

estudio de detalle en c. consuelo, de valencia, (hoja 6G del PGOU), promovido por "cinco calles, s.l."

rafael tomás carrascosa y  
miguel ángel lópez soler,  
arquitectos.

c. pelayo, 53. 46007 valencia. T 3411033.

c. conde salvatierra, 21. 46004 valencia. T 3523623

ref. 100791. 19.10.91

# I N D I C E

## **Memoria.**

- Plano 1** - Parcelario y estado actual edificación.
- 2** - Transcripción hoja 6G, serie B. Calificación Sueio
- 3** - Transcripción hoja 42, serie C. Estructura urbana
- 4** - Estudio de Detalle aprobado con fecha 14.09.89.
- 5** - Solar con ocupación o alineación en planta baja.
- 6** - Alineación en 4 primeros pisos.
- 7** - Alineación en 5º piso.
- 8** - Sección.

DILIGENCIA - El presente Documento fue aprobado inicialmente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 20 de Dubre de 1992

Valencia,

S. E. N. E. 2  
El Secretario General,

**ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE**  
**CONSUELO (HOJA 6G PLANO B y 42 PLANO C DEL PGOU)**  
**DE VALENCIA, PROMOVIDO POR**

**"CINCO CALLES, S. L."**

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado definitivamente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 11 de Marzo de 1992

Valencia,

24 MAR 1992

El Secretario General,

P. O.

## 1-INTRODUCCION.

Con fecha 14 de Septiembre de 1.989 era aprobado definitivamente el Estudio de Detalle de las dos manzanas comprendidas entre las Calles Maria no Cuber, Arquitecto Alfaro, Francisco Cubells y Consuelo, de Valencia. La Calle Virgen del Puig era la separación entre ambas manzanas.

En concreto, para la manzana rodeada por las Calles Mariano Cuber, Virgen del Puig, Francisco Cubells y Consuelo, se proponían unas determinadas alineaciones y una volumetría concreta ("Edificio 4" en aquel Estudio de Detalle) con 341'28 M2. de Uso Terciario y 1.706'40 M2. de Uso Residencial, que eran - aprobadas. La calificación del solar era, en el Plan General, de "Subzona TER-5" (Veánse Planos 1 y 2)

Avanzadas las obras de construcción - de lo que en aquel Estudio de Detalle eran los Edificios 1, 2 y 3 al amparo de la correspondiente licencia municipal, se propuso, por parte de la nueva Sociedad CINCO CALLES,S.L., la modificación de alineaciones y volúmenes del citado Edificio 4, mediante un nuevo Estudio de Detalle.

Se originó así el expediente municipal número 670/91, que puso reparos al nuevo Estudio: - El presente Estudio de Detalle subsana los reparos - puestos en el Informe 1º del Servicio de Planeamiento.

## 2-PROPUESTA DE SUPERFICIES Y VOLUMENES.

El presente Estudio de Detalle propone una ocupación en planta baja del 100 x 680'40 / - 992'10 = 68'58 % de la superficie neta de la manzana,

destinándose el resto a espacio libre de dominio y uso peivados.

Se prevé una construcción en planta baja de 680'40 M2., consumiéndose el resto de la edificabilidad (hasta los 2.047'68 M2. determinados en el originario Estudio de Detalle) en plantas 1ª a 5ª, con una altura máxima de cornisa de 22'00 M.

Todo ello conforme a las siguientes mediciones:

Planta baja	680'40
1º piso	290'62
2º piso	290'62
3º piso	290'62
4º piso	290'62
5º piso	204'76
TOTAL	2.047'64

donde:

$$680'40 = \frac{8'90 + 16'30}{2} \times 54'00$$

$$290'62 = 2 \times \frac{14'76 \times 4'4}{2} + \pi \times 15'40^2 \times \frac{35'05}{360} +$$

$$+ \frac{4'60 + 6'60}{2} \times 14'00 + \frac{4'60 \times 0'6}{2} +$$

$$+ \frac{\pi \times 6'0^2}{2} - \pi \times 12'0^2 \times \frac{10}{360} +$$

$$+ 2'4 \times 7'20 + \frac{3'20 + 3'60}{2} \times 3'20$$

$$\begin{aligned}
 204'76 &= 2 \times \frac{14'76 \times 4'4}{2} + \pi \times 15'40^2 \times \frac{35'05}{360} + \\
 &+ \frac{1'6 + 2'5}{2} \times 6'4 + \\
 &+ \frac{3'0 + 3'95}{2} + 7'3 + \\
 &+ 12'0 \times 2'4
 \end{aligned}$$

Se reseña expresamente en la presente Memoria que los cuerpos salientes que se construyan se atenderán al artículo 5.27 NU PGOU, y, por tanto, contarán dentro de estas superficies a los efectos del cómputo de edificabilidad.

Igualmente, en cuanto al régimen de vuelos se está a lo dispuesto para la zona EDA (artículo 6.25.9 NU PGOU) de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.51.e.

Se reseña en Planos una "zona de maniobra", denominada zona susceptible de ocupación que concede un cierto grado de libertad a la hora del diseño del Proyecto, siempre, naturalmente, que no se sobrepasen la superficie total reseñada de 2.047'64 M2.

En el Plano B (Sección) se grafia la continuidad de los forjados, en cualquier caso. Igualmente se grafian las alturas de forjado del único edificio construido conforme a las posibilidades del planeamiento (Edificio en "U"), comprendido en el original Estudio de Detalle.

### 3-PROPUESTA DE USO

El edificio a construir desarrollando el presente Es-



tudio de Detalle podrá detinarse a Usos Terciarios en su totalidad, si bien podrá preverse también un Uso Residencial entre el 50 y el 70 % de la superficie sobre rasante, en caso de incluirse también este último uso, todo ello conforme al artículo 6.44.4p: NU PGOU.

El uso de aparcamiento se ubicará en el sótano a construir. La parcela no ocupada por el edificio, se ajardinará y será de uso comunitario privado y compatible con aparcamiento de superficie en la medida que lo permitan las NU del PGOU.

Valencia, 23 de Octubre de 1.991.



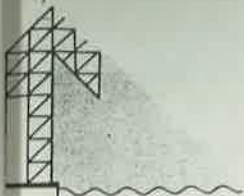
Fdº: Rafael Tomás Carrascosa  
Miguel Ángel López Soler  
Arquitectos.



El original obra en el expediente administrativo (folio 40)

NUEVO TELEFONO: 392 32 00  
FAX: 392 36 91

40



PROMOCIONES PUERTO VALENCIA S.A.  
C. Comedias, 8 - Principal - Tel. 332 3200  
46003 - VALENCIA



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA  
CASES CONSISTORIALS  
Av. d'Aragó, 47

25 OCT. 1991

RGSTRE. GRAL. D'ENTRADA N.º

A N E X O

a la MEMORIA del ESTUDIO de DETALLE que dió origen a la incoación del Expediente 670/91 del Servicio de Planeamiento promovido por la Mercantil "CINCO CALLES, S.L." al amparo en parte, del que a esta Sociedad le fué aprobado definitivamente en sesión plenaria del 14.09.89 B.O.P.- del 13.10.89, Expediente 116/89.

Los abajo firmantes D. JUAN ANTONIO MOMPO - OCHOA y D. ALBERTO MARTIN COLOMBAS, como legales representantes de "PROMOCIONES PUERTO VALENCIA, S.A." en su condición de Consejeros-Delegados PRESTAN sin reserva alguna, su conformidad al referido ESTUDIO de DETALLE instado por "CINCO CALLES, S.L."

Y en prueba de ello se extiende el presente documento en Valencia, a veintidós de Octubre de mil novecientos noventa y uno.

PROMOCIONES PUERTO VALENCIA, S.A.  
CONSEJEROS DELEGADOS

Fdº: Juan-Antonio Mompó Ochoa.-

Fdº: Alberto Martín Colombás.-