

 AJUNTAMENT DE VALENCIA

DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACIÓN PÚBLICA por Resolución de Alcaldía.

de fecha 27 ABR 2000

Valencia, 28 ABR 2000

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

D DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de

Valencia,

Definitivamente  
30 de febrero de 2000

19 JUL 2000  
El Secretario General

## M E M O R I A

ESTUDIO DE DETALLE:  
EN LA PARCELA FORMADA POR  
LA CALLE PINTOR MAELLA,  
CALLES Nº 9 Y 10 - VALENCIA.  
(PLAN PARCIAL "AVENIDA DE  
FRANCIA").

PROMOTOR:

VALLEHERMOSO, S.A.

ARQUITECTOS:

CARLOS PRAT C.  
AVELINA PRAT G.

ESTUDIO DE DETALLE, EN LA PARCELA FORMADA POR LA CALLE PINTOR MAELLA, CALLES Nº 9 Y 10 - VALENCIA. (PLAN PARCIAL "AVENIDA DE FRANCIA").

PROMOTOR: VALLEHERMOSO, S.A.

ARQUITECTOS: CARLOS PRAT CAMBRONERO  
AVELINA PRAT GARCIA

## I N D I C E

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento se sometió a INFORMACIÓN PÚBLICA por Resolución de Alcaldía, de fecha 27 Abril 2000  
Valencia 28 ABR 2000  
EL SECRETARIO GENERAL, P. D.

### 1.- PLANOS DE INFORMACION

- 1.0. SOLAR PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD PROMOTORA.
- 1.1. ORDENACION ACTUAL 1/2000 HOJA 4.1. DEL P.P.
- 1.2. ORDENACION ACTUAL 1/2000 HOJAS 4.2.-4.3. DEL P.P. CON TRAMAS INDICATIVAS.
- 1.3. AMBITO DE ESTUDIOS DE DETALLE HOJA 4.11. DEL P.P.
- 1.4. PROYECTO DE REPARCELACION, LINEAS Y RASANTE.
- 1.5. PERSPECTIVAS DE LA MANZANA Y SU ENTORNO VISUAL.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado definitivamente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 30 de Julio de 2000  
Valencia, 11 JUL 2000  
El Secretario General,

### 2.- MEMORIA

- ANTECEDENTES.
- DESCRIPCION DE LA PARCELA.
- DATOS PREVIOS.
- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- SOLUCION PROPUESTA.

- COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD.
  - 1) SOLUCIÓN ACTUAL DEL P.P.
  - 2) SOLUCIÓN PROPUESTA.
    - 2a) Justificación del cómputo de la edificabilidad resultante.
- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA SOLUCION ADOPTADA.

ANEXO.- CERTIFICADO OFICIAL DE LINEAS.

**3.- PLANOS DE ORDENACION**

3.1. NUEVA ORDENACION .....	1/2000
3.2. NUEVA ORDENACION .....	1/500
ALINEACIONES Y OCUPACION DE SUELO.	
3.3. <u>ORDENACION ACTUAL</u> .....	1/300
DEFINICION DE LA EDIFICABILIDAD.	
3.4. <u>NUEVA ORDENACION</u> .....	1/300
DEFINICION DE LA EDIFICABILIDAD.	
3.5. <u>NUEVA ORDENACION</u> .....	---
ALZADOS.	
PERSPECTIVAS DE VOLUMENES.	

M E M O R I A

# M E M O R I A

## ANTECEDENTES

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de Vallehermoso S.A., sociedad propietaria de la parcela ubicada en el P.P. de la Avda. de Francia, formada por la calle Pintor Maella, calles nº 9 y 10. Parcelas 43, 92 y 104 (parcial), según proyecto de Reparcelación (ver plano nº 1.4.)

La sociedad propietaria, va a proceder en breve plazo a pedir licencia para la construcción de un hotel de 4 estrellas sobre la parcela de referencia, tal y como autoriza el art. 6.6.4.i del P.P., para lo cual desea proponer al Excmo. Ayuntamiento una remodelación previa de volúmenes de acuerdo con el art. 2.9 del P.P., con la intención de buscar la mejor solución arquitectónica, por supuesto sin aumentar la edificabilidad.

## DESCRIPCION DE LA PARCELA

Emplazamiento: Calle Pintor Maella, calles nº 9 y 10 - Valencia.

Manzana 10 del Plan Parcial.

Orientación, lindes: Norte - medianera con parcela colindante (104 Proyecto de Reparcelación).

Sur - calle 10

Este - calle 9

Oeste - calle Pintor Maella

Disposición de volúmenes en el P.P.:

Alturas: Bloque de X = 30,90

Bloque de XII = 36,70

Superficies de la parcela:

a) Zona ocupable por el Estudio de Detalle .....	1.162,00 m2.
b) Espacio libre privado .....	702,24 m2.
c) Total .....	1.864,24 m2.

Uso: RED (dentro del art. 6.6.4. está incluido el uso hotelero).

Edificabilidad prevista por el Plan: (ver plano 3.3.)

Planta baja .....	663,30 m2.
Plantas 1 a 9 .....	7.319,70 m2.
Planta 10 (en parte ático) .....	589,30 m2.
Planta 11 .....	393,30 m2.
Planta 12 (ático) .....	150,16 m2.
<u>Total .....</u>	<u>9.115,76 m2.</u>

Según el proyecto de reparcelación: (ver plano de información nº 1.4.), esta edificabilidad es de 9.116,00, sensiblemente igual a la anterior.

### DATOS PREVIOS

El art. 5.40.4. del P.P. exige alturas de 3,00 libres entre plantas, para edificios de uso terciario.

El art. 2.9. prevé la posibilidad de E. de D. dentro del suelo ocupable; éste viene definido por la zona edificable más el espacio libre de uso privado.

## **OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE**

Los volúmenes previstos por el Plan no parecen los idóneos para el desarrollo del programa que la sociedad promotora tiene previsto para la construcción del hotel, y además concentran la masa de la edificación en la zona Sur de la parcela, dando a los mismos un cierto aspecto de manzana cerrada maciza al ser observados desde la vista principal que es la recayente a la confluencia de la calle Pintor Maella con la calle 10.

Por otra parte, las exigencias del art. 5.40.4. del P.P. no pueden cumplirse dentro de la altura reguladora prevista de 36,70 mts. para bloque de XII plantas.

Por estos motivos, se establecen como objetivos:

- a) Una disposición de volúmenes que recuerden al máximo la edificación abierta, que es la predominante en la zona.
- b) Una altura reguladora inferior a 36,70, para lo cual hay que ajustar el nº de plantas a un máximo de X a fin de cumplir el citado art. 5.40.4.
- c) Una mejor disposición de volúmenes para el proyecto de hotel, con un impacto adecuado en el entorno urbanístico.

## **SOLUCION PROPUESTA**

De acuerdo con estos objetivos se desea proponer una solución consistente en disponer dentro de la zona ocupable, 2 volúmenes o bloques de X plantas (más ático autorizado) ortogonales entre si, que liberan masa de edificación en la zona recayente a la perspectiva principal, y que unidos por paramentos acristalados permiten acusar al máximo el concepto de edificación abierta. Dichos volúmenes permiten dotar al futuro edificio de alturas entre planta de 3,00 mts. y permiten un desarrollo coherente del



programa hotelero al poder disponer de los núcleos de comunicación vertical en el centro o confluencia de ambos bloques, incidiendo a nuestro juicio positivamente en el entorno urbanístico.

Se describe con detalle la solución propuesta en los planos de ordenación.

### COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD

#### 1) SOLUCIÓN ACTUAL DEL P.P. (plano de ordenación nº 3.3.)

Planta baja .....	663,30 m2.
Plantas 1 a 9 .....	7.319,70 m2.
Planta 10 (en parte ático) .....	589,30 m2.
Planta 11 .....	393,30 m2.
Planta 12 (ático) .....	150,16 m2.
<u>Total .....</u>	<u>9.115,76 m2.</u>

#### 2) SOLUCIÓN PROPUESTA (plano de ordenación 3.4.)

Planta baja .....	920,85 m2.
Planta 1 .....	767,76 m2.
Plantas 2 a 9 .....	7.032,80 m2.
Atico .....	394,03 m2.
<u>Total .....</u>	<u>9.115,44 m2.</u>



## 2a) JUSTIFICACION DEL COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE

### PLANTA BAJA

Se respeta el soportal previsto en el P.P.

Se prevé la posibilidad de escalera exterior de planta 1ª, marquesina de acceso principal y porche de conexión con la zona ajardinada, todo ello sin computar como edificabilidad, por tratarse de espacios abiertos.

### PLANTA 1ª

Queda retirada respecto a las alineaciones de planta tipo 2 a 9. Este retiro no se computa como edificabilidad por tratarse de espacio abierto.

La zona marcada para la escalera nº 3 dispondrá de cubierta inclinada acristalada, con una altura media de solo 1,50, por lo que se computa al 50%. ?

### PLANTA TIPO 2ª A 9ª

- Se proyectan cuerpos volados de 1,00 mt. en los tramos indicados, tal y como autoriza el art. 6.8.8.a) del P.P. ya que se trata de "proyecto unitario que abarca un bloque exento completo"; dichos cuerpos volados si se computan.

### PLANTA 10ª (ático)

- Se computa como edificabilidad toda la superficie propiamente utilizable como tal ático más el núcleo de comunicaciones verticales propio del hotel (con retranqueos de 3,50 y 2,00 mts. según indica el art. 6.8.4.a). En esta planta se marcan además las zonas donde se ubicarán las escaleras 1 y 2 de llegada a esta planta, y la zona máxima a utilizar como cuarto de instalaciones propio del hotel; a este último cuarto se le aplica el retranqueo de 5,00 mts. que indica el art. 6.8.4.c) del Plan; ambas zonas no son computables a efecto de la edificabilidad. ?  
Sobre las fachadas retiradas del ático se prevé un alero de 60 cms. ( art. 6.8.8.a ).

### ASPECTOS ADICIONALES:

- Se prevé la posibilidad de ubicar 2 ascensores exteriores acristalados.
- Por encima de la planta 10 podrán ubicarse el casetón de la escalera nº 1, los cuartos de maquinaria de ascensores, instalaciones, etc. cumpliendo lo especificado en el art. 6.8.4.a) del P.P.
- La escalera nº 2 no podrá disponer de casetón por encima de la planta 10 a fin de no desvirtuar los volúmenes previstos.
- Sobre los volúmenes de la nueva ordenación seguirán siendo de aplicación todas las Ordenanzas del Plan.

## MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA SOLUCION ADOPTADA

La solución adoptada cumple con la normativa preceptiva para la redacción de Estudio de Detalle que es la siguiente:

### JUSTIFICACION

1.- PLAN PARCIAL AVENIDA DE FRANCIA (a su vez de acuerdo con el P.G.O.U.)

Art. 2.3. Título II, Cap. II Estudios de detalle.

Art. 2.4. Condiciones Generales.

Art. 2.10. Estudios de detalle en ámbitos E.

Art. 6.8. Apartado 9.

2.- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Cap. I Sección H. Art. 21.

Cap. IX. Sección A. Art. 100.

Sección B. Art. 101 Documentación.

1.- PLAN PARCIAL AVDA. DE FRANCIA

Art. 2.3. del P.P. Título II. Cap. II.

- El presente Estudio de Detalle se desarrolla en un ámbito E, así establecido a tal efecto por el propio Plan.
- Se reajustan las alineaciones interiores manteniendo las exteriores (recayentes a calle Pintor Maella, calle 9 y calle 10).

- Se redistribuye la edificabilidad asignada por el Plan, sin aumentarla (ver apartado Memoria y plano n° 3.4.).
- Se redefine el volumen arquitectónico sin sobrepasar el máximo autorizado por las determinaciones del Plan para Estudios de Detalle en ámbitos E.
- Se mantiene el uso Residencial Dominante (RED) establecido por el Plan que incluye la construcción de hoteles (apartado 4.i) del artículo 6.6.).

#### Art. 2.4. Condiciones generales.

- 1a) Se ordena la totalidad de los terrenos comprendidos en uno de los ámbitos señalados para ello (ámbito E).
- 1b) Se adaptan y reajustan las alineaciones sin reducción del espacio viario.  
No se crean alteraciones en la continuidad del recorrido ni en la trama establecidos por el Plan para las calles circundantes.  
No se imponen retranqueos de ningún tipo y se guarda una adecuada articulación morfológica con el entorno.
- 1c) No se reduce ninguno de los espacios libres públicos previstos por el P.P.  
No se suprimen ni menguan las superficies reservadas a uso dotacional público, ni se reduce la reserva de equipamiento social prevista por el P.P.
- 1d) No se introducen usos prohibidos por las Ordenanzas del Plan. Se mantiene el Uso Residencial plurifamiliar, apartado RED (Residencial Dominante) que incluye la construcción de hoteles.

- 1e) No se aumenta el volumen ni la edificabilidad total previstos por el Plan. En este caso ambos vienen dados de forma geométrica derivada de los parámetros de edificación señalados en la Ordenanza, y por las determinaciones autorizadas para la redacción de Estudios de Detalle en ámbitos E.
- 1f) No se rebasa la altura máxima (XII plantas) prevista para Estudio de Detalle en ámbitos E, adoptando una solución con solo X plantas  
Plan: XII plantas = 36,70 de altura de cornisa + ático.  
E. de D.: X plantas = 36,08 de altura de cornisa + ático.
- 1g) El presente Estudio de Detalle no contiene determinaciones propias de un Plan de rango superior.
- 1h) No se alteran las condiciones de los predios colindantes y existe una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, compatible con el interés público y congruente con los objetivos del Plan.
- 1i) No se afecta al equipamiento social.
2. El presente Estudio de Detalle respeta las demás determinaciones vinculantes del Plan Parcial y en especial las Ordenanzas.
3. El presente Estudio de Detalle no comporta disminución de las obligaciones urbanizadoras de la propiedad.

Art. 2.10. Estudios de detalle en ámbitos E.

- Alineaciones exteriores:  
Se mantienen las alineaciones exteriores (definidas en el art. 5.9) determinadas por el Plan Parcial.  
Se acompaña certificado de líneas emitido por el Excmo. Ayuntamiento.
  
- Alineaciones interiores:  
No rebasan la superficie determinada en el P.P. por la superficie de parcela ocupable y el área peatonal privada de uso privado (superficie ocupable total tal y como viene definida en la hoja 4.2. del propio Plan).
  
- Coeficiente de ocupación máximo:  
No se alcanza el 100% autorizado.
  
- Altura máxima permitida:  
No se alcanzan las 12 plantas autorizadas, ni la cota de 36,70 establecida dentro de la regulación RED para 12 plantas.
  
- No se ocupa la planta baja del cuerpo de edificación proyectado sobre la zona aporticada señalada en la hoja 4.3. del Plan Parcial.
  
- Se cumplen todas las condiciones generales para la redacción de Estudio de Detalle y los derivados de los Títulos quinto a séptimo de las Ordenanzas del Plan.



Art. 6.8. Apartado 9.

- a) Se abarca uno de los ámbitos definidos a tal efecto en el plano 4.11. de Ordenación (ámbito tipo E).
- b) No se aumenta la edificabilidad máxima asignada por el Plan.
- c) La nueva Ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan en su entorno.
- d) La nueva Ordenación mantiene las distancias entre bloques autorizadas.
- e) La superficie liberada por el soportal no se ha computado a los efectos de edificabilidad.
- f) No se realizan plantas intermedias abiertas.
- g) No se modifican las condiciones de parcela establecidas en el art. 6.7. Tan solo se redefinen las alineaciones interiores, sin sobrepasar el área ocupable.

2.- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Cap. I. Sección H. Art. 21.

Apartado 3. Se cumplen todos los requisitos para que el área que abarca el presente Estudio de Detalle pueda considerarse manzana o unidad urbana equivalente ya que se trata de parcela urbana privada, rodeada por viario público y espacio libre.

Apartado 5. No se transfiere edificabilidad entre manzanas.



*[Handwritten signature]*

El presente documento fue aprobado *definitivamente*  
Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 30 de junio de 2000  
Valencia. 19 JUL 2000  
El Secretario General,  
*[Handwritten signature]*

Cap. IX. Sección A. Art. 100.

Apartados 1 y 2. El presente Estudio de Detalle abarca manzana o unidad urbana equivalente, en ámbito previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.

Apartado 3.

- A) Se señalan alineaciones, completando y adaptando las ya señaladas por el Plan Parcial. No se modifican las rasantes.
- B) Se ordenan los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial. No se altera el destino del suelo, no se aumenta su aprovechamiento urbanístico, no se incumple ninguna norma específica de las previstas por el Plan para su elaboración.  
No se suprime ni reduce ninguno de los viales previstos por el Plan.

4. No se ocasiona perjuicio ni se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

5. No se trasvasa edificabilidad entre manzanas.



Sección B) Documentación.

Art. 101. Se acompaña la documentación exigida, tanto en A) Planos de información como en B) Memoria justificativa y C) Planos de ordenación.

Con todo ello, estimamos suficientemente justificada la solución propuesta.

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
 DILIGENCIA  
 Para poder emitir que el presente  
 se ha sometido a INFORMACIÓN  
 por resolución de Alcaldía.  
23 Abril 2000  
28 APR 2000  
 EL SECRETARIO GENERAL, P.D.  
*[Handwritten signature]*

Valencia, Febrero 2000

Los Arquitectos:

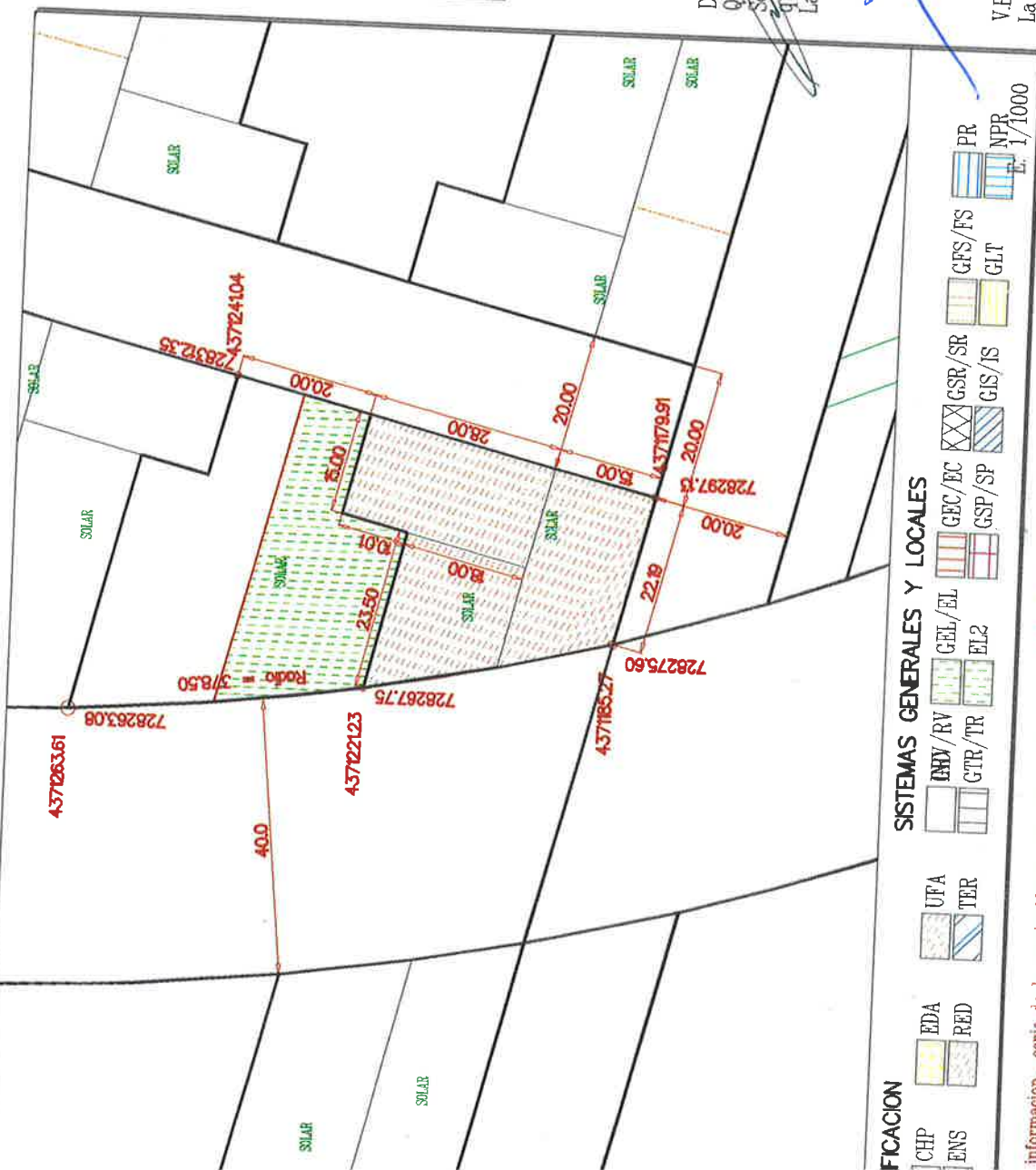
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

DATOS CATASTRALES  
Referencia 8212604  
Identificación Y12781A

Calle CL EP FRANCIA CALLE 9

FORMACION CARTOGRAFICA



INFORME :

DOCUMENTO URBANISTICO:

Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) BOE 14/01/1989 - DOGY 03/05/1983 Hoja 42 Serie C

CLASIFICACION:

(SUNP) Suelo Urbanizable No Programado

ALINEACIONES:

Se ha procedido a la fijacion de lineas de acuerdo con el planeamiento vigente

Certificado, copia para el INTERESADO

D. Pedro Garcia Rabasa, Secretario Adjunto, C E R T I F I C O :  
Que el presente informe que consta de '1' hojas es el emitido por el  
Servicio de Planeamiento en el expediente numero 112/2000-2274. Y para  
que conste, a petición de parte, expido la presente con el V.B. de  
La Alcaldesa, en Valencia en la fecha de su emision.

*[Handwritten signatures]*

V.B.  
La ALCALDESA, P.D.

Fecha Emision: 21 febrero 2000 1/1

informacion, copia de la contenida en las Bases de Datos Cartograficas Municipales, en la fecha de su emision, no tiene caracter de vinculacion para la Administracion, salvo que fuese debidamente certificada.