

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado inicialmente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 28 de Febrero de 1991  
Valencia, **14 MAR. 1991**  
El Secretario General,  
P.D.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado de definitiva  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 9 de Mayo de 1991  
Valencia, **28 MAR. 1991**  
El Secretario General,  
P.D.

**ESTUDIO DE DETALLE DE 2 BLOQUES DE EDIFICACION SITUADOS ENTRE LAS CALLES DE LA MURTA, REAL DE GANDIA Y RAFELGARAT DE VALENCIA.**

**PROMOTOR : "VALENCIA URBANA, S.A."**

INDICE

---

1. MEMORIA

2. ANEXO A LA MEMORIA

3. PLANOS

- 1. Situación en P.G.O.U ..... E. 1/2000
- 2. Ordenación Propuesta ..... E. 1/2000
- 3. Desarrollo de la Ordenación Propuesta por plantas ..... E. 1/500
- 4. Desarrollo de la Ordenación Actual por plantas. E. 1/500
- 5. Desarrollo de la Ordenación Alzados ..... E. 1/500

## 1. MEMORIA

Se desarrolla en el presente documento un Estudio de Detalle cuyo objeto es la reordenación del volumen edificable sobre los dos solares situados entre las calles de Valencia, que se grafían en el plano de situación. La entidad promotora del mismo es la sociedad mercantil "VALENCIA URBANA, S.A." que es asimismo la actúa propietaria del solar.

En la ordenación establecida actualmente por el Plan General de Ordenación Urbana los dos solares están dentro de un área calificada de Edificación Abierta (E.D.A.) con alineaciones establecidas que determinan para cada uno de ellos una planta rectangular de 12 x 50 metros sobre la que se autorizan ocho plantas edificables. El volumen resultante en cada caso es pues un ortoedro de 600.00 m<sup>2</sup> de superficie y ocho plantas de altura. Nuestra propuesta establece la conversión de estos volúmenes en otros dos en los que las plantas bajas quedarían diáfnas (excepto el espacio estrictamente necesario para la ubicación de los zaguanes y ventilación de sótanos) y donde este volumen así liberado queda incorporado en dos plantas adicionales que con una longitud de veintidós metros ocuparían la zona central en toda la anchura de los edificios. El ámbito de actuación es el de los solares edificables sin que quepa por tanto la posibilidad de incidir sobre área alguna de uso público alterando sus determinaciones ni tampoco de modificar alineación o rasante de vía pública.

El Reglamento de Planeamiento de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana desarrolla las condiciones en las que podrán formularse estudios de detalle, contemplando específicamente (art. 65 c.) aquellos cuya finalidad sea la de "...ordenar los volúmenes con arreglo a las especificaciones del Plan General...". Establece asimismo que esta ordenación de volúmenes no comporte aumento de la ocupación del suelo, ni de los volúmenes edificables previstos en el Plan General, no incrementar la densidad de población establecida o el uso exclusivo o predominante asignado por aquel, debiéndose respetar las demás determinaciones del Plan. Todas estas condiciones quedan debidamente satisfechas en nuestra propuesta de ordenación.

- \* La ocupación de suelo original es de 1.200.00 m<sup>2</sup> y la que se propone es exactamente la misma.
- \* El volumen edificable no se incrementa, tal como, se detalla en el anexo a esta memoria.
- \* En consecuencia con lo anterior la densidad de población no sufre alteración.
- \* Los usos que se pretenden son los mismos establecidos por el Plan, en cualquier caso ninguna modificación a los mismos se deriva de la nueva ordenación.

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia establece en el artículo 2.15 de las Normas Urbanísticas las condiciones generales por las que deberá regirse la formulación de Estudios de Detalle en las zonas de Calificación Urbanística donde, como en nuestro caso, Edificación Abierta, expresamente se permite. Por lo expuesto anteriormente se cumple sobradamente con las limitaciones establecidas relativas a la alteración del espacio viario (a), espacios libres (b), usos (c), aumento de la edificabilidad (d), altura máxima (e), ocupación de suelo (f), y no contiene determinaciones propias de un instrumento de rango superior (g). Las limitaciones establecidas en el epígrafe h. relativas a la incidencia estética y funcional en el entorno, son de apreciación levemente subjetiva. En este sentido, las consideraciones que entendemos oportunas para justificar la conveniencia o procedencia de nuestra solución son las siguientes.

1. El aspecto más relevante de la ordenación que se propone es el tratamiento de espacio diáfano para las plantas bajas de los edificios, se consigue así una permeabilidad peatonal y una integración del espacio libre público situado entre los dos bloques mayor que con la ordenación actual.
2. La fisonomía urbana consolidada en el entorno, fundamentalmente la serie de bloques iguales a un lado y otro del área de actuación queda plenamente respetada al mantenerse una configuración muy semejante de los mismos (idéntica en las partes externas de los bloques).
3. La incidencia en el soleamiento sobre el entorno es mínima ya que el tamaño de la parte sobreelevada es reducido (264 m<sup>2</sup> frente a 600 m<sup>2</sup> de planta por bloque) sólo afectaría al sol de mediodía. Del mismo modo que por su tratamiento diáfano la acera lindante a los bloques queda mejor soleada. Conviene no olvidar, en todo caso, que no existe reordenación posible sobre los volúmenes a edificar que no conlleve una incidencia distinta sobre las condiciones de soleamiento del entorno.
4. Este Estudio de Detalle está promovido por la sociedad propietaria de la totalidad del suelo que resta en la zona de actuación. El objetivo que se persigue, una vez formalizadas las preceptivas cesiones de viales y espacios libres, y con la correspondiente Licencia Municipal, es el de acometer de manera simultánea la ejecución de las obras y de urbanización del conjunto de manera que todo él responda a un proyecto unitario.


Las condiciones específicas que para la formulación de Estudios de Detalle deberán cumplirse en las áreas con Calificación Urbanística de Edificación Abierta están desarrolladas en el apartado 10 del artículo 6.25 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana. En este sentido:

- a. La propuesta es la ordenación de dos bloques completos de edificación.
- b. No se aumenta la edificabilidad ni se reducen espacios libres.
- c. Ha quedado justificado que la nueva ordenación no incide negativamente en el entorno.
- d. Las distancias entre bloques es la misma.
- e. Recoge expresamente las condiciones de nuestra propuesta
- f. No Tiene trascendencia en nuestra ordenación.
- g. El número total de plantas es de 10.

La regulación de alturas de cornisa correspondientes a los distintos volúmenes se realizará con arreglo a lo dispuesto en las Ordenanzas del vigente P.G.O.U. para la zona de Edificación Abierta.

En cuanto al régimen de vuelos aplicable a la ordenación que se propone se estará asimismo a lo previsto en las Ordenanzas reguladoras para edificación abierta.

Valencia, Julio de 1990

  
Ernesto Escribano Beltrán  
Arquitecto

## 2. ANEXO A LA MEMORIA

Para garantizar el más estricto cumplimiento de la nueva ordenación contenida en este instrumento de planeamiento se deberá actuar en coherencia con lo expuesto en el epígrafe 1. de las consideraciones justificativas de la procedencia de la solución que se propone. En particular, y de manera ineludible antes de la aprobación definitiva de este Estudio de Detalle, se constituirá servidumbre de paso público a través de las zonas diáfanas que en planta baja resulten de la construcción de los edificios excluidas, obviamente, las no diáfanas destinadas a alojar los zaguanes, rampas de acceso a garaje y conductos de ventilación e instalaciones. Dicha servidumbre quedará formalizada en documento público y será aportado por la empresa promotora al expediente en trámite dentro del periodo de tiempo que se ha indicado.

Valencia, Julio de 1.990



Ernesto Escribano Beltrán  
Arquitecto