

25 ABR. 2005

REGISTRE
D'ENTRADA N°

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
C/ CASTILLO DE BENISANO 27, 29 Y 31 C/ RINCÓN DE ADEMUZ 33 Y 35 C/ PINTOR STOLZ 52 Y 54

AJUNTAMENT DE VALENCIA

DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACION PÚBLICA por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha

Valencia,

El Secretario,

27 MAY 2005

31 JUN 2005

AJUNTAMENT DE VALENCIA

DILIGÈNCIA

Es fa constar que el present document fou aprovat DEFINITIVAMENT per acord de l'Ajuntament de València data

30 SEP 2005

València, 7 OCT 2005

EL SECRETARI

PROMOTOR:
ARQUITECTOS:

LAYETANA BENISANÓ, S.L.
Carmel Gradolí y Arturo Sanz

INDICE GENERAL

MEMORIA

1.1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1.- INTRODUCCION.....	1
1.1.2.- OBJETO.....	1
1.1.3.- PARAMETROS URBANISTICOS DE LA ZONA DE ACTUACION.....	1
1.1.4.- FICHA NORMATIVA PLAN GENERAL.....	3

1.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2.1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCION DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA.....	4
1.2.2.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.....	4
1.2.3.- PROPUESTA ARQUITECTONICA.....	6
1.2.4.- FICHA NORMATIVA PROPUESTA – PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA.....	7

PLANOS

01.- PLANO DE INFORMACIÓN Planeamiento vigente	E1/1000
02.- PLANO DE INFORMACIÓN Edificabilidad según planeamiento	E 1/250
03.- PLANO DE INFORMACIÓN Perspectiva según planeamiento	
04.- PLANO DE ORDENACIÓN Planeamiento según propuesta	E 1/1000
05.- PLANO DE ORDENACIÓN Edificabilidad según propuesta	E 1/250
06.- PLANO DE ORDENACIÓN Sección según propuesta	E 1/200
07.- PLANO DE ORDENACIÓN Perspectiva según propuesta	

MEMORIA

1.1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1.- INTRODUCCION

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora se realiza de conformidad con lo dispuesto en las figuras de planeamiento urbanístico de rango superior, en este caso el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, así como en lo previsto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

1.1.2.- OBJETO

El objeto del presente documento es la modificación puntual de la volumetría prevista por el Plan General de Ordenación de Valencia en el conjunto de las parcelas coincidentes con los números de policía 27, 29 y 31 de la calle Castillo de Benisanó, los números 33 y 35 de la calle Rincón de Ademuz, y los números 52 y 54 de la calle Pintor Stolz. La parcela resultante de esta agregación estaba ocupada por un edificio que ha sido recientemente demolido.

La parcela a estudiar por el presente documento se encuentra dentro del ámbito del PGOU de Valencia, y se sitúa en la Subzona clasificada como Ensanche 1 (ENS-1).

Dada la geometría de la manzana y la ordenación prevista en el PGOU, en la que se establece una profundidad edificable, el patio interior adquiere una forma triangular, con un ángulo tan agudo en su extremo Oeste que impide garantizar las adecuadas ventilación e iluminación para las viviendas que recaigan a esta zona. Ello obliga a alterar la alineación interior prevista por el PGOU para crear patios adecuados, con una notable pérdida de aprovechamiento respecto a zonas adyacentes con similar ordenación pero con geometrías más benignas.

El objetivo básico que se pretende alcanzar es, pues, **establecer un acuerdo entre la geometría del solar, el aprovechamiento óptimo de la edificabilidad y la calidad espacial y arquitectónica tanto de las viviendas, como del patio de manzana al que recaen.** Para ello, se propone la reordenación de volúmenes, con la inclusión de la figura del sobreático, y la fijación de nuevas alineaciones interiores, que reducen la profundidad edificable respecto a la que permite el planeamiento vigente para adecuar la ordenación de la parcela a la nueva ordenación propuesta desde el proyecto arquitectónico.

Esta operación implica un incremento de una altura respecto a las permitidas por el planeamiento vigente, mediante intercambio de volumetría gracias a un menor aprovechamiento de la profundidad edificable.

Asimismo, las modificaciones que se pretende introducir en la ordenación de la parcela se estudian dentro de la totalidad de la manzana, evaluando el impacto que dichas modificaciones producirían dentro del conjunto, como se observa en los planos que forman parte del presente documento.

El promotor del citado proyecto es la mercantil LAYETANA BENISANÓ S.L. con domicilio en Barcelona, calle Mestre Nicolau 19, 5ª planta.

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora se realiza por encargo de la mercantil LAYETANA BENISANÓ S.L., siendo los arquitectos redactores del mismo Arturo Sanz Martínez y Carmel Gradolí Martínez.

1.1.3.- PARAMETROS URBANISTICOS DE LA ZONA DE ACTUACIÓN

Los parámetros urbanísticos que rigen las características de la subzona ENS-1 en la que se sitúa la parcela objeto de estudio están en el Capítulo 3 de las Ordenanzas del Plan General, y son:

CAPITULO TERCERO Zona Ensanche

Sección segunda condiciones de la parcela y de la edificación

Artículo 6.18. Condiciones de la parcela

2) Parámetros de emplazamiento:

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano C. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior. No obstante la línea de edificación podrá quedar retirada de las alineaciones interiores que se señalen.

Artículo 6.19. Condiciones de volumen y forma de los edificios

1) Altura de cornisa:

La altura máxima de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano C, que en el caso que nos ocupa sería:

Número de plantas: 7 Altura de cornisa: 22,20m.

5) Por encima de la altura de cornisa:

- a) Se autoriza la construcción de áticos, excepto en los edificios de más de ocho plantas (incluida la baja). Los áticos quedarán retirados 4,00 metros, como mínimo respecto de los planos de fachada, coincidentes con la alineación exterior del edificio recayentes a vial o espacio libre públicos.
- c) Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. A los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos el artículo 5.46, apartados 2 y 3, no se les exige el retiro desde los planos de fachada.

10) Cuerpos y elementos salientes en la Subzona ENS-1:

- a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:
 - a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres de ancho no inferior a 9 metros:
 - Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
 - Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- d) Sobre las fachadas retiradas de los áticos se autorizarán aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

13) Anchura de los cuerpos salientes:

La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta.

P L A N D E R E F O R M A I N T E R I O R D E M E J O R A
C/ CASTILLO DE BENISANO 27, 29 Y 31 C/ RINCÓN DE ADEMUZ 33 Y 35 C/ PINTOR STOLZ 52 Y 54

1.1.4.- FICHA NORMATIVA PLAN GENERAL

DOCUMENTO URBANÍSTICO:	Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. BOE 14/01/1989 Corrección errores DOGV 03/05/1993
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	(SU) Suelo Urbano
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:	(ENS-1) Ensanche
USO GLOBAL:	Rpf.- Residencial Plurifamiliar
• Usos permitidos y prohibidos:	Art. 6.17 Norm. Urb.
USO ESPECÍFICO:	Rpf.- Residencial Plurifamiliar
• Usos permitidos y prohibidos:	Art. 6.17 Norm. Urb.
CONDICIONES DE PARCELA:	Art. 6.18 Norm. Urb.
• Superficie mínima:	100 m ²
• Fachada mínima (m):	8
• Rectángulo inscrito (m):	8 x 10
• Ángulo mínimo lindes (°):	80
CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA:	Art. 6.19 Norm. Urb.
• Número de plantas:	7
• Altura de cornisa (m):	22,20
• Altura de la planta baja (m):	3,70 ≤ H ≤ 4,80
• Entreplanta:	Sí
• Semisótano:	Sí
• Sótano:	Sí
• Áticos:	Sí
CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:	Art. 6.19.10 Norm. Urb.
APARCAMIENTOS:	1 Pza. por viv. + las correspondientes a otros usos.

1.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2.1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCION DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora se redacta para llevar a cabo la reordenación de volúmenes, con la inclusión de la figura del sobreático, y la fijación de nuevas alineaciones interiores en la parcela situada en el extremo oeste de la manzana comprendida entre las calles Castillo de Benisanó, Rincón de Ademuz, Pintor Stolz y Mossen Jordi; cumpliendo con lo dispuesto en las figuras de planeamiento urbanístico de rango superior, en este caso el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, así como en lo previsto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana..

Las nuevas determinaciones urbanísticas que aquí se establecen tienen como fin la realización de un proyecto arquitectónico que pretende establecer un acuerdo entre la geometría del solar, el aprovechamiento de la edificabilidad asignada por el PGOU y la calidad espacial y arquitectónica tanto de las viviendas como del patio al que estas recaen, mediante una reducción de la profundidad edificable del solar.

Los nuevos parámetros urbanísticos quedan recogidos en el siguiente punto de esta memoria justificativa 1.2.2.

1.2.2.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

La parcela objeto de actuación se sitúa en la esquina oeste de la manzana definida por las calles Castillo de Benisanó, Rincón de Ademuz, Pintor Stolz y Mossen Jordi. Como primer aspecto a tener en cuenta se halla la geometría del solar, que al ser sensiblemente triangular, resulta muy condicionante desde el punto de vista proyectual. En segundo lugar, el planeamiento asigna a la parcela unas profundidades edificables de 14.8 y 15 metros. Estas alineaciones dan lugar a un patio de manzana triangular de aproximadamente 15 grados en su vértice lo que supone una geometría que conlleva problemas de habitabilidad en dicho punto. Respetando literalmente estas premisas de partida, el interior de la parcela resultaría ser un espacio bastante estrecho y de una calidad espacial discutible, haciendo casi imposible su aprovechamiento como espacio desde el que puedan ventilar y obtener luz las viviendas, y cumplir con los mínimos requeridos por las Normas de Habitabilidad. Como estrategia de proyecto se busca optimizar al máximo la profundidad edificable de las viviendas, y al mismo tiempo la dimensión del espacio central, para llegar a una solución en la que los espacios puedan ventilar tanto hacia el exterior como hacia el espacio interior común.

La pérdida de edificabilidad producida por la ampliación del espacio central, con el propósito de adaptarlo a criterios de habitabilidad, y la consiguiente modificación de la alineación interior de la parcela, se recupera parcialmente con la inclusión de un sobreático.

Así pues, con el presente Plan de Reforma Interior de Mejora se pretende reordenar volúmenes y modificar alineaciones interiores para llevar a cabo la propuesta arquitectónica descrita en el apartado siguiente 1.2.3.

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora determina los nuevos parámetros urbanísticos citándose a los siguientes epígrafes de las Ordenanzas del Plan General de Valencia:

CAPITULO TERCERO Zona Ensanche

Sección segunda condiciones de la parcela y de la edificación

Artículo 6.18. Condiciones de la parcela

2) Parámetros de emplazamiento

La propuesta se ajusta a la alineación exterior prevista por el Plan, en su plano C. Para ello, una vez derribado el edificio que ocupaba la parcela, se ha procedido al replanteo de las líneas que cumplen las condiciones geométricas impuestas por el plano de líneas facilitado por el Ayuntamiento de Valencia.

Sólo en la esquina de las calles Rincón de Ademuz y Pintor Stolz, se produce un pequeño retranqueo que señala el acceso cuando se observa el edificio desde la Avenida del Cid. Este retranqueo compositivo refleja la articulación entre los bloques que forman el edificio, mejorando las condiciones de iluminación y ventilación de sus espacios comunes sin alterar la percepción unitaria del volumen de la manzana.

El presente Plan de Reforma Interior de Mejora, propone una modificación de la alineación interior de la parcela, con el fin de ampliar el espacio central al que recaen las viviendas, ya que al situarse en el extremo

de una manzana de forma triangular, resulta fundamental ampliar dicho espacio con el fin de permitir la habitabilidad de los espacios que recaigan a él. Esta modificación está explícitamente permitida por el apartado 2 del Artículo 6.18 del PGOU.

Artículo 6.19. Condiciones de volumen y forma de los edificios

1) Altura de cornisa:

La altura máxima de cornisa de la edificación permitida por el planeamiento no se llega a superar, ya que tanto el ático como el sobreático se encuentran retirados del plano de fachada, 4 y 7 metros respectivamente.

Número de plantas permitidas por el plan:	B+ 6+ático
Altura de cornisa permitida por el Plan:	22,20 m
Número de plantas propuesta:	B+6+ático+sobreático
Altura de cornisa propuesta:	21,53 m

5) Por encima de la altura de cornisa:

- a) Al tratarse de un edificio de siete plantas (incluida la baja), es decir menor que ocho que es el límite máximo permitido por la Norma), de acuerdo a lo establecido por las ordenanzas, **los áticos quedan retirados 4,00 metros con respecto de los planos de fachada**, coincidentes con la alineación exterior del edificio recayentes en este caso a vial.
- c) Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones se sitúan a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior.

10) Cuerpos y elementos salientes en la Subzona ENS-1:

- a) Sobre la fachada Sur se disponen balcones. Sobre la fachada Oeste y en el chaflán, la alineación de las plantas de viviendas (no ático ni sobreático) vuela sobre la alineación exterior de la parcela formando un mirador. En ambos casos, se cumplen las condiciones impuestas por este artículo.
- d) Sobre las fachadas retiradas de los áticos se disponen aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm, que cumplen la condición impuesta por este artículo. En el presente Plan de Reforma Interior de Mejora, se prevé disponer aleros semejantes sobre las fachadas retiradas del sobreático.

13) Anchura de los cuerpos salientes:

Se cumple la condición impuesta por este artículo.

Por otra parte, la ordenación propuesta no supone en modo alguno aumento de ocupación del suelo ni de los volúmenes edificables previstos en las Ordenanzas del Plan General. Tampoco se alteran los usos permitidos por éstas.

Retranqueo áticos permitido por el Plan:	4.00 m
Retranqueo áticos propuesta:	4.00 m
Retranqueo sobreáticos propuesta:	7,00 m en calles Pintor Stolz y Castillo de Benisanó 6,52 m en calle Rincón de Ademuz

En cualquier caso, la operación planteada no aumenta la edificabilidad asignada por el Plan (Artículos 5.25 a 5.27), ni reduce la superficie de ningún espacio libre señalado por el mismo.

Edificabilidad máxima permitida por el plan:	11.196,41 m ² (ver plano nº 2)
Edificabilidad de la propuesta:	10.587,77 m ² (ver plano nº 5)

Se comprueba que la edificabilidad del proyecto se mantiene dentro de los límites establecidos por la ficha normativa.

La modificación volumétrica propuesta no afecta de manera alguna los espacios públicos definidos por el plan. En el caso que nos ocupa, los espacios a los que recae la edificación son las calles Castillo de Benisanó, Rincón de Ademuz y Pintor Stolz, cuyas configuraciones volumétrica y espacial permanecen intactas ya que la propuesta no modifica la alineación de los paramentos exteriores (excepto en el pequeño retranqueo del acceso),

así como tampoco altera la línea de cornisa que es el elemento que define la relación en altura del edificio con su entorno. También vale la pena subrayar que la propuesta supone una mejora considerable de las condiciones de asoleamiento y aireación del espacio interior de la manzana, lo que supone a la vez una mejora de calidad de los espacios de las viviendas que recaen a ellos.

La alineación del sobreático, retranqueada 7 m respecto a las de las calles Pintor Stolz y Castillo de Benisanó y 6,52 m respecto a la de la calle Rincón de Ademuz, se ha establecido de forma que se minimice la afección visual que su presencia pudiera representar sobre el entorno, manteniendo un ancho mínimo de la banda edificada que permita su aprovechamiento. Sobre la calle Rincón de Ademuz no se proyectan viviendas en el sobreático y sólo aparece la cubierta que cubre el espacio de acceso a las viviendas y actúa como remate compositivo del edificio.

1.2.3.- PROPUESTA ARQUITECTONICA

Se trata de un edificio de 154 viviendas destinadas al alquiler, con tres plantas de aparcamiento bajo rasante.

El edificio se proyecta en el solar (previa demolición de la edificación existente) situado en el chaflán formado por las calles Pintor Stolz (números de policía 52 y 54), Rincón de Ademuz (números de policía 33 y 35) y Castillo de Benisanó (números de policía 27, 29 y 31).

La superficie del solar es de 1.575,73 m².

El solar sobre el que se va a levantar el edificio tiene forma trapezoidal con chaflán, y está sobre un terreno llano.

En su fachada Sur, correspondiente a la calle Pintor Stolz, es medianero con un edificio de viviendas de 6 alturas (planta baja más cinco). En su fachada Norte, correspondiente a la calle Castillo de Benisanó, es colindante con un solar no edificado.

El edificio se organiza con un zaguán único, situado en su extremo Suroeste (confluencia de las calles Pintor Stolz y Rincón de Ademuz) y un corredor interior recayente al patio de manzana que da acceso a las viviendas. En la calle Castillo de Benisanó se sitúa la entrada de vehículos al aparcamiento y una salida de emergencia de personas que da servicio tanto al aparcamiento como a las viviendas.

Los elementos de comunicación verticales con las plantas sobre rasante dedicadas a viviendas son:
Una escalera principal, recayente a fachada, y tres ascensores junto al zaguán.
Dos escaleras recayentes al patio interior con un uso secundario y de incendios.

Las viviendas son todas pasantes (de fachada al patio interior) y de reducidas dimensiones por estar destinadas, como se ha dicho anteriormente, al alquiler.

Las profundidades edificables previstas por el Plan son: de 15 y 14,80 m. (calles Pintor Stolz y Castillo de Benisanó respectivamente), según quedan grafiadas en el planeamiento por la alineación interior de manzana que se grafió. Esta alineación daría lugar a un patio de manzana triangular de aproximadamente 15 grados en su vértice lo que supondría una geometría que conllevaría problemas de habitabilidad en dicho vértice. El proyecto opta por renunciar a parte de la profundidad edificable en el interior para formar un patio de manzana donde se puedan inscribir los círculos inscribibles exigidos por las Normas de Habitabilidad HD/91.

Se proyecta una planta de áticos retranqueada 4 metros de las líneas de fachada proponiendo este Plan de Reforma Interior de Mejora la inclusión de una planta de sobreáticos retranqueada 7,00 metros.

La planta baja se destina también a vivienda, elevando el primer forjado a una cota de 1,40 metros sobre la rasante de la calle.

Se proyectan tres plantas de sótano destinadas a aparcamiento, con una capacidad de 51, 51 y 53 plazas respectivamente. A dichas plantas se accede por dos escaleras especialmente protegidas situadas en extremos opuestos de la planta.

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA
C/ CASTILLO DE BENISANO 27, 29 Y 31 C/ RINCÓN DE ADEMUZ 33 Y 35 C/ PINTOR STOLZ 52 Y 54

1.2.4.- FICHA NORMATIVA PROPUESTA – PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

DOCUMENTO URBANÍSTICO:	Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. BOE 14/01/1989 Corrección errores DOGV 03/05/1993 Plan de Reforma Interior de Mejora
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	(SU) Suelo Urbano
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:	(ENS-1) Ensanche
USO GLOBAL:	Rpf.- Residencial Plurifamiliar
• Usos permitidos y prohibidos:	Art. 6.17 Norm. Urb.
USO ESPECÍFICO:	Rpf.- Residencial Plurifamiliar
• Usos permitidos y prohibidos:	Art. 6.17 Norm. Urb.
CONDICIONES DE PARCELA:	Art. 6.18 Norm. Urb.
• Superficie mínima:	100 m ²
• Fachada mínima (m):	8
• Rectángulo inscrito (m):	8 x 10
• Ángulo mínimo lindes (º):	80
CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA:	Art. 6.19 Norm. Urb.
• Número de plantas:	7
• Altura de cornisa (m):	21,53
• Altura de la planta baja (m):	3,95
• Entreplanta:	No
• Semisótano:	Si
• Sótano:	Si
• Áticos:	Si
• Sobreáticos:	Si
CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:	Art. 6.19.10 Norm. Urb.
APARCAMIENTOS:	1 Pza. por viv. o al menos dos plantas completas.

 **AJUNTAMENT DE VALENCIA**
DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACIÓN PÚBLICA por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 MAY 2005
Valencia, 1 JUN 2005
El Secretario,

VALENCIA, ABRIL DE 2005

 **AJUNTAMENT DE VALENCIA**
DILIGÈNCIA

Es fa constar que el present document fou aprovat DEFINITIVAMENT per acord de l'Ajuntament Ple de data 30 SEP 2005
València, 7 OCT 2005
EL SECRETARI

 **ARTURO SANZ MARTÍNEZ- CARMEL GRADOLI MARTINEZ**