



5

04/E-1
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
CABES COORDINADORS
Av. d'Almudena, 17

3 ABR. 1991

RGSTRE. GRAL. D'ENTRADA N°

1209

| | | |
|------|--|--|
| HOJA | | |
| | | |

Observaciones

CO DE DETALLE

PROMOTORES

INMOBILIARIA ZABALBURU S.A.
VALLEHERMOSO S.A.

SITUACION :

Auda. Emilio Baro * Valencia *

R. Selva Ros

exped.

02090

09

El presente Documento fue aprobado inicialmente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 11 de Abril de 1991
Valencia, 24 ABR. 1991
El Secretario General,
P.D.

MEMORIA

OBJETO Y SITUACION

El presente Estudio de Detalle se realiza por encargo conjunto de INMOBILIARIA ZABALBURU S.A. Y VALLEHERMOSO S.A. y pretende la reordenacion de volúmenes en la parcela situada en la calle POETA EMILIO BARO, segun se grafia en plano de situacion correspondiente.

NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE

La zonificacion establecida para la parcela en cuestion en el plano 5F de la coleccion "B" es el de EDIFICACION ABIERTA

El volumen que se pretende reordenar forma parte de una manzana completa en la que la edificacion diseñada por el plan conforma una "U" en cuyo interior se situa un espacio verde publico, todo ello segun lo grafiado por el Plan General (en adelante P.G.) en el plano 23 de la coleccion "C"

Las condiciones urbanisticas particulares de zona contenidas en las Normas Urbanisticas (en adelante N.U.) y en la documentacion grafica del P.G. y que pudieran verse afectadas por la formulacion de este estudio de detalle son las siguientes :

- * longitud minima de los lindes frontales 12 m.
- * lindes laterales deberan ser perpendiculares an toda la profundidad del bloque perpendiculares al eje longitudinal del mismo
- * Numero de plantas : 8
- * Altura de cornisa : 25.60 m.
- * Profundidad de la edificacion 20 m.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 20 de Septiembre de 1991
Valencia, 11 OCT. 1991
El Secretario General,
P.D.

OBJETIVOS DE LA PROPUESTA

La propuesta de reordenacion de volúmenes trata de conseguir :

A.- Un diseño de los bloques que permita una mayor versatilidad en las soluciones de edificación, lo que permitira mejorar la ventilacion e insolacion de la edificación resultante.

B.- La obtencion de una modulacion que permita dar a las viviendas la mejor orientacion ya que el diseño establecido por el P.G. es de un bloque continuo de 20 m. de profundidad edificable lo que significa que el 50% de las viviendas estarian situadas con orientaciones oeste y norte en todas sus dependencias.

SOLUCIONES ADOPTADAS

Para la obtencion de los objetivos propuestos y basandose en la normativa para el desarrollo contenida en la L.S. y el P.G. se adoptan las soluciones siguientes:

A.- Establecer una penetracion en la edificación a nivel de planta baja y primera que facilite el acceso a la zona verde central

B.- Reduccion del ancho del bloque de edificación a 14 m. para todos los bloques que se definen, con lo que se consigue poder realizar viviendas pasadas, con lo que al menos el 50% de las dependencias de cada vivienda tendra orientacion sur o este, ademas de ventilacion desde dos orientaciones.

Esto supondra una menor ocupacion de los bloques de edificación.

C.- Elevacion a 9 y 13 plantas de los bloques planteados.

D.- Retiro de 3,25 m. de la alineacion prevista en el plan para la calle Emilio Baro para que su alineacion por esa calle coincida con la del terciario protegido existente en la manzana siguiente.

E.- Retiro de 0,05 m. sobre la alineacion prevista por el P.G.O.U. para la calle de acceso a la zona verde a los efectos de cumplir con la normativa en lo referente a distancia entre bloques.

En cualquier caso y dada la orientacion del solar y la disposicion de los bloques no se produzcan sombras o perdidas de ventilacion o cualquier otro perjuicio sobre la edificación del entorno proximo.

JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

La justificacion legal se basa en la prevision que hace la Ley del suelo (en adelante L.S.) en su art.14 en el que se establece la posibilidad entre otras de reajustar la disposicion de volúmenes.

El plan vigente recoge en su art.2.15 las limitaciones genericas y en el 6.25 apartado 10 las especificas de zona.

El contenido de la propuesta cumple con la L.S.y el R.P. en sus art.14 y 65 y con las normativas genericas y especificas de zona del P.G. contenidas respectivamente en los art. 2.15 y 6.25.10 tal como se describe a continuacion :

1.- El objetivo del estudio de detalle se refiere al reajuste en la ordenacion de los volúmenes

2.- La ordenacion de volúmenes planteada no supone aumento del mismo,ni de la edificabilidad,ni aumento de la ocupacion de suelo.

Al contrario la nueva ordenacion supone una menor ocupacion del suelo,de forma que el suelo que se libera quedara segun su emplazamiento en algunos de los regimenes siguientes:

A) Suelo de cesion al Ayuntamiento

B) Suelo de propiedad privada pero de uso publico en superficie sin otra limitacion

C) Suelo de propiedad privada pero con servidumbre de paso publico,con limitacion a un horario restringido.

La cesion unicamente en superficie de parte del suelo liberado de edificacion esta justificada,por que sino se hiciera asi seria imposible cumplir con la dotacion de aparcamiento exigida en las Normas Urbanisticas del P.G.O.U.

En el plano 5 se grafia con detalle la situacion de los distintos tipos de regimenes en el suelo que se libera de edificacion.

3.- La ordenacion no realiza ninguna aportacion que altere o perjudique las condiciones de ordenacion de los predios colindantes.

4.- La ordenacion no contiene ninguna determinacion que no sea propia de este instrumento de ordenacion.

5.- La ordenacion de volúmenes no aporta reduccion del espacio viario diseñado por el plan ni reduccion del espacio libre situado entre los lados de la "U" de edificacion objeto del

estudio de detalle,aportando por lo contrario un aumento de este ultimo tal como se ha comentado en el apartado "B" anterior

6.- No se introduce ninguna determinacion en relacion al uso dominante o compatible para la zona,ni por supuesto se introduce ninguno prohibido en la misma.

7.- No incide negativamente en los espacios urbanos del entorno,sino que supone una mejora por los retiros establecidos respecto a las alineaciones previstas en el P.G.O.U.,por lo que todo ello supone una mejora en el paisaje urbano del entorno.

JUSTIFICACION NUMERICA

A.- Datos del P.G.

- * Superficie : 3.800 m²
- * Numero de plantas : 8
- * Edificabilidad : 20 x (69+52+69) x 8 = 30.400 m²
- * Ocupacion de parcela : 100%
- * Altura de cornisa : 25.60 m.

B.- Datos del Estudio de Detalle

- * Numero de plantas : 9 y 13
- * Altura de cornisa : segun normas urbanisticas de P.G.
- * Edificabilidad

$$\begin{aligned} 54,95 \times 14 \times 13 &= 10.000,90 \text{ m}^2 \\ 54,95 \times 14 \times 9 &= 6.923,70 \text{ m}^2 \\ 74,90 \times 14 \times 13 &= 13.631,80 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$30.536,40 \text{ m}^2$$

$$\text{a dedudir } 6 \times 14 \times 2 = 168 \text{ m}^2 \text{ del pasaje}$$

$$\text{EDIFICABILIDAD TOTAL } 30.388,40 \text{ m}^2$$

- * ocupacion : 68 %

DOCUMENTACION QUE SE ADJUNTA

El presente estudio de detalle se compone de memoria escrita compuesta de 5 paginas y documentacion grafica con el siguiente contenido :

- 1.- Situacion
- 2.- Base cartografica
- 3.- Planeamiento Vigente
- 4.- Ordenacion Propuesta
- 5.- Suelo liberado y regimen de propiedad

EL ARQUITECTO

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado inicialmente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 11 de Abril de 1991
Valencia, 24 ABR. 1991
El Secretario General,
P.D.



DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 20 de Septiembre de 1991
Valencia, 11 OCT. 1991
El Secretario General,
P.D.