

*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado inicialmente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 12 de Julio de 1990  
Valencia 26 JUL 1990  
El secretario General,

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACION DE VOLUMEN EN LA  
PARCELA SITUADA EN LA SENDA DE SENENT-C/ PINFOR MONLEON.

PROPIETARIO: CUBIERTAS MZOV

=====

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- ORDENACION VIGENTE.

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia aprobado definitivamente el 28 de Diciembre de 1.988 define, en las parcelas objeto de este Estudio de Detalle, alineaciones que vienen recogidas en los planos que se adjuntan, nº 1 y 2, de los que se deduce la posibilidad de ejecutar una construcción -bloque (A)- de dimensiones 60 x 15 m. con diez (10) plantas de altura recayente a la propia Senda de Senent, y contigua a ésta (en medianería) otra edificación de cuatro plantas alineada con un edificio ya construído, ocupando una superficie de 15 x 9,95 (B) y 15 x 10,50 (C).

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado definitivamente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 13 de octubre de 1990  
Valencia, 23 octubre 1990  
El secretario General,

*[Handwritten signature]*

Sobre la parcela propiedad de CUBIERTAS MZOV se sitúan las edificaciones A y B que son resultado de la ejecución de una unidad de actuación del antiguo Plan Especial de Reforma Interior 14 Oeste, hecho éste que nos interesa resaltar en tanto que el Plan General Vigente en la disposición transitoria octava de sus ordenanzas establece que: "Las unidades de Actuación que estuviesen delimitadas en Planes Especiales de Reforma Interior, en suelo Urbano, clasificado como tal por este Plan General y cuya ordenación de usos y volúmenes fuera compatible con el mismo, podrá seguir ejecutándose conforme a su delimitación originaria, siempre que hubiera recaído acuerdo de aprobación inicial del sistema de actuación correspondiente o se hubiese presentado proyecto de compensación o de reparcelación voluntaria, en condiciones de ser aprobado, antes de la entrada en vigor del presente Plan. Las edificaciones que se construyan dentro de su perímetro se registrarán en cuanto a voladizos y patios de luces por las determinaciones del Planeamiento anterior, etc...

La edificabilidad que se deduce por tanto para esta parcela de CUBIERTAS MZOV, en aplicación del Planeamiento vigente, y que a su vez venía de planeamientos anteriores, asciende a la cifra de 9.592 m<sup>2</sup>., correspondientes a los que podríamos denominar cuerpo del edificio, más los m<sup>2</sup>. que corresponden a voladizos en aplicación precisamente de la edificabilidad que entendemos mencionada Disposición

Transitoria, y que se pueden concretar en la posibilidad de ejecutar un voladizo de 1,5 m. en cada una de las fachadas, pudiendo estar el mismo cerrado en un 50% de la longitud de éstos.

De otra parte, es necesario resaltar la circunstancia que se desprende de la aplicación de los artº. 6.25 que regula la altura de cornisa, y 5.42 que fija la altura mínima de piso para usos no residenciales de las Normas Urbanísticas del Plan General. Si como en el caso que nos ocupa, el uso de oficinas está permitido en la Zona de Edificación Abierta (EDA), la aplicación de los mencionados artº. es incompatible con la ejecución del nº de plantas permitido por el Plan (10) y por tanto de la edificabilidad antes mencionada, en un caso donde exista una unidad de actuación en ejecución, y que consecuentemente el Plan trataba de no modificar.

#### OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

A la vista de lo expuesto anteriormente, debemos decir que el objeto fundamental del Estudio de Detalle es modificar aquellos parámetros (en concreto la altura de cornisa) que imposibilitan ejecutar la edificabilidad, que el propio planeamiento otorga, cuando se desarrollan usos no residenciales permitidos en la zona de Edificación Abierta (EDA) en la que se encuentra la parcela.

En un segundo lugar, con este mismo Estudio de Detalle se pretende liberar el espacio de planta baja proyección del cuerpo trasero adosado al bloque, con el fin de mejorar las condiciones del espacio libre privado, comunicándolo con el pequeño jardín contiguo.

Por último, también se pretende regular la disposición de los voladizos que en aplicación de la Disposición transitoria Ocatava de las Normas del Plan General le son permitidas a esta edificación.

#### PROPUESTA DE ORDENACION

Debemos decir de antemano que la ordenación propiamente dicha de la edificación en la parcela objeto del Estudio de Detalle no se modifica en las determinaciones siguientes: alineaciones, rasantes, ocupación y edificabilidad.

Por lo que se refiere al nº de plantas, la propuesta mantiene el de 10 para el bloque principal (A) y propone 5 en lugar de 4 para la parte trasera (B), en la zona que se grafía, si bien se determina que la planta baja será libre.

Así pues, de todo ello se deduce que no existe aumento de la edificabilidad en la nueva ordenación respecto de la definida en el Plan General.

De otra parte se propone una nueva altura de cornisa que modifica la definida en el artº. 6.25 de las Normas Urbanísticas (31,40 m.) pasando a 34,40 m. para la parte de 10 plantas (A) y 17,90 m. para la zona (B) definida con cuatro + baja libre (cinco).

Como consecuencia de esta nueva regulación de la altura de cornisa, y teniendo en cuenta que el pasaje ó planta baja libre no puede extenderse a la parte de bloque donde el Plan permite 4 plantas, y con el fin de no producir quiebros en los forjados de cada una de las partes que ahora quedan reguladas con cuatro más baja libre (B) y cuatro (C), este Estudio de Detalle también propone aumentar ala altura de cornisa de la parte (C) de cuatro plantas hasta un máximo de 14,6 m.

El enrase con la altura de cornisa de la parte (B) y la (C) se producirá con las construcciones que se pueden ejecutar por encima de esta altura en la parte (C) como cajas de escalera, maquinaria de ascensor, etc,... ya que hay que tener en cuenta que en la parte (B) este tipo de elementos no emergen por estar previstos en la parte (A).

Por lo que se refiere a voladizos de la parte A y B se propone que su longitud de vuelo será como máximo de 1,5 m. y que no se podrán cerrar en una longitud superior al 50% de la longitud de las fachadas incluidas las de la parte A que recaen sobre la parte B; su disposición será libre pudiendo situarse la totalidad aparte de voladizos cerrados que se permiten en el cómputo total, en aquellas partes de la fachada que se estime más adecuado eliminando el criterio de que en cada fachada se sitúe el 50% de voladizo cerrado que le corresponde.

Por último, el estudio de Detalle propone que en tanto se permite la utilización de voladizos, será posible situar elementos de control lumínico, climático u ornamental, entre el plano que definen la alineación de fachada y un plano virtual paralelo al anterior y situado a 1,5 m. de aquel. Dichos elementos no computarán como superficie construida siempre que con ellos no se configuren espacios cerrados.

EL ARQUITECTO

