

DILIGENCIA — El presente Documento fue aprobado inicialmente
 por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 18 de Octubre de 1991

Valencia, **30 OCT. 1991**
 El Secretario General,
 P.D.

Planamiento 6/1-1



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
CASES CONSISTORIALS
 Av. d'Aragó, 47

15 MAYO 1991

REGISTRE. GRAL.
D'ENTRADA N.º

EXCMO. AYTO. DE VALÈNCIA
 DEPARTAMENT D'ESTUDI I PLAN
 1715/91
 Registro de ENTRADA

DILIGENCIA — El presente Documento fue aprobado definitivamente
 por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 21 de Febrero de 1992

Valencia, **28 FEB. 1992**
 El Secretario General,
 P.D.

1200-Bis

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE		PROPONENTE	Salvador Chapa Beneto
			NUM.º	30-004-1991
	EMPLAZAMIENTO	Mosén José Cuenca—PINEDO—Valencia		
	PROMOTOR	Dn.Vicente Sancho Alapont		

DILIGENCIA.— Per fer constar que el present document ha quedat incorporat a la Base Cartogràfica Municipal.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado **RELACION DE DOCUMENTOS**
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 13 de Octubre de 1991

Valencia, **30 OCT. 1991**

El Secretario General,

P. O.

Memoria justificativa -Proceso informativo
-Conveniencia de la solución adoptada
-Procedencia de la solución adoptada

Estudio comparativo de edificabilidad

Planos de información

- 1-Ubicación del Estudio de de Detalle en el plano B[Calificación del suelo]-Hoja 76
- 2-Delimitación del ámbito del Estudio de Detalle en el plano C[Estructura urbana]-H 63
- 3-Calificación de la parcela según la aprobación inicial-Febrero de 1987[UFA-2]
- 4-Calificación de la parcela según el Plan General vigente[UFA-1]

Planos de Proyecto

- 5-Ordenación según el Plan General vigente Plano C-Hoja 63[Estructura urbana]
- 6-Ordenación según el Estudio de Detalle en el Plano C-Hoja 63
- 7-Ordenación según el Plan General vigente [sobre Cartografía Municipal]
- 8-Ordenación según el Estudio de Detalle [sobre Cartografía Municipal]
- 9-Detalle de la Ordenación propuesta en el Estudio de Detalle y alineaciones
- 10-Planta de cubierta y alturas
- 11-Sección transversal acotada

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 21 de Febrero de 1992

Valencia, **28 FEB. 1992**

El Secretario General,

P. O.

Salvador Chapa Benetó.arquitecto

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Proceso informativo

En Febrero de 1987 el solar sito en la calle Mosén José Cuenca de Pinedo-VALENCIA-y perteneciente a Dn.Vicente Sancho Alapont estaba considerado según la calificación urbanística correspondiente al Plan General de Valencia en su aprobación inicial como UFA-2(vivienda unifamiliar en hilera) tal como queda reflejado en la Hoja 76-Serie B y en el que resultaba una profundidad edificable de 12 metros y un espacio libre privado(EL*) de 6 metros de profundidad en su parte trasera;tras las consultas realizadas a los Técnicos Municipales se redactó el consiguiente proyecto básico y de ejecución de 8 viviendas unifamiliares en hilera ajustándose a las Normas Urbanísticas correspondientes a la calificación de UFA-2.

Tras la aprobación definitiva del Plan General en Enero de 1989 se cambió la calificación del suelo en donde estaba ubicado el solar pasando de estar calificado como UFA-2 a UFA-1(Casas de Poble).

Comparando las Normas Urbanísticas correspondientes a una y a otra calificación vemos que la incidencia de las mismas en el proyecto se centra en las alineaciones, ya que mientras la zona UFA-2 permitía un retranqueo de la fachada respecto a la alineación frontal, recayente a la vía pública de 3 metros la calificación de UFA-1 permite este retranqueo solo en la última planta y quedando cubierto en toda su extensión.

El proyecto contempla un retranqueo de tres metros de la línea de fachada en su linde frontal,dejando este espacio libre como zona verde particular.Todo ello queda reflejado en los planos correspondientes a este Estudio de Detalle.

El bolque grafiado en los planos adjuntos está formado por cuatro cuerpos de dos alturas, retranqueado 3 metros y cuatro cuerpos de una altura, retranqueados 4.70 metros y que corresponden a los garajes.Todos los cuerpos están unidos mediante un voladizo continuo de 80 cm de vuelo en el primer forjado[es por lo que se grafian los 2.20 metros de retranqueo y se puede ver en la sección transversal].

Conveniencia de la solución adoptada

Según puede verse en los planos correspondientes la alineación se conserva mediante un muro de cerramiento de 0.90 mts de fábrica de ladrillo cara vista y un seto vegetal que privatiza la propiedad, permitiendo una composición volumétrica más imaginativa y adecuada al entorno que definitivamente ha quedado grafiada en el Plan General, ya que se atendió una alegación que ha dado lugar a un espacio ajardinado resultante del retranqueo de la manzana contrapuesta y, únicamente de esta manzana a lo largo de toda la calle ya que el otro juego de retranqueos de la misma calle únicamente se efectúa en dos esquinas de dos manzanas.

Dentro de este campo justificativo, esta variedad volumétrica permite un mayor asoleamiento que el que se puede conseguir en las "Casas de Poble" que, debido a su continuidad, no permite ejes transversales para mayor iluminación y ventilación.

Procedencia de la solución adoptada

Se considera procedente la solución adoptada por:

- ser el solar de una misma propiedad y realizarse su construcción en una sola fase.
- no se agota la edificabilidad permitida por el Plan.
- mantiene la alineación de la calle y mejora el entorno tanto en la configuración puntual de su emplazamiento como en el conjunto de la estructura urbana.
- favorecer a los edificios colindantes, ya que graciosamente les amplía los campos visuales.

Relación de colindantes

- Oeste-Iglesia de Nuestra Señora del Rosario
- Norte-Parcela de Dn.Vicente Sancho Alapont
- Sur -Solar de Dn.Vicente Sancho Alapont
- Este -Parcela de Dn.Vicente Alapont Navarro

EDIFICABILIDAD

- según Plan General.....1690.84 m²
- según Estudio de Detalle.....1468.54 m²



el arquitecto



DILIGENCIA — El presente Documento fue aprobado inicialmente
por el Excmo. Ayuntamiento en sesión de 18 de Octubre de 1991
Valencia, **30 OCT. 1991**
El Secretario General,
P.D.

El promotor, Dn Vicente Sancho Alapont, DNI 19.800.523 con domicilio en la calle Virgen del Mar nº 19 de PINEDO-Valencia- y propietario de la parcela situada en la calle Mosén José Cuenca de PINEDO, objeto del presente Estudio de Detalle se compromete a llevar a cabo en dicha parcela un proyecto funcional y arquitectónicamente unitario de modo que se garantice la unidad tipológica del conjunto.

DILIGENCIA — El presente Documento fue aprobado definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 21 de Febrero de 1992
Valencia, **28 FEB. 1992**
El Secretario General,
P.D.

Valencia a 4 de Junio de 1990

fdo. Dn Vicente Sancho Alapont

Vicente Sancho

