

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA SITUADA ENTRE LA CALLE GENERAL PRIM, CALLE SANTA TERESA DE JESÚS, CALLE DE LA LIBERTAD Y CARRETERA DE LIRIA

BURJASSOT – VALENCIA

FVAI ARQUITECTURAS: ARQUITECTO – TREBE DESARROLLOS: PROMOTOR

NOVIEMBRE 2021

PROVISIONAL



FVAI
ARQUITECTURAS, S.L.P.

Plaza del Horno de San Nicolás, 7 Bajo
46001 VALENCIA - ESPAÑA

Firmado digitalmente por
29181212P FRANCISCO ANGEL
VALIENTE (R: B67820969)
Fecha: 2021.12.23 18:09:06
+01'00'

fvai@fvai.net
t 0034 96 381 09 83
f 0034 96 381 09 85
www.fvai.net

ÍNDICE

I. MEMORIA	3
1. MEMORIA INFORMATIVA.....	4
1.1 OBJETO.....	4
1.2 AGENTES INTERVIVIENTES	4
1.3 LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE INTERVENCIÓN	5
1.4 ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.....	8
1.5 NORMATIVA LEGAL APLICABLE.....	8
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	11
2.1 FINES DEL ESTUDIO DE DETALLE	11
2.2 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	11
2.2.1 ALINEACIONES	11
2.2.2 EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....	12
2.2.3 DEFINICIÓN DEL VOLUMEN: PROFUNDIDAD EDIFICABLE, ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS	16
2.2.4 USOS COMPATIBLES	18
2.3 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA	18
2.4 INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO	19
2.5 CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE	20
2.6 CONCLUSIONES	20
II. ANEXOS.....	21
FICHA DEL CATASTRO	21
III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	22
PLANOS DE INFORMACIÓN	22
- PLANO DE EMPLAZAMIENTO.....	22
- PGOU ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	22
- PGOU ALINEACIONES Y COTAS.....	22
- PGOU ALZADOS DE LA MANZANA.....	22
PLANOS DE ORDENACIÓN.....	22
- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE MANZANA ENS-131.....	22
- REORDENACIÓN VOLUMETRÍA – MANZANA ENS-131	22
- PROPUESTA ALZADOS MANZANA ENS-131	22

I. MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es la modificación de la ordenación de los volúmenes de la manzana con número ENS-131 según el plan general y número 25667 según el catastro, situada entre las calles del General Prim, Santa Teresa de Jesús, Libertad y carretera de Liria. Las modificaciones se harán atendiendo a las distintas especificaciones volumétricas y edificatorias establecidas en el planeamiento de aplicación.

1.2 AGENTES INTERVIVIENTES

La realización del presente documento se lleva a cabo por encargo del actual propietario de los terrenos y promotor: TREBE DESARROLLOS S.L., con CIF B42761874 y domicilio social en el Paseo de las facultades nº3, planta baja, 46021 Valencia.

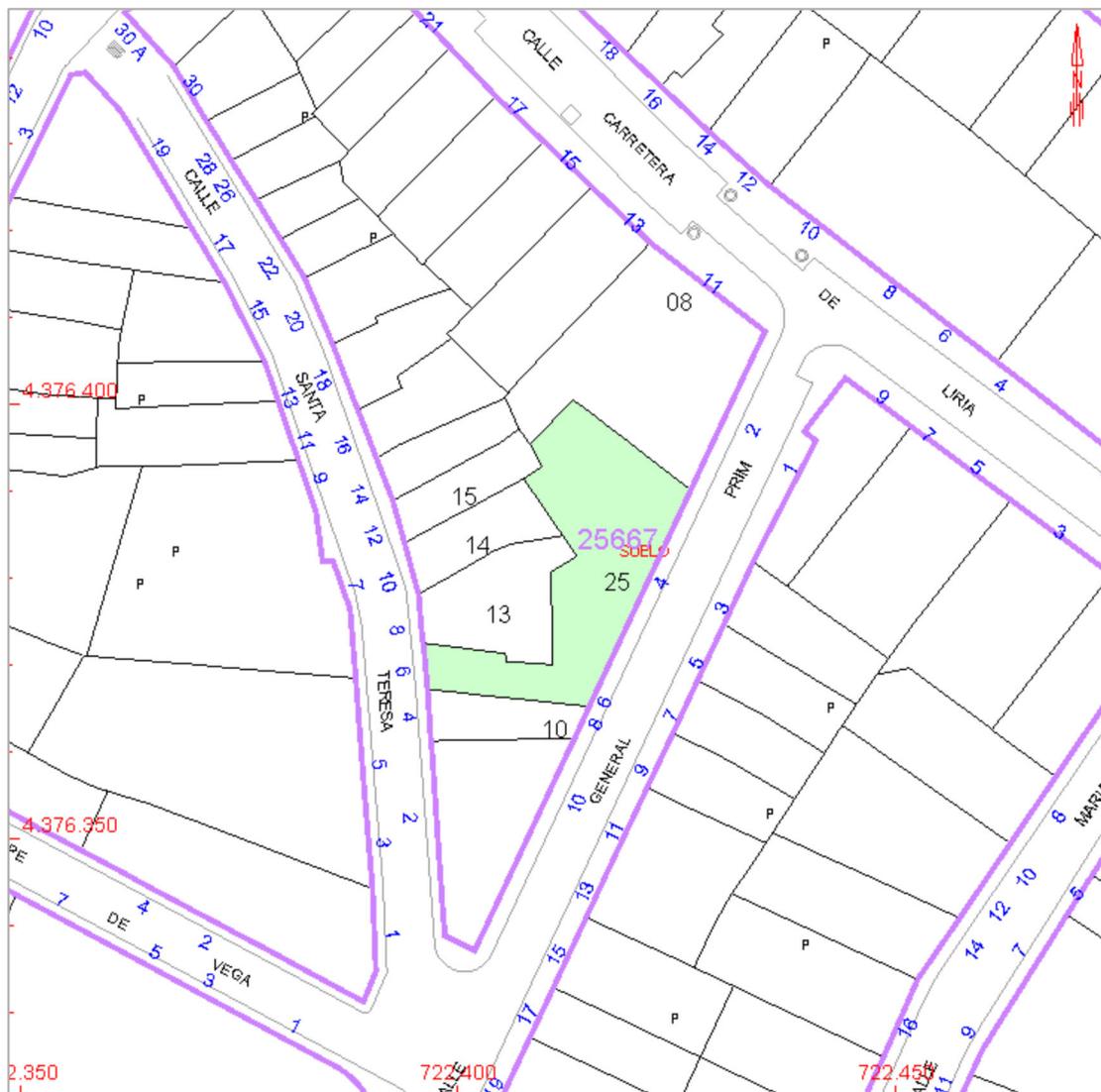
El presente documento está redactado por FVAI ARQUITECTURAS S.L.P., con Francisco Valiente Alonso como arquitecto colegiado con nº 11412 del Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia, con CIF B-98734700 y domicilio social en Plaza del horno San Nicolas, 7 bajo, 46001, Valencia.

1.3 LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

El presente Estudio de Detalle de la manzana delimitada al este por la calle del General Prim, al oeste por Santa Teresa de Jesús, al noroeste por la calle Libertad y al noreste por la carretera de Liria, tiene como ámbito de intervención el definido por la parcela resaltada en la imagen siguiente.

Según el registro de la propiedad, se trata de una parcela de 426,80 m². La información catastral disponible de la parcela, indica que:

- el conjunto con número catastral **2566725YJ2726N0000AQ** tiene calificación de suelo urbano y ningún uso asignado.



Parcela dentro de la manzana



Foto aérea

La parcela objeto del estudio se sitúa dando fachada a dos calles: por una parte, una fachada da a la calle General Prim y por otra a la calle Santa Teresa de Jesús.

En un primer momento, la fachada de la edificación dando a la calle General Prim, nº4, configurará la fachada de la calle (números pares).

La parcela en esta parte, dispone de dos edificaciones colindantes que forman frente de fachada. Por una parte, la edificación del número 6 de la misma calle es

de planta baja más cinco plantas y por la otra, en el número 2 de la misma calle, el edificio haciendo esquina con la carretera de Liria, es de planta baja más cinco plantas.

Reportaje fotográfico:



Calle General Prim, 2 (izquierda)



Calle General Prim, 4 y 6 al fondo



Calle Santa Teresa de Jesús, 6

Como se ha nombrado, la parcela también tiene fachada en el número 6 de la calle Santa Teresa de Jesús. Los edificios colindantes son por una parte una edificación de planta baja más una altura y el segundo es de planta baja más cuatro plantas.

1.4 ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

La ordenación urbanística vigente en el ámbito de actuación del presente estudio es la siguiente:

- **Plan General de Burjasot**,
aprobado definitivamente el 10 de abril de 2019
publicado en el BOP el 4 de julio de 2019

Uso dominante:

Según la ordenación urbanística vigente mencionada, se establecen el uso residencial plurifamiliar en Edificación en manzana, ENS (ensanche).
(plano de Ordenación Estructural: Zonificación)

Usos compatibles:

El plan general describe los siguientes usos como compatibles con el dominante: residencial comunitario y unifamiliar, vivienda turística, producción artesanal, almacén, talleres de reparación, aparcamiento, comercial, recreativo, hotelero, oficina, dotacional, dotacional privado y almacén compatible con vivienda.

1.5 NORMATIVA LEGAL APLICABLE

El marco legislativo que regula los estudios de detalle viene definido en el artículo 41 de la Ley 5/2014 de la Comunidad Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), revisión vigente desde 16 de abril de 2021. En el citado artículo se establece lo siguiente:

- 1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.*
- 2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*
- 3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.*

4. *Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.*

En el caso del Plan General de Burjassot, los artículos 3 y 57 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural, regulan los Estudios de Detalle.

Se establece lo siguiente:

“Artículo 3:

d) Las delimitaciones de estudios de detalle, unidades de ejecución, zonas o dotaciones, que podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a alineaciones o líneas de edificación actuales, a las características topográficas del terreno, a la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, a la presencia de arbolado o vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste. La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.*
- No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por ciento (5%).*
- No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación.*
- No disminuirá la superficie destinada a suelos dotacionales.”*

“Artículo 57:

...

2- Los Estudios de Detalle deberán comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

3- Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en Suelo Urbano, dentro de aquellas Zonas de Calificación Urbanística en que expresamente se permite, y los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, reajustando o estableciendo alineaciones y rasantes, y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso.

Estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas:

a) La adaptación y reajuste de alineaciones y rasantes no podrá comportar la reducción del espacio de viario diseñado por el Plan General o por otros Planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica.

...

d) No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.

e) Los Estudios de Detalle en las zonas de ordenación de uso global residencial cuyo objeto sea la reaordenación de volúmenes podrán aumentar éstos hasta dos plantas más de la establecida en la ordenación pormenorizada prevista por el Plan, siempre que se pretenda igualar cornisas o medianeras existentes en el ámbito.

...

6- Tal y como se ha indicado en el artículo 38, se deberá realizar un Estudio de Detalle y un Estudio de Integración Paisajística de la UE-1 al objeto de reordenar la volumétrica de la edificabilidad asignada residencial que permita la disminución de las alturas máximas previstas, la disposición de la edificabilidad residencial en continuidad con el tejido residencial existente y la ubicación de las edificaciones de mayor altura en los ámbitos que posibiliten su mayor integración paisajística.”

Nos encontramos en el caso de que las alturas de cornisa de los edificios colindantes de las parcelas correspondientes a la calle General Prim no corresponden a la descripción realizada en el Plan General de la dicha manzana y por lo tanto, se va a redactar un Estudio de Detalle para reordenar los volúmenes de la manzana donde se ubica la parcela (correspondiente a la calle General Prim, 4 y parcela en calle Santa Teresa de Jesús, 6), así como un Estudio de Integración Paisajística que justifique que la modificación se hace a favor de la integración paisajística.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 FINES DEL ESTUDIO DE DETALLE

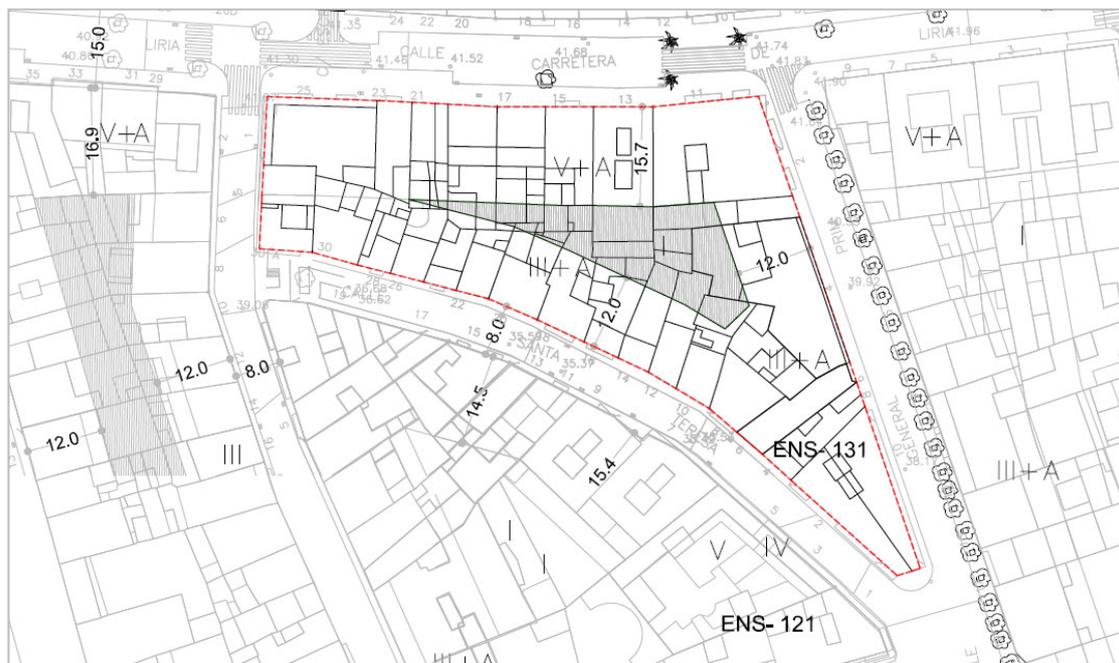
El fin del presente Estudio de Detalle es reajustar las alturas y los volúmenes previstos en el Plan General de Burjassot vigente, sin incrementar la edificabilidad ni el aprovechamiento urbanístico previsto, para poner en valor la configuración arquitectónica del conjunto, la manzana ENS-131 y homogeneizar los alzados de las calles.

Todo ello, se hará bajo el cumplimiento de las exigencias y las limitaciones establecidas por la legislación vigente.

2.2 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

2.2.1 ALINEACIONES

Las alineaciones se conservan tal y como están descritas en la Ordenación. Ver documentación gráfica: planos “1.1 PI_Plano de emplazamiento” y “1.3 PI_Alineaciones y cotas”.

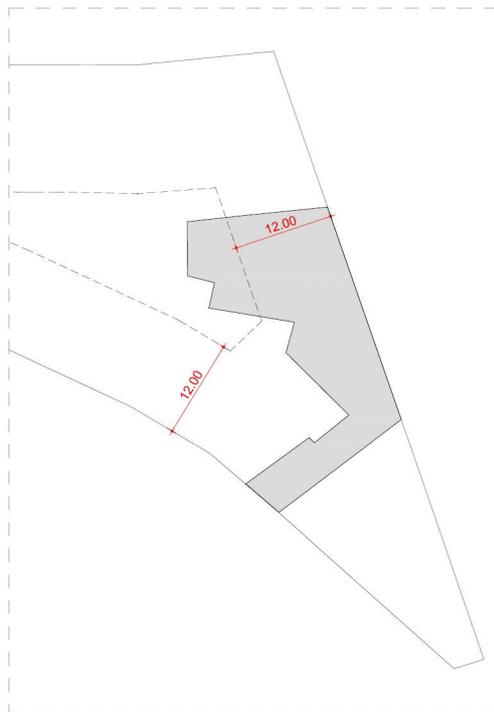


Extracto del plano “1.1 PI_Plano de emplazamiento”

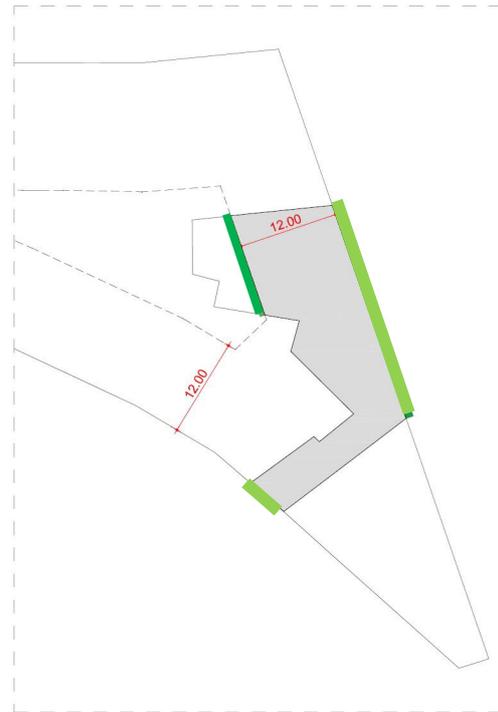
Tabla de superficies:

Nivel	Sup. Const. de vuelos	Sup. Const. interior al límite parcela (por planta)	Nº Plantas	Edificabilidad
	Vuelo de 0,90cm a fachada Vuelo de 0,60cm a patio En 60% de la longitud			
Planta baja	-	426,80 m ²	1	426,80 m ² t
Plantas 1 y 2	22,48 m ²	358,90 m ²	2	762,75 m ² t
Ático	4,70 m ²	240,75 m ²	1	245,45 m ² t
TOTAL EDIFICABILIDAD MÁXIMA:				1435 m²t

La ocupación sobre rasante viene determinada por las áreas indicadas en la imagen junto a este texto. La superficie bajo rasante no se define puesto que no es computable.



Planta baja



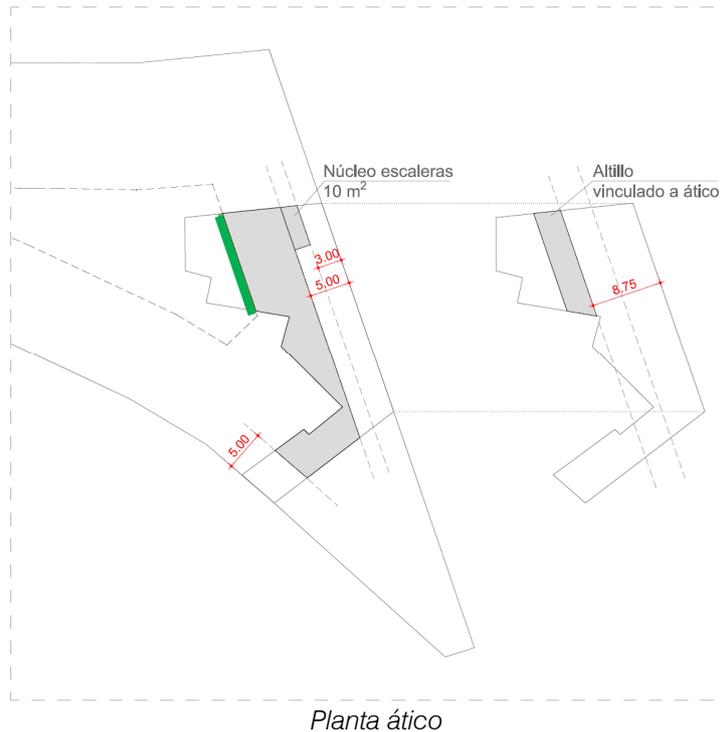
Plantas 1 y 2

Sup. construida interior = 426,80 m²

■ Balcones en 60% de la fachada a calle
Vuelo de 0,90 cm

■ Balcones en 60% de la fachada a patio
Vuelo de 0,60 cm

Sup. const. int. límite parcela = 358,90 m²/planta
Sup. construida vuelos = 22,48 m²/planta



■ Balcones en 60% de la fachada a patio
Vuelo de 0,60 m

Sup. const. int. límite parcela planta ático = 197,75 m²/planta

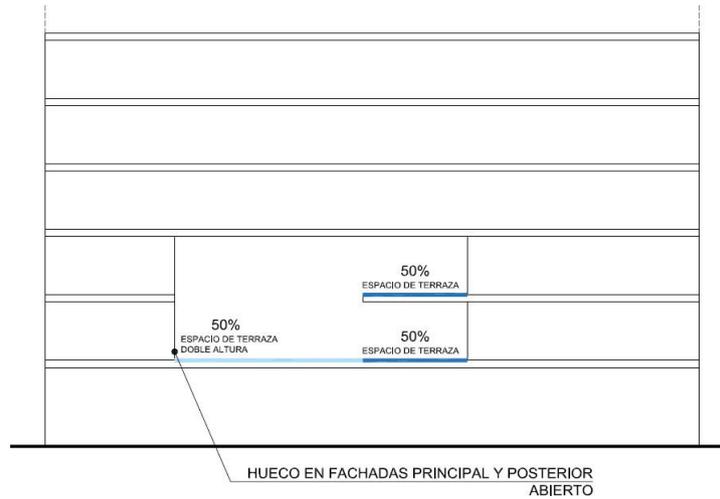
Sup. const. int. límite parcela planta altillo = 43,00 m²/planta

Sup. construida vuelos = 4,60 m²/planta

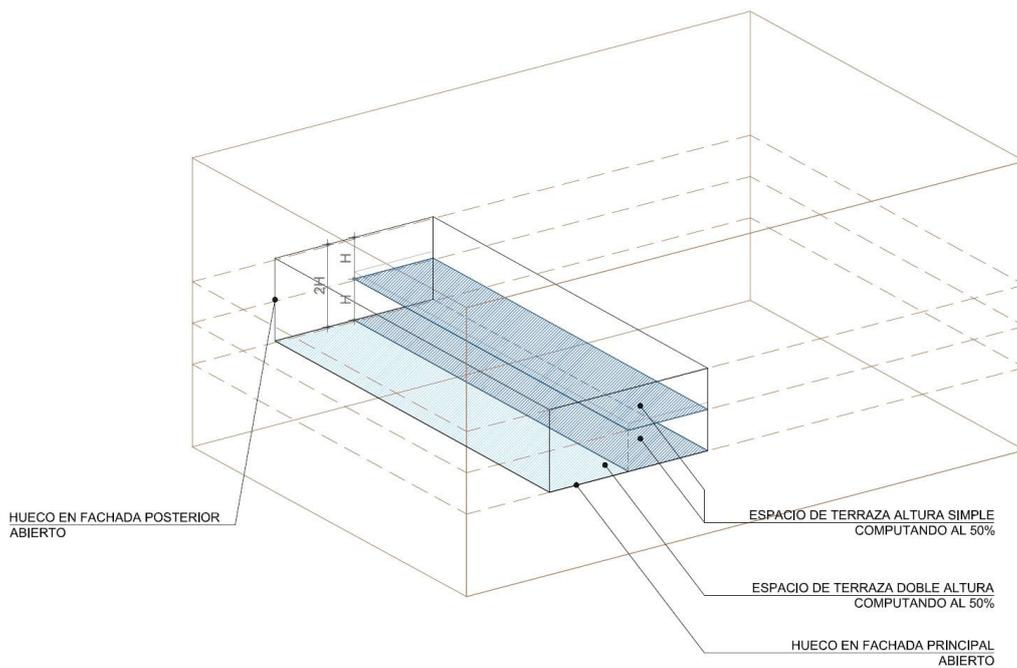
En la propuesta, se distribuye la edificabilidad de manera diferente a la descrita en el Plan General. Se modifica la edificabilidad en cada una de las plantas, siempre a menos. Tanto la planta baja como las plantas 1, 2 y ático, no consumen la totalidad de la superficie edificable y esta se traslada a las nuevas plantas 3 y 4.

De esta forma, la edificabilidad tras la modificación no supera la prevista inicialmente por el Plan General, simplemente está distribuida de forma que permite una mejor solución volumétrica del conjunto.

Por ese motivo, se generan espacios de terraza interiores, que siempre que sean espacios abiertos en ambos lados computarán edificabilidad al 50%.



Sección explicativa del cómputo de edificabilidad



Axonometría explicativa del cómputo de edificabilidad

2.2.3 DEFINICIÓN DEL VOLUMEN: PROFUNDIDAD EDIFICABLE, ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

La manzana objeto del estudio está clasificada como suelo urbano, uso residencial de ENS (ensanche: manzana cerrada).

El PGOU define una profundidad máxima edificable para cada una de las manzanas y unas alineaciones a calle. Se define en el presente Estudio de Detalle una profundidad mínima de 5 m que asegura la presencia de un volumen mínimo conformando alineaciones en cada una de las fachadas. Se podrán realizar patios o huecos recayentes a fachada siempre que se mantenga visualmente el volumen.

Las especificaciones de la altura reguladora están fijadas en el documento del Plan General, Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada (artículos 80, 157 y 158 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada) mediante la descripción de los límites de la altura reguladora y el número de plantas definidas, y vienen detalladas a continuación en el documento gráfico “1.4 PI_Alzados de la manzana”.

Según el planeamiento el número de alturas permitidas es de III+A, y en zona ENS, la altura máxima de cornisa viene definida por la siguiente fórmula:

$$H \text{ (en metros)} = 4,5 + (3,2 \times n)$$

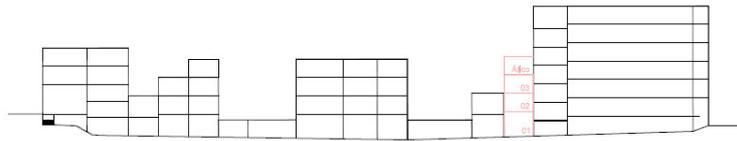
Siendo: *H*, la altura de cornisa
n, el número de plantas a edificar sobre la planta baja

De esta forma, la altura reguladora de la parcela es de 14,10 m.

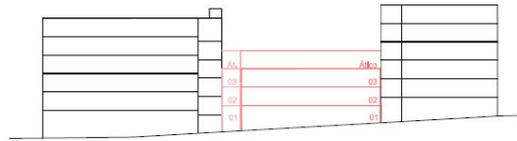
Sin embargo, tal y como se ha explicado y con el apoyo de los alzados de las fachadas de la manzana que se muestran a continuación, se propone la modificación del número de alturas a V+A, quedando la altura máxima de cornisa a 20,50 m.

(ver el documento anexo “2.3 PO_Reordenación alzados”)

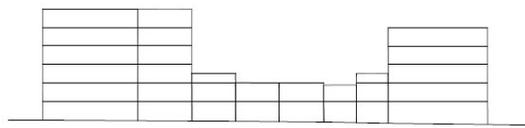
Según Plan General:



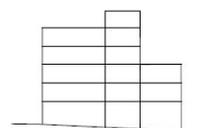
ALZADO A _ CALLE SANTA TERESA DE JESÚS



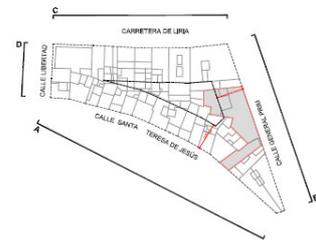
ALZADO B _ CALLE GENERAL PRIM



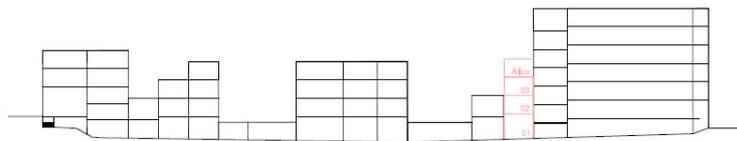
ALZADO C _ CARRETERA DE LIRIA



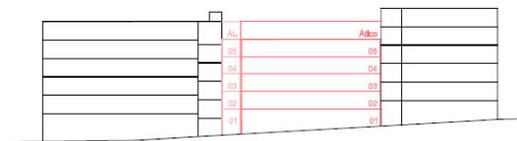
ALZADO D _ CALLE LIBERTAD



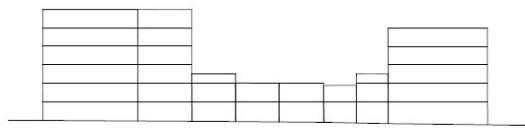
Según Propuesta:



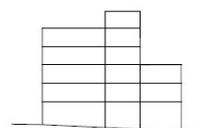
ALZADO A _ CALLE SANTA TERESA DE JESÚS



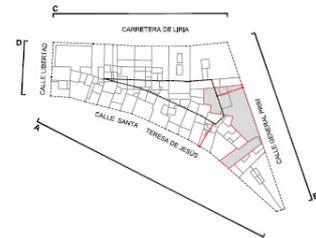
ALZADO B _ CALLE GENERAL PRIM



ALZADO C _ CARRETERA DE LIRIA



ALZADO D _ CALLE LIBERTAD



2.2.4 USOS COMPATIBLES

El presente Estudio de Detalle no altera los usos establecidos por la normativa vigente, siendo los mismos que quedan detallados en el apartado “1.4 Ordenación Urbanística Vigente” de este documento, a saber:

Uso dominante: Residencial plurifamiliar

Usos compatibles:

El plan general describe los siguientes usos como compatibles con el dominante: residencial comunitario y unifamiliar, vivienda turística, producción artesanal, almacén, talleres de reparación, aparcamiento, comercial, recreativo, hotelero, oficina, dotacional, dotacional privado y almacén compatible con vivienda.

2.3 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta planteada propone una modificación respecto al número de alturas de los edificios descritos en el Plan General de Ordenación de Burjassot, para una de las parcelas de la manzana.

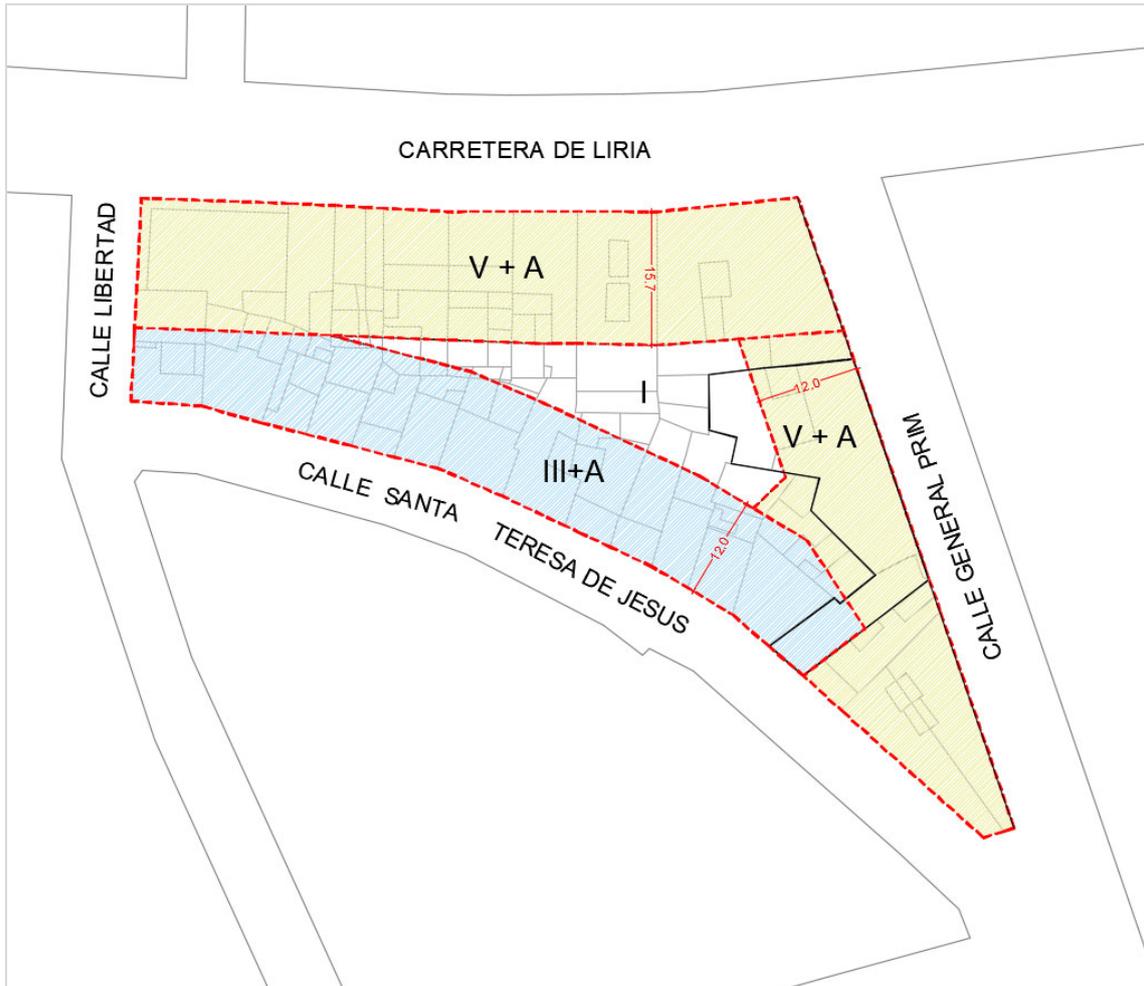
Se propone el aumento de las alturas de los edificios con fachada a la calle General Prim con el objetivo de armonizar las alturas de la calle.

Por una parte, el edificio existente en esta misma calle con esquina con Carretera de Liria, tiene, según la ordenación, la altura reguladora definida en cinco plantas más ático y cumple con la normativa. Sin embargo, los edificios existentes en la esquina opuesta de la manzana, en la calle General Prim hasta la esquina con la calle Santa Teresa de Jesús, tienen definidos según la ordenación, planta baja más dos alturas más ático, pero son actualmente edificios de seis alturas en total.

Se considera una mejora arquitectónica que la parcela 25 de la manzana ENS-131, objeto de este Estudio de Detalle teniendo fachada principal a la calle General Prim, tenga la altura de cornisa igual o inferior a los edificios colindantes y se acoja a una altura de cinco alturas más ático para homogeneizar las alturas de la misma calle.

En cuanto a la parte de la parcela dando a la calle Santa Teresa de Jesús, no se plantean modificaciones de las alturas permitidas y se mantienen las descritas por el plan general.

El esquema de las alturas en planta quedaría de la siguiente manera:



Plano con alturas propuestas

2.4 INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE URBANO

La integración de la nueva volumetría en el paisaje urbano se basa en los siguientes aspectos:

Por una parte, reducimos la diferencia entre las alturas de cornisa del edificio a construir en la parcela objeto de estudio y los edificios colindantes de la calle General Prim (números pares). De esta manera se consigue una armonía y un conjunto arquitectónico visualmente coherente. La calle General Prim es una calle de más de 8 m de ancho y por lo tanto admite visualmente edificios de más altura.

Por otra parte, al no aumentar la edificabilidad de las parcelas, se introducen espacios de terraza cubierta a doble altura en alguna de las plantas, dando una

permeabilidad al edificio y generando espacios de gran interés para para disfrute de los futuros residentes del edificio a construir.

Se considera que la parte de la parcela que linda con la calle Santa Teresa de Jesús, tiene una volumetría proporcionada y adecuada al ancho de calle por lo que no se considera su modificación.

2.5 CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

El Estudio de Detalle cumple con la legislación vigente urbanística valenciana ya que:

- Se formula para un área prevista en el Plan General de Burjassot de suelo urbano (unidad urbana completa: manzana)
- Su objeto es el reajuste de alineaciones y alturas de cornisa
- Se produce una reordenación de la volumetría sin exceder la edificabilidad máxima
- No ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de su entorno
- No se alteran los usos preestablecidos por el Plan General
- Se produce un aumento de dos plantas más de lo preestablecido con el objetivo de igualar cornisas existentes en las parcelas colindantes

2.6 CONCLUSIONES

Por todo lo expuesto en los apartados anteriores se considera que el Estudio de Detalle de la manzana que linda con las calles General Prim, Santa Teresa de Jesús, Libertad y Carretera de Liria, no supone una variación en la edificabilidad total permitida, es completa y se ajusta a la legislación vigente, con lo que se presenta ante este Ayuntamiento con el objeto de obtener su aprobación.

II. ANEXOS

FICHA DEL CATASTRO



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2566725YJ2726N0000AQ

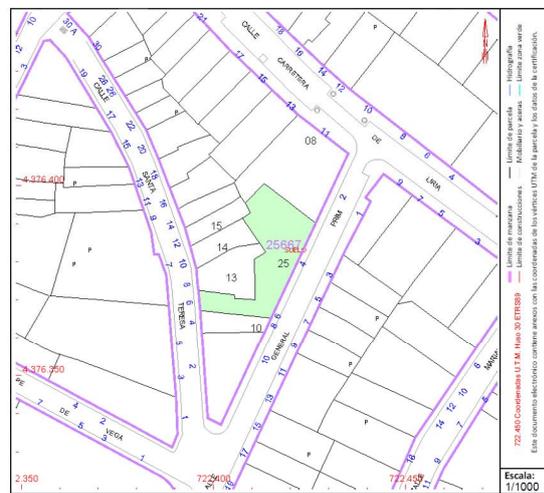
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL GENERAL PRIM 4 Suelo
46100 BURJASSOT [VALENCIA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 422 m2
Participación del inmueble: 58,9300 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 17 de Septiembre de 2021

III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

- PLANO DE EMPLAZAMIENTO
- PGOU ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- PGOU ALINEACIONES Y COTAS
- PGOU ALZADOS DE LA MANZANA

PLANOS DE ORDENACIÓN

- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE MANZANA ENS-131
- REORDENACIÓN VOLUMETRÍA – MANZANA ENS-131
- PROPUESTA ALZADOS MANZANA ENS-131