

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 31 de Octubre de 1997

Valencia,

26 ENE. 1998

El Secretario General,

P. O.



AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

ESTUDIO DE DETALLE

| | | |
|--------------------|--|-----------------------|
| ESTUDIO DETALLE | UNIDAD DE EJECUCION AGRUPADA DE LAS UNIDADES DE ACTUACION B1, CB, I, J DEL PERI 4 BIS (P.G.O.U. VALENCIA) | Nº Expte. 42D - 97 |
|--------------------|--|-----------------------|

| | |
|--------------------------------|---------------------|
| SITUACION | FECHA |
| PERI 4 BIS (P.G.O.U. VALENCIA) | 17, OCTUBRE - 1.997 |

| | |
|---------------|---------------------------------|
| EL ARQUITECTO | LA PROPIEDAD |
| | "INICIATIVAS VALENCIANAS, S.A." |

ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO
DETALLE

UNIDAD DE EJECUCION AGRUPADA DE LAS UNIDADES DE
ACTUACION B1, CB, I, J DEL PERI 4 BIS (P.G.O.U. VALENCIA)

Nº Expte.
42D - 97

SITUACION

FECHA

PERI 4 BIS (P.G.O.U. VALENCIA)

17, OCTUBRE - 1.997

EL ARQUITECTO

LA PROPIEDAD

"INICIATIVAS VALENCIANAS, S.A."

E. E S C R I B A N O A R Q U I T E C T O S, S. L.

C.I.F. B - 96416615

Pº Alameda 6 - 46010 - Valencia

Telef.: 362.63.13 fax. 361.25.08



ÍNDICE

1. Antecedentes. La situación actual.
2. La ordenación Propuesta
3. Justificación del cumplimiento del Reglamento de Planeamiento.
4. Justificación del cumplimiento de las condiciones para la formulación de Estudios de Detalle del P.G.O.U. de Valencia
5. Condiciones específicas para la formulación de Estudios de Detalle del P.G.O.U. de Valencia.
6. Justificación de la ordenación Propuesta.
7. Normativa de aplicación
8. Justificación de edificabilidades y superficies previas y resultantes de la ordenación
9. Planos
 01. Situación y relación con la ciudad E. 1/20000
 02. Ordenación Actual E. 1/1000
 03. Ordenación Actual.
Reserva de Propiedad y Ocupación de Subsuelo E. 1/1000
 04. Ordenación Actual. Cotas E. 1/1000
 05. Ordenación Propuesta. Implantación General..... E. 1/1000



| | |
|---|-----------|
| 06. Ordenación Propuesta. Cotas | E. 1/1000 |
| 07. Detalle Ordenación. Bloques 5 y 6 | E. 1/500 |
| 08. Desarrollo de Edificabilidad por plantas. Bloque 5. | E. 1/500 |
| 09. Desarrollo de Edificabilidad por plantas. Bloque 6. | E. 1/500 |
| 10. Detalle Ordenación. Bloque 7 y 8..... | E. 1/500 |
| 11. Desarrollo de Edificabilidad por plantas. Bloques 7 y 8 . | E. 1/500 |
| 12. Detalle Ordenación. Bloque 9 | E. 1/500 |
| 13. Desarrollo de Edificabilidad por plantas. Bloque 9 | E. 1/500 |
| 14. Definición de Propiedades Edificables..... | E. 1/1000 |
| 15. Detalle de Propiedades Edificables | E. 1/500 |
| 16. Esquema general fachada Sur | E. 1/1000 |
| 10. Animación gráfica. Perspectivas generales de la volumetría ordenada | |

1. ANTECEDENTES. LA SITUACIÓN ACTUAL.

Se desarrolla en el presente documento un Estudio de Detalle cuyo objeto es la reordenación del volumen edificable sobre las parcelas situadas en el ámbito de la Unidad de Ejecución agrupada de las Unidades de Actuación "B1", "CB", "I", "J" del P.E.R.I. 4 BIS (P.G.O.U. de Valencia)

La entidad promotora del mismo es la Sociedad "Iniciativas Valencianas, S.A.", actual propietaria de los terrenos.

En la ordenación establecida actualmente por el Plan General de Ordenación Urbana, las parcelas se encuentran calificadas como Edificación Abierta (E.D.A.). Con carácter general se trata de bloques o restos de los mismos de 12 metros de profundidad edificable. Con esta tipología se configuran 2 conjuntos en forma de "C" (los señalados como nº 5 y 6), una manzana de planta cuadrada, y semiabierta al exterior mediante, 2 aberturas (señalada como bloques nº 7 y 8), un bloque puramente lineal (que completa un conjunto de 2 bloques, unidos por un zócalo de planta baja) señalado como nº 9 y finalmente 2 parcelas que restan para completar otra manzana parcialmente abierta de las mismas características que la señalada antes, que situada al extremo noroccidental se encuentra consolidada en su mayor parte, (estos edificios los señalamos con los nº 10 y 11).

Con carácter general está autorizada la edificación de 8 plantas en todas las parcelas. la superficie de suelo de uso privado edificable actualmente ocupada es de 6.468,00 m².

2. LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

A. DESCRIPCIÓN

El conjunto de la actuación es el que se refleja en los planos correspondientes. Hay que destacar en primer lugar que no se alteran las determinaciones relativas a espacios de dominio y uso publico. Tampoco se modifican las rasantes de vía publica. La ordenación propone básicamente una remodelación de los volúmenes edificables sobre cada una de las propiedades de uso privado cuya descripción detallada es la siguiente:

- Sobre la parcela señalada como nº 5, que tiene una superficie de 1.056 m². se propone edificar el bloque nº 5, que es un edificio singular que ocupa en planta 1.056,00 m². y tiene un total de 16 plantas. Su composición es el resultado del maclaje de un volumen de 8 plantas con otro escalonado que realiza la transición hasta las 16 plantas. El resto de la edificación es un cuerpo de 2 plantas.

- Sobre la parcela señalada con el nº 6 que tiene también una superficie de 1.056 m². se propone la construcción del que denominamos bloque nº 6 que ocupa también 1.056,00 m². y es un edificio compuesto de un basamento de 2 plantas que reproduce exactamente la antigua trama proyectada, sobre el que emerge un edificio singular hasta la planta alta nº 20. Su composición está trazada de tal manera que el ámbito de las sucesivas plantas disminuye con la altura, marcándose una 2ª cornisa en el nivel de la planta alta nº 17, actuando las dos últimas plantas como remate compositivo.

- Sobre la manzana semicerrada conformada por las parcelas nº 7 y 8 proponemos la construcción de 2 bloques idénticos aunque simétricos, unidos por un basamento frontal de 2 plantas de altura. Cada uno de los bloques tiene un trazado escalonado hasta la planta nº 14 dirigido hacia el Sur y una parte de 8 plantas recayente al lado Norte. Adicionalmente se disponen dos áreas porticadas diáfanas también en el lado Norte, cuya altura corresponde al de la 2ª planta. También se ha dispuesto un pasaje de comunicación en el centro de la pieza de dos alturas al nivel de la planta baja.

La totalidad del suelo de dominio y uso privado de la suma de ambas parcelas es en la actualidad de 1.968,00 m². y se reducirá hasta 1.339,51 m²., la diferencia entre ambas superficies 628,49 m². se configuran como espacios de dominio privado y uso público a nivel de la planta baja. Estos espacios se configuran fundamentalmente como pórticos peatonales cubiertos por la edificación en altura.

- Sobre la parcela nº 9 proponemos edificar un bloque singular señalado como bloque nº 9 que es la yuxtaposición de 6 pequeños módulos cuya



geometría también evoluciona en altura, reduciéndose el ámbito de superficie de las plantas altas respecto del basamento inicial, conformándose una primera cornisa a nivel de la planta nº 8. En este caso la edificación ocupa, como en la ordenación actual la totalidad de la parcela.

- Finalmente, la ordenación establecida actualmente para las parcelas señaladas con los nº 10 y 11, se conserva idéntica en todos sus términos, en el presente Estudio de Detalle.

B. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

El conjunto de los bloques descrito obedece en cuanto a su implantación en el entorno del PERI 4 bis a los siguientes criterios:

- Con el trazado del bloque nº 5 se pretende agrupar la edificabilidad alejándola del paramento oeste del conjunto residencial Torres Ciudad de las Ciencias. Fase I. En este sentido se da cumplimiento al compromiso asumido por la Propiedad de retirar la edificación a una distancia igual a la mitad de la altura de la cornisa de los edificios, es decir 30,50 mts. Paralelamente, en este edificio se realiza una transición escalonada desde sus 16 plantas máximas hasta el cuerpo de 8 plantas que es la cornisa existente en la manzana contigua situada al Oeste. Se mantiene de esta manera la configuración urbana del acceso Noroeste a la gran plaza peatonal central, en los mismos términos de simetría que se dan al otro lado de la avenida Instituto Obrero de Valencia donde, en la remodelación recientemente aprobada por el Ayuntamiento, se ha configurado un bloque de características semejantes al nuestro. Con todo ello se mantiene una equivalencia en términos de composición a los dos lados de la avenida, en la que se realiza una transición escalonada desde el actual frente consolidado a la autovía del Saler con 20 plantas de altura, hasta la antigua trama también consolidada de 8 plantas de altura.
- El conjunto de los bloques numerados 6, 7, 8 y 9 forman el frente Sur del P.E.R.I. 4 bis, recayente a la futura Ciudad de la Justicia. Aquí se ha pretendido redistribuir la edificabilidad asumiendo los mismos compromisos

y criterios ya descritos, intentando dotar a todo el conjunto edificatorio del carácter de fachada urbana donde quedan implantados edificios que responden a un tratamiento singular en su diseño, pero donde se realiza además una correcta transición entre las cornisas consolidadas (20 y 8 alturas) a uno y otro extremo del conjunto. El propio diseño de los edificios, que genera diversas cornisas arquitectónicas contribuye a este fin de integración general. En efecto, tal como se aprecia en el plano nº 16, en el bloque nº 9 quedan consolidadas cornisas al nivel de las plantas 8 y 11, en los bloques 7 y 8 el final del escalonamiento se produce en la planta 12 y el remate superior en la 14. En el bloque 6 se proceden cornisas a nivel de las plantas 15 y 17 quedando rematado en la planta 20 al mismo nivel que la edificación contigua consolidada.

Hay que destacar la circunstancia de que los edificios proyectados evolucionan en altura reduciendo el ámbito de su huella, de tal manera que la edificabilidad alojada en las plantas altas es proporcionalmente más pequeña que la de las plantas inferiores. En el caso del bloque nº 6, único que supera las 16 plantas en la ordenación que proponemos, los parámetros son los siguientes:

- Ocupación de la edificación en planta baja _____ 1.056,00 m2 100 %
- Ocupación de la edificación en planta 20ª _____ 214,50 m2 20,31 %
- Edificabilidad total _____ 9.888,04 m2 100 %
- Edificabilidad en plantas 17-20 _____ 1.295,26 m2 13,09 %

Para mayor abundancia el bloque en altura se ha descompuesto en dos cuerpos arquitectónicos simétricos conectados por la cornisa a nivel de la planta 17, última referencia visual completa, de la que emergen dos pequeños volúmenes de remate superior.

Adicionalmente se da la circunstancia de que este edificio es el más alejado de la edificación consolidada de 8 alturas, de la que se encuentra a 88 metros de distancia mínima, por lo que cabe excluirlo propiamente del área



de influencia, quedando entonces su trazado vinculado preferentemente al tratamiento de la fachada Sur conjunta, que hemos descrito. En cuanto a la distancia que lo separa de la edificación de 20 plantas recayente a la autovía del Saler, se cumple el compromiso adquirido, quedando también retirado una distancia de 30,5 metros.

Adicionalmente se pretende que el conjunto de los edificios quede dotado de un basamento de doble planta que reproduce en su trazado la antigua trama urbana, de manera que a nivel peatonal actúe de elemento de cohesión entre los antiguos y nuevos edificios del P.E.R.I. 4 bis. Este basamento ya existe como pórtico cubierto en las cuatro torres del frente a la autovía, agruparía las piezas de dos plantas ahora proyectadas, y será tratamiento compositivo en los cuerpos de mayor altura.

En los bloques 7 y 8 el basamento tiene el carácter de pórtico cubierto tal como se desprende de su plano de ordenación de planta baja. De este zócalo de doble planta emergen 2 edificios escalonados siendo su parte posterior con 8 plantas, el elemento de conexión con la cornisa de la manzana contigua al lado Norte. Se mantiene de esta manera el orden establecido en torno al eje peatonal Este-Oeste que recorre el centro de la plaza y el conjunto de la gran manzana. El espacio libre situado entre los 2 bloques queda ahora abierto a este eje a través de 2 áreas porticadas diáfanos que se integrarán en el basamento mencionado de doble planta. Se mejoran de esta manera tanto las condiciones ambientales del espacio libre como su accesibilidad. Queda también mejorado globalmente el entorno de la manzana cerrada situada al Norte.

La última pieza del frente Sur, el denominado bloque nº 9 realiza la última transición entre su máxima altura (11 plantas) y su cornisa general que es de 8 plantas y enrasa con los edificios contiguos. Aquí hemos pretendido diseñar un edificio modulado de manera que no se constituya en la habitual pantalla edificatoria de carácter monolítico que fácilmente correspondería a un edificio de 110 mts. de longitud. Hemos intentado asimismo mantener una cierta coherencia en cuanto al tratamiento de los volúmenes edificatorios con los definidos para el bloque nº 6 al objeto de que el



conjunto resultante obedezca a una concepción unitaria dentro de la diversidad de las formas y de los acabados.

- Finalmente, como ya se ha indicado, los bloques señalados con los nº 10 y 11 permanecen inalterados en el Estudio de Detalle, entendiéndose que era la mejor solución completar una manzana que está en la actualidad consolidada en más de un 50 % de su edificabilidad.

3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

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 comportará aumento de la ocupación del suelo (entendido como suelo de uso y dominio público), ni de los volúmenes edificables previstos en el Plan General, no incrementará 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 la propuesta de ordenación:

- a) La ocupación de suelo original es de 6.468,00 m² y la que se propone es de 5.839,51 m², es decir, queda disminuida en 628,49 m². los cuales se destinan a espacios libres privados de uso público.
- b) El suelo de dominio y uso privado inicial es de 6.468,00 m², y el propuesto es de 5.839,51 m², inferior por tanto.

El detalle justificativo de los epígrafes anteriores se resume en el cuadro nº 1 siguiente, donde las superficies se indican en metros cuadrados.

CUADRO N° 1

RESUMEN DE SUPERFICIES DE SUELO DE DOMINIO Y USO PRIVADO

| | Parcela | 5 | 6 | 7 y 8 | 9 | 10 | 11 | Suma |
|----------------------|------------------|-----------------|-----------------|--|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| Ordenación Actual | Suelo edificable | 1.056,00 | 1.056,00 | 1.968,00 456,00 + 456,00 + 1.056,00 | 1.644,00 | 456,00 | 288,00 | 6.468,00 |
| | Espacios libres | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | suma | 1.056,00 | 1.056,00 | (1) 1.968,00 | 1.644,00 | 456,00 | 288,00 | 6.468,00 |
| Ordenación Propuesta | Suelo edificable | 1.056,00 | 1.056,00 | 1.339,51 | 1.644,00 | 456,00 | 288,00 | 5.839,51 |
| | Espacios libres | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | suma | 1.056,00 | 1.056,00 | (1) 1.339,51 | 1.644,00 | 456,00 | 288,00 | 5.839,51 |

- c) El volumen edificable no se incrementa, dado que la superficie construible total sobre la unidad de ejecución es de 50.340,00 mt. y en la ordenación propuesta es de 50.325,94 mt., ligeramente inferior tal como queda detallado en el cuadro resumen n° 2 siguiente, expresado en metros cuadrados.

CUADRO N° 2

RESUMEN SUPERFICIES EDIFICABLES

| BLOQUE | 5 | 6 | 7 y 8 | 9 | 10 | 11 | total |
|----------------------|----------|----------|-----------------------------------|-----------|----------|----------|-----------|
| Ordenación actual | 8.448,00 | 8.448,00 | 16.608,00 3.648,00 + 12.960,00 | 10.884,00 | 3.648,00 | 2.304,00 | 50.340,00 |
| Ordenación propuesta | 9.048,00 | 9.888,04 | 14.951,51 | 10.486,39 | 3.648,00 | 2.304,00 | 50.325,94 |

(1). La diferencia entre estos valores, 628,49 m2. es superficie que incrementa el suelo de uso público y dominio privado



- d) En consecuencia con lo anterior la densidad de población no sufre alteración.
- e) Los usos que se pretenden son los mismos establecidos por el Plan General. En cualquier caso ninguna modificación a los mismos se deriva de la nueva ordenación, ya que se mantiene el uso residencial previsto.

4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE DEL P.G.O.U. DE VALENCIA.

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 en el apartado anterior se cumple con las limitaciones establecidas en los diferentes apartados de dicho artículo, 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 apartado "h", relativas a la incidencia estética y funcional en el entorno, son claramente favorables a la ordenación propuesta, tal como veremos en el apartado siguiente.

5. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE DEL P.G.O.U. DE VALENCIA.

Las condiciones específicas que para la formulación de Estudios de Detalle deberán cumplirse en las áreas calificadas de Edificación Abierta, se desarrollan en el apartado 10 del artículo 6.25 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia. En este sentido, y para cada apartado (del "a" al "g") de dicho artículo:

- a) La propuesta es la ordenación de bloques completos de edificación.⁽²⁾

⁽²⁾. Como ya se ha observado, las dos parcelas que completan la manzana parcialmente consolidada en la actualidad no quedan alteradas en este Estudio de Detalle.

- 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) Se cumple con las distancias entre bloques.
- f) No tiene transcendencia en esta ordenación.
- g) El número total de plantas es de 20.

En el presente Estudio de Detalle se ha utilizado la posibilidad que ofrece el apartado e) de este artículo 6.25.10, de modo que no computa la superficie de planta baja abierta, al constituir acceso a espacio libre público/privado.⁽³⁾

6. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La propuesta contenida en este Estudio de Detalle es coherente con el conjunto de las actuaciones que han tenido lugar en los últimos años en el ámbito del PERI 4 BIS, particularmente en el entorno inmediato de la unidad de ejecución que nos ocupa. Todas estas actuaciones han supuesto la implantación de una serie de edificios de carácter singular dentro de la trama parcialmente consolidada prevista (en su momento) en el PERI 4 BIS (1.984).

La unidad de ejecución agrupada es el entorno más amplio pendiente de ejecución de este PERI 4 BIS y en su ordenación parece lógico resolver el encuentro de las dos tipologías señaladas, mediante la configuración de edificios que generen el tránsito de manera ordenada entre unas y otras. Como hemos expuesto en el epígrafe nº 2 se pretende generar diversos cuerpos de edificación que mantengan referencias con las edificaciones consolidadas de 8 plantas produciéndose a través de los propios edificios la transición en altura hasta enrasar con las 20 plantas del entorno inmediato. Hemos procurado aligerar en lo posible las últimas plantas de los edificios al objeto de que actúen formalmente como remates ornamentales generando las menores interferencias visuales posibles.

(3). En los bloques nº 7 y 8 donde se pretende configurar un pórtico cubierto perimetral en planta baja.

Hay que destacar que en cualquier caso se respetan con carácter general las alineaciones previstas en nivel de planta baja, siendo los volúmenes resultantes de la nueva ordenación susceptibles de un óptimo aprovechamiento para desarrollar en ellos programas residenciales, liberando suelo para la obtención de espacios públicos y privados de mayor calidad. Paralelamente se pretende promover edificios de carácter singular, con un alto nivel de calidad, articulados de forma coherente a las actuaciones públicas en fase de desarrollo en el entorno.

7. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia son plenamente vigentes en el presente Estudio de Detalle, en especial las determinaciones relativas a altura de cornisa en la calificación Edificación Abierta (EDA).

En relación al régimen de vuelos aplicable a la ordenación que se propone se estará a lo previsto en el artículo 5.26.2 de las NN.UU. del vigente Plan General de Ordenación Urbana y a las Ordenanzas del PERI 4 bis asumido por el Plan General. Se entenderá aplicable la regla de compensación de cuerpos volados cerrados con entrantes de igual superficie, contenida en el art. 6.25.9, apartado a3) "in fine", pero con la longitud máxima de vuelo de 150 cm. autorizada por el PERI 4 bis, dado que se trata de edificios que responden a un proyecto unitario que abarca un bloque exento completo, aplicándose esta regla a partir de los voladizos autorizados por el PERI 4 bis, a efectos de componer, de modo más flexible, las fachadas de los edificios. Asimismo, se entenderá aplicable la excepción contemplada en el art. 5.50.a) a las escaleras del edificio, con el mismo fin ya enunciado.

Las alineaciones de la edificación en planta baja se podrán modificar con los proyectos de edificación siempre y cuando tal alteración no comporte aumento de edificabilidad y permanezca dentro del ámbito ocupado por la edificación, incluido vuelos, en planta primera. No se podrá trasvasar, por este procedimiento, edificabilidad de unos bloques a otros, siendo su único fin el de poder mejorar las condiciones de composición y accesibilidad e integración en la vía pública de los edificios. Queda exceptuado de lo anterior, los pasajes de 12 metros que conectan la vía pública con el espacio libre situado entre los bloques 7 y 8, que deberán respetarse en su integridad.



Las cubiertas de las distintas azoteas serán planas y su ejecución estará a lo dispuesto en el art. 6.25.8 de las NN.UU. Excepcionalmente se aceptarán cubiertas inclinadas o de directriz curva sobre la última planta alta de los edificios. Dichas cubiertas se realizarán según lo dispuesto en el art. 6.25.5, considerando como fachadas dos lados opuestos de los cuatro que conforman los rectángulos edificables de estas plantas, en los planos definidos por la línea límite de elementos volados. A estos efectos, esta última planta no tendrá la consideración de planta de ático.

En el suelo de dominio privado y uso público, se entenderán admisibles los elementos no cerrados de comunicación con el subsuelo.

8. JUSTIFICACIÓN DE EDIFICABILIDADES Y SUPERFICIES PREVIAS Y RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN.

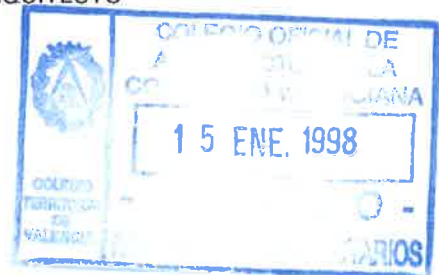
Los cuadros nº 1 y 2 contenidos en el epígrafe 3 resumen asimismo las condiciones de ocupación de suelo y de edificabilidad total.

Valencia, 17 de Octubre, 1.997



E.ESCRIBANO ARQUITECTOS, S.L.

EL ARQUITECTO



DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 31 de Octubre de 1997
Valencia, 26 ENE. 1998

El Secretario General,

P.D



DILEXIT... el presente Documento fue aprobado **Definitivamente**
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de **31 de Octubre** de 19**97**

Valencia,

26 ENE. 1998

El Secretario General,
P.B.

9. ANEXO 1.

CUMPLIMENTACIÓN DE LAS OBSERVACIONES DEL INFORME DE 22/OCTUBRE/97 EMITIDO POR LA OFICINA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO.

1. Se modifica el error material existente en la leyenda del plano nº 13 quedando grafiada con trazo discontinuo la línea que delimita el perímetro de los elementos volados.
2. **El régimen de vuelos aplicable en todo el ámbito del Estudio de Detalle es el que figura en las Ordenanzas del P.E.R.I. 4 Bis. El ámbito ocupable con una longitud máxima de 1,5 metros, es el que coherentemente queda reflejado en los planos de planta de cada uno de los bloques ordenados.**

Excepcionalmente, para proyectos unitarios que abarquen un bloque completo de los contenidos en el Estudio de Detalle (bloques 5 al 10⁽⁴⁾) se podrá aplicar el criterio de compensación de elementos volados y retranqueos previsto, para idéntica circunstancia excepcional, en las ordenanzas de Edificación Abierta, que es también la calificación de todo el ámbito del P.E.R.I. 4 Bis. Esta posibilidad está exclusivamente al servicio de la libertad de composición arquitectónica de los edificios y no supone incremento de edificabilidad total. Se consigue de esta manera evitar la proliferación de edificios cuyo aspecto está conformado por una banda exterior de edificación de 1,50 metros de profundidad en la que se alojan terrazas abiertas que, frecuentemente, y debido a su escasa utilidad por su corta dimensión, quedan acristaladas y cerradas según el libre criterio de sus ocupantes, con la consiguiente degradación del entorno urbano.

Los edificios contiguos situados en el frente de la Autovía del Saler, han sido edificados con el régimen descrito en el epígrafe 7, (según se contempló en su día en el Estudio de Detalle correspondiente), sistema que ahora también proponemos para proyectos unitarios de bloque completo. Es intención de la entidad promotora mantener en este sentido la coherencia tipológica en el ámbito de la totalidad de la gran manzana del P.E.R.I. 4 Bis. en la que se encuentran unos y otros edificios.

Valencia, Diciembre, 1.997

E.ESCRIBANO ARQUITECTOS, S.L.

EL ARQUITECTO

(4). El señalado con el nº 11 queda excluido de esta posibilidad al ser un edificio que completa un bloque parcialmente construido.