

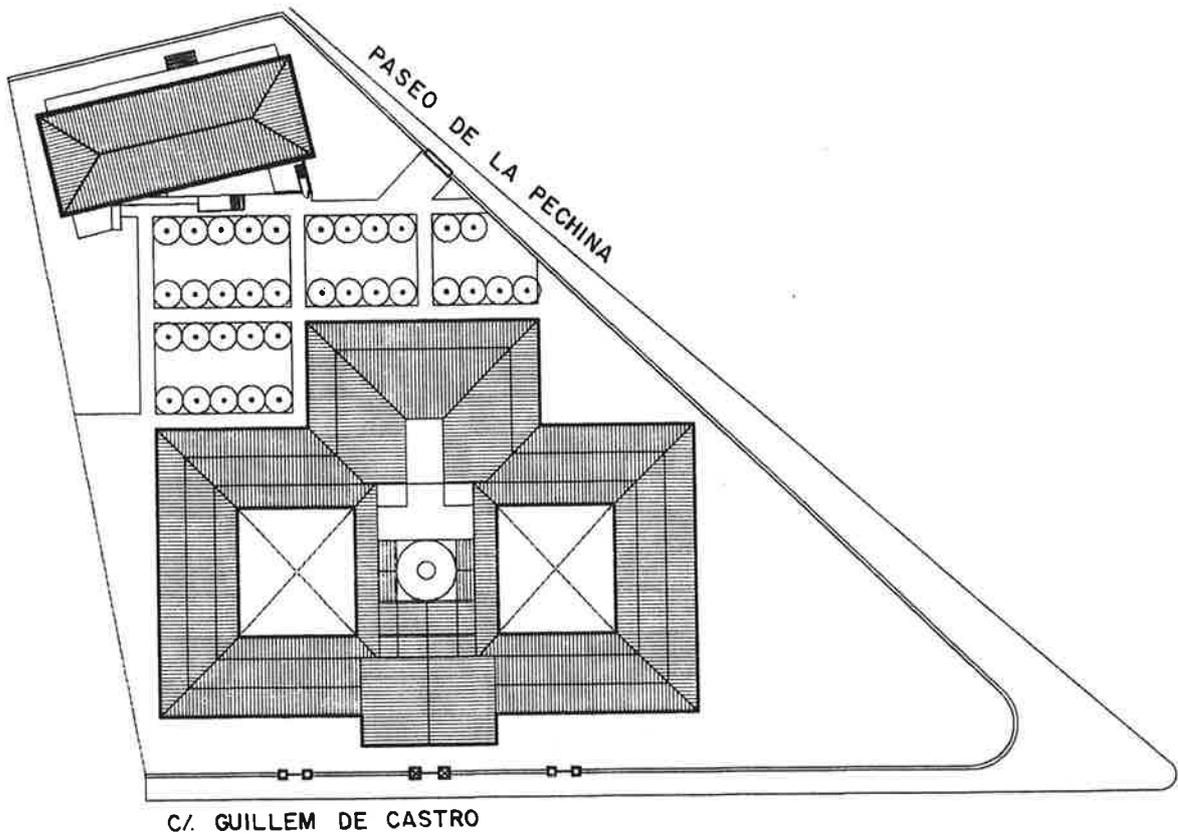
AJUNTAMENT DE VALENCIA

DILIGÈNCIA

Es fa constar que el present document fou aprovat DEFINITIVAMENT per acord de l'Ajuntament Ple de data 26 MAR 1999

València, 18 JUL 2005
EL SECRETARI

DILIGÈNCIA Municipal. Es constatar que el present document ha quedat incorporat a la Base Cartogràfica
València,
Per la unitat administrativa,



ESTUDIO DE DETALLE
ASILO DE SAN JUAN BAUTISTA

AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT

- 7 JUL. 2005

REGISTRE D'ENTRADA Nº

APROBACION DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE

ASILO DE SAN JUAN BAUTISTA

PROMOTOR: JUNTA DE PATRONOS DEL ASILO DE SAN JUAN BAUTISTA

El presente trabajo tiene como cometido plasmar en un documento final los avatares habidos durante la tramitación del Estudio de Detalle. El ámbito del estudio, el emplazamiento del edificio y su parcela anexa residen en la esquina de Guillen de Castro con el Paseo de la Pechina de Valencia.

Se trata del Asilo de San Juan Bautista y su entorno, edificio emblemático en la topología asistencial decimonónica, protegido en el P.G.O.U. y su catálogo en grado monumental, y hoy en pleno uso.

ANTECEDENTES

El Estudio de Detalle fue aprobado por el Excelentísimo Ayuntamiento, conjuntamente con la tramitación de la modificación en la traza del vallado exterior, que define sus límites con las calles anunciadas. A la vez cuantifica la superficie construible y resitua esa capacidad edificatoria.

Así el Estudio de detalle, cuya totalidad de planos se aportan en el presente documento, comprenden:

1.- Emplazamiento a escala 1/2000, relacionando y contextualizando la propiedad en el entorno urbano.

2.- Régimen urbanístico, señalando la calificación que corresponde a un servicio público de destino privado, tanto el edificio principal protegido como una edificación adicional de tres alturas situada junto a la medianera. Incluso las zonas libres se definen.

2.1.- Contiene la zonificación y usos establecidos, que pertenecen a el epígrafe DAS, destino pues asistencial en su integridad.

2.2.- El plano señala para la casona que alberga el Asilo la máxima protección exigida en el Plan General, que es de nivel 1 o monumental.

2.3.- El sistema de espacios libres rodea los dos edificios existentes queda aquí diseñado, y los denomina E.L-1

3.- Señala el ámbito del Estudio de Detalle, comprensivo de aquella parcela que rodea el Asilo exclusivamente.

4.- Explicita y particulariza los usos establecidos en el Plan General.

Así el edificio llamado en los planos "A" forma el Asilo protegido, de uso residencial. El edificio denominado "B" se constituye en servicio público de destino privado. Y el espacio "C" lo conforman los espacios libres privados.

5.1.- En este plano se contempla la reestructuración de la valla exterior, ya realizada, y el ajuste de alineaciones. No la hay en Guillen de Castro, pero sí la mentada en el Paseo de la Pechina. En esta, el primer sector desde el cubillo de la esquina permanece inalterado, la valla, pero en el punto más cercano al edificio del Asilo, quiebra la dirección hasta meterse 3,50 m. en el vértice opuesto, en la parte final del cerramiento. Los planos son perfectamente expresivos del suelo así delimitado, que se aporta.

Este espacio a ceder contabiliza 128,25 m²., entendido como cesión gratuita para viales.

Por tanto la superficie constitutiva del área del Estudio queda de 7.896,80 m². - 128,25 m². = 7.768,55 m². al restarle los 128,25 m². cedidos al Ayuntamiento.

En este plano aparece el rectángulo edificable con la edificabilidad sobrante que, sin alterar para nada la calificación y clasificación del P.G.O.U., trata de ordenar aquella edificación distante pegada a la medianera, donde se localizaba la capacidad edificatoria de un bloque morfológicamente inadecuado. Se señalan sus dimensiones y las distancias a lindes.

Con ello el solar edificable se compone atendiendo tanto al palacete del Asilo como al inmueble contiguo e independiente, pero igualmente de traza académica.

5.2.- Se aporta una sección esquemática que define las alturas posibles y señala la solución establecida para lograr un distanciamiento con el convento contiguo.

Se trata de un elemento de celosía, sustentado sobre el alto muro que sirve de separación entre ambos predios, y que garantice una limitación a la visión directa desde el futuro edificio.

6.- Se dibuja en este plano el resumen de la propuesta.

7 y 8.- Aportamos dos perspectivas desde ópticas cruzadas que matizan volumétricamente la propuesta, perfilan y localizan la servidumbre autoimpuesta de separación del predio contiguo, el Convento de las Carmelitas Descalzas, mediante la colocación de una celosía.

Este bloque proyectado simplemente acoge la volumetría establecida en el P.G.O.U. para aquella edificación pegada a la medianera con el

convento de las Carmelitas y lo traslada de lugar, dentro del jardín y del ámbito del Estudio.

Su volumen asignado en el Plan General es de 1.328,00 m². construible en 3 alturas, y a ello se limita la volumetría y la altura del nuevo edificio. Que igualmente no llega a los 12,00 m. de la edificación antigua, quedándose 10,80 m. de altura de cornisa.

Lo que el presente Estudio de detalle consigue es transformar totalmente la morfología del edificio, que se proyecta de forma rectangular; de tres alturas y cubierta a cuatro aguas, como sus referentes inmediatos.

Por otra parte se sitúa en el centro del espacio liberado, tras el edificio monumental del Asilo, en consonancia con este y con el edificio trasero antiguo cuartel de la policía nacional.

TRAMITACION

El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia.

Por ello este documento recoge las directrices urbanísticas surgidas durante la tramitación y aprobación del instrumento de planeamiento, que aquí se plasman en planos definitivos.

CONCLUSION

El Estudio de Detalle, pues, al ajustar la alineación de la valla exterior consagra la cesión de 128,25 m². al Ayuntamiento de Valencia como donación gratuita de viales, dejando el solar restante en 7.768,55 m².

En segundo lugar mantiene todos los parámetros urbanísticos del ámbito y añadidamente sistematiza, ordena y resitua en otro edificio la capacidad edificatoria adicional, concedida por el P.G.O.U., y tasa su edificación en 1.328,00 m².

 AJUNTAMENT DE VALENCIA

DILIGÈNCIA

Es fa constar que el present document
foi aprovat DEFINITIVAMENT per
acord de l'Ajuntament Ple de
data 12 6 MAR 1999

València 17 8 JUL 2005
SECRETARI

Valencia, Mayo de 2005

El Arquitecto



Fdo.: Fco. Javier Bonilla Musoles