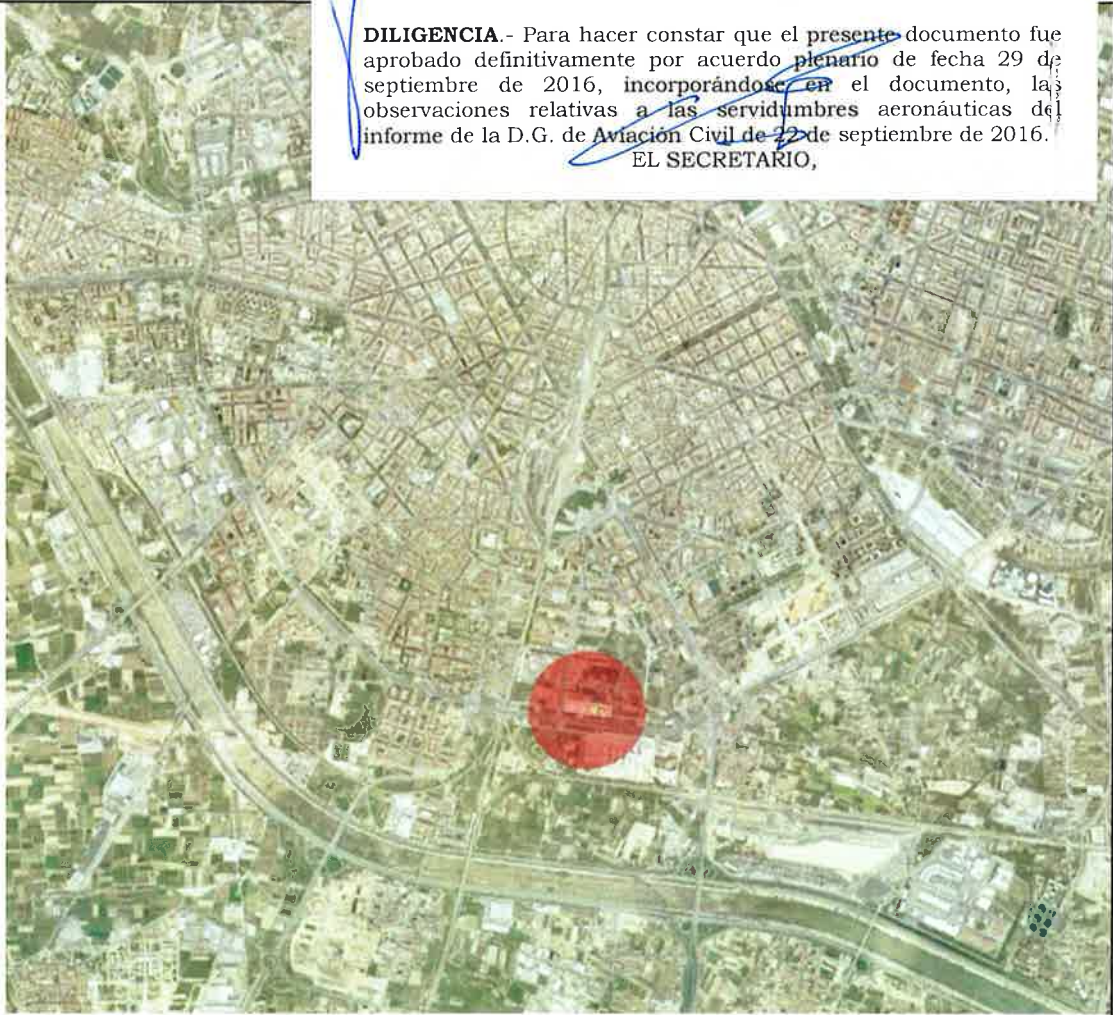


**DILIGENCIA.**- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 29 de septiembre de 2016, incorporándose en el documento, las observaciones relativas a las servidumbres aeronáuticas del informe de la D.G. de Aviación Civil de 22 de septiembre de 2016.  
EL SECRETARIO,



OCTUBRE 2015

## ESTUDIO DE DETALLE M 12.3.PP MALILLA NORTE

Unidad Urbana 12.3 de la U.E nº 1 del Plan Parcial del sector nº 6 de S.U.P. "Malilla Norte" del P.G.O.U Valencia

**N.A.C. ARQUITECTOS**

San Vicente Mártir 84, 14. 46002 Valencia. Tel/Fax: 96 352 80 20. E-Mail: nac@arquitectos.es

## ÍNDICE DE MEMORIA.

### MEMORIA EXPOSITIVA.

1. OBJETO.
2. ANTECEDENTES.
  - 1.1. PROMOTOR.
  - 1.2. SITUACIÓN.
  - 1.3. OTROS ANTECEDENTES
3. ÁMBITO DE DESARROLLO..
4. RELACION DE PARCELAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS..
5. PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN.

### MEMORIA JUSTIFICATIVA.

6. DESCRIPCION DE LA SOLUCIÓN.
7. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
  - 7.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LAS PREVISIONES DEL PP.
  - 7.2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE.
  - 7.3. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN SOBRE ESTUDIOS DE DETALLE.
8. ESTUDIO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS.
9. ORDENANZAS.
- 10 ANALISIS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

## ÍNDICE DE PLANOS.

### PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANO I1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PLANO I2 ORDENACION PORMENORIZADA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE:  
Plano nº 7 ESTRUCTURA URBANA.- ALINEACIONES Y RÉGIMEN  
URBANISTICO DEL PP "MALILLA NORTE". VALENCIA  
e: 1/1000

PLANO I3 PARCELARIO SOBRE ORDENACION: Plano nº B 7 PARCELAS  
RESULTANTES SOBRE ORDENACIÓN DEL PROYECTO DE

REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA UE Nº 1 DEL PP "MALILLA  
NORTE". VALENCIA  
e: 1/1000

PLANO I4      PARCELARIO: Plano nº B 5 PARCELAS ADJUDICAS DEL PROYECTO  
DE REPARCELACIÓN FORZOSA DE LA UE Nº 1 DEL PP "MALILLA  
NORTE". VALENCIA  
e: 1/1000

PLANO I5      ANALISIS PROSPECTIVO DE LA ORDENACION: Plano nº10 DEL  
PLAN PARCIAL. SECTOR R-6 "MALILLA NORTE"  
e: 1/1000

PLANO I6      SERVIDUMBRES AERONAUTICAS  
e: 1/20000

PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANO O1      DESCRIPCION DEL CONTENIDO PROPUESTO

PLANO O2      ANÁLISIS GRAFICO DE LOS VOLUMENES ORDENADOS.

## MEMORIA INFORMATIVA.

## **1. OBJETO.**

Este Estudio de Detalle tiene por objeto desarrollar una manzana del Plan Parcial del Sector R-6 "Malilla Norte" (en adelante, PP "Malilla Norte") ordenando los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del P.G.O.U. y el Plan PP "Malilla Norte".

No se prevé un proyecto unitario. Se define un volumen exterior o solido capaz que pretende alcanzar una unidad formal para el área ordenada. Cuyo desarrollo se realizará, parcela por parcela, de modo independiente para cada propietario y parcela.

## **2. ANTECEDENTES.**

### **1. 1. PROMOTOR.**

Mas Vilanova S.L.  
B58298035

Mapfre Inmuebles SGA, S.A.  
A28125920

Vallehermoso División Promoción S.A.U.  
A79494233

Promociones Habitat S.A.  
A08263972

Bancaja Habitat S.L.U. S.L.  
B46644290

### **1. 2. SITUACIÓN.**

Unidad Urbana 12.3 recayente al Bulevar Sur. Plan Parcial del Sector R-6 "Malilla Norte". Valencia

### **1. 3. OTROS ANTECEDENTES.**

El Estudio de detalle que se pretende tramitar afecta a unos terrenos que han sido objeto de desarrollo con los siguientes documentos:

El Municipio de Valencia cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU), que fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de diciembre de 1988..

La mercantil Malilla 2000, S.A., el día 2 de abril de 1998 presentó Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada (en adelante, PAI) para este Sector, que constaba de Documento de Homologación Sectorial Modificativa, de Plan Parcial y de Proyecto de Urbanización, que, previa la oportuna tramitación, fue aprobado por Acuerdo del Pleno municipal de 28 de febrero de 2003.

El planeamiento se proponía para las dos Unidades de Ejecución que se delimitaban dentro del Sector, si bien, tanto el Proyecto de Urbanización, como la Proposición Jurídico Económica, se referían tan sólo a la Unidad de Ejecución nº 1, que fue objeto del PAI. Los terrenos del ámbito de desarrollo están incluidos en dicha Unidad.

En el citado Acuerdo Plenario de 28 de febrero de 2003, fueron seleccionadas y aprobadas, con las modificaciones indicadas en dicho acuerdo, tanto la alternativa técnica, como la proposición

jurídico-económica presentadas por Malilla 2000, S.A., que resultó adjudicataria de la condición de Agente Urbanizador de la Unidad de Ejecución 1. Asimismo, se aprobaron provisionalmente los instrumentos de planeamiento, introduciendo una serie de modificaciones y ordenando su remisión, una vez introducidas las subsanaciones, a la Conselleria de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana para su aprobación definitiva.

Previos los trámites oportunos, el Conseller de Territorio y Vivienda dictó Resolución, de fecha 11 de noviembre de 2004, por la que aprobó definitivamente el Documento de Homologación Sectorial Modificativa y el Plan Parcial. Dicha resolución fue publicada, junto con las ordenanzas reguladoras del citado planeamiento, en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia nº 18, de 22 de enero de 2005.

En definitiva, los terrenos objeto de desarrollo fueron ordenados inicialmente por los instrumentos de planeamiento citados, constituyendo la ordenación urbanística actualmente vigente.

En cumplimiento del marco normativo vigente, se presentó a trámite el Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Ejecución 1 del citado Plan Parcial. Dicho Proyecto fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 30 de julio de 2010. En el momento de redactar el presente documento, la fase de ejecución de las obras de urbanización aún no ha dado comienzo.

El 5 de julio de 2012 se presenta, en el Ayuntamiento de Valencia, Estudio de Detalle de la M-12.3 y Estudio de Integración Paisajística del mismo.  
Estando el Estudio de Detalle en tramitación se aprueba la ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.  
El presente documento se presenta para **proseguir con la tramitación del Estudio de Detalle adaptándolo a la ley 5/2014,**

### 3. ÁMBITO DE DESARROLLO.

El presente Estudio de Detalle desarrolla la "unidad urbana" M-12.3 del Plan Parcial del Sector R-6 "Malilla Norte".

De forma rectangular, dimensiones 202,50x 40,15 m, eje longitudinal paralelo al Bulevar Sur.

El ámbito está delimitado al Sur por el vial de servicio RV-1 del Bulevar Sur., al norte por el espacio libre EI-1, al este por la calle C y al oeste por la calle D

La superficie es de 8.131,26 m<sup>2</sup>s

### 4. RELACION DE PARCELAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS.

La titularidad de las parcelas en virtud del Proyecto de Reparcelación se recoge en el siguiente cuadro:

FINCA RESULTANTE	Propietario
12.3.1	Mas Vilanova S.L.
12.3.2	Mapfre Inmuebles SGA, S.A.
12.3.3	Vallehermoso División Promoción S.A.U.
12.3.4	Promociones Habitat S.A.

12.3.5

Bancaja Habitat S.L.U. S.L.

Se adjunta anexo de acuerdo de propietarios afectados de aceptación de lo establecido en el presente ED

## 5. PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN.

Se analiza en este apartado la ordenación urbanística del ámbito según las determinaciones establecidas en el planeamiento vigente.

El ámbito de desarrollo se encuentra dentro del PP del Sector R-6 "Malilla Norte". En consecuencia, los terrenos están clasificados como suelo urbanizable.

En el momento de redactar el presente documento, el Sector "Malilla Norte" se encuentra en fase avanzada de gestión urbanística, puesto que dispone de aprobación definitiva del Plan Parcial, del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación, faltando únicamente la fase de ejecución de las obras de urbanización.

La calificación de los terrenos incluidos en el ámbito de desarrollo reflejada en el planeamiento vigente es la denominada "Edificación Abierta Tipo 3" (EDA-T3), forman parte de la manzana de edificación privada de uso dominante residencial plurifamiliar M-12 y el plan los define como unidad urbana equivalente M-12.3 (todo ello, según nomenclatura del PP Malilla Norte).

En relación a los suelos de dominio y uso público incluidos en el ámbito, cabe señalar una modificación operada por la última versión del Proyecto de Reparcelación Forzosa que goza de aprobación municipal, que afecta a las parcelas destinadas a Centros de Transformación vinculados al servicio de suministro de energía eléctrica al Sector.

En virtud de las directrices fijadas por el Servicio de Proyectos Urbanos, determinadas parcelas destinadas a Centros de Transformación que se ubican en suelos calificados como de titularidad privada se adjudican al Excmo. Ayuntamiento de Valencia, pasando a integrarse en los suelos de dominio y uso público, tal y como figura en el plano B3 Fincas adjudicadas de dominio y uso público del citado proyecto. El efecto que ha producido sobre dichos suelos ha sido el de reducir sus respectivas superficies susceptibles de edificación privada, que no sobre la edificabilidad de dichos suelos.

En el interior del Ámbito se han definido dos parcelas destinadas a Centros de Transformación denominadas CT-3 y CT-3 bis en el Proyecto de Reparcelación, ambas con una superficie de 50 m<sup>2</sup>s.

**En el momento actual** se está tramitando una modificación del proyecto de reparcelación en la que se establece que los CT se adjudicaran al Agente Urbanizador, puesto que el uso de Centro de transformación es compatible con el de vivienda y no es necesaria la delimitación de un suelo de dominio y uso público para este uso. Por lo que en el ámbito del ED se realizaran dos Centros de Transformación en una posición aproximada a la que se define en el Proyecto de Reparcelación pero que podrán situarse en la planta baja de las edificaciones.

La regulación normativa para calificación urbanística (EDA-T3) se contiene en diversos artículos tanto del Plan General de Valencia como de las Ordenanzas Reguladoras del PP Malilla Norte,

### 5.1. Régimen de usos

En el apartado 4.4 del art. 4.- Usos del suelo, incluido en el punto 2 Régimen urbanístico del suelo de las Ordenanzas Reguladoras del PP Malilla Norte, se establece:

*"4.4) El régimen de usos autorizados, compatibles y prohibidos de las manzanas incluidas en la subcalificación de EDA-T3, será el equivalente a las edificaciones de uso*

*mixto Residencial-Terciario reguladas en las NN.UU. del Plan General, para la zona de Edificación Abierta, admitiéndose los usos terciarios, tanto en edificio exclusivo como en planta baja y plantas superiores de edificios mayoritariamente residenciales, pero siempre situados en plantas inferiores a las destinadas a viviendas.*

En el art. 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.

## 5.2. Condiciones específicas para la subzona EDA-3

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 Art.6.24 y 6.25

## 5.3. Condiciones específicas de la parcelación y edificación según el Plan Parcial.

Además de las condiciones de carácter general y específicas aplicables a la subzona EDA T-3, los art. 6. y 7 de las Ordenanzas Reguladoras del PP Malilla Norte establece unas condiciones de parcelación y de la edificación para cada manzana o unidad urbana equivalente de destino privado. Se extraen las de edificación que corresponden al ámbito del presente ED.

*«7.2. Las condiciones de la edificación correspondiente a la unidad urbana equivalente de destino privado son las que se incluyen en el cuadro siguiente:*

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 6 "MALILLA NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA						
Cuadro Resumen - Ordenanzas Reguladoras						
Unidad Urbana	Calificación	Superficie (m2s)	Ed.Res (m2t)	Ed.Ter (m2t)	Ed.Total (m2t)	nº plantas máx.
M-12.3	EDA T-3	8.131	56.725	4.225	60.950	14

Por último en los artículos 7 (último párrafo) y 8 el PP "Malilla Norte" establece las condiciones para formular Estudios de Detalle en el ámbito de la unidad urbana M-12-3

*No obstante, es estas unidades urbanas recayentes al Bulevar Sur podrá aumentarse la altura máxima hasta veinte plantas en los cuerpos de edificación cuya fachadas se sitúe coincidente con su alineación exterior; en cuyo caso dicha alineación tendrá la consideración de vinculante, mediante un Estudio de Detalle que abarque al totalidad de la unidad urbana.*

*Podrán formularse Estudios de Detalle en las unidades urbanas M-1, M-11.1, **M-12.3**, M-14.1 y M-16 con las finalidades y condiciones establecidas en los artículos precedentes y además en los supuestos siguientes:(..)*



## MEMORIA JUSTIFICATIVA.

## 6. DESCRIPCION DE LA SOLUCIÓN.

Este Estudio de Detalle tiene por objeto desarrollar la Unidad Urbana 12.3 del Plan Parcial del Sector R-6 "Malilla Norte" (en adelante, PP "Malilla Norte") ordenando los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del P.G.O.U. y el Plan PP "Malilla Norte".

No se prevé un proyecto unitario. Se define un volumen exterior o solido capaz, para la edificación sobre rasante, que pretende alcanzar una unidad formal para el área ordenada. Cuyo desarrollo se realizará, parcela por parcela, de modo independiente para cada propietario y parcela.

Un primer objetivo que se pretende es definir una ordenación volumétrica que favorezca la aplicación óptima, en la futura disposición de viviendas, de los criterios de aprovechamiento bioclimático con el fin de asegurar un menor consumo de energía y que está fundamentalmente basada en una orientación de los cuerpos para favorecer la captación solar y en la profundidad de la edificación que permita que las viviendas resultantes puedan disponer de doble fachada para facilitar la ventilación cruzada.

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.

Además la ordenación resultante debe propiciar la disposición de la edificabilidad terciaria en el frente recayente al bulevar sur y las calles C y D.

Además de los objetivos descritos la volumetría proyectada pretende establecer una secuencia ordenada entre edificación y espacios libres compatible con los diferentes tamaños y edificabilidades de cada una de las parcelas que para esta Unidad Urbana se define en el Proyecto de Reparcelación y que se deben poder desarrollar mediante proyectos de edificación independientes.

Para ello la edificación, sobre rasante, se dispone en cinco cuerpos perpendiculares (**a,b,c,d** y **e**) al Bulevar sur de longitud la definida por las dos alineaciones exteriores (Bulevar Sur y EL-1), apoyados sobre un cuerpo basamental de dos plantas que los une de dimensiones 202,50 x 12 metros. La edificabilidad permitida se agota con una edificación posterior que da frente al espacio libre EL-1 (cuerpos **f, g, h** e **i**) de catorce plantas de altura.

Estos cuerpos (**f,g,h** e **i**) de catorce plantas recayentes al EL-1 se definen mediante un área de movimiento de la edificación (con diferentes longitudes máximas de frente de fachada y profundidad máxima de 15 m) con el fin de propiciar una mayor flexibilidad para adaptarse a los requerimientos de las promociones inmobiliarias.

El cuerpo de 20 plantas (**a**) se define con área de movimiento. Caso de que no se ocupe el área de movimiento con las 20 plantas la altura para ese área de movimiento será la de los cuerpos o zonas adyacentes, esto es, en el frente al EL-1 la altura sería 14 plantas (como el bloque **f**) y en el frente al Bulevar Sur 2 plantas (como bloque adyacente terciario)

La edificabilidad terciaria se dispondrá mayoritariamente en el cuerpo basamental de dos plantas definido en todo el frente recayente al Bulevar Sur, de dimensiones 202,50 metros de frente (corresponde con frente de la manzana) y 12 metros de profundidad edificable. Esta disposición permite que el resto de plantas bajas puedan ser abiertas generando espacios libres privados de mayor calidad ambiental.

Si por criterios de programa de las diferentes parcelas se opta por disponer la edificabilidad terciaria sólo en planta baja (el resto en planta baja de los demás cuerpos), se deberá alcanzar la altura de cornisa y coronación máximas, mediante cuerpo de 1,5 metros de profundidad, en el que el paramento exterior tendrá el mismo tratamiento que el resto de fachada. Todo esto, a fin de conseguir una uniformidad del perfil de la edificación recayente a Bulevar Sur, proporcionándose, de este modo, una lectura de cuerpo basamental continuo y de dos alturas. Esto no podrá suponer, en ningún caso, un aumento de las edificabilidades asignadas

Por tanto, se establece para este frente como necesario un enrase de altura de cornisa y de coronación.

Con el fin de que este cuerpo basamental tenga una mayor uniformidad se establece que en el frente al Bulevar Sur los vuelos permitidos según lo establecido en el Art.6.25.- *Condiciones de volumen y forma de los edificios de las Normas del PGOU de Valencia* se dispongan en la plantas por encima de la primera resultando de esta forma que en dicho cuerpo basamental no se podrán realizar vuelos.

Para el resto de alineaciones tanto exteriores como interiores a espacios libres privados para la determinación de los vuelos se estará a lo definido en el Art.6.25.- *Condiciones de volumen y forma de los edificios de las Normas del PGOU de Valencia*.

Los espacios libres privados se potencian dejando las plantas bajas abiertas (salvo los zaguanes, accesos a garaje y cuartos-almacén o de instalaciones, etc.) como acceso a los espacios libres privados en el frente al espacio libre EL-1 y calle C y con plantas bajas abiertas de doble altura en los cuerpos perpendiculares al bulevar Sur (**b,c,d** y **e**) creándose así un continuo visual que generara la sensación de espacios libres de mayor dimensión. **Esta posible disposición de plantas bajas abiertas no es vinculante.**

- a) En el frente al espacio libre EL-1 y calle C la plantas bajas abiertas podrán destinarse a usos terciarios justificándose en los proyectos de edificación, que para cada parcela se redacten, que nunca aumentará la edificabilidad asignada en el proyecto de reparcelación.
- b) En los cuerpos perpendiculares al Bulevar Sur las plantas bajas abiertas de doble altura podrán destinarse a usos terciarios justificándose en los proyectos de edificación de cada parcela que no se aumenta las edificabilidad asignada en el proyecto de reparcelación. En planta primera podrán ser ocupados con viviendas siempre que se justifique que las viviendas ahí proyectadas son exteriores, tal y como se define en el art 5.70 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia. Todo esto no podrá significar aumento de las edificabilidades asignadas a cada parcela y deberá justificarse en los proyectos básicos que se desarrollen para las mismas.

La volumetría así definida cumple los objetivos propuestos y permite una mayor flexibilidad.

**La ordenación definida se refleja en el Plano Ordenación O1 Descripción del contenido propuesto.**

- En este plano se recogen las alineaciones exteriores y estas coinciden con las definidas en el Plan Parcial. Estas se establecen como obligatorias para los cuerpos de edificación que se construyan recayendo a estas alineaciones, excepto las plantas bajas que pueden ser abiertas
- Se definen las alineaciones interiores para los cuerpos dispuestos perpendicularmente al Bulevar. y para el cuerpo basamental de dos plantas recayente al Bulevar Sur.
- Se define un área de movimiento de la edificación para los cuerpos de edificación (**f,g, h** e **i**) de catorce plantas recayentes recayente al espacio libre EL-1. La edificación sobre rasante en esta área de movimiento **estará limitada por el cumplimiento del parámetro de ocupación máxima del 70% del total de la parcela ,de las definidas en el proyecto de reparcelación, (este espacio libre se podrá ocupar con las construcciones y condiciones establecidas en Plan Parcial) y no supondrá un aumento de la edificabilidad residencial ni total (asignada en el Proyecto de Reparcelación) La solución se justificará fehacientemente en el Proyecto Básico de edificación que para cada parcela de las definidas en el proyecto de reparcelación, se redacte.**

**En el caso de que cada parcela se desarrollarse por fases o se solicite licencia de segregación el cumplimiento de los parámetros se justificara respecto a la**

**totalidad de la parcela inicial, teniendo en cuenta en la licencia que se solicite los antecedentes vinculados a la misma.**

- Se grafía el número de plantas. La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado, con arreglo a lo establecido en el Art.6.25.- Condiciones de volumen y forma de los edificios de las Normas del PGOU de Valencia
- Se indican las parcelas actuales definidas en el proyecto de reparcelación aprobado, con las edificabilidades asignadas a cada una de ellas

## 7. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

### 7.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LAS PREVISIONES DEL PP

La ordenación propuesta cumple los objetivos establecidos del esquema general ordenación del PP Malilla Norte , y que se recogen en la memoria del PP

*“Posibilidad de creación de viviendas pasantes que permitan disfrutar de los espacios libres de diferente carácter (..)”*

En la memoria del PP Malilla Norte se describe la volumetría de las manzanas que dan frente al bulevar Sur y se refleja en el Plano del PP sector R6 Malilla Norte nº10 Análisis prospectivo de la ordenación resultante

*“Franja edificable que se abre a modo de peine, permite un óptimo aprovechamiento de la edificabilidad privada con las mejores orientaciones y vistas hacia los grandes espacios urbanos de la red básica y estructural de dotaciones públicas(..)”*

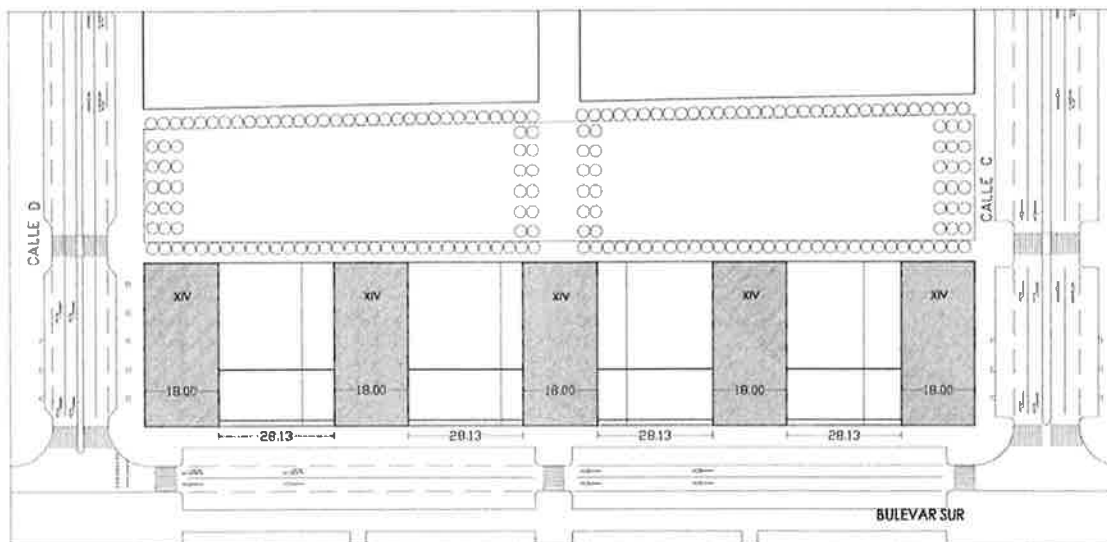
También se recoge en la memoria del PP la voluntad de generar en el frente del bulevar sur un paramento continuo, definido por una banda destinada a terciario.

Sin embargo esta ordenación de volúmenes no se refleja en el proyecto de reparcelación, ya que superponiendo ambos, a parcelas con diferentes superficies y aprovechamientos les correspondería la misma volumetría.

La ordenación volumétrica propuesta recoge y hace suyos los objetivos de la ordenación del PP malilla Norte y resuelve la discrepancias existentes entre el PP y el Proyecto reparcelación.

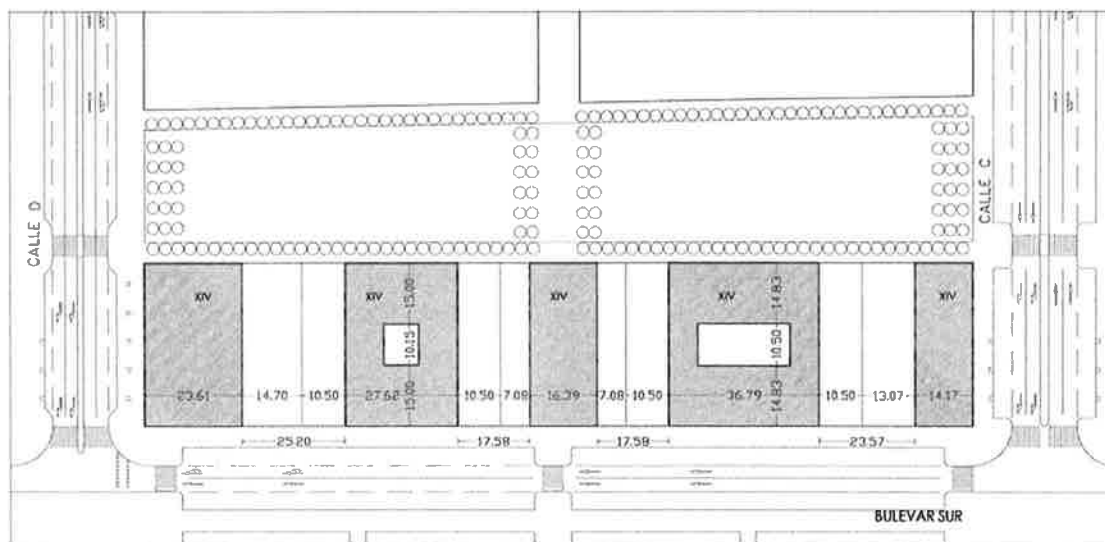
Las profundidades de los bloques se han definido teniendo en cuenta el tamaño previsto de las viviendas, para propiciar que estas puedan tener doble orientación.

La necesidad de definir la volumetría de cada parcela haciéndola acorde con el aprovechamiento, disponer las viviendas en las mejores orientaciones, definir una secuencia entre edificación y espacios libres, ubicar el uso terciario en el frente recayente al bulevar sur hacen necesario aumentar la altura a 20 plantas, completar el aprovechamiento residencial en el frente al espacio libre y definir una banda continua de dos plantas destinada a terciario en el frente al Bulevar Sur.



**Superposición del análisis prospectivo recogido en el Plan Parcial con las Parcelas definidas en El Proyecto de reparcelación.**

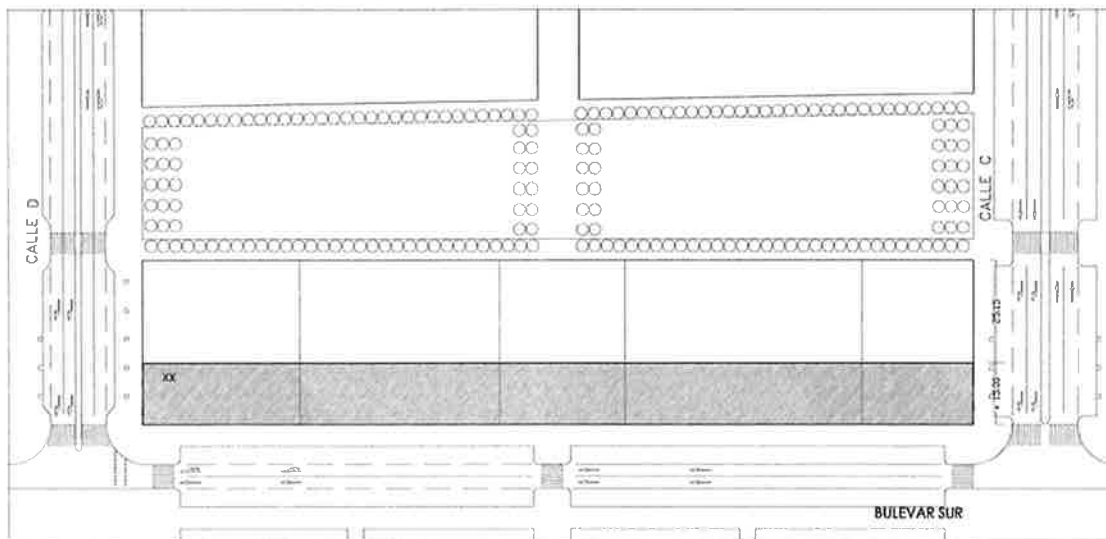
Se puede observar que las edificabilidades que se podrían materializar en las diferentes parcelas serian en unos casos superior a la asignada y en otros, inferior



**Adecuación de los cuerpos de edificación que permita en cada parcela agotar la edificabilidad asignada con altura máxima de 14 plantas.**

Esta ordenación daría lugar a volumetrías donde sería imposible que en la futura disposición de viviendas se pudieran aplicar criterios de aprovechamiento bioclimático (orientación para favorecer la captación solar y una profundidad de la edificación que permita que las viviendas resultantes dispongan de doble fachada para facilitar la ventilación cruzada)

Por otro lado los espacios libres privados de cada parcela quedarían como espacios residuales.



**Disposición de la edificabilidad permitida aumentándose la altura hasta 20 plantas y situando la fachada del cuerpo de edificación coincidente con la alineación exterior al Bulevar sur**

La volumetría resultante generaría una **pantalla edificada** que se aleja mucho de los objetivos descritos del Plan Parcial.

Además la profundidad resultante (14.75m) se materializaría con viviendas en los dos frentes, dado el tamaño previsto de las mismas (112 m2), con lo que el 50% de las viviendas no tendrían una orientación óptima y la totalidad de las mismas no podrían disponer de ventilaciones cruzadas.



**Solución adoptada**

Disposición de la edificabilidad permitida aumentando la altura hasta 20 plantas en los cuerpos de edificación perpendiculares al Bulevar Sur (con profundidades que propician que las viviendas puedan disponer de doble orientación) y colmatar el aprovechamiento asignado, en las parcelas con mayor aprovechamiento, con cuerpos de menor altura en la alineación al espacio libre. La volumetría se completa con un cuerpo basamental que espacialmente aporta una continuidad entre todos los bloques contribuyendo a evitar una imagen dispersa del conjunto

La volumetría así definida permite que en todas las parcelas se puedan cumplir los objetivos descritos anteriormente acordes con los pretendidos en el Plan Parcial.

## 7.2 JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

- En el estudio de detalle se aumenta la altura máxima hasta veinte plantas ya que el ámbito del ED es una unidad urbana recayente al bulevar Sur y el Plan Parcial así lo prevé.

### *Art 7.6 PP Malilla Norte*

*(...)*

*- No obstante, es estas unidades urbanas recayentes al Bulevar Sur podrá aumentarse la altura máxima hasta veinte plantas en los cuerpos de edificación cuya fachadas se sitúe coincidente con su alineación exterior; en cuyo caso dicha alineación tendrá la consideración de vinculante, mediante un Estudio de Detalle que abarque al totalidad de la unidad urbana.*

- En el estudio de detalle se cumplen las condiciones de edificación establecidas en el art 7.6 de del PP "Malilla Norte"

En el estudio de Detalle no se modifica el parámetro de ocupación establecido en el PP. Se define una envolvente en la que debe inscribirse la edificación proyectada, un área de movimiento de edificación, que se concretara en los diferentes proyectos arquitectónicos que para cada parcela desarrollen este E.D. El cumplimiento La superficie máxima ocupar por la edificación en planta (no excederá del 70% ) deberá justificarse fehacientemente por parcelas en los Proyectos Básicos que para cada una se redacten y cumplirán lo establecido en el PP:

*- La superficie máxima ocupar por la edificación en planta no excederá del 70% de la superficie de la manzana, quedando el resto destinado a espacios libres, jardines, instalaciones deportivas, y otros elementos comunes de dominio y uso privado, tales como marquesinas, pérgolas, etc.*

*También podrán realizarse pequeñas construcciones auxiliares cerradas en una planta (pabellones de duchas, vestuarios, cuartos-almacén o de instalaciones, etc.) no computables a efecto de edificabilidad siempre que en su conjunto no ocupen mas del 10% de la superficie libre de la manzana.*

La ordenación de volúmenes prevista en el ED define un **único cuerpo de edificación**. Por lo que no son de aplicación las distancias establecidas en el PP para cuerpos de edificación independientes.

*- La distancia mínima entre cuerpos de edificación **independientes** en el interior de una manzana, medida perpendicularmente entre los respectivos paramentos, o tramos de ellos, enfrentados, será igual a 1/3 de la mayor de las alturas de cornisa, con un mínimo de 5 mts,*

## 7.3. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN SOBRE E.D.

Durante la tramitación del presente Estudio de Detalle, se aprueba se aprueba la ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, en adelante LOTUP.

### **Cumplimiento de las determinaciones de la LOTUP**

#### Art. 41:

- Este Estudio de Detalle se formula para un ámbito previsto en el PP Malilla Norte y en el supuesto previsto de aumentar la altura máxima hasta 20 plantas y comprende la unidad urbana equivalente completa M 12.3.

*Art 8 de las Normas del PP malilla Norte*

*Podrán formularse Estudios de Detalle en las unidades urbanas M-1, M-11.1, **M-12.3**, M-14.1 y M-16 con las finalidades y condiciones establecidas en los artículos precedentes y además en los supuestos siguientes:(..)*

*Art 7.6 (último párrafo) de las Normas del PP malilla Norte*

*No obstante, es estas unidades urbanas recayentes al Bulevar Sur podrá aumentarse la altura máxima hasta veinte plantas en los cuerpos de edificación cuya fachadas se sitúe coincidente con su alineación exterior; en cuyo caso dicha alineación tendrá la consideración de vinculante, mediante un Estudio de Detalle que abarque al totalidad de la unidad urbana.*

- Este E.D. tiene por objeto La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del PP "Malilla Norte" de Valencia.
- 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 Plan.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 6 "MALILLA NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA						
Cuadro Resumen - Ordenanzas Reguladoras						
Unidad Urbana	Calificación	Superficie (m2s)	Ed.Res (m2t)	Ed.Ter (m2t)	Ed.Total (m2t)	nº plantas máx.
M-12.3	EDA T-3	8.131	56.725	4.225	60.950	14

Estudio de Detalle						
Cuadro Resumen - Ordenanzas Reguladoras						
Unidad Urbana	Calificación	Superficie (m2s)	Ed.Res (m2t)	Ed.Ter (m2t)	Ed.Total (m2t)	nº plantas máx.
M-12.3	EDA T-3	8.131	56.725	4.225	60.950	20

- Este E.D no crea nuevos viales o suelos dotacionales y no suprime, traslada, ni reducir los previstos por el Plan Parcial Malilla Norte.
- Este E.D. comprende la documentación informativa y normativa adecuada a su fin e incluye análisis de su integración en el paisaje urbano.

**Cumplimiento de las especificaciones concretas y pormenorizadas del P.G.O.U. de Valencia**

Se analiza a continuación el cumplimiento de las determinaciones del PG que resultan aplicables al presente ED

- Art. 2.15. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia:



1 Este Estudio de Detalle tiene por objeto desarrollar una Unidad Urbana del Plan Parcial "Malilla Norte" establece alineaciones interiores y distribuye la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla cumple las limitaciones específicas:

- a. No se adaptan ni reajustan alineaciones exteriores de la parcela al viario público, por lo que no reduce el espacio viario diseñado por el Plan, ni supone alteraciones de continuidad de recorrido de las calles, ..
- b. No reduce los espacios libres públicos previstos en el PP "malilla Norte", ni suprime o mengua las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado.
- c. No introduce usos prohibidos ni altera uso pormenorizado calificado por el PP "malilla Norte" que establece:

*El régimen de usos autorizados, compatibles y prohibidos de las manzanas incluidas en la subcalificación de EDA-T3, será el equivalente a las edificaciones de uso mixto Residencial-Terciario reguladas en las NN.UU. del Plan General, para la zona de Edificación Abierta, admitiéndose los usos terciarios, tanto en edificio exclusivo como en planta baja y plantas superiores de edificios mayoritariamente residenciales, pero siempre situados en plantas inferiores a las destinadas a viviendas*

- d. No se aumenta la edificabilidad asignada por el Plan.
- e. Se atribuye una altura superior sin superar las 20 plantas máximas fijadas por el por el PP "malilla Norte" ya que se trata de un supuesto que expresamente se establece en el mismo: El ED se redacta para una unidad Urbana M-12.3. recayente al Bulevar Sur. M-12.3.

*- No obstante, es estas unidades urbanas recayentes al Bulevar Sur podrá aumentarse la altura máxima hasta veinte plantas en los cuerpos de edificación cuya fachadas se sitúe coincidente con su alineación exterior; en cuyo caso dicha alineación tendrá la consideración de vinculante, mediante un Estudio de Detalle que abarque al totalidad de la unidad urbana.*

- f. El Plan define la ocupación en planta de forma numérica y la limita a un 70% , y en el presente ED no se modifica.

Se define una franja de movimiento de la edificación, o solido capaz y Los proyectos Básicos de Edificación que se redacten en cada una de las parcelas justificaran que en la parcela en que se ubican no se aumenta la ocupación permitida del 70%.

- 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 perseguidos por el Plan al ordenar el entorno de este ámbito

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

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 el PP "Malilla Norte"
- b. No se aumenta la edificabilidad máxima 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 en cada una de las parcelas justificaran que en la parcela en que se ubican no se aumenta la edificabilidad asignada en el proyecto de reparcelación.

- c. La ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan en su entorno. Quedando justificado en el apartado 7.1. Justificación de la adecuación a las previsiones del pp.
- d. La ordenación define un único bloque por lo que no se incumplen las distancias, establecidas en PG , entre bloques. Que se desarrollará mediante proyectos de edificación independientes para cada parcela o fase de cada parcela
- e. No se computaran a efectos de edificabilidad la planta baja abierta como acceso al espacio libre privado salvo los zaguanes y los posibles accesos a locales de aparcamiento.

En el ED la planta baja se deja abierta como acceso a los espacios libres privados en los siguientes frentes:

En el frente al espacio libre EL-1 salvo los zaguanes.

En los cuerpos perpendiculares al Bulevar Sur que no recaen a vial se definen soportales de doble altura creando un continuo visual a escala peatonal.

Estos soportales que podrán ser ocupados justificándose en los proyectos de edificación que no se aumenta las edificabilidad asignada en el proyecto de reparcelación de la parcela que desarrollan.

- f. No se plantean en este Estudio de Detalle plantas intermedias abiertas.
- g. El número máximo de plantas es 20.

### **Cumplimiento de las determinaciones del PP "Malilla Norte"**

- El estudio de detalle cumple las condiciones establecidas en el PP "Malilla Norte" para su formulación.
  - El ámbito del estudio de detalle está incluido en la enumeración de unidades urbanas en las que PP "Malilla Norte establece que pueden formularse estudios de detalle
  - El estudio de detalle ordena la edificabilidad prevista por el Plan en la unidad urbana M-12.3 aunque no modifica la cuantía de la edificabilidad asignada a cada parcela en el Proyecto de reparcelación.
  - El estudio de detalle no incrementa la edificabilidad global prevista por el Plan Parcial, ni transforma la edificabilidad terciaria en edificabilidad residencial,

#### *Artículo 8. Estudios de detalle*

*Podrán formularse Estudios de Detalle en las unidades urbanas M-1, M-11.1, **M-12.3**, M-14.1 y M-16 con las finalidades y condiciones establecidas en los artículos precedentes y además en los supuestos siguientes:*

*8.1 Ordenar la edificabilidad prevista por el plan entre dos o más parcelas pertenecientes a una misma manzana o unidad urbana edificable, pudiéndose incrementar hasta un 30% la edificabilidad total correspondiente a una o más parcelas, a través de la consiguiente reducción en igual cuantía de la edificabilidad global de la otra u otras parcelas, siempre que medie acuerdo expreso entre propietarios.*

*8.2 Reordenar la edificabilidad residencial y terciaria, entre dos o más parcelas pertenecientes a una misma manzana o unidad urbana edificable, al objeto de concentrar la totalidad o parte de la edificabilidad terciaria de una o más parcelas en una única parcela, en orden a crear un núcleo comercial, de oficinas o servicios, en el ámbito del presente Plan, incrementándose consecuentemente la edificabilidad residencial de la otra u otras parcelas con la procedente del trasvase efectuado. En este supuesto, el Estudio de Detalle abarcará necesariamente la totalidad de la manzana o unidad urbana equivalente.*

*8.3. En ningún caso, a través de estos Estudios de Detalle podrá incrementarse la edificabilidad global prevista por el Plan Parcial, ni podrá transformarse la edificabilidad terciaria en edificabilidad residencial, aunque si será posible la transformación de edificabilidad residencial en edificabilidad apta para el uso terciario, siempre que ello no signifique una disminución del número de viviendas de protección pública fijadas en el presente Plan Parcial,. Consiguientemente, la posibilidad de trasvase de edificación terciaria a través de la figura de Estudios de Detalle prevista en el apartado 2 anterior, que pretenda el uso comercial en edificio exclusivo, quedará limitada dentro de las limitaciones de uso establecidas por estas Ordenanzas a lo establecido en el dicho artículo 4, apartados 2, 3 y 4.*

## 8. ESTUDIO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 6 "MALILLA NORTE" DEL P.G.O.U. DE VALENCIA							
Cuadro Resumen - Ordenanzas Reguladoras							
Unidad Urbana	Calificación	Superficie (m2s)	Ed.Res (m2t)	Ed.Ter (m2t)	Ed.Total (m2t)	nº plantas máx.	Ocupación (m2s)
M-12.3	EDA T-3	8.131	56.725	4.225	60.950	14	70%

Estudio de Detalle							
Cuadro Resumen - Ordenanzas Reguladoras							
Unidad Urbana	Calificación	Superficie (m2s)	Ed.Res (m2t)	Ed.Ter (m2t)	Ed.Total (m2t)	nº plantas máx.	Ocupación (m2s)
M-12.3	EDA T-3	8.131	56.725	4.225	60.950	20	5.691,7

En el estudio de detalle no se modifican las edificabilidades establecidas en el Plan Parcial para la Unidad Urbana M\_12.3. Ya que para la concreción de la volumetría descrita no se prevé un proyecto unitario. Se define un volumen exterior o solido capaz en el que debe inscribirse la edificación sobre rasante. Delimitando un área de movimiento de la edificación, que se concretará en los Proyectos Básicos que para cada parcela se redacten en desarrollo de este E.D.

La edificación sobre rasante en esta área de movimiento **estará limitada por el cumplimiento del parámetro de ocupación máxima del 70% del total de la parcela ,de las definidas en el proyecto de reparcelación, (este espacio libre se podrá ocupar con las construcciones y condiciones establecidas en Plan Parcial) y no supondrá un aumento de la edificabilidad residencial ni total (asignada en el Proyecto de Reparcelación) La solución se justificará fehacientemente en el Proyecto Básico de edificación que para cada parcela de las definidas en el proyecto de reparcelación, se redacte.**

**En el caso de que cada parcela se desarrollarse por fases o se solicite licencia de segregación el cumplimiento de los parámetros se justificara respecto a la totalidad de la parcela inicial, teniendo en cuenta en la licencia que se solicite los antecedentes vinculados a la misma.**

El resto de las parcelas no ocupadas por edificación estará destinado a espacios libres, jardines, instalaciones deportivas, y otros elementos comunes de dominio y uso privado, tales como marquesinas, pérgolas, etc. También podrán realizarse pequeñas construcciones auxiliares cerradas en una planta (pabellones de duchas, vestuarios, cuartos-almacén o de instalaciones, etc.) no computables a efecto de edificabilidad siempre que en su conjunto no ocupen más del 10% de la superficie libre de la parcela., tal y como se establece en de en el Plan Parcial para los espacios libres.

## 9. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

En la ordenación que se propone se pretende alcanzar cierta uniformidad formal para la totalidad ordenada por el ED. SE define el cuerpo basamental continuo y de dos alturas que une todos los cuerpos de edificación. Es por ello que se requiere de una normativa complementaria que asegure la uniformidad del perfil de la edificación recayente a Bulevar Sur. El cumplimiento de esta normativa unitaria tendrá la consideración de proyecto unitario a los efectos del artículo 7.6 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial " Malilla Norte".

### Art. 1. Ámbito y condiciones de aplicación

1. Los artículos de la presente normativa complementaria son de aplicación exclusivamente a la unidad Urbana M-12.3 que tiene frente al Bulevar Sur.
2. Las presentes normas urbanísticas complementarias tienen como finalidad alcanzar cierta unidad formal para la totalidad ordenada por el ED
3. **En lo no previsto en las presentes normas urbanísticas complementarias, conservan plena vigencia las determinaciones aplicables de las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia y, en especial, las correspondientes a la zona de calificación "EDA" y las del Plan Parcial "Malilla Norte" correspondientes a EDA-T3**

### Art. 2. Planta primera

1. En la planta primera del cuerpo basamental se deja flexible la profundidad edificable, siendo la mínima 1,5 m. ., a fin de conseguir una uniformidad del perfil de la edificación recayente a Bulevar Sur ,proporcionándose, de este modo, una lectura de cuerpo basamental continuo y de dos alturas aun en el supuesto que se opte por disponer la edificabilidad permitida de uso terciario en las plantas bajas del resto de edificaciones y no en la planta primera de este cuerpo basamental .Esto no podrá suponer, en ningún caso, un aumento de las edificabilidades asignadas

Por tanto, se establece para este frente como necesario un enrase de altura de cornisa y de coronación de este cuerpo basamental.

Con el fin de que este cuerpo basamental tenga una mayor uniformidad se establece que en el frente al Bulevar Sur los vuelos permitidos según lo establecido *en el Art.6.25.- Condiciones de volumen y forma de los edificios de las Normas del PGOU de Valencia* se dispongan en la plantas por encima de la primera resultando de esta forma que en dicho cuerpo basamental no se podrán realizar vuelos.

### Art. 3. Acuerdo entre propietarios

Los propietarios de las cinco parcelas y el agente urbanizador, como adjudicatario de parcelas de CT, resolverán mediante acuerdos entre particulares los reajustes entre parcelas que fueran necesarios.

### Art. 4. Servidumbres aeronáuticas.

La totalidad del ámbito del ED se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Valencia . En el plano I.6 representan 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 (202 m 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 .

Valencia, Octubre de 2016.

**N.A.C. ARQUITECTOS**  
Francisco Bagues Reinoso.

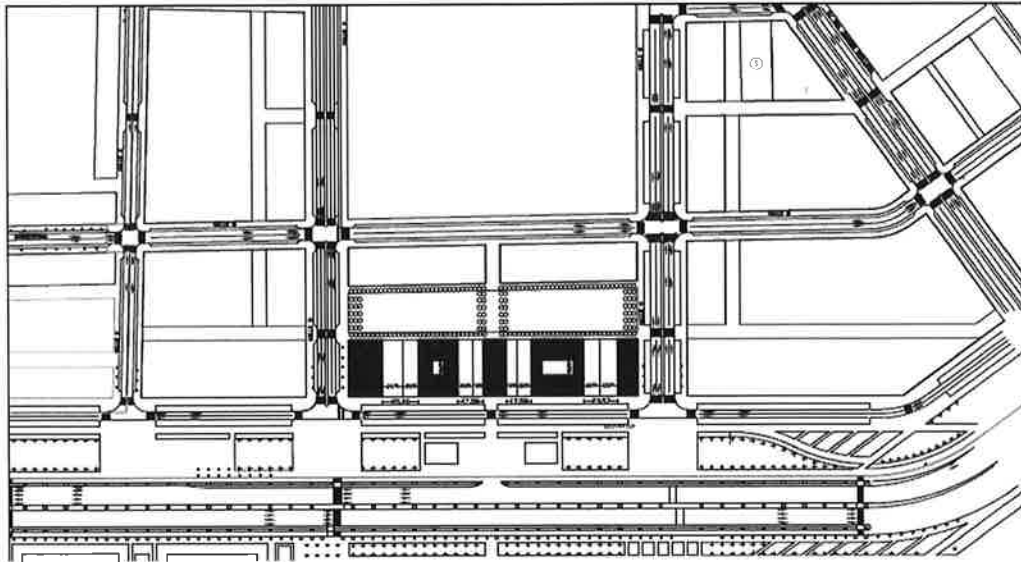
## 10. ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO.



En las parcelas colindantes las alturas de la edificación serán similares a las de la manzana 12.3. ya que también son susceptibles de modificar la altura.

Sin la redacción del estudio de detalle los volúmenes de la edificación son el resultado de en cada parcela agotar la edificabilidad asignada con altura máxima de 14 plantas. Esta ordenación daría lugar a volumetrías donde sería imposible que en la futura disposición de viviendas se pudieran aplicar criterios de aprovechamiento bioclimático (orientación para favorecer la captación solar y una profundidad de la edificación que permita que las viviendas resultantes dispongan de doble fachada para facilitar la ventilación cruzada)

Por otro lado los espacios libres privados de cada parcela quedarían como espacios residuales.



**Solución adoptada** Disposición de la edificabilidad permitida aumentando la altura hasta 20 plantas en los cuerpos de edificación perpendiculares al Bulevar Sur (con profundidades que propician que las viviendas puedan disponer de doble orientación) y colmatar el aprovechamiento asignado, en las parcelas con mayor aprovechamiento, con cuerpos de menor altura en la alineación al espacio libre. La volumetría se completa con un cuerpo basamental que espacialmente aporta una continuidad entre todos los bloques contribuyendo a evitar una imagen dispersa del conjunto

La volumetría así definida permite que en todas las parcelas se puedan cumplir los objetivos descritos anteriormente acordes con los pretendidos en el Plan Parcia

