

JOSE ANTONIO VIDAL BENEYTO
Dr. arquitecto

1. M E M O R I A .

1.1. MEMORIA INFORMATIVA .

1.1.1. Situación. .

El presente Estudio de Detalle propone la reordenación de volúmenes establecidos por el Plan general, en un solar situado en la Avenida General Avilés, entre las calles Francisco Barrachina Esteban y Avenida Pio XII.

1.1.2. Superficie .

La superficie del solar afectado, es de 940 m² correspondientes a la ocupación de un edificio de 8 plantas de planta rectangular y dimensiones de cada lado 47 y 20 mts respectivamente, definido en el Plan General de Valencia. Los límites exáctos y situación de la zona, quedan definidos en los planos adjuntos a esta memoria.

1.1.3. Redacción .

Este Estudio de Detalle se redacta a instancias de la Sociedad ALTIPLA, S.A. representada por D. JOSE LUIS MIGUEL CAMPS.

1.1.4. Propiedad de Suelo .

La propiedad del Suelo corresponde a la Sociedad EURESMA, S.A. que autoriza documentalmente a la Sociedad ALTIPLA, S.A. la propuesta de este Estudio de Detalle.

1.1.5. Ordenación vigente .


El solar definido anteriormente esta afectado urbanísticamente por el P.G.O.U. de Valencia, Código 27/I, Hoja Plano "C" 27, con Sistema de Actuación propuesta de Compensación y Unidad de Actuación Asumida.


JOSE ANTONIO VIDAL BENEYTO
Dr. arquitecto

El Ayuntamiento de Valencia aprobó en su sesión ordinaria de fecha 14 de Septiembre de 1.989, el Proyecto de Compensación presentado por D. JOSE MARIA, D. LUIS Y D. VICENTE SANTONJA PERIS en representación de las entidades ALBICA, S.A. y EURESMA, S.A. y que desarrolla de acuerdo con el P.G. de Valencia los terrenos correspondientes a este Estudio de Detalle.

Valencia, Diciembre 1.989

El Dr. Arquitecto,

 DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Finalmente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 10 de Mayo de 1990.
Valencia, 00 JUN. 1990
El Secretario General,

 DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 26 de Julio de 1990.
Valencia, 30 AGO. 1990
El Secretario General,

JOSE ANTONIO VIDAL BENEYTO
Dr. arquitecto

1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA .

1.2.1. Descripción de la solución propuesta. Justificación de su Conveniencia. .

La ordenación recogida en el Plan General contempla la edificación de un bloque de 8 plantas con 47 m. de longitud y 20 metros de profundidad.

Esta profundidad de 20 metros, obliga al estudiar la distribución interior de las viviendas a la realización de patios de luces interiores para ventilar algunas dependencias, así como el emplazamiento de algunas de las viviendas con fachadas a la parte posterior y a la fachada lateral.

La ordenación que se propone con el Estudio de Detalle, consiste en la elevación de dos plantas más, reduciendo fundamentalmente la profundidad edificable a 15,89 m. y la longitud del bloque a 46 mts. en las plantas 2 a 10 y permaneciendo la planta 1 con la longitud y profundidad señalada en el Plan General.

Con esa profundidad todas las viviendas darían tanto a la fachada principal como a la posterior, eliminando por tanto las piezas habitables interiores, así como las viviendas con fachada a la parte posterior, consiguiendo consecuentemente una mejor ventilación e iluminación de las viviendas, así como una distribución más racional.

Al hacer el bloque cuatro metros más estrecho hace que los paramentos de las fachadas de esa manzana quedan más separadas, consiguiendo por tanto una mayor amplitud del mismo, lo que redundara sin duda en una mayor iluminación de las viviendas ya construidas.

Por otra parte la elevación de dos plantas respecto a la solución anterior no significa una alteración sustancial de estructura urbanística del sector, teniendo en cuenta que el edificio recae a una gran Avenida, así como la edificación de 10 plantas situada en la confluencia con pio XII.

El Estudio de Detalle que se proyecta cumple las prescripciones que establece el Plan General dado que no elimina espacios libres ni aumenta la edificabilidad del bloque, y las alineaciones exteriores del mismo quedan separadas de los colindantes en una distancia igual a la mitad de la altura de cornisa.

JOSE ANTONIO VIDAL BENEYTO
Dr. arquitecto

1.2.2. Justificación de su correspondencia con la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento. .

Este Estudio de Detalle, redactado por particulares (artículo 140.1. del R. de P.) se limita a adaptar alineaciones señaladas en el Plan General y ordenar volúmenes de acuerdo con especificaciones del mismo Plan General, tal como se determina en el artículo 65.1 b) y c) del R de P.

En ningún caso se reducen espacios destinados a viales ni superficies destinadas a espacios libres. Tampoco se originan aumentos de volumen edificable, ni se perjudican con este reajuste las condiciones de ordenación de los predios colindantes, (artículo 65. 3, 4 y 5).

1.2.3. Estudio comparativo de la edificabilidad prevista por el Plan General y de la que se obtiene en este Estudio de Detalle. .

a) Edificabilidad según Plan General.

Superficie en planta del solar ocupado por la edificación.

$$20,-- \text{ mts.} \times 47,-- \text{ mts.} = 940,-- \text{ m}^2.$$

Superficie edificable en altura.

$$940,-- \text{ m}^2. \times 8 \text{ alturas} = 7.520,-- \text{ m}^2.$$

b) Edificabilidad según Estudio de Detalle.

Superficie en planta, del solar ocupado por la edificación en planta 1ª.

$$20,-- \text{ mts.} \times 47,-- \text{ mts.} = 940,-- \text{ m}^2.$$

Superficie edificable en cada planta, desde la 2 a la 10.

$$15,85 \text{ mts.} \times 46,-- \text{ mts.} = 730,94 \text{ m}^2.$$

JOSE ANTONIO VIDAL BENEYTO
Dr. arquitecto

Superficie total edificable.

Planta 1	940,-- m2	x 1	=	940,-- m2.
Planta 2 a 10 ..	730,94 m2	x 9	=	6.574,84 m2.

TOTAL 7.518,46 m2.
=====

c) Superficie edificable según Plan general 7.520 m2 >
7.518,46 m2 edificables propuestos por el Estudio de
Detalle.

2. PLANOS

Se adjuntan a esta memoria los planos siguientes (art. 66.3
del R. de P.).

- . Plano de situación.
- . Planeamiento ordenación P.G.O.U.
- . Planeamiento Estudio de detalle.
- . Esquemas sección.
- . Axonométrica ordenación P.G.O.U.
- . Axonométrica resultante Estudio de detalle.

Valencia, Diciembre de 1.989

El Dr. Arquitecto,

