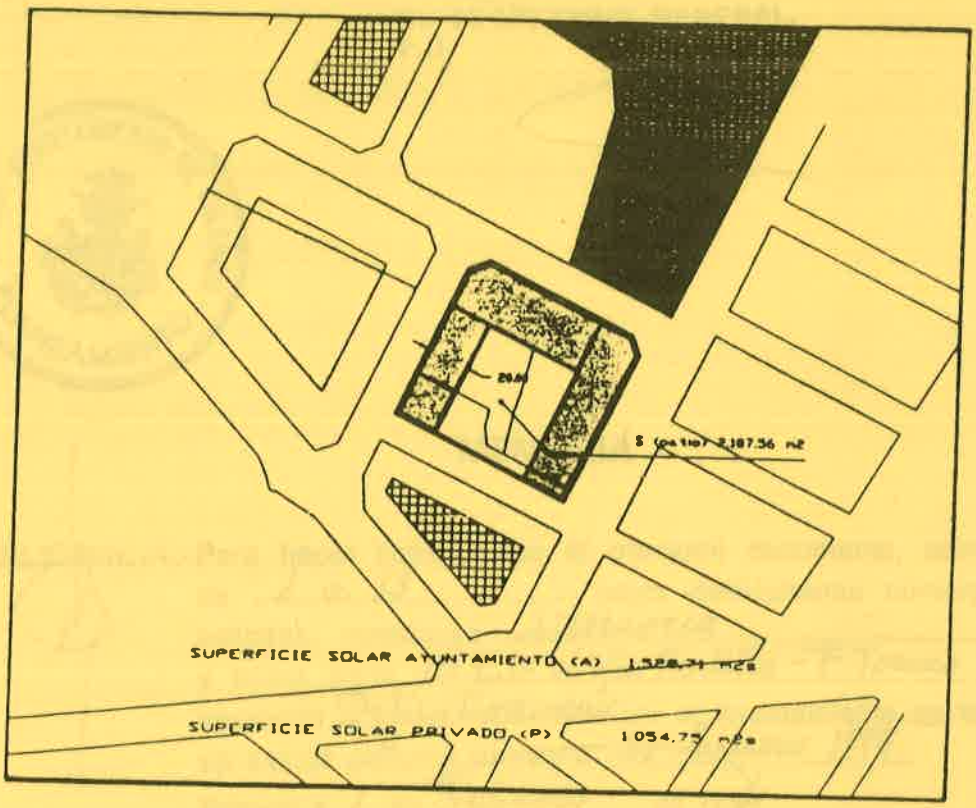
# AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

**AREA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE**

**Servicio de Planeamiento / Oficina Tecnica de Planeamiento**




MEMORIA.

JULIO 1.993

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 1 a 13 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria, y forma parte del Est. Detalle C/Vte. Rodilla, Fra. Tormo, Avda. Gaspar Aguilar aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 23 Julio 1993

Valencia a de 4 AGO. 1993 de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

P.D.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA - PLANEAMIENTO -

# MEMORIA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 1 a 13 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria, y forma parte del E.D. c/ Vte Rodilla - F. Tormo aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 21 Enero 1994

Valencia a 1 de Febrero de 1994

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

## INDICE

1. Objeto y delimitación del ámbito de actuación ..... pág. 3

2. Procedencia y oportunidad de la redacción del documento ..... pág. 3

3. Adecuación con el planeamiento superior ..... pág. 5

4. Objetivos y criterios de la ordenación ..... pág. 6

5. Aspectos relativos a la normativa específica aplicable ..... pág. 7

Listado de planos ..... pág. 9

Anexos a la memoria:

Anexo I. Acuerdo de la Comision Informativa de Urbanismo para el desarrollo del Estudio de Detalle ..... pág. 10

Anexo II. Cómputo pormenorizado de la edificabilidad ..... pág. 11

Anexo III. Compensación de edificabilidad a realizar por el Ayuntamiento con la propiedad privada afectada ..... pág. 12

Anexo IV. Imagen volumétrica de la ordenación ..... pág. 13

## 1. Objeto y delimitación del ámbito de actuación.

La presente documentación tiene por objeto la justificación y descripción del Estudio de Detalle (ED) de la manzana delimitada por las calles del Escultor Vicente Rodilla y de Franco Tormo, la avenida de Gaspar Aguilar y la calle en proyecto prolongación de la de Juan de Aguiló. El ámbito de intervención específico de la reordenación de volúmenes a través del ED se ciñe al aprovechamiento a materializar sobre la superficie no edificada de la citada manzana. La superficie ordenada ocupa en planta 2.583,46 metros cuadrados aproximadamente.

Geográficamente esta área se encuentra en el suroeste de la ciudad, colindante con la avenida de Gaspar Aguilar, contigua a una futura agrupación de equipamientos a nivel de ciudad prevista por el PGOU (un sistema general socio-cultural o GSP-2) resultado de la reconversión de las dependencias del antiguo Geropsiquiátrico de Jesús y al lado de la primera linea de metro de la ciudad. Administrativamente pertenece a la Junta de Patraix y al distrito y barrio del mismo nombre. Ver plano de situación, plano nº 1.

## 2. Procedencia y oportunidad de la redacción del documento

El presente ED se redacta en base a los criterios recogidos por la ordenación presentada como "alternativa quinta" en el informe propuesta elaborado por la Oficina Tecnica de Planeamiento (OTP) elevado a Comisión Informativa de Urbanismo (CIU) por el Servicio de Planeamiento el día 21 de junio de 1993 y con las puntualizaciones dictadas por la citada Comisión recogidas en el acta correspondiente. Se adjunta como anexo I fotocopia del acta en la que se recoge el acuerdo establecido por la CIU para el desarrollo del ED.

El origen de los estudios previos y alternativas de intervención que se presentaron por la OTP como informe propuesta, se encuentra en el escrito presentado por D. Jose Benito Alonso, en calidad de gerente de Urbanas Patraix y promotor de uno de los dos solares que quedan en la manzana en cuestión, y en otro escrito presentado por D. Juan Manuel García Collado y ciento dieciocho ciudadanos más, en calidad de vecinos afectados por la ordenación propuesta por el PGOU en dicha manzana. Estos vecinos son los actuales residentes y propietarios de las viviendas correspondientes a la edificación ya materializada sobre la manzana.

Del análisis del contenido de ambos escritos se deducía que los vecinos y propietarios citados reclamaban una ordenación que no fuera perjudicial con aquella con la que se levantaron sus viviendas. Y, por otra parte, la iniciativa privada de uno de los dos solares que restan en la manzana (el otro solar es de propiedad municipal) comparecía para puntualizar el aprovechamiento que le correpondía según las determinaciones establecidas por el planeamieto vigente para que se tuviera en consideración en el supuesto de que la Corporación optase por la elaboración de un ED.

La ordenación establecida por el PGOU vigente ha definido dos manzanas de carácter cerrado en el lugar en que el planeamiento anterior definía una única manzana de carácter abierto. Existen actualmente viviendas que recaen al patio interior de manzana que ahora quedarían atrapadas en el patio interior al haberse cerrado la manzana por el nuevo planeamiento, y, además, las dimensiones del patio interior han quedado sensiblemente reducidas. Contradictoriamente con la ordenación, el PGOU no admite viviendas interiores recayentes exclusivamente a los patios interiores de manzanas, por cuestiones de higiene y seguridad fundamentalmente.

Por todo ello, y teniendo en cuenta que el otro solar restante por edificar en la manzana es de propiedad municipal, se procedió a dibujar diferentes alternativas de ordenación, y se elaboró un cuadro comparativo de la edificabilidad asignada por el PGOU a ambos solares con aquella que resultaría de las diferentes alternativas de ordenación. También se indicaba gráficamente la permuta de suelo

edificable a compensar a la propiedad privada por parte del Ayuntamiento para cada alternativa específica.

El resultado de dicho trabajo se formalizó por la OTP en un informe propuesta que fue elevado a la Comisión Informativa de Urbanismo por el Servicio de Planeamiento y ésta acordó la elaboración del ED tal como se ha indicado anteriormente.

**3. Adecuación con el planeamiento superior.**

La elaboración del presente Estudio de Detalle se desarrolla dentro del marco legalmente establecido para este tipo de figura de planeamiento, siendo también de aplicación el cumplimiento de la limitaciones específicas de la normativa del PGOU, artículo 2.15 de las NNUU, relativa al desarrollo de Estudios de Detalle.

Existe una limitación en la formulación de Estudios de Detalle que impliquen aumento del número de plantas, no obstante estamos pasando de seis y siete plantas más ático a siete y ocho plantas, enrasando con la edificación existente que tiene siete y ocho plantas. La edificación existente esta bastante bien conservada, por lo que su sustitución será algo a muy largo plazo.

En cuanto a las demás limitaciones exigidas se observa su cumplimiento:

- No se sobrepasa la edificabilidad máxima asignada por el Plan General.
- La nueva ordenación no incidir negativamente en los espacios urbanos del entorno ya definidos, ni altera las condiciones de los predios colindantes.
- No se reduce espacio viario, ni se altera la trama.
- No se reducen espacios libres públicos.
- No se introducen usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona.

- No aumenta la altura máxima permitida por el PGOU, pues se pasa de seis y siete plantas más ático a siete y ocho, pero con la misma altura de cornisa de la edificación existente, inferior a la máxima altura de cornisa permitida por el PGOU para siete y ocho plantas respectivamente.

- No aumenta la superficie ocupada en planta por la edificación.

El ático que se permitirá sobre la edificación con un régimen de siete plantas, edificación recayente a la calle del Escultor Vicente Rodilla, aparece como resultado del cumplimiento de la puntualización formalizada en el acta de acuerdo de la CIU a la alternativa quinta de ordenación, seleccionada por la misma, del informe propuesta citado elaborado por la OTP.

**4. Objetivos y criterios de la ordenación.**

En el desarrollo de este Estudio de Detalle se recogen, entre otros, los objetivos y criterios que inspiraron la ordenación del planeamiento anterior al vigente, aquel con el que se construyeron las edificaciones ya construidas sobre la manzana y actualmente ocupadas por sus propietarios. Con este planteamiento se pretende dar adecuada respuesta a la solicitud formulada por los ciento diecinueve vecinos afectados.

Por otra parte, dando respuesta al contenido del escrito presentado por D. Jose Benito Alonso, el Ayuntamiento compensará al solar de titularidad privada de la edificabilidad perdida -o en menos- con la nueva ordenación. Para ésto, el Ayuntamiento, de la edificabilidad que le corresponda con la nueva ordenación deberá transferir la citada diferencia con disminución de su aprovechamiento. Como consecuencia de la compensación se deberá proceder a un ajuste de los solares o propiedades de titularidad privada y de titularidad municipal. Ver anexo III.

Los objetivos y criterios pormenorizados que han servido como marco para el desarrollo del Estudio de Detalle son los siguientes:

- Ordenación del área con tipología de manzana de ensanche abierta, favoreciendo el asoleamiento y la aireación de la parte del habitat recayente al interior de la manzana, y mejorando consecuentemente las vistas desde la edificación.

- Mantenimiento de una tipología de vivienda similar a la existente posibilitando la homogeneización de la manzana y contribuyendo a la identificación de la manzana como una unidad morfológica.

- Ordenación con una orientación adecuada, sureste y noroeste, para conseguir una mayor calidad de vida en las futuras viviendas que se construyan.

- El número de plantas ahora asignado es coincidente con el de la edificación ya existente, contribuyendo así a mejorar el resultado formal al igualar la altura de cornisa con la edificación ya consolidada. De esta manera, no se altera la media de la edificación del entorno, la nueva edificación queda mejor articulada con la ya construida en la manzana y sale beneficiada la imagen resultante en el paisaje urbano.

- Se potencia la utilización de la terraza del patio interior de manzana para uso comunitario y se establecen puntualizaciones en las determinaciones normativas para abordar adecuadamente las servidumbres que conlleva dicha determinación.

**5. Aspectos relativos a la normativa específica aplicable.**

- La altura de cornisa de la edificación en altura, con más de una planta, deberá enrasar con la de la edificación existente.

- La edificabilidad a materializar en el patio interior de manzana no podrá rebasar el límite consolidado de altura de cornisa de la edificación ya existente en el patio (éste ya esta ocupado en un 30% aproximadamente).

- La terraza resultante de la cubierta del bajo comercial recayente al patio tendrá la servidumbre de uso como espacio libre de ocio para los vecinos de las nuevas edificaciones.

- Los núcleos de accesos tendrán comunicación con la terraza de uso comunitario.

- Las edificaciones preverán la instalación de un aseo junto a los accesos, en la parte de edificación en más de una planta, para dar servicio al espacio de ocio de la terraza

-Todo el espacio con destino a terraza deberá ser tratado, en el proyecto de edificación correspondiente, con carácter unitario, definiendo una unidad espacial y proyectual cuyo uso será el de espacio de ocio o deportivo para la comunidad de vecinos de las edificaciones pendientes de realización.

- Las servidumbres debidas a las instalaciones procedentes de la actividad comercial o de aparcamiento de la planta baja se formalizarán de tal modo que no perjudiquen ni alteren física o ambientalmente al uso comunitario de la terraza.

- En las calles a urbanizar, y a las que recaerá la nueva edificación, se formalizará el proyecto de urbanización tal como se indica en los planos, sin olvidar la disposición de arbolado.

En aquellos aspectos no puntualizados por el ED la normativa aplicable es la establecida por las NNUU del Plan General.

En conclusión, con la ordenación propuesta se actúa dentro del marco legal vigente, se cumple con las determinaciones establecidas por el PGOU y con los objetivos específicos que plantea el ED procedentes de las reivindicaciones manifestadas por los vecinos-propietarios afectados.

Así pues se considera que procede plantear la aprobación inicial del documento y exponerlo públicamente, iniciando con ello el proceso de participación pública del que se recogerán todas aquellas alegaciones o sugerencias que se consideren oportunas para, sin mayor demora, dar paso a la aprobación definitiva del documento, momento a partir del cual se deja vía libre a la materialización de la ordenación que sea aprobada.

Valencia, julio de 1993

Fdo.: LA ARQUITECTA MUNICIPAL

LISTADO DE PLANOS

1.- Situación.

2.- Estructura urbana: ordenación establecida por el PGOU.

3.- Estructura urbana: alternativa de ordenación propuesta por el ED.

4.- De referencia tipológica de las viviendas. Este plano no es vinculante.

**ANEXO I. ACUERDO DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO PARA EL DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

D. PEDRO GARCIA RABASA SECRETARIO DE ADMINISTRACION LOCAL DE CATEGORIA SUPERIOR, SECRETARIO DE DISTRITO I DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, CERTIFICO:

COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO / FECHA 21 DE JUNIO DE 1.993.

DICTAMEN NUM. 2

**ASISTENTES:** Presidente Ilmo. Sr. Don Juan M. Castañer Molla.

**Concejales/as** Ilmos/as Sres/as. Don Juan G. Cotino Ferrer, Don Miguel Albuixech Grau, Don José Sellés Vidal en sustitución de la Srª Ródenas Villena, Don José A. Cabrera Gonzálbez, Don Alfonso Goñi Comendador, Don José Luis Olivas Martínez, Don José Rafael García-Fuster y González-Alegre en sustitución del Sr. Camps Ortiz, Don Arturo Gascó Más, Don Manuel Moret Gómez.

"Dada cuenta de las propuestas de ordenación en la manzana delimitada por la Avda. Gaspar Aguilar, Franco Tormo, Vicente Rodillay C/ En Proyecto, promovidas por D. José Benito Alfonso y D. Juan García Collado, respectivamente, y del informe-propuesta del Servicio de Planeamiento, la Comisión, por unanimidad, se pronunció en sentido favorable sobre la alternativa quinta, considerando como conveniente la construcción de un ático en la zona recayente a la C/ Vicente Rodilla, al objeto de reducir la pérdida de edificabilidad en la parcela municipal resultante".

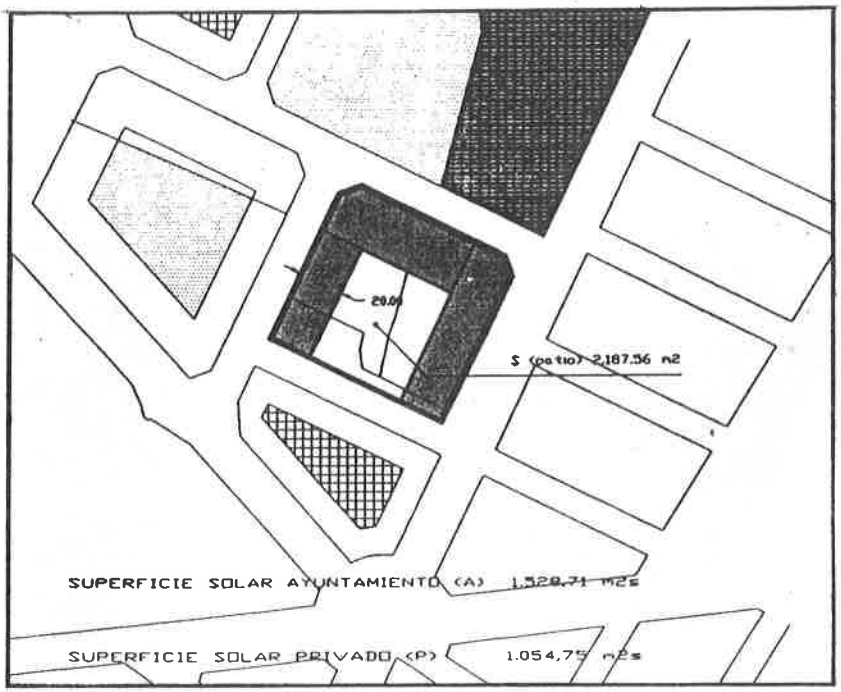
EL SECRETARIO

## ANEXO II. COMPUTO PORMENORIZADO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE.

En este Estudio de Detalle no procede comparar el cómputo de la edificabilidad total permitida con la de la ordenación que se pretende modificar a través de este ED. En el caso que nos ocupa la edificabilidad resultante de la nueva ordenación, teniendo en cuenta los criterios con los que se ha definido, es logicamente inferior al aprovechamiento establecido como máximo por el PGOU.

En todo caso, sí dejamos constancia del cómputo de la edificabilidad permitida por este ED y de que no sobrepasa el límite máximo permitido por el Plan General. El límite es de 12.126,45 m2t, límite obtenido por el cálculo de la edificabilidad que se obtendría de la ordenación establecida por el PGOU.

Veamos:




SUPERFICIE EDIFICABLE:

EN PLANTA BAJA COMERCIAL .....2.583,46 M2 TECHO

EN ALTURA O PLANTAS PISO DE RESIDENCIAL ..... 7.073,36 M2 TECHO

| |
|---|
| TOTAL .....9.656,82 M2 TECHO<br>(UNAS 63 VIVIENDAS Y 2.583,46 M2 PARA ACCESOS, COMERCIALES O APARCAMIENTOS EN PLANTA BAJA) |

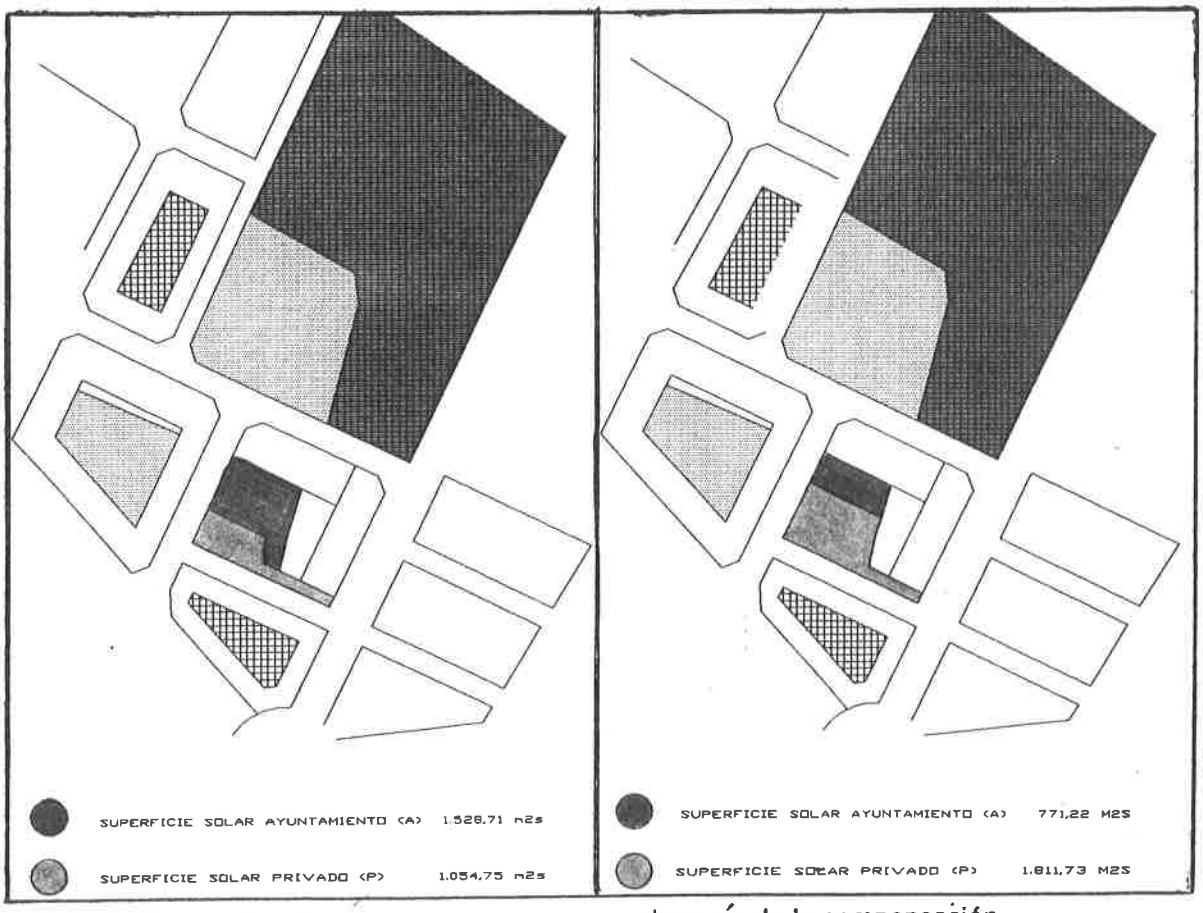
Como puede comprobarse la edificabilidad total asignada por el Estudio de Detalle es menor a los 12.126,45 m2 techo que el Plan General establece como edificabilidad máxima permitida.

## ANEXO III. COMPENSACION DE EDIFICABILIDAD A REALIZAR POR EL AYUNTAMIENTO CON LA PROPIEDAD PRIVADA AFECTADA.

El aprovechamiento concedido por el PGOU a los solares sin construir de la manzana es de 12.126,45 metros cuadrados de edificabilidad (m2t), la parte correspondiente a la propiedad privada es de 6.935,40 m2t y la correspondiente al Ayuntamiento es de 5.191,05 m2t.

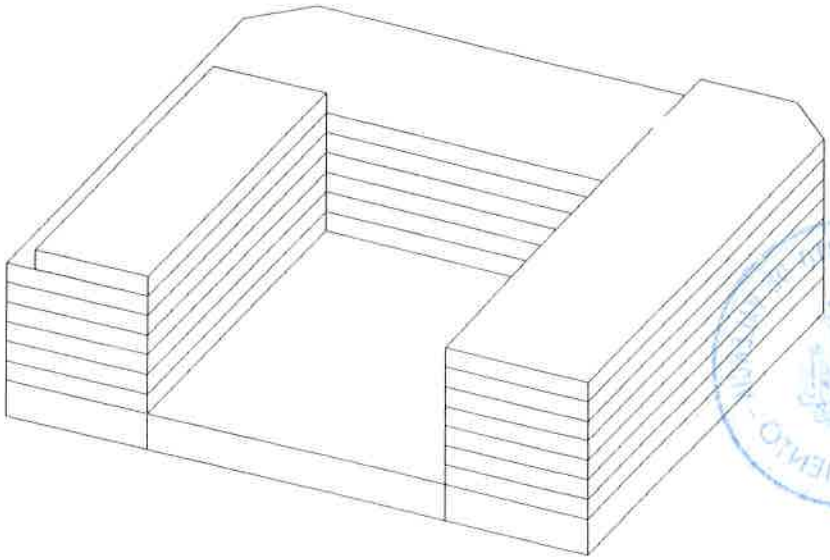
La nueva edificabilidad resultante de la ordenación del ED es de 9.656,82 m2, de los cuales corresponden 4.579,12 m2t al solar de titularidad privada y 5.055,70 m2t al solar de titularidad municipal. El Ayuntamiento deberá compensar al particular los 2.356,28 m2t, que ahora tiene en menos, con parte de la edificabilidad atribuida al solar municipal.

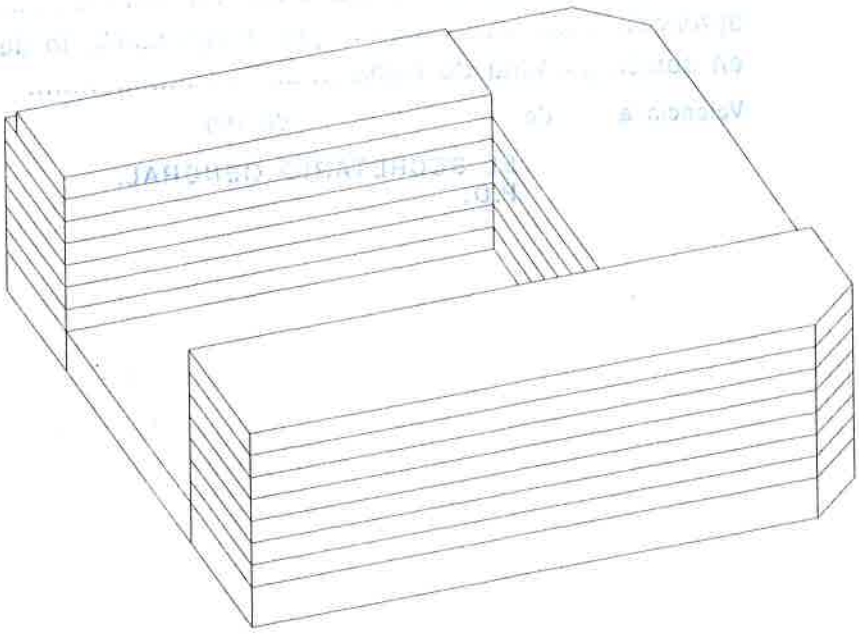
Expresión gráfica de los solares iniciales y de los resultantes tras la compensación:




actualmente después de la compensación

## ANEXO IV. IMAGEN VOLUMETRICA DE LA ORDENACION.





DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 1 a 13 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del Est. Detalle C/Vte Rodilla, Fco. Tarrio, Gaspar Aguilar aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 23 Julio 1993.

P.D.-

Valencia a 4 AGO. 1993 de

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

EXCMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA - PLANEAMIENTO -

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 1 a 13 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del E.D. c/ Vte. Rodilla - F. Tarrio aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 21 Enero 1994

Valencia a 1 de Febrero de 1994

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.