



M E M O R I A

 DILIGENCIA -- El presente Documento fue aprobado definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento, en sesión de 26 SET. 1997
Valencia, 11 Diciembre 1997

El Secretario General

**ESTUDIO DE DETALLE DEL EDIFICIO
CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE
EJECUCION "E" DEL P.E.R.I. 4 BIS DEL
P.G.O.U. DE VALENCIA**

PROMOTOR : AYURADES S.L.

1.- INTRODUCCION

El presente Estudio de Detalle se redacta como anexo al Programa de Actuación Integrada de las Unidades de Ejecución "CA" y "E" del PERI 4 Bis de Valencia redactado a instancias de **AYURADES S.L**

El presente Estudio de Detalle corresponde concretamente al volumen edificable de la Unidad de Ejecución E cuyo planeamiento vigente, es consecuencia de haberse asumido, en su momento, el PERI 4 Bis del anterior Plan General por el P.G.O.U. vigente aprobado definitivamente el 28 de Diciembre de 1.988

El ámbito que nos ocupa en el presente documento se encuentra calificado por el P.G.O.U. de Valencia como Edificación Abierta (EDA) en lo relativo a las parcelas privadas y Espacios libres (EL) y Viales las parcelas públicas, así mismo existen unas zonas establecidas en el PERI 4- bis que se destinan a Espacio Libre Publico de titularidad Privada (EL/P)

Los usos a los que se destinará la edificación serán los permitidos por el Plan General para una zonificación de Edificación Abierta y desarrollados en el Artículo 6.22 del mencionado Plan.

2.- OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto desarrollar el Plan General en la Zona de Calificación Urbanística de Edificación Abierta redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan, sin aumentarla, dentro de la propia parcela.

El Estudio de Detalle estará sujeto a las limitaciones específicas señaladas en el Artículo 2.15 de las Ordenanzas del Plan General y a las condiciones adicionales señaladas en el Artículo 6.25.10 de dichas Ordenanzas.

A continuación pasamos a justificar el cumplimiento de las condiciones señaladas en los artículos anteriormente indicados:

a) "La adaptación y reajuste de las alineaciones no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General o por otros Planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurren a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. Podrán crear nuevo espacio viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores"

El presente Estudio de Detalle, tal y como se justificara en los apartados siguientes, tiene por objeto la reordenación de los volúmenes edificables dentro de la propia parcela sin incidir en ningún momento sobre la trama viaria, con lo que no se produce ninguna reducción ni alteración en la continuidad del recorrido o de la trama establecida por el Plan.

b) "No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado, por dicho planeamiento"

Con la solución planteada en el presente Estudio de Detalle no se produce ninguna variación en los espacios libres públicos, ya que se mantienen, las alineaciones de fachada establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana.

c) "No podrán introducir usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el Plan salvo que sea para adaptarlo al uso dominante de la zona y siempre respetando la limitación establecida en el párrafo anterior para las dotacionales"

El presente Estudio de Detalle mantiene los mismos usos autorizados por las Ordenanzas del Plan General en su artículo 6.23 no introduciendo ninguno de los usos prohibidos en dicho artículo.

d) "No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de la edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito"

Actualmente la edificabilidad autorizada por el Plan General a la parcela que nos ocupa, es la que se estableció en la aprobación inicial del PERI 4 Bis, siéndole aplicable por tanto las reglas de voladizos del mencionado PERI

Por tanto tendremos que la edificabilidad total permitida en la manzana que nos ocupa será de 10.178 m² correspondiente a los 8.448 m² que se le asignaron a la Unidad de Ejecución que nos ocupa en la aprobación del PERI 4 Bis, mas los 1.730 m² correspondientes a los voladizos permitidos en el mencionado PERI.

Esta superficie se ubicará dentro de lo que el presente estudio de Detalle considera alineaciones de fachada no estableciéndose la realización cuerpos volados sobre estas alineaciones

Esta edificabilidad se justificara en el apartado 5 "Justificación de la Edificabilidad"

e) "No podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito objeto de la Estudio de Detalle, salvo en los supuestos que expresamente se establecen en las ordenanzas particulares de la Zona

No obstante, podrán atribuir una altura superior cuando el presente Plan remita expresamente a Estudio de Detalle la ordenación de ámbito de Planeamiento de Desarrollo y especifique una altura máxima concreta"

El P.G.O.U. en su artículo 6.25.10 apartado g) establece un número máximo de 20 plantas, no obstante el presente Estudio de Detalle contempla la realización de 15 plantas, cumpliendo por tanto lo indicado en las Ordenanzas.

f) "No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan al medirla sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en Unidad compositiva, aunque si se podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta. Cuando el Plan defina la ocupación en planta de forma gráfica y también normativa, será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen."

Tal y como se ha indicado anteriormente el presente Estudio de Detalle se ajusta a las alineaciones establecidas en el PERI 4 bis y en el P.G.O.U. con lo que se garantiza que no existe un aumento de la ocupación en planta.

g) "No podrán contener determinaciones propias de un Plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo para destinos públicos salvo que el Plan hubiera previamente....."

El Estudio de Detalle no contiene calificaciones de nuevas reservas de suelo para destino público, manteniendo las propias del P.E.R.I. 4 Bis.

h) "El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este Plan al ordenar cada zona. No podrán aprobarse Estudios de Detalle para repartir el volumen entre parcelas privadas- so pretexto de buena justicia- sin reparar en la buena calidad de la ordenación resultante; si el estudio de Detalle alterara la Ordenación de detalle diseñada por el Plan habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas."

Actualmente el Plan General prevé, sobre la parcela que nos ocupa, la realización de una edificación en forma de "C" cuyo lado de mayor longitud se coloca coincidente con la alineación de fachada recayente a la Avda. Instituto Obrero.

El presente Estudio de Detalle plantea la realización de la planta baja ocupando la totalidad de la parcela, para a partir de la misma distribuir la edificabilidad mediante la creación de un edificio de forma de "L" cuyo lado menor es coincidente con la alineación de fachada de la Calle en Proyecto mas alejada a la Autovía del Saler. Esta forma de edificio se mantiene hasta la planta séptima, en la que el edificio pasa a tener una forma rectangular, cuyo lado mayor es paralelo a la Avenida Instituto Obrero de Valencia, comenzando los retranqueos de forma escalonada y paralelos a los lados menores de la edificación.

Por todo lo anteriormente indicado con la solución prevista no se altera en ningún momento las condiciones de los predios colindantes.

Igualmente el Estudio de Detalle cumple las limitaciones específicas para la zona de Edificación Abierta y que son las indicadas en el artículo 6.25.10 de las Ordenanzas del Plan General, es decir:

a) El Estudio de Detalle deberá abarcar necesariamente uno o varios bloques completos.

Nuestro Estudio de Detalle cumple este extremo al recoger la totalidad del bloque establecido en el Plan General

b) No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan (artículos 5.25 a 5.27), ni podrá reducirse la superficie de los espacios urbanos definidos por el Plan en su contorno.

El Estudio de Detalle, tal y como se justificara posteriormente, no aumenta la edificabilidad máxima asignada en el PERI 4 Bis y recogida posteriormente por el P.G.O.U. sobre la parcela

Así mismo tal y como se ha indicado anteriormente no se varían las superficies del espacio libre público en el entorno de la parcela que nos ocupa.

c) Deberá justificarse expresamente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan en su entorno

Este punto ya se ha justificado en el apartado h) anterior

d) La nueva ordenación no podrá implicar distancias entre bloques, que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferiores a 10 metros.

Según el Plan General y mas concretamente el PERI 4 Bis se establece una separación de 14 m entre el bloque de nuestra parcela y los de las parcelas contiguas, en sus lindes Este y Oeste. La distancia anteriormente indicada nos lleva a poder establecer una altura de cornisa de 28 m, lo que representa la realización de nueve plantas, baja mas ocho plantas altas, a partir de las cuales nos podríamos ir retranqueando, de tres en tres metros, al tiempo que nos fuéramos elevando seis metros.

Lo anteriormente indicado se cumple en la solución recogida en el presente Estudio de Detalle ya que la altura de cornisa máxima realizada en las zonas recayentes a la calles con menor anchura (14 m) es de 22,40 m (correspondiente a planta baja y seis alturas) menor por tanto a los 28,00 m que podríamos haber proyectado.

La elevación de las plantas, a partir de la séptima, se realiza de forma escalonada con retranqueos de tres metros en cada planta y en cada uno de los lindes laterales, con lo que se garantiza el cumplimiento de lo indicado en el presente apartado.

e) Cuando la planta baja se deje abierta (salvo los imprescindibles zaguanes y accesos a locales de aparcamiento) como acceso a un espacio libre público o privado, no computará a los efectos de edificabilidad la superficie liberada.

El presente Estudio de Detalle recoge la realización de una edificabilidad máxima en planta baja, edificabilidad que como se puede comprobar es menor a la ocupación en planta de la edificación ya que se pretende realizar en la misma zonas diáfanas las cuales no computan a efectos de edificabilidad

f) Podrán realizarse plantas intermedias abiertas sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicación, y que carezcan de todo tipo de cerramiento

El presente Estudio de Detalle contempla la realización de retranqueos en las plantas superiores las cuales quedarán abiertas siendo terrazas de sus mismas plantas.

g) El número máximo de plantas será de 20, sin perjuicio de que de las anteriores condiciones se deduzca un número menor.

El número de plantas previstas en el presente Estudio de Detalle es de 15 inferior por tanto al máximo establecido.

3.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

En el P.E.R.I 4 Bis y posteriormente en el P.G.O.U. que lo asumió se establecía, en la manzana que nos ocupa, la realización de un bloque aislado en forma de "C" con 12 m de profundidad y con ocho plantas de altura, en el que su mayor longitud se situaba coincidente con la alineación de la Avda. Instituto Obrero de Valencia.

Esta solución nos llevaría a tener que realizar un edificio con características similares a las de los años ochenta, es decir edificaciones totalmente rectangulares y de poca altura, sin ningún tipo de singularidad.

Por lo anteriormente indicado el presente Estudio de Detalle plantea la realización de una planta baja que ocupará la totalidad de la parcela, para a partir de la misma distribuir la edificabilidad mediante la creación de un edificio de forma de "L" cuyo lado menor es coincidente con la alineación de fachada de la Calle en Proyecto mas alejada a la Autovía del Saler. Esta forma de edificio se mantiene hasta la planta séptima, en la que el edificio pasa a tener una forma rectangular, cuyo lado mayor es paralelo a la Calle en Proyecto que une la Autovia del Saler con la Calle Alcalde Gisbert Rico, comenzando los retranqueos de forma escalonada y paralelos a los lados menores de la edificación, creándose de ese modo una edificación de forma triangular.

La propia forma triangular de la edificación a partir de su planta sexta, ayuda a no crear barreras visibles que se producirían con otra forma geométrica, como pudiera ser la rectangular.

Asimismo es importante destacar que se ha seguido el mismo criterio de diseño, que estos mismos técnicos, han realizado en los edificios que se están ejecutando junto al actual en la zona recayente a la Autovía del Saler, concretamente en la Unidad de Ejecución "F", y que resulta lógico mantener con el fin de crear la mayor homogeneidad edificatoria, posible, en la zona

En el presente Estudio de Detalle se ha contemplado la realización de unas zonas aporricadas en planta baja formada por los pilares en fachada. Estos pórticos no se podrán cerrar y en él no se podrá realizar construcción alguna. La solución anteriormente descrita se ha realizado siguiendo lo indicado tanto en las Ordenanzas del P.E.R.I. 4 Bis como en la modificación del Plan General.

Con el fin de dotar a las futuras viviendas de una mayor funcionalidad a la hora de evacuar los humos de la cocina, debido a la altura de la futura edificación, se ha considerado conveniente prever la colocación de una rejilla longitudinal en todo el perímetro de la edificación y en cada una de las plantas, de modo que al mismo tiempo de servir para poder evacuar los humos de las cocinas, ocultando los tipos conductos recayentes a fachada, sirvan para poder ventilar a través de ellas el resto de instalaciones que así lo precisen (gas, aire acondicionado, etc..)

4.- ALINEACIONES Y RASANTES

El presente Estudio de Detalle mantiene las alineaciones establecidas en el P.G.O.U. con la ocupación en planta del edificio

Al igual que se realizado en los edificios colindantes con nuestra actuación en su parte recayente a la Autovía del Saler y con el fin de mantener un conjunto armónico con el entorno, el presente Estudio de Detalle establece unas alineaciones máximas, dentro de las cuales se ubica la edificabilidad establecida, no contemplándose por tanto la realización de cuerpos volados sobre dichas alineaciones máximas en ninguna de las fachadas

Para poder realizar lo anteriormente indicado y dado que las plantas altas tienen unas dimensiones superiores a las de planta baja, se ha procedido a prolongar los soportes de fachada, de las plantas superiores, hasta la cota del terreno, lo que implica la realización de zonas aporticadas a nivel de planta baja cuya superficie se destinara a espacios libres públicos aunque su titularidad será privada no pudiéndose cerrar ni realizar edificación alguna, tal y como se especifica en las Ordenanzas del propio PERI 4- Bis.

El presente Estudio de Detalle, define, por tanto unas alineaciones máximas, es decir que define la envolvente de la futura edificación pudiéndose variar el perímetro de los cerramientos, dentro de ellas y no sobre ellas, con la única condición de presentar una justificación del mantenimiento de la edificabilidad general, en el Proyecto de Edificación que se redacte en el momento de la solicitud de la correspondiente Licencia de Obras computando los espacios según el Artículo 5.22.

Se aportan planos de esquemas de secciones para demostrar el cumplimiento del artículo 6.25 del Plan General.

Con la solución planteada se sigue manteniendo la situación del Espacio Libre de uso Publico pero de titularidad Privada que se establecía en el PERI 4- bis

Se prevé para el cumplimiento de la previsión de aparcamientos, que se señala en la Sección Segunda del Capitulo 5 de las Ordenanzas del Plan General, la creación de uno o mas sótanos, los cuales podrán ocupar todo el subsuelo, tanto de los Espacios Libres de Uso Privado como de los espacios Libre de Uso Publico pero de titularidad Privada, sin tener que solicitar al Ayuntamiento la ocupación del subsuelo. Igualmente se podrán realizar semisótanos con las limitaciones establecidas en el articulo 5.44 de las Ordenanzas del Plan General

Las plantas de sótano y semisótano no consumirán volumen al estar definida la edificabilidad siempre sobre rasante y no bajo ella.

5.- JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD

5.1.- Edificabilidad máxima permitida.-

La superficie de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle es de 1.056 m² que multiplicado por el número de plantas establecido por el Plan General que es de 8 tendremos una edificabilidad de **8.448 m²**

A la superficie anteriormente indicada se le tendría que sumar la superficie correspondiente a los voladizos permitidos por el PERI 4 Bis, los cuales pasamos a justificar

Longitud del voladizo	206,00 m
Anchura del voladizo	1,50 m
Número de plantas	7
Superficie Total = 206,00 x 1,50 x 7 =	2.163,00 m ²

De la superficie anteriormente indicada el 60% correspondera a cuerpos cerrados computandose a efectos de edificabilidad al 100%, mientras que el 40% restante correspondera a cuerpos volados abiertos cuya superficie a efecto de edificabilidad computará al 50%.

Por lo anteriormente indicado tendremos que la edificabilidad en voladizos será la siguiente

60% s/ 2.163,00 m ² =	1.298,00 m ²
40% s/ 1.730,40 m ² = 865,00 m ² x 50% =	432,00 m ²
Total edificabilidad en voladizos	1.730,00 m²

Con lo que la edificabilidad máxima permitida será de **10.178 m²**

5.2.- Edificabilidad realizada

Se utiliza en el presente Estudio de Detalle la consignación de la edificabilidad de modo geométrico tal y como figura en el Plan General computando la edificabilidad de los elementos según el Artículo 5.22.

La edificabilidad máxima a la parcela que nos ocupa, será de 10.178 m², tal y como se ha justificado en el apartado anterior.

Para la obtención de la edificabilidad máxima los espacios computarán del siguiente modo:

1.- Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2.- En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos y las plantas bajas aporricadas excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso y acceso

3.- Los cuerpos salientes que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente, en más de un 50 por cien, por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50 por ciento de su superficie.

4.- Todas las superficies cuyo cerramiento lateral y/o frontal sea diáfano en un 50 por ciento de su superficie, computarán únicamente en un 50 por cien. Dentro de este supuesto contemplaremos las escaleras, las cuales se encuentran abiertas en un 50 por cien de su superficie, no así los núcleos de

ascensores y sus vestíbulos los cuales si se computarán al 100 por cien de su superficie.

La edificabilidad obtenida con el presente Estudio de Detalle , será la siguiente, según plantas:

EDIFICABILIDAD	PLANTA
PLANTA BAJA	540,00 M ²
PLANTA 1 a 6	1.015,00 x 6 = 6.090,00 M ²
PLANTA 7	706,00 M ²
PLANTA 8	631,00 M ²
PLANTA 9	556,00 M ²
PLANTA 10	481,00 M ²
PLANTA 11	406,00 M ²
PLANTA 12	331,00 M ²
PLANTA 13	256,00 M ²
PLANTA 14	181,00 M ²
PLANTA 15	0,00 M ²
<u>TOTAL EDIFICABILIDAD</u>	<u>10.178,00 M²</u>

Por todo lo anteriormente reseñado tenemos que la edificabilidad máxima asignada en el presente Estudio de Detalle es de 10.178,00 m² por lo que al ser igual que los 10.178,00 m² que el Plan General le asigna a la parcela que nos ocupa, cumplimos con la edificabilidad máxima

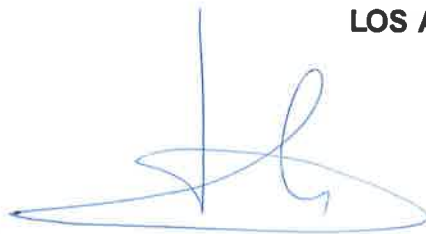
La edificabilidad por planta indicada anteriormente se podrá variar en el Proyecto de Obra que se redacte posteriormente, sin que se produzca una variación de las alineaciones exteriores, debiéndose justificar en el mencionado proyecto el cumplimiento de la edificabilidad total

Para la obtención de la edificabilidad del presente Estudio de Detalle se ha considerado la superficie de las plantas cerradas por lo cuatro lados y el cincuenta por cien de la superficie de las terrazas cubiertas y abiertas por los laterales, así como la superficie de las escaleras las cuales se encuentran abiertas en mas del 50% de su superficie.

Las zonas rayadas grafiadas en planos corresponden a la superficie que se computa al 50%, la cual se podrá redistribuir dentro de las plantas siempre y cuando no se produzca una modificación de la misma.

Valencia, Mayo de 1997

LOS ARQUITECTOS



FDO: ENRIQUE ROIG OLMOS FDO: FRANCISCO NEBOT MIRALLES

BUJENCIA.—El presente Documento fue aprobado de forma unánime
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de de 26 SET. 1997
Valencia, 11 Diciembre 1997
El Secretario General

