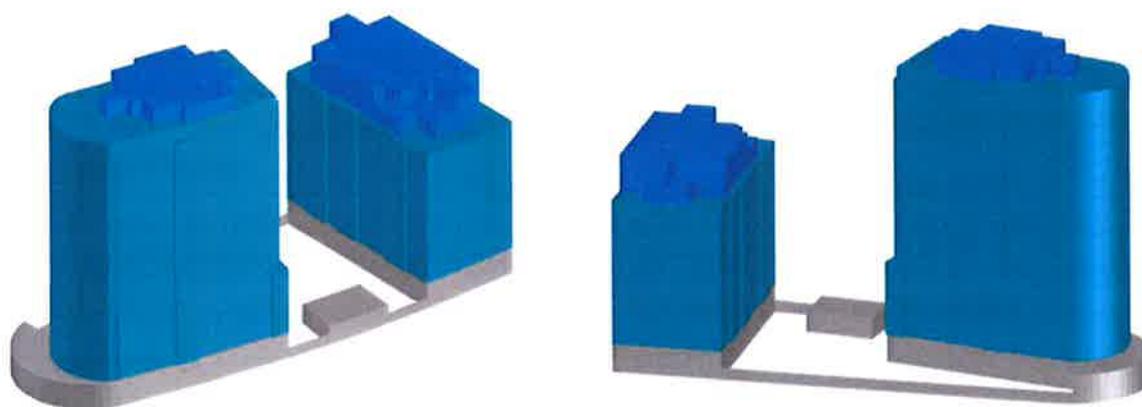
En el mismo sentido, el artículo 6.25 en su punto 10, limita el alcance de los Estudios de Detalle en las Zonas de Edificación Abierta.

El ámbito de actuación es exclusivamente la manzana 15 definida por el PRIM-M sin afectar a los espacios públicos, viarios que la rodean y limitan.

# ARQUEHA

Las alternativas propuestas por el Estudio de Detalle se refieren, respecto de la ordenación del PRIM-M, a los siguientes parámetros:

- Manteniendo la ubicación de los volúmenes propuestos, se modifican sus características geométricas. El bloque en "L" situado al noreste de 8 alturas se convierte en un bloque longitudinal alineado con la calle Canonge Tárrega de 11 alturas edificables (Baja+9+ático).
- El bloque con la torre cilíndrica, mantiene su alineación con la avenida y se reordena como un bloque longitudinal rematado en un semicilindro recayente a la plaza, que alcanza las 17 alturas, y que mantiene el juego urbano propuesto por el PRI-M junto con el volumen propuesto en la parcela 6 cuyas alturas edificables se han elevado a 20 por medio del Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha 28 de septiembre de 2017 por el Ayuntamiento de Valencia.
- Entre ambos bloques se prevé un elemento construido, situado en la parcela 15.1 pero que servirá funcionalmente a las dos parcelas de acceso común, de una sola planta y que alberga el servicio de control de acceso y otros comunitarios.
- Las plantas bajas incluyen partes cerradas y partes abiertas, que se determinarán en el Proyecto de Edificación. De acuerdo con el artículo 6.24.10.d de las NNUU del Plan General, estas partes abiertas o porticadas no computarán a los efectos de edificabilidad la superficie liberada.
- Estas variaciones traen como consecuencia directa unas nuevas alineaciones de fachada exteriores e interiores que determinan el espacio libre privado y la ocupación de parcela.



# ARQUEHA

## 2.1.3. Las nuevas alineaciones exteriores e interiores

El Estudio de Detalle parte de un estudio detallado de la arquitectura a incluir y de su encaje en el entorno. Respecto del encaje en el entorno se mantienen las alineaciones de parcela reafirmando los siguientes aspectos propuestos por el PRIM

- Mantenimiento de la edificación en el frente de parcela de la calle Canonge Tárrega, dándole continuidad física a dicha calle hasta su cruce con la avenida José Roca.
- Materializar físicamente la alineación de la avenida José Roca con un escalonamiento progresivo hacia la plaza de la calle Pio XI, donde se materializa la máxima altura.
- Mantenimiento de la fachada curva de la mencionada plaza conformando junto con el edificio propuesto en la parcela 6-3 del PRIM el doble hito urbano propuesto por el plan vigente.
- Apertura de los espacios libres de parcela a la calle Fra Juniper Serra.

La modificación volumétrica y el mantenimiento de la edificabilidad prevista conlleva el aumento del número de alturas previstas que pasan de 8, 9 y 15 propuestas a 11 y 17. La concentración de la edificabilidad y disminución de la ocupación permite mantener una separación entre bloques, tanto interiores como exteriores que cumpla lo estipulado en el artículo 6.24.10.d de las Normas Urbanísticas del PGOU.

*"La nueva ordenación no podrá implicar distancias entre bloques, que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferiores a 10 metros"*, como veremos en el punto siguiente.

## 2.1.4. Cumplimiento del PGOU y del PRIM

- Dado que el Estudio de Detalle abarca una manzana completa y solo una manzana, es claro que no se reducen los espacios públicos de ningún tipo ya sean viarios o libres.
- No se modifican los usos previstos por el PRIM.
- El PRIM prevé las siguientes edificabilidades que el Estudio de Detalle mantiene.

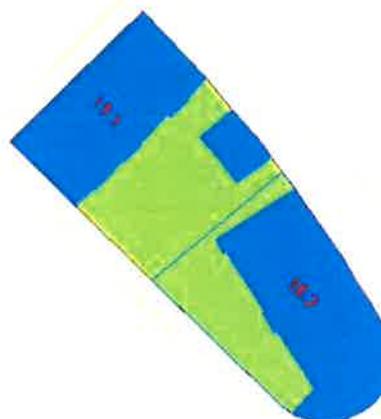
Nº MNZ	Nº BLOQUE	SUPERFICIE PARCELA	ZONA	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t)	
				RESIDENCIAL	TERCIARIA
15	15.1	1.338,30	EDA(1)	5.634	670
15	15.2	1.185,72	EDA(1)	9.134	646

- El Estudio de Detalle no alcanza las 20 alturas, previstas como máximas en el artículo 6.25.10.g para la Edificación Abierta regulada por Estudios de Detalle.

# ARQUEHA

- Se disminuye la ocupación en planta prevista por el PRIM, no cuantificada por aquel documento.

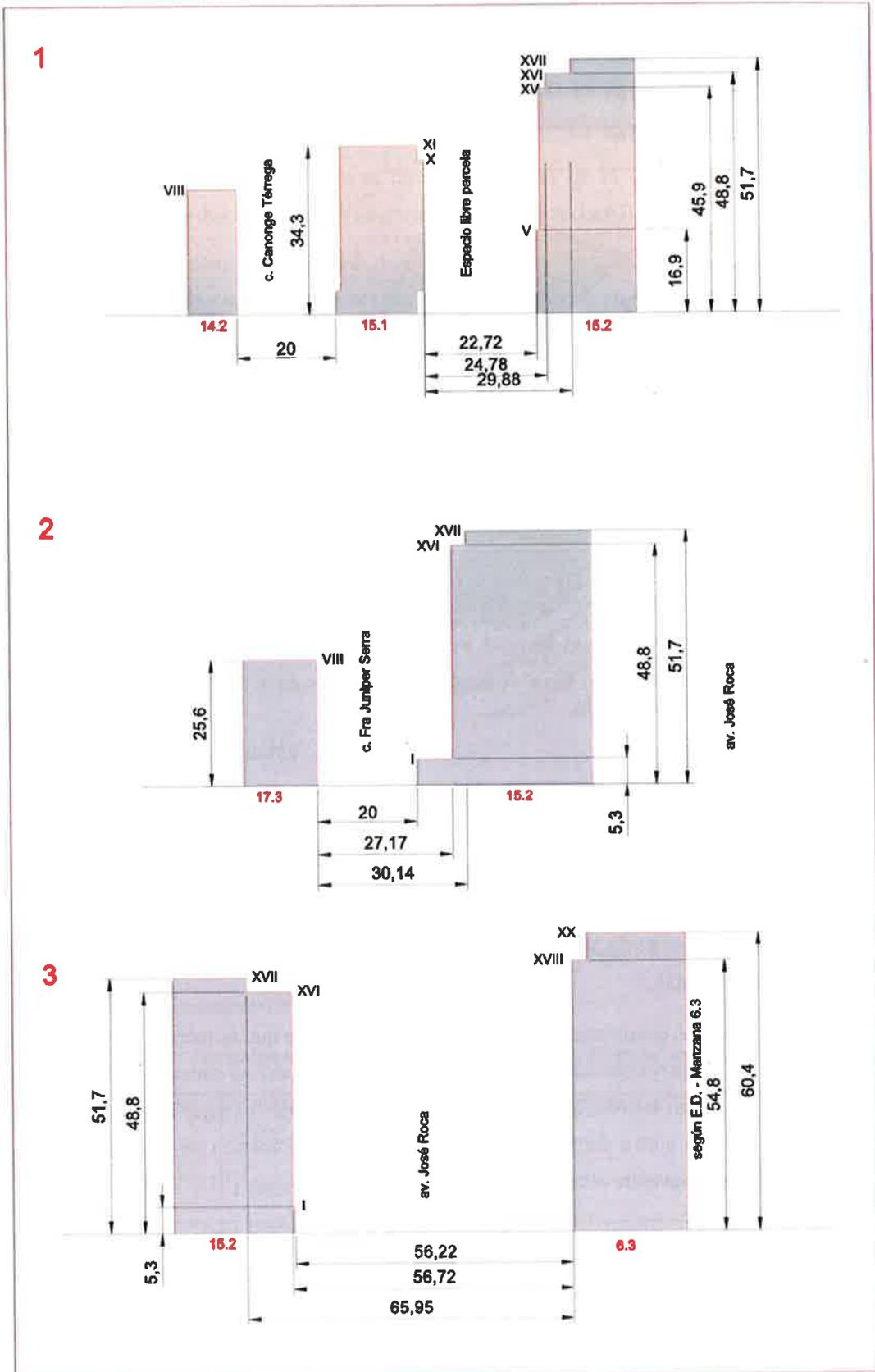
	Según PRIM	Según ED
Parcela 15.1	788 m <sup>2</sup>	714,01 m <sup>2</sup>
Parcela 15.2	760 m <sup>2</sup>	749,45 m <sup>2</sup>



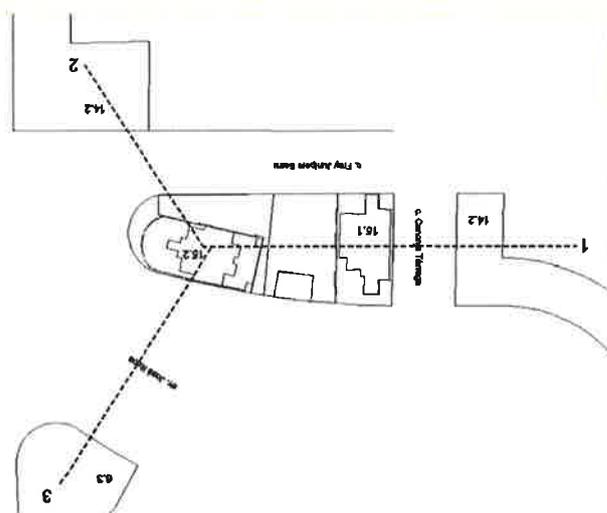
ESTUDIO DE DETALLE

- No contiene normativa de rango superior ya que se limita a reordenar los volúmenes edificables.
- No supone variación alguna en las obligaciones urbanizadoras o de cesiones ya que están todas ellas materializadas.
- No altera las condiciones de los predios colindantes, ya que se mantienen las separaciones entre las edificaciones residenciales, tanto dentro de la propia parcela como con las próximas, cumpliendo lo estipulado en las NNUU del PGOU, artículo 6.25.10, siendo mayor la distancia entre bloques que la mitad de la altura del mayor. Solo a efecto de comprobación de esta separación entre bloque se adjunta el siguiente esquema en planta y sección.

# ARQUEHA



# ARQUEHA



## 2.1.5. Superficies construidas computables y no computables como edificabilidad

En el siguiente cuadro se determinan, de modo no normativo, las superficies edificables estimadas por planta y las líneas de fachada, estas si normativas por planta. Hay que tener en cuenta que la superficie edificable es la determinada por el PRIM SECTOR PATRAIX, no variada por el estudio de Detalle.

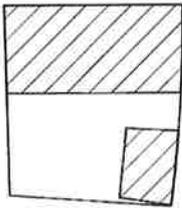
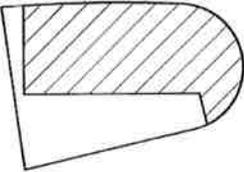
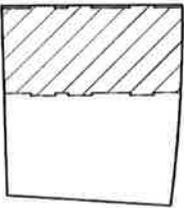
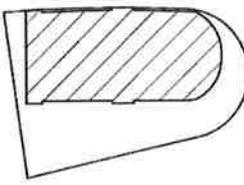
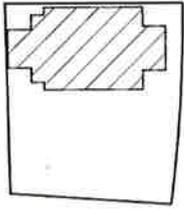
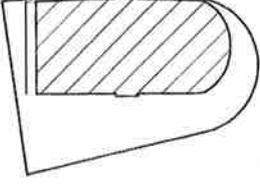
El Estudio de Detalle determina una línea de fachada dentro de la cual se consolidará la edificabilidad según las normas de cómputo establecidas por el PGOU y el PRIM.

Se aplicará la normativa vigente para el cómputo de la edificabilidad, no computando entre otras:

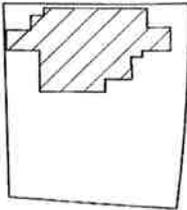
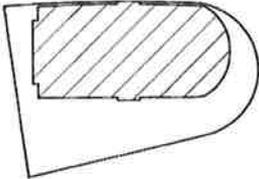
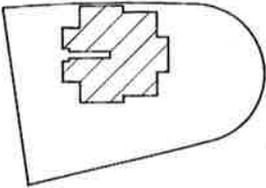
- Superficies de los Cuerpos Salientes (balcones, miradores o terrazas, en las alineaciones de fachada. En virtud del artículo 5.26 de las NNUU del PGOU que lo regula así en los casos de edificabilidad asignada de modo geométrico para parcelas desarrolladas mediante Estudios de Detalle.
- Las instalaciones deportivas y de ocio al aire libre directamente vinculadas a usos residenciales, en virtud de artículo 19.1.3 del PRIM-Patraix. *"Las construcciones auxiliares a estas instalaciones – duchas, vestuarios, almacenes, etc., solo computarán a efectos de edificabilidad cuando estén completamente cerradas. Podrán situarse de manera aislada, adosada a la edificación principal o integradas en su planta baja. Solo contarán con una planta, con una altura máxima de cornisa de 3,50 m. debiéndose separar 3,00 m. de los lindes laterales de la parcela."*

# ARQUEHA

- Las construcciones ornamentales o auxiliares como pérgolas y pórticos, abiertas lateral mente e independientes del edificio principal: No computarán a los efectos de edificabilidad en virtud del artículo 19.1.4 del PRIM-Patraix.
- Los espacios abiertos en planta baja de uso público o privado, según el artículo 6.24.10.d de las NNUU del Plan General.

PARCELA 15.1	PARCELA 15.2
 <p>PLANTA 1</p> <p>Sc= 670 m<sup>2</sup>t</p>	 <p>PLANTA 1</p> <p>Sc= 646 m<sup>2</sup>t</p>
 <p>PLANTA 2-9</p> <p>Sc= 605,125 m<sup>2</sup>t por planta</p>	 <p>PLANTA 2-5</p> <p>Sc= 612,9 m<sup>2</sup>t por planta</p>
 <p>PLANTA 10</p> <p>Sc= 436,70 m<sup>2</sup>t por planta</p>	 <p>PLANTA 6</p> <p>Sc= 585,8 m<sup>2</sup>t por planta</p>

# ARQUEHA

 <p style="text-align: center;">PLANTA 11</p> <p>Sc= 356,30 m<sup>2</sup>t por planta</p>	 <p style="text-align: center;">PLANTAS 7-16</p> <p>Sc= 583,5 m<sup>2</sup>t por planta</p>
	 <p style="text-align: center;">PLANTA 17</p> <p>Sc= 261,40 m<sup>2</sup>t por planta</p>
<p><b>TOTAL.</b></p> <p>PLANTA BAJA: 670 m<sup>2</sup>t</p> <p>PLANTAS SUPERIORES: 5.634,00 m<sup>2</sup>t</p>	<p><b>TOTAL.</b></p> <p>PLANTA BAJA: 646 m<sup>2</sup>t</p> <p>PLANTAS SUPERIORES: 9.134,00 m<sup>2</sup>t</p>
<p>*Superficies ajustadas al aprovechamiento atribuido por el Proyecto de Reparcelación del PRIM</p>	

## 2.1.6. Normativa de aplicación

Serán de aplicación las determinaciones y NNUU del PGOU de Valencia y del PRI-M-PATRAIX en todos sus términos salvo en los referidos a las alineaciones marcadas y alturas edificables que serán las establecidas por este Estudio de Detalle.

## 3. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

La actuación que se propone se integra en un medio urbano, en el interior de él, en un ámbito en parte consolidado, en parte por consolidar pero en el que sus parámetros paisajísticos están determinados por el planeamiento aprobado. Es pues la adecuación a esos parámetros lo que determina su integración paisajística.

En lo relativo a esta parcela el paisaje viene marcado por:

- La continuidad física de la alineación de la calle Canonge Tárrega.
- La materialización de la fachada de la avenida José Roca

# ARQUEHA

- La abertura visual de la calle Músic Gomis.
- El Hito urbano formado por dos torres cilíndricas en inicio de la avenida José Roca

Todos estos parámetros se mantienen e incluso se potencian en la propuesta de este Estudio de Detalle, como se puede observar en la imagen adjunta P-01 y P-02 INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO, así como en el plano O-04 ALZADOS Y SECCIONES.

Valencia, junio de 2.018



Alejandro Lacuesta Roca  
Arquitecto, col. nº 6.052



Hernani Fernández Gomes Dos Santos  
Arquitecto, col. nº 10.209

En representación de **ARQUEHA, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.**, col. nº 9.966S



## 4. CERTIFICADOS DE LINEAS

Certificado copia para el INTERESADO, adjunto a la notificación de Licencia

**SOLICITANTE**

Identificación: 030012018000019  
 Nombre y apellidos: MYRIAM INMALEI LES VA SI  
 Teléfono: 916765807

**DATOS CATASTRALES**

Ref. Catastr. 4009801  
 Ref. Parcela 1277405  
 Calle: EP SECTOR PPAI-9 PATRAIX 151 SUELO

**INFORME:** Código interno: 9 / 03006 - 2018 - 000045

**DOCUMENTO URBANÍSTICO:**

Plan General: P.G.U. BOE 1401/1989 - DOCY 23/06/1993  
 Tipo: 39 C  
 Naturaleza de Intervención: (PR)1878) 200

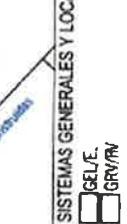
**CLASIFICACIÓN:**  
 Clasificación de usos: SU - Suelo Urbano

**OBSERVACIONES:**

**ALINEACIONES:**  
 Se ha procedido a la fijación de líneas de acuerdo con el planeamiento vigente.

**MANUEL LATORRE HERNÁNDEZ, Secretario del Ayto. de Valencia, CERTIFICO:**

Que el presente informe que consta de 1 hoja es el emitido por el Servicio de Planeamiento en el expediente nº030012018000019 y para que conste a petición de parte, expido la presente con el V. B. de El Alcalde, en Valencia en la fecha de su emisión.

V. B.   
 El Alcalde P.D.   
 Fecha: 15/03/2018  
 Página: 1 / 1

**CERTIFICADO FIJACIÓN DE ALINEACIONES**

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
 Área de Desarrollo Urbano (Urbanismo)  
 Servicio de Planeamiento

**INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA**



**CALEIFICACION**

EDA

**SISTEMAS GENERALES Y LOCALES**

BEL/E

GRV/R

1:1.000

Este es un informe copia de la cartografía en el Sistema de Datos Cartográficos Municipales en la base de datos de urbanismo, no tiene carácter de actualización para la información, debe que toda información cartográfica

# ARQUEHA



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
 Área de Desarrollo Urbano y Vivienda  
 Servicio de Planeamiento

## CERTIFICADO FIJACIÓN DE ALINEACIONES

### SOLICITANTE

DOMICILIO Y NOMBRE: MANUEL LATORRE HERNANDEZ

### DATOS CATASTRALES

Parcela: 4079502 Parcela: 1271466 Catastro: BP SECTOR 998-9 PATRAIX 152 SURUO

INFORME: Código interno: 10 / 03006 - 2018 - 000046

DOCUMENTO URBANÍSTICO: P.D.U.L. BOC 14801/1989 - 008V 03/05/1993

CLASIFICACIÓN: SU - Suelo Urbano

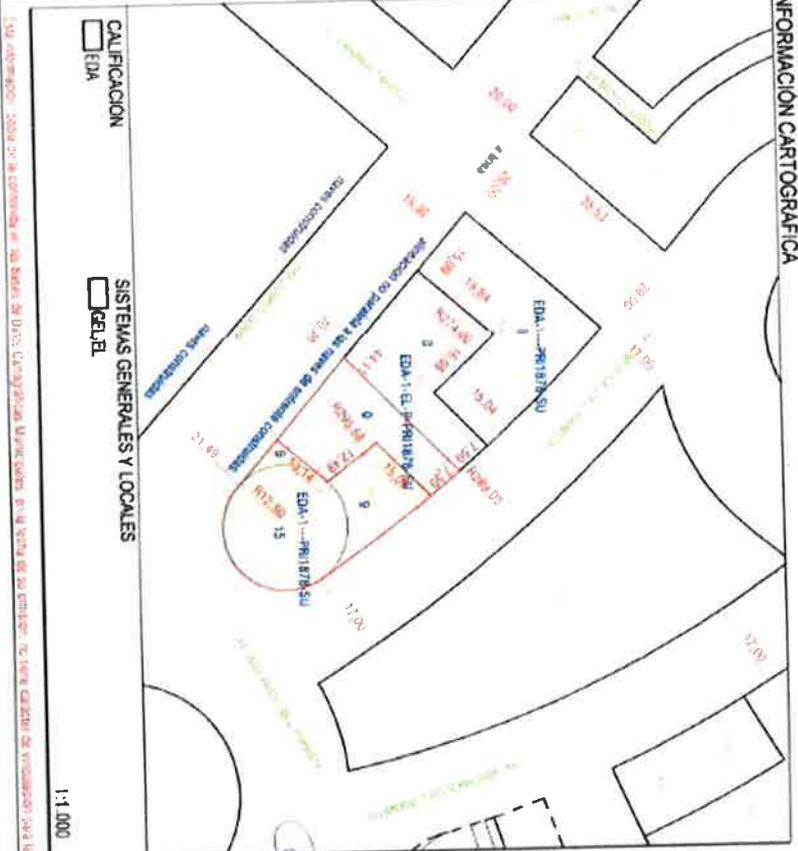
OBSERVACIONES:

ALINEACIONES:  
 No se procederá a la fijación de líneas de acuerdo con el planeamiento vigente.

MANUEL LATORRE HERNANDEZ, Secretario del Ayuntamiento de Valencia, CERTIFICO:

Que el presente informe que consta de 1 hoja es el emitido por el Servicio de Planeamiento en el expediente nº103001/2018/000020 y para que conste, a petición de parte, expido la presente con el V. B. de El Alcalde en Valencia en la fecha de su emisión.

V. B. El Alcalde P. D.   
 15/03/2018 1/1



INFORMACIÓN CARTOGRAFICA

CALIFICACION:  EDA  GELB

SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

1:1.000

Nota: Este certificado se emite en virtud de la Ley de Urbanismo y el Reglamento de Urbanismo de la Comunidad Valenciana.

Certificado copia para el INTERESADO