



INDICE DE DOCUMENTOS.

El presente Estudio de Detalle se compone de los siguientes documentos:

DOCUMENTO No 1: MEMORIA.

1.- ANTECEDENTES.

- 1.1.- INICIATIVA Y PROPIEDAD.
- 1.2.- AMBITO.
- 1.3.- DESCRIPCION DE LOS TERRENOS.
- 1.4.- MARCO JURIDICO.
- 1.5.- CONTENIDOS Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.
- 1.6.- JUSTIFICACION DE SU REDACCION.

2.- ORDENACION PROPUESTA.

- 2.1.- SITUACION DE PARTIDA.
- 2.2.- ALINEACIONES Y RASANTES.
- 2.3.- VIARIO.
- 2.4.- ORDENACION DE VOLUMENES.
- 2.5.- CONDICIONES DE EDIFICACION.
 - 2.5.1. - Líneas de edificación.
 - 2.5.2. - Fondo edificable.
 - 2.5.3. - Condiciones de parcelación.
 - 2.5.4. - Retranqueos.
 - 2.5.5. - Cota de origen de edificación.
 - 2.5.6. - Altura de las edificaciones.
 - 2.5.6.1.- Alturas de cornisa.
 - 2.5.6.2.- Construc. sobre la altura de cornisa.
 - 2.5.7. - Superficies edificables.
 - 2.5.8. - Volumen edificable.
 - 2.5.9. - Cuerpos salientes, voladizos y entrantes.
 - 2.5.10.- Localización de usos.

3.- CONCLUSION.

DOCUMENTO No 2.- PLANOS.

Plano No 1.- PLANO DE SITUACION.

SOLAR: Cotas.
Superficies.
Altimetría.

Plano No 2.- DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.
PROPUESTA DE ORDENACION.

Plano No 3.- ORDENACION GENERAL.

Áreas de movimiento de la edificación.
Alineaciones y rasantes.
Número de alturas.
Superficies edificables.

Plano No 4.- ORDENACION GENERAL.

Zonificación.
Localización de usos.

Plano No 5.- ORDENACION GENERAL.

Perspectiva volumetrica.

DILIGENCIA



Para haber constado en el presente documento

1 a 10

de los números de memoria

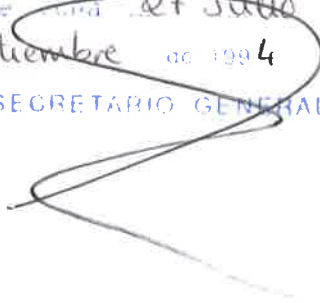
y de los números E.D. c/ Serreteria

aprobados definitivamente por el Ayuntamiento

en sesión plenaria de fecha 27 Julio 1994

Valencia a 15 de Septiembre de 1994

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.



propuesto
tas y
.....
.....
Valencia

1.- ANTECEDENTES.



1.1.- INICIATIVA Y PROPIEDAD.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de D. Francisco Peinado Gutierrez, con D.N.I. 31.297.186 y domicilio en calle Universidad No.4 de Valencia, en representación de CUBIERTAS Y MZOV. S.A., y tiene por objeto la definición de los volúmenes, alineaciones, rasantes y condiciones de edificación de la manzana comprendida entre las calles Serrería, Martí Grajales, Ernesto Anastasio y Justo Vilar, en Valencia.

1.2.- AMBITO.

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle comprende la manzana anteriormente descrita.

Dicha manzana estaba ocupada por la antigua fábrica de cervezas "El Aguila", actualmente demolida.

1.3.- DESCRIPCION DE LOS TERRENOS.

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle representan una superficie de 9.749,30 m².

Sus linderos son los siguientes:

- Norte: Calle Martí Grajales.
- Sur: Calle Justo Vilar y prolongación de la misma hasta conectar con calle Serrería.
- Este: Calle Ernesto Anastasio.
- Oeste: Calle Serrería.

En cuanto a la conformación topográfica del suelo, se trata de un terreno prácticamente plano, con cotas que varían entre la (+)4,87 y la (+)5,21, con un desnivel entre ambas de 34 cm.

Las calles perimetrales no tienen desniveles apreciables, siendo el máximo el correspondiente a la calle Justo Vilar con 28 cm. de diferencia de cota entre sus extremos este y oeste y una pendiente del 0,31%.

1.4.- MARCO JURIDICO.

El marco jurídico en el que se tramita el presente Estudio de Detalle es el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1/1992 de 26 de Junio, así como el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, y el convenio suscrito entre el Excmo Ayuntamiento de Valencia y la Sociedad Anónima El Aguila con fecha 5 de Mayo de 1988.



1.5.- CONTENIDOS Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

Los contenidos y determinaciones del planeamiento aplicables al Estudio de Detalle son los que se derivan del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y del convenio entre el Excmo. Ayto. de Valencia y la Sociedad Anónima El Aguila.

Según el Plan General, la manzana objeto del presente Estudio de Detalle, se encuentra incluida en la Zona de Ensanche, Subzona ENS-1.

El uso predominante en dicha zona es el Residencial Plurifamiliar (Rpf).

El Plano "C", hoja No.36 del Plan General, recoge dicha manzana como edificable según convenio, marcando unas alineaciones indicativas y con las siguientes especificaciones en cuanto a condiciones de edificabilidad:

- Techo edificable: 36.188 m².
- Altura máxima: 7 plantas.

Dicho plano no refleja profundidad edificable ni ordenación de volúmenes en el interior de la manzana.

Posteriormente, mediante escrito de fecha 21 de Mayo de 1993, y en función de una posible solución para la conexión entre la Avenida de Blasco Ibañez y el Paseo del Mar, el Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia impone una determinación complementaria consistente en un retranqueo de 12,95 ms. respecto a la alineación oficial recayente a la calle Martí Grajales.

Dicho retranqueo debe observarse tanto sobre rasante como bajo rasante. El espacio libre resultante quedaba en principio vinculado a la edificación que se proyecte en su día, a la espera de su incorporación, o no, a través de la oportuna fórmula de gestión, a la solución viaria que se proponga definitivamente.

Actualmente ya se ha firmado entre CUBIERTAS y MZOV y el Excmo Ayuntamiento de Valencia el compromiso de cesión gratuita a favor de éste último de la zona de retranqueo obligatorio, quedando dicho espacio configurado como de dominio y uso público. (Ver plano No.4. ORDENACION GENERAL. Zonificación. Localización de usos.)

Esta determinación, aunque teóricamente no supone alteración del aprovechamiento ni de las posibilidades de edificación de la manzana, ya que se conserva la superficie edificable de la misma, supone en la práctica la reducción de la superficie ocupable por la edificación, que pasa de 9.749,30 m² a 8.637,13 m². (Reducción de 1.112,17 m², equivalente al 11.41% de la superficie total de la manzana).

1.6.- JUSTIFICACION DE SU REDACCION.

La reducción de la superficie ocupable por la edificación debida al retranqueo de 12,95 ms. a la calle Martí Grajales, junto con la limitación del número de alturas (7 plantas) y las condiciones de vivienda exterior, hacen que, para agotar la superficie edificable según convenio (36.188 m²), la tipología de manzana cerrada, característica de la subzona ENS-1, no resulte la más adecuada ya que llevaría a excesivos fondos edificables y tipologías de vivienda poco comerciales actualmente, en la que gran parte de su superficie útil estaría dedicada a espacios de circulación comunes y privados.

Considerando además que el Plan General define las alineaciones de la manzana como "indicativas" y ofrece la posibilidad de realizar Estudios de Detalle en manzanas completas de la subzona ENS-1, así como lo contemplado en el Artículo 91 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se ha estimado conveniente la redacción del presente documento.

Así pues. el presente Estudio de Detalle, encuentra la justificación para su redacción en el artículo 6.19 apartado 16 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia: Estudios de Detalle en la subzona ENS-1, que dice textualmente:

"1. La ordenación establecida por el Plan en la subzona ENS-1 podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación urbanística vigente y en el artículo 2.15 de estas Normas.

2. Tan sólo se admitirá formulación de Estudios de Detalle que impliquen aumento del número de plantas señalado en el Plano C en los siguientes casos:

a) Cuando el ámbito del Estudio de Detalle esté constituido por una manzana completa. En este caso la edificación, consecuencia del Estudio de Detalle, no podrá rebasar los planos que, conteniendo una línea horizontal situada 1 metro por encima de las aristas de altura de cornisa de la edificación autorizada -conforme a la ordenación gráfica del Plano C- en fachadas exteriores, formen una pendiente del 65% (sesenta y cinco por cien)."

En el caso que nos ocupa, el Plan General no establece ordenación específica en el ámbito de la actuación objeto del presente Estudio de Detalle, por lo que el mismo definirá los parámetros fundamentales de la edificación a desarrollar. (Ordenación de volúmenes, alineaciones, y rasantes).



2.- ORDENACION PROPUESTA.

La filosofía del presente Estudio de Detalle se basa en buscar una solución que permita, por una parte, agotar la edificabilidad asignada a la manzana y por otra causar el menor impacto ambiental posible en el entorno en que se ubica.

Con ésta última finalidad, se tomará como punto de partida para el desarrollo del presente Estudio de Detalle, el respeto en toda la actuación del número de alturas asignado por el Plan General. (7 plantas + ático).

Así se conseguirá que la nueva ordenación no incida más negativamente de lo previsto en el Plan General en los espacios urbanos colindantes, ni en las condiciones estéticas, de asoleamiento y de aireación del entorno. (Art.6.19. Apdo.16-4).

La ordenación propuesta, aunque no corresponde a la tipología de manzana cerrada, si que se adapta a soluciones clásicas de ensanche, conformándose como edificación abierta pero con fondos edificables de hasta 29,35 ms. (Ver plano No.3).

La parcela queda así conformada, en su volumen sobre rasante, por dos edificios, de forma aproximadamente rectangular, que además se adaptan en planta a la configuración típica de las manzanas del barrio en que se ubican. (Cabanyal).

La edificación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la superficie de manzana incluida entre las alineaciones exteriores, a excepción de la zona de retranqueo de 12,95 ms. sobre la calle Martí Grajales, que deberá quedar libre de edificación tanto bajo rasante como sobre rasante.

Toda la actuación mantiene el número de plantas permitido por el Plan General (7 plantas). Además, y según el artículo 6.19 apdo.5, se permite la construcción de áticos, ya que la actuación propuesta se mantiene por debajo de 8 plantas.

El espacio liberado entre los dos volúmenes de edificación se conforma como una vía peatonal de dominio y uso privado, cuyo tratamiento se determinará con el proyecto de edificación.

Dicho espacio servirá además de conexión entre la zona verde de sistemas Generales prevista por el P.G.O.U. y la de dominio y uso público que se generará paralela a la calle Martí Grajales con motivo del retranqueo de 12,95 ms. y el compromiso de cesión existente.

2.1.- SITUACION DE PARTIDA.

El punto de partida del presente Estudio de Detalle hay que buscarlo en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y en el Convenio suscrito entre el Excmo.Ayto. de Valencia y la Sociedad Anónima "El Aguila".

Los datos recogidos en el Plano "C" del Plan General son los siguientes:

Techo edificable:	36.188,00 m2.
Número de alturas:	7 plantas.



2.2.- ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones exteriores se limitan a consolidar las propuestas por el Plan General en su Plano "C" como indicativas, estando ya recogidas en las mismas las modificaciones derivadas por un lado del Proyecto de Urbanización, y por otro retranqueando además la correspondiente a la calle Martí Grajales una distancia de 12,95 ms.

Este retranqueo no podrá edificarse ni sobre rasante ni bajo rasante, destinándose la zona liberada a espacio de dominio y uso público, según el compromiso existente de cesión gratuita de este terreno a favor del Ayuntamiento de Valencia.

La edificación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la superficie incluida entre las alineaciones exteriores.

Las alineaciones interiores correspondientes a edificación sobre rasante quedan fijadas por líneas paralelas a las de fachada de las calles Serrería y Ernesto Anastasio, y a una distancia de las mismas de 29,35 ms.

Las rasantes fijadas en el Estudio de Detalle toman como referencia las del Proyecto de Urbanización existente y las reales tomadas topográficamente sobre el terreno.

En los planos correspondientes quedan delimitadas las alineaciones y rasantes, así como la determinación geométrica de la totalidad de la actuación.

2.3.- VIARIO.

El Estudio de Detalle ordena los volúmenes en el interior de una manzana definida por calles perimetrales.

No se contempla la creación de ninguna vía de circulación rodada interior a la actuación, si bien se respeta un retranqueo de 12,95 ms. paralelo a la calle Martí Grajales que es objeto de cesión a favor del Ayuntamiento.

En cuanto a viario peatonal, el tratamiento de los espacios interiores de la manzana no ocupados por edificación sobre rasante, se definirá a la hora de redactar el Proyecto de Edificación.

En cualquier caso el espacio que se genera entre los dos cuerpos de edificación, será de dominio y uso privado y se tratarán como espacios peatonales, con ajardinamiento, en todo o en parte, y accesibles a vehículos en caso de emergencia (bomberos, ambulancias, etc...).

Se podrán realizar además en este espacio los accesos a portales, no pudiendo desarrollarse en el mismo los accesos a garajes.



2.4.- ORDENACION DE VOLUMENES.

La ordenación propuesta, responde a los criterios del Plan General en el que se especifica:

TECHO EDIFICABLE: 36.188 m².

ALTURA MAXIMA: En manzana cerrada 7 plantas.

El presente Estudio de Detalle mantiene en todo momento tanto el techo edificable sobre rasante, como el número máximo de plantas fijados en el Plan General, si bién, según el Artículo 6.19. Apdo.5 de la Normas Urbanísticas, "se autoriza la construcción de áticos excepto en edificios de más de 8 plantas (incluida la baja).

Sobre este planteamiento, y teniendo siempre en cuenta los criterios fijados por el Plan General, se ha distribuido la superficie edificable sobre rasante en dos volúmenes de edificación paralelos respectivamente a las calles Serrería y Ernesto Anastasio.

Las áreas de movimiento de la edificación sobre rasante quedan limitadas por las alineaciones exteriores y las interiores (fondo edificable de 29,35 ms.) reflejadas en el plano No.3 (ORDENACION GENERAL. Areas de movimiento. Alineaciones y rasantes. Número de alturas. Superficies edificables.).

Estos dos edificios, como se especifica en planos y en puntos anteriores de la presente memoria, mantienen una altura de siete plantas más ático sobre rasante.

La separación entre las áreas de movimiento de los dos volúmenes de edificación será siempre mayor que la mitad de su altura, en cumplimiento del Art. 6.25. Apdo.10-d. de la Normas Urbanísticas del Plan General. (Ver plano No.4).

2.5.- CONDICIONES DE EDIFICACION.

Las condiciones de edificación fijadas en el presente Estudio de Detalle son las siguientes:

2.5.1.- Líneas de edificación.

Coinciden con las alineaciones exteriores definidas en el plano de alineaciones.

2.5.2.- Fondo edificable.

El fondo edificable máximo es el que aparece reflejado y definido en el plano de alineaciones. (29,35 ms).



2.5.3.- Condiciones de parcelación.

Se respetan las condiciones fundamentales de parcelación existentes en el Plan General, tanto para zona de Ensanche como para edificación abierta, eligiendo la más restrictiva de ellas.

Se fija la superficie mínima de parcela edificable en 200 m2.

Todos y cada uno de los linderos frontales tendrán como mínimo 12 ms. de longitud.

2.5.4.- Retranqueos.

La edificación podrá retranquearse de las alineaciones definidas en el presente Estudio de Detalle en bloques completos y exentos que respondan a un proyecto unitario. (Art. 6.24. Apdo.2 de las Normas Urbanísticas).

En planta baja, estos retranqueos recibirán un tratamiento acorde a la naturaleza del viario sobre el que se retranquean.

2.5.5.- Cota de Origen de edificación.

La cota de origen de la edificación aparece reflejada, a título orientativo, en el plano No.3 (ORDENACION GENERAL. Areas de movimiento. Alineaciones y rasantes. Número de alturas. Superficies edificables.), y corresponde a la rasante del punto medio de la fachada de cada uno de los dos volúmenes definidos en el Estudio de Detalle.

Se tomará como cota de origen de la edificación la correspondiente a la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de cada edificio.

2.5.6.-Altura de las edificaciones.

La altura máxima de la edificación respetará en todos los puntos de la actuación lo indicado en el Plan General, es decir:

Altura máxima = 7 plantas.

Según el Artículo 6.19 apdo.5, se permite la construcción de áticos, cumpliendo las condiciones que para los mismos figuran en las Ordenanzas del Plan General.

2.5.6.1.-Alturas de cornisa.

La altura máxima de cornisa será de 22,20 ms. hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta, ajustándose a lo permitido por el P.G.O.U. en la subzona ENS-1. (Esta altura se encuentra reflejada en el plano No.3 del presente Estudio de Detalle.).



La altura de cornisa se medirá desde la cota origen del edificio hasta la cara inferior del último forjado.

La altura de cornisa se ha calculado en función de las siguientes alturas de piso:

Planta baja: La cara inferior del forjado de techo de planta baja se mantendrá entre 4,30 ms. y el máximo permitido en la zona ENS-1 (4,80 ms.).

Planta tipo: Altura mínima de piso 2,90 ms. (Arts. 6.19 . Apdo.1). La altura de piso se medirá entre caras inferiores de forjados consecutivos.

2.5.6.2.- Construcciones sobre la altura de cornisa.

A este respecto, se estará a lo dispuesto por los artículos 5.46 (Construcciones por encima de la altura) y 5.47 (Atico) de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2.5.7.- Superficies edificables.

Según se especificca en el plano No.3, (ORDENACION GENERAL. Areas de movimiento. Alineaciones y Rasantes. Número de alturas. Superficies edificables) se han distribuido los 36.188,00 m2 de superficie total edificable en la parcela de la siguiente forma:

EDIFICIO "A": 18.000,00 m2.

EDIFICIO "B": 18.188,00 m2.

La superficie edificable bajo rasante no se limita, pudiendo ocupar dicha edificación la totalidad de la superficie limitada por las alineaciones exteriores fijadas por el Estudio de Detalle. (Ver planos Nos. 3 y 4).

El cómputo de superficies edificadas se realizará según los criterios marcados por el Plan General.

2.5.8.- Volumen edificable.

El presente Estudio de Detalle no fija condiciones de volumen máximo edificable, viniendo éste determinado por el número de plantas y la altura correspondiente a cada una de ellas.



2.5.9.- Cuerpos salientes, voladizos y entrantes.

Se estará a lo dispuesto en el Plan General en sus artículos:

Art.5.49.- Cuerpos salientes(vuelos).

Art.5.50.- Entrantes.

Art.6.19.- Condiciones de volumen y forma de los edificios en zona de ensanche.

Apdo.10: Cuerpos y elementos salientes en la subzona ENS-1.

a3). En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 9 metros.

2.5.10.- Localización de usos.

En el plano No.4 (ORDENACION GENERAL. Zonificación. Localización de usos) se recoge la localización prevista para los diferentes usos contemplados.

Los usos contenidos en la actuación y su localización en la misma son los siguientes:

A. Uso de Garaje-Aparcamiento.

Se podrá situar bajo rasante, ocupando la totalidad de la superficie comprendida entre los límites marcados por las alineaciones exteriores definidas en el Estudio de Detalle.

En ningún caso podrá ocuparse la zona correspondiente al retranqueo de 12,95 ms. respecto a la calle Martí Grajales.

La superficie edificada bajo la rasante no computará a efectos de la máxima permitida.

Si fuese necesario para completar la dotación obligatoria de aparcamiento, también se podría ubicar este uso en planta baja.

B. Uso terciario: (Comercial).

Las plantas bajas de los edificios, se podrán utilizar optativamente para los siguientes usos:

- .- Garaje-aparcamiento.
- .- Terciario. (Comercio).
- .- Planta baja diáfana. (Soportales).

C. Uso de vivienda.

En todo el resto de la edificación (plantas de 1 a 6 y ático) el uso predominante será el de vivienda.

3.- CONCLUSION.

En todo lo no especificado en el presente Estudio de Detalle, serán de aplicación las Normas Urbanísticas establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.



Valencia a 17 de Marzo de 1994.

El Arquitecto:

Fdo: Jose Maria Marin Herrera.



DILIGENCIADO

...origina el presente documento, con sus
1 a 10 ... hojas ... y
... memoria ...
... E.D. C/ Serrenia ...
... definitivamente ... por el Ayuntamiento de Valencia
en sesión pl. ... fecha 27 Julio 1994 ...
Valencia a 15 de Septiembre de 1994

E. SECRETARIO GENERAL,
P.O.