

ESTUDIO DETALLE EN LA
UNIDAD DE ACTUACION F-1

PLAN PARCIAL - 23 ORRIOLS

--	--



arquitecto manuel gonzalez mendez

g. via fernando el católico. nº 77 - 15ª
tfnº 370 88 66 (2 líneas) - valencia 8

EXCMO. AYTO. DE VALENCIA
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN
FECHA 15 OCT. 1986
NUMERO
Registro de ENTRADA


DILIGENCIA.—

por el Excmo. Ayuntamiento

Valencia,

de _____ de 19__

El Secretario General,

 DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Inicialmente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 24 de noviembre de 1986
Valencia, 4 DIC. 1986

El Secretario General,

 DILIGENCIA.—El presente plano fue aprobado Definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 9 de Julio de 1987
Valencia, 16 JUL. 1987

El Secretario General,
H.P.

M E M O R I A

MEMORIA JUSTIFICATIVA

A).- ANTECEDENTES

El estudio de detalle que se propone se encuentra inmerso en la Ud. de actuación F1 comprendida en el Plan Parcial 23 "Orriols" de Valencia.

Dicha Ud. de actuación es fruto de la división en dos partes de la Ud. de actuación F, según acuerdo de la Corporación Municipal en fecha 4 de Octubre de 1.984. El sistema de gestión vigente es el de cooperación, aprobado por la Corporación Municipal en fecha 14 de Febrero de 1.985.

Existen en la Ud. de actuación F1 cuatro áreas claramente definidas: 2 de ellas destinadas a usos escolares (guardería y centro de E.G.B.), una para servicios públicos y otra para usos residenciales cuyas dotaciones establecidas en el Plan Parcial son de 41.000 M2. en viviendas y 10.500 m2. en usos comerciales.

B).- JUSTIFICACION DE LA FIGURA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El P.E.R.I. 23 "Orriols", cuya aprobación definitiva data del 3 de Marzo de 1.983 (B.O.P. 15-IV-83) indica expresamente la figura del estudio de detalle para ordenar el área de usos residenciales que existe en la Ud. de actuación antes mencionada. La regulación jurídica viene recogida en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de 23 de Junio del 78.

Queda justificada la necesidad del estudio de detalle como el instrumento apropiado para definir el diseño de la edificación en cuanto a forma y volumen.

No quedan afectados en este estudio de detalle los anchos de las calles ni supone aumento de la edificabilidad que indica el plan al aplicar las ordenanzas vigentes a la ordenación volumétrica propuesta, ordenación que respeta las especificaciones

de los planes superiores y no altera el uso que tiene asignado el terreno. Su desarrollo no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Las alineaciones están prefijadas en el plan. Las rasantes se definirán en su momento por el Ayuntamiento.

La ordenación volumétrica de las áreas destinadas a usos públicos antes mencionadas no son evidentemente objeto de este estudio de detalle.

La relación de propietarios afectados es la siguiente:

(véase plano nº 3)

- 1.- D^o Vicente Calabuig Beneyto y Hermanos.
- 2.- D^o Dolores y D^o Daniel Campos Ramos.
- 3.- D^o Dolores Campos Ramos de Lapasió.
- 4.- D^o Carmen Giner Giner.
- 5.- D^o Dolores Puchol Viadel y D^o F. Giner Bartual.
- 6.- Herederos de D^o Fernando Giner Bartual.
- 7.- D^o José Enrique Duart Catalá.
- 8.- D^o Pilar Bartual Camps
- 9.- Excmo. Ayuntamiento de Valencia
- 10.- D^o Desamparados Mazarredo Trenor y otros.
- 11.- Acequia Rascanya.

3

C) SOLUCION ADOPTADA

El área residencial objeto de este estudio de detalle tiene una superficie de 13.110 m². y su forma es sensiblemente trapezoidal, con tres de sus lados con fachada a viales y el restante yuxtapuesto a los equipamientos escolares.

Los criterios de ordenación son:

- a) Evitar tipologías de bloques aislados, mediante elementos continuos que conformen espacios en el terreno.
- b) Creación de áreas liberadas de edificación dedicadas a actividades de ocio y deportivas, a nivel del suelo, con carácter privado.
- c) Favorecer las vistas de la mayoría de las viviendas tanto a dichas áreas como a la futura zona verde que el Plan General sitúa en las inmediaciones del parque de Orriols de 50.000 M². de superficie, procurando que el soleamiento sea máximo

La disposición de los volúmenes permite el desarrollo de la construcción por fases en cualquier caso.

Han sido diseñadas, pues, dos masas de edificación: una en forma de "L", orientada a la futura avenida de Alfahuir, y otra con forma de barra orientada al futuro parque de Orriols.

Entre ellas existe un espacio no edificable calificado de "calle peatonal privada con circulación ocasional de vehículos" para poder atender a las plantas bajas o servir de acceso a servicios varios como Bomberos, mudanzas, etc.

Con referencia a la primera se ha planteado una zona ajardinada con usos también deportivos que queda liberada de edificación residencial gracias a la concentración de volumen en su

perímetro dando lugar a la disposición de 5 cuerpos que se van yuxtaponiendo entre sí arropando el espacio abierto dedicado a ocio.

Todos los espacios liberados de edificación tienen carácter privado, disponiéndose un vallado perimetral en fachadas y en los límites con el resto de áreas de la Ud. de actuación.

El conjunto edificable con fachada al futuro parque tiene acceso directo desde la calle en toda la longitud del mismo. No pasa así con el conjunto con forma de "L" cuyo acceso peatonal ha sido resuelto mediante una calle peatonal cubierta que, partiendo de la futura avenida de Alfahuir, accede a los distintos bloques. El aparcamiento de este último complejo se planteará en dos sótanos bajo la zona deportivo-ajardinada, con una rampa de entrada y otra de salida a la Avda.

En este conjunto se constituirá una conserjería como cuerpo independiente y diferenciado del resto, en planta baja, aislada sobre los espacios abiertos, y junto al acceso general.

El avance del Plan General de Valencia preve el soterramiento de la línea de tren de F.E.V.E. que actualmente circula en superficie por los terrenos de la Avda. de Alfahuir.

Las alturas de cornisa serán las establecidas en el siguiente cuadro:

<u>Altura de cornisa</u>		
<u>Nº de plantas incluida la baja</u>	<u>Altura de cornisa</u>	<u>Altura de la planta baja</u>
XI	32,50	5,00
XII	32,25	5,00

Sobre los cuerpos de edificación de usos residenciales sólo podrán instalarse cuartos de maquinaria de ascensor, cajas de escalera, o cuerpos de remate de la composición del edificio como antepechos, pérgolas o volúmenes no habitables que a juicio

del proyectista sean considerados necesarios para la estética del conjunto. En todo caso deberán ser tratados como fachadas.

Todas las plantas bajas comerciales estarán obligadas a tratar como fachada todos sus cerramientos. Los bajos pueden quedarse diáfanos siempre que sus elementos constructivos vistos sean tratados con materiales propios de fachadas.

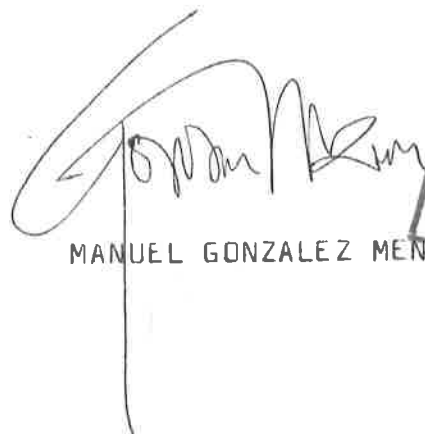
Debido a la altura libre de 5 mts. que tienen los comerciales se permitirá la construcción de una entreplanta siempre que no exceda del 50 % de la superficie del bajo, y la altura mínima entre forjados sea 2,30 mts.

Con el fin de que el conjunto con forma de "L" tenga una unidad de criterio a efectos estéticos la totalidad de los edificios que lo componen tendrán las mismas características en cuanto a elementos de fachada y materiales.

Debido a que el Ayuntamiento está incluido en la relación de propietarios se sugiere que en el futuro proyecto de Reparcelación se le adjudique el bloque D.

Valencia, Septiembre de 1.986

EL ARQUITECTO



MANUEL GONZALEZ MENDEZ



SUPERFICIES CONSTRUIDAS

JUSTIFICACION DE LA SUPERFICIE DESTINADA A USOS RESIDENCIALES

Bloque A:

1) Superficie construida en planta tipo
(sin contabilizar vuelos sobre vía pública): 331,22 M2.

2) Superficie construida en voladizos sobre
la vía pública (al 100 %) 11,41 M2.

Zaguan (estimación) 40 m2.

Nº de alturas : 11

$$331,22 + 11,41 = 342,63 \times 11 = 3.768,93 + 40 = \underline{3.808,93 \text{ M2.}}$$

Bloque B:

1) Superficie construida en planta tipo
(sin contabilizar vuelos sobre vía pública): 432,72 M2.

2) Superficie construida en voladizos sobre
la vía pública (al 100 %) 12,18 m2.

Zaguán : 52,30 M2. (estimación)

Nº de alturas : 11

$$432,72 + 12,18 = 444,90 \times 11 = 4.893,90 + 52,30 = \underline{4.946,20 \text{ M2.}}$$

Bloque C:

Idem. al bloque B 4.946,20 M2.

Bloque D:

1) Superficie construida en planta tipo
(sin contabilizar vuelos sobre vía pública) : 318,94 M2.

2) Superficie construida en voladizos sobre
la vía pública (al 100 %) 20,37 M2.

Zaguán : 40 M2. (estimación)

Nº de alturas : 10

$$318,94 + 20,37 = 339,31 \times 10 = 3.393,10 + 40 = \underline{3.433,10 \text{ M2.}}$$

SUMA DE LOS BLOQUES A, B, C, y D = 17.134,43 M2.

Bloque E:

- 1) Superficie construida en planta tipo: 444,90 M2.
(no hay vuelos en vía pública)
Zaguán: 52,30 M2. (estimación)
Nº de alturas: 10
 $444,90 \times 10 = 4.449 + 52,30 = \underline{4.501,30 \text{ M2.}}$

Bloque F:

- 1) Superficie construida en planta tipo: 444,90 M2.
(no hay vuelos en vía pública)
Zaguán: 52,30 M2. (estimación)
Nº de alturas: 11
 $444,90 \times 11 = 4.893,90 + 52,30 = \underline{4.946,20 \text{ M2.}}$

Bloque G:

- 1) Superficie construida en planta tipo: 445,01 M2.
Zaguán: 60,50 M2. (estimación)
Nº de alturas: 11
 $445,01 \times 11 = 4.895,11 + 60,50 = \underline{4.955,61 \text{ M2.}}$

Bloque H:

- 1) Superficie construida en planta tipo: 444,90 M2.
Zaguán: 52,30 M2. (estimación)
Nº de alturas: 11
 $444,90 \times 11 = 4.893,90 + 52,30 = \underline{4.946,20 \text{ M2.}}$

Bloque I:

- 1) Superficie construida en planta tipo
(sin contabilizar vuelos sobre vía pública): 441,25 M2.
2) Superficie construida en voladizos sobre
vía pública (al 100 %) 3,65 M2.
Zaguán: 52,30 M2. (estimación)
Nº de alturas: 10

$441,25 + 3,65 = 444,90 \times 10 = 4.449 + 52,30 = \underline{4.501,30 \text{ m2.}}$

SUMA DE LOS BLOQUES E, F, G, H e I = 23.850,61 M2.

TOTAL USOS RESIDENCIALES 23.850,61 + 17.134,43 = 40.985,04 M2.

SUPERFICIES CONSTRUIDAS

JUSTIFICACION DE LA SUPERFICIE DESTINADA A USOS COMERCIALES

Bloque A:

Superficie construida en planta baja
(con deducción de zaguán)..... 935,66 M2.
Superficie que puede construirse en
altillo (máximo el 50 % de pta. baja) 467,83 M2.
Superficie construida total: $935,66 + 467,83 = \underline{1.403,49 \text{ M2.}}$

Bloque B:

Superficie construida en planta baja
(con deducción de zaguán) 1.265,54 M2.
Superficie que puede construirse en
altillo (máximo el 50 % de pta. baja) 632,77 M2.
Superficie construida total: $1.265,54 + 632,77 = \underline{1.898,31 \text{ M2.}}$

Bloque C:

Idem. a bloque B 1.898,31 M2.

Bloque D:

Superficie construida en planta baja
(con deducción de zaguán) 937,97 M2.
Superficie que puede construirse en
altillo (máximo el 50 % de pta. baja) 468,98 M2.
Superficie construida total: $937,97 + 468,98 = \underline{1.406,95 \text{ M2.}}$

SUMA DE USOS COMERCIALES EN BLOQUES A, B, C, y D = 6.607,06 M2.

Bloque E:

Superficie construida en planta baja
(con deducción de zaguán) 402,06 M2.

Superficie que puede construirse en
altillo (máximo el 50 % de pta.baja) 201,03 M2.

Superficie construida total: $402,06 + 201,03 = \underline{603,09 \text{ M2.}}$

Bloque F:

Superficie construida en planta baja
(con deducción de zaguán) 402,06 M2.

Superficie que puede construirse en
altillo (máximo el 50 % de pta,baja) 201,03 M2.

Superficie construida total: $402,06 + 201,03 = \underline{603,09 \text{ M2.}}$

Bloque G:

Superficie construida en planta baja
(con deducción de zaguán) 392,76 M2.

Superficie que puede construirse en
altillo (máximo el 50 % de pta.baja) 196,38 M2.

Superficie construida total: $392,76 + 196,38 = \underline{589,14 \text{ M2.}}$

Bloque H:

Superficie construida en planta baja
(con deducción de zaguán) 430,20 M2.

Superficie que puede construirse en
altillo (máximo el 50 % de pta.baja) 215,10 M2.

Superficie construida total: $430,20 + 215,10 = \underline{645,30 \text{ M2.}}$

Bloque I:

Idem. al bloque H 645,30 M2.

SUMA DE USOS COMERCIALES EN BLOQUES E, F, G, H e I = 3.085,92 M2.

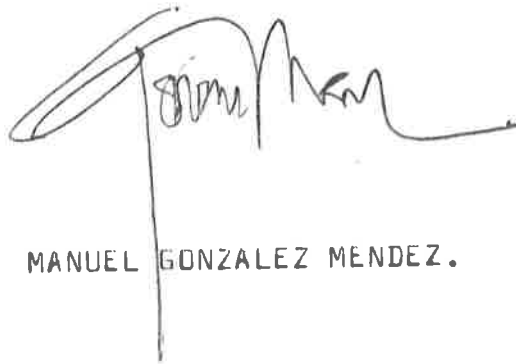
TOTAL USOS COMERCIALES 3.085,92 + 6.607,06 = 9.692,98 M2.

RESUMEN

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL EN USOS RESIDENCIALES = 40.985,04 M2.

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL EN USOS COMERCIALES = 9.692,98 M2.

Valencia, Septiembre de 1.986
EL ARQUITECTO



MANUEL GONZALEZ MENDEZ.

