

EXCMO. AYTO. DE VALENCIA  
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN  
URBANO  
13 DIC. 1991  
Registro de ENTRADA

DILIGENCIA.- El presente Documento fue aprobado inicialmente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 21 de Febrero de 1992

Valencia, **28 FEB 1992**  
El Secretario General,  
P.D.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto  
de la 1 y 2a 7 planchas, selladas y  
y forma parte del E.D. C/ Librero Escalpas y otros  
aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en  
sesión de 15 de Mayo de 1992 de particular  
Valencia a 25 de Mayo de 1992

EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.

**PROYECTO**

**ESTUDIO DE DETALLE**

MANZANA: C/ LIBRERO ESCLAPES C/ MONTE CARMELO  
C/ PINTOR JACOMART y C/ SANTO DOMINGO

**PROMOTOR**

ESTUDIO 6 S.A. y otros

**ARQUITECTOS**

JOSE RICARDO SANCHIS SOLSONA  
VICENT JOSEP LERMA I RODRIGO

DILIGENTE El presente Documento fue aprobado Inicialmente  
por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, en sesión de 21 de Febrero de 1992

Valencia, **28 FEB. 1992**  
El Secretario General,

P.D.

M E M O R I A

MEMORIA INFORMATIVA

- ANTECEDENTES
- ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACION Y LOS TERRENOS
- VISTAS FOTOGRAFICAS DEL ENTORNO
- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- ORDENACION VIGENTE
- ORDENACION PROPUESTA
- PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DE LA SOLUCION PROPUESTA
- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD
- NORMATIVA DE APLICACION

DILIGENCIA

LERMA i RODRIGO.  
SANCHIS SOLSONA. Arquitectos

Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 14.4 y 29.7... hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria... y forma parte del E.D. C/ Librero Esclapés

aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 15 de Mayo de 1992 de p<sup>u</sup>ntivamente.

Valencia a 25 de Mayo de 1992

EL SECRETARIO GENERAL,  
MEMORIA INFORMATIVA

#### ANTECEDENTES.

El presente estudio de Detalle, propone la reordenación de volúmenes de la manzana constituida por un único bloque de edificación abierta entre las calles Librero Esclapés, Pintor Jacomart, Santo Domingo y - Monte Carmelo.

El estudio de Detalle se realiza por iniciativa de la totalidad de los propietarios de los terrenos del citado bloque, a saber:

La entidad ESTUDIO 6, S.A.; D. Francisco Mir Andrés y D<sup>a</sup> Josefa Montón Ruiz; y D. José Ruiz Farinós y D<sup>a</sup> María Luz Ricart Baixauli.

#### ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACION Y LOS TERRENOS.

Actualmente la manzana que se pretende reordenar, se encuentra edificada en su parte central por dos edificios iguales de 18 mts. de fachada por 12,13 mts. de profundidad, de los que los 9,00 mts. primeros se encuentran edificados en 5 alturas y los 3,13 mts. restantes tienen edificada la planta baja, quedando una franja de 36 mts. de fachada posterior por 1,87 mts. de profundidad, libres de edificación, así como los dos extremos del bloque actualmente en construcción.

La franja de terreno no edificada de 36 mts. recayente a la calle peatonal posterior de separación con la zona escolar, no es edificable en las condiciones actuales, según la ordenación prevista debido a la falta de profundidad requerida al efecto, y habría que esperar a la demolición de los edificios existentes para su posible edificación, lo cual es bastante improbable por el momento, dado que se encuentran en aceptable estado de conservación y completamente ocupados.

Por otra parte, se hace constar un error de cartografía reconocido por el Ayuntamiento en el Certificado de Alineaciones, de fecha 6 de Marzo de 1989, por el que al edificio existente se le daba 10 mts. de profundidad total, en lugar de los 12,13 mts. que realmente tiene.





VISTA FACHADA POSTERIOR EDIFICIO EXISTENTE



VISTA LATERAL DEL EDIFICIO EXISTENTE - (C/Santo Domingo al fondo)





VISTA DE EDIFICIOS DEL ENTORNO (Plaza Músico Espí desde C/ Pintor Jacomart)

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los terrenos integrantes de la totalidad del bloque-manzana, que el estudio de Detalle pretende reordenar, tienen una superficie total de -  $73,40 \times 14,00 = 1.027,60 \text{ M}^2$  y están compuestos por las siguientes propiedades:

- Edificio en C/ Librero Esclapés nº 4, propiedad de D. Francisco Mir Andrés y D<sup>a</sup> Josefa Montón Ruiz, de 18,00 mts. de fachada por 12,13 mts. de profundidad y  $218,34 \text{ M}^2$  de superficie, equivalente al 21,25 % del total.
- Edificio en C/ Librero Esclapés nº 6, propiedad de D. José Ruíz Farinós y D<sup>a</sup> María Luz Ricart Baixauli, de 18,00 mts. de fachada por 12,13 mts. de profundidad y  $218,34 \text{ M}^2$  de superficie, equivalente al 21,25 % del total.
- Resto del bloque-manzana propiedad de la entidad ESTUDIO 6, S.A., y compuesto por:
  - Parcela en C/ Librero Esclapés nº 2, de  $18,90 \times 14,00$  Mts. y  $264,60 \text{ M}^2$  de superficie.
  - Parcela en C/ Librero Esclapés nº 8, de  $18,50 \times 14,00$  Mts. y  $259,00 \text{ M}^2$  de superficie.
  - Parcela en calle peatonal, de  $36,00 \times 1,87$  Mts. y superficie de  $67,32 \text{ M}^2$ .

Con un total de  $590,92 \text{ M}^2$  de superficie, equivalente al 57,50 % del total.



MEMORIA JUSTIFICATIVA

ORDENACION VIGENTE.

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente el 28 de Diciembre de 1988, prevé para la manzana objeto - del presente Estudio de Detalle, limitada por las calles Librero Esclapés Pintor Jacomart, Santo Domingo y Monte Carmelo, un bloque de edificación abierta de 73,40 Mts. de longitud (constatado por el Servicio de Alineaciones del Ayuntamiento) por 14,00 Mts. de ancho y 5 plantas de altura.

ORDENACION PROPUESTA

El presente Estudio de Detalle propone la reordenación de volúmenes dentro del bloque sin variación de las alineaciones ni ocupación del mismo.

Debido al estado actual en la que la parte central del bloque recayente a la calle Librero Esclapés se encuentra edificado en 5 alturas hasta 9 metros de profundidad, y en una planta los 3,13 mts. siguientes, dejando una franja de 1,87 mts. x 36,00 mts. de longitud, - prácticamente inedificables, se proyecta dejar el fondo del bloque existente edificable en una sola planta y recuperar la edificabilidad no utilizada en las dos parcelas de los extremos de la manzana, alcanzando en ambas las 6 plantas de altura más una séptima retranqueada de fachadas, hasta agotar la edificabilidad prevista por el Plan.

Además, junto a la reordenación de volúmenes, se asume por los promotores con carácter exclusivo el compromiso de acondicionar la fachada posterior del bloque existente, para mejorar las características estéticas del mismo y la construcción de la parcela posterior al bloque existente en Planta baja, con apertura de huecos y tratamiento de fachada.

PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DE LA SOLUCION PROPUESTA.

Las razones que justifican la procedencia de la redacción del estudio de Detalle son:

El error cartográfico del Plan General, que deja la parcela posterior del bloque existente de 1,87 mts. de profundidad inedificable a medio plazo, dejando al descubierto toda la fachada posterior del citado bloque con vistas desde la calle, cuando en principio estaba construída como fachada de patio de manzana, con el consiguiente perjuicio desde el punto de vista estético para el entorno.

Junto a esta razón de tipo estético, se debe de considerar el perjuicio que la ordenación actual causa a los propietarios de dicha parcela, por no ser edificable sin la demolición previa del edificio existente.

En cuanto a la conveniencia de la solución propuesta se debe tener en cuenta que:

- La posibilidad de cerrar la edificabilidad a corto plazo de toda la manzana, que junto con el compromiso por parte de los proponentes del tratamiento de la fachada posterior del bloque existente y la construcción en Planta baja de la parcela posterior, contribuiría a mejorar el aspecto estético del bloque en particular y del entorno en general.
- La construcción de la parcela posterior en Planta baja conllevaría a la cesión obligatoria del vial peatonal posterior y su consecuente urbanización, lo que representa una mejora urbanística para la zona.
- La elevación a 6 alturas más una retranqueada de fachadas, propuesta para los bloques de los extremos de la manzana, no perjudica las condiciones de la zona, puesto que la mayoría de los edificios de su entorno tienen seis y ocho alturas.
- Por último, se concilian los intereses particulares lesionados por el error cartográfico mencionado.

ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD.

Dado que se propone una reordenación de volúmenes, pasamos a comparar la edificabilidad de la ordenación vigente con la solución proyectada.

EDIFICABILIDAD DE LA ORDENACION VIGENTE.:

$$73,40 \text{ mts.} \times 14,00 \text{ mts.} \times 5 \text{ plantas} = \underline{5.138 \text{ M}^2 \text{ edificables.}}$$

EDIFICABILIDAD DE LA ORDENACION PROPUESTA:

$$\begin{aligned} &36,00 \text{ mts.} \times 9,00 \text{ mts.} \times 5 \text{ plantas} + 36,00 \text{ mts.} \times 5,00 \text{ mts.} \times 1 \text{ planta} + \\ &+ (18,50 \text{ mts.} + 18,90 \text{ mts.}) \times 14,00 \text{ mts.} \times 6 \text{ plantas} + 2 \times (13,10 \text{ mts.} \times \\ &\times 6,00 \text{ mts.} + 4,90 \text{ mts.} \times 4,00 \text{ mts.}) = 1.620 \text{ M}^2 + 180 \text{ M}^2 + \\ &+ 3.141 \text{ M}^2 + 196,40 \text{ M}^2 = \underline{5.138 \text{ M}^2 \text{ edificables.}} \end{aligned}$$

Por tanto no existe variación de edificabilidad entre la Ordenación vigente y la propuesta.

NORMATIVA DE APLICACION.

Para la redacción del presente proyecto se han tenido en cuenta las siguientes Ordenanzas:

- \* Reglamento de Planeamiento, en particular el Capítulo VI referente a los Estudios de Detalle.
- \* Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, y en particular los artículos 2.15 referente a Estudios de Detalle y 6.25 apartado 10 respecto a los Estudios de Detalle en Edificación Abierta.

A estos efectos se hace constar que el presente Estudio de Detalle cumple todas y cada una de las condiciones establecidas en las mismas, a saber:

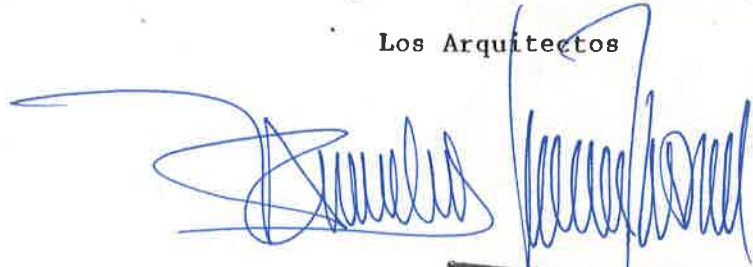
- El Estudio de Detalle abarca un bloque completo.
- No se aumenta la edificabilidad máxima prevista por el Plan, ni se reduce la superficie de espacios libres señalados por el Plan puesto que no se varían las alineaciones aprobadas.
- La reordenación propuesta no incide negativamente sobre su entorno, dado que la mayoría de edificios que lo rodean tienen igual o superior altura.
- La distancia entre el bloque proyectado y los más próximos, es de 12 mts. (calle Santo Domingo) superior a la mitad de la altura de cornisa proyectada (Hc= 19,80 Mts.).
- El número de plantas no supera el máximo establecido de 20 para la zona.
- No se aumenta la ocupación de suelo prevista por el Plan General.
- No contiene determinaciones propias del Plan General, ni altera el uso residencial predominante del Bloque.
- Por último, no perjudica ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes; ni comporta disminución en



en las obligaciones urbanizadoras o en las cesiones obligatorias. Por el contrario, al hacer posible la edificación de la franja posterior actualmente no edificable, permitirá la urbanización de toda la calle peatonal que la circunda y comportará mayores cesiones obligatorias, tanto la del vial correspondiente como las cesiones correspondientes a la utilización de toda la edificabilidad permitida.

Valencia a 25 de Noviembre de 1.991

Los Arquitectos



DILIGENCIA.- El presente Documento fue aprobado inicialmente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 21 de Febrero de 1992  
Valencia, **28 FEB. 1992**  
El Secretario General.

P.D.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 14 y 2a.7. hojas debidamente numeradas y selladas, constituye la Memoria y forma parte del E.A. y Libro Escapulario y otras aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 15 de Mayo de 1992 definitivamente.  
Valencia a 25 de Noviembre de 199

EL SECRETARIO GENERAL,  
P.D.