

ESTUDIO DE DETALLE

EN LAS MANZANAS 2 Y 6 DE P.P. SECTOR 1 ADEMUZ (VALENCIA)

RESIDENCIAL SIGLO XXI



DILIGENCIA.---El presente Documento fue aprobado

por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 30 de Junio de 2000
Valencia, 179 1011 2000

Definitivamente



AJUNTAMENT DE VALENCIA

DILIGENCIA

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

de fecha 27 Abril 2000

Valencia, 3 Mayo 2000

EL SECRETARIO GENERAL, P. D.



INICIAS

roig/nebot
arquitectos

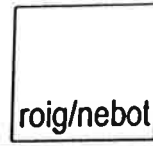
INDICE

1.- MEMORIA

2.- DEFINICION GRAFICA PARCELA 2

3.- DEFINICION GRAFICA PARCELA 6

4.- PERSPECTIVAS VIRTUALES



1.- MEMORIA



INICIAS
Francisco Cholvi Puig

**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS MANZANAS
NÚMEROS 2 Y 6 DEL PLAN PARCIAL SECTOR 1
“ADEMUZ” DE VALENCIA**

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS MANZANAS NUMEROS 2 Y 6 DEL PLAN PARCIAL SECTOR 1 "ADEMUZ" DE VALENCIA.

MEMORIA

1.- INTRODUCCION

El presente Estudio de Detalle se redacta a petición de la mercantil **RESIDENCIAL SIGLO XXI S.A.** como propietaria de la totalidad de la manzana señalada con el número 2 y de **SALVADOR VILA S.L.** como propietaria de la totalidad de la manzana señalada con el número 6, ambas dentro del Plan Parcial "Ademuz" de Valencia. En su redacción se ha tenido especial consideración al necesario cumplimiento de lo dispuesto en el art. 6.2 de las ordenanzas del Plan Parcial, garantizándose la simetría en la composición urbanística

El Planeamiento vigente sobre las referidas parcelas viene dado por los siguientes documentos:

- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia con fecha 28 de Diciembre de 1988 y publicado en el BOP de 16 de Enero de 1988.

- Documento Refundido del Plan Parcial del Sector 1 "Ademuz" del P.G.O.U. de la ciudad de Valencia, redactado en Junio de 1996 y que fue aprobado por el Ayuntamiento de Valencia el 19 de Diciembre de 1996. Dentro de este documento se recoge el texto de los tres documentos urbanísticos, del referido Plan Parcial, aprobados por el Ayuntamiento de Valencia, y que son los siguientes:

- Plan Parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria del 14 de Mayo de 1991 BOP de 2 de Febrero de 1993) y que fue promovido por la empresa municipal AUMSA

- Modificación Puntual del Plan Parcial, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia con fecha 15 de Abril de 1994 y publicada en el BOP de 25 de Mayo de 1994. La iniciativa de este proyecto de modificación fue municipal y se redactó por el Servicio de Planeamiento/Oficina Técnica de Planeamiento del Ayuntamiento

- Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial Sector 1 Ademuz. Aprobada inicialmente por el Ayuntamiento de Valencia en Abril de 1996 y publicada en el BOP de 19 de Noviembre de 1996. La iniciativa de este proyecto corresponde a la Junta de Compensación del Polígono A, Sector 1 Ademuz y fue redactado por el Arquitecto D. J. Antonio Ferrer Pérez.

- Instrucción municipal aclaratoria para la correcta aplicación de las normas particulares de la edificación del Plan Parcial del Sector 1 Ademuz, en las parcelas recayentes a la avenida de las Cortes Valencianas, aprobada por el pleno del Ayuntamiento el 26 de febrero de 1999 y publicada en el BOP del 13/04/99

El ámbito que nos ocupa en el presente documento, se encuentra calificado por el Plan Parcial como Edificación de uso Terciario Intensivo, Tipo E.T. 1 y de uso Terciario/Residencial, tipo E.T.1/E.R.1

Los usos a los que se destinará la edificación en las parcelas del presente Estudio de Detalle, serán los permitidos por el Plan Parcial y desarrollados en el Artículo 5.23 del mencionado Plan y criterios del presente Estudio de Detalle.

2.- OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle, es el de reordenar la edificación asignada por el Plan Parcial a las manzanas que nos ocupan, para lo cual es necesaria la modificación de la ordenación que se vincula en el referido Plan Parcial.

Esta modificación de la ordenación mediante la realización de un Estudio de Detalle, viene contemplada en el Plan Parcial, por cuanto en el punto 1.7 "características del Plan Parcial Propuesto" y más concretamente en su apartado p) se establece que:

"La ordenación que se vincula en el presente Plan Parcial se entiende como satisfactoria desde el punto de vista de los objetivos de planeamiento, y adecuada y suficiente desde el punto de vista de la articulación de los usos y tipos de edificación y públicos. Ello no obstante, y con el objeto de adecuar local y puntualmente objetivos inmobiliarios privados se podrán redactar Estudios de Detalle.

Para la eventual redacción del Estudios de Detalle, se tomará como ámbito cada una de las manzanas del presente Plan Parcial, con las recomendaciones explicitadas en el capítulo VI de las Ordenanzas"

El capítulo VI "Estudios de Detalles" del Plan Parcial establece las condiciones que deberán cumplir los Estudios de Detalle que se realicen para una serie de parcelas, entre las que se encuentran las que nos ocupan. Dichas condiciones es el que a continuación pasamos a justificar:

"Artículo 6.2.- Ambito de los Estudios de Detalle.- Se podrán redactar Estudios de Detalle para cada manzana completa del presente Plan Parcial, con las limitaciones que se establecen a continuación:

Para las manzanas nº 2 y nº 6 por un lado y la nº 5 y nº11 por otro, del presente Plan Parcial, los Estudios de Detalle que eventualmente se redacten, deberán contemplar y recoger la incidencia que representan en la ordenación de la otra manzana, a fin de garantizar la simetría en la composición urbanística.

Con tal fin, la Administración solicitará de la manzana que no se hubiese redactado o presentado Estudio de Detalle, que se lleve a cabo la presentación de tal instrumento de planeamiento y, en su defecto, sería redactado por la propia Administración.””

El presente Estudio de Detalle abarca la totalidad de las manzanas señaladas con los números 2 y 6, habiéndose estudiado conjuntamente ambas parcelas, con una solución que garantiza la simetría en la composición urbanística, contemplando y recogiendo, la incidencia que presenta la ordenación establecida en la manzana 2 sobre la de la 6, y viceversa.

”Artículo 6.3.- Número de alturas.- El número de alturas máximo a los efectos de redacción de un eventual Estudio de Detalle para las diferentes manzanas es como sigue:

Para las manzanas 2 y 6 unitariamente se fija como mínimo el recogido en las presente Ordenanzas: XXV alturas, quedando facultados los Estudios de Detalle para superar la citada cifra en los edificios-torre que flanquean la entrada del Sector.””

El presente Estudio de Detalle establece un número de XXX plantas (PB+29) en los citados edificios-torre que flanquean la entrada del Sector, y de XIV (PB+13) en las otras dos torres.

Los Estudios de Detalle que se realizan en la parcela 2 y en la 6, contribuyen a perfilar de forma definitiva el objetivo marcado por el Plan Parcial, de configurar las puertas de acceso a Valencia, y en todos sus aspectos como se ve en los planos de ambas parcelas, quedando perfectamente definido las líneas de actuación que son de una práctica simetría total entre ambos.

Pero es esencial destacar desde un principio el altísimo grado de complejidad que lleva el conseguir el objetivo buscado.

Además de tratarse de propiedades diferentes, técnicos diferentes con técnicas y objetivos empresariales potencialmente distintos, existe un aspecto de radical importancia para poder acometer con lógica la intervención de ambas parcelas. Este condicionante esencial es la diferencia en cuanto al tratamiento de usos existentes en las parcelas. Esto hace que el grado de definición en muchos aspectos sea muy complejo.

3.- SUJECION A LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL

El presente Estudio de Detalle está sujeto a las limitaciones específicas señaladas en el Artículo 2.15 de las Ordenanzas del Plan General y a las condiciones adicionales señaladas en el Artículo 6.25.10 de dichas Ordenanzas.

A continuación pasamos a justificar el cumplimiento de las condiciones señaladas en los artículo anteriormente indicados:

a) "La adaptación y reajuste de las alineaciones no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General o por otros Planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el plan para las calles que discurran a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. Podrán crear nuevo espacio viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores"

El presente Estudio de Detalle, tal y como se justificara en los apartados siguientes, tiene por objeto la reordenación de los volúmenes edificables dentro de las propias parcelas, sin incidir en ningún momento sobre la trama viaria, con lo que no se produce ninguna reducción ni alteración en la continuidad del recorrido o de la trama establecida por el Plan.

b) "No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado, por dicho planeamiento"

Tal y como se ha indicado en los apartados anteriores, el presente Estudio de Detalle actúa sobre la manzana señalada con los números 2 y 6 en el Plan Parcial Ademuz, manzanas éstas en la que toda su superficie es edificable, por lo que al no existir dentro del ámbito de actuación espacios libres, se cumplen las condiciones indicadas.

c) "No podrán introducir usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el Plan salvo que sea para adaptarlo al uso dominante de la zona y siempre respetando la limitación establecida en el párrafo anterior para las dotacionales"

El presente Estudio de Detalle mantiene los mismos usos autorizados por las Ordenanzas del Plan Parcial Sector 1 Ademuz, en su artículo 5.23, en relación con los artículos 3.2 y 5.3 de dichas Ordenanzas, no introduciéndose ninguno de los usos prohibidos indicados en dichos artículos.

d) " No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de la edificación señalados en Ordenanzas, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito."

El Plan Parcial le asigna las parcelas que nos ocupan, una edificabilidad de 24.000 m²t, desglosado del siguiente modo:

	USO TERCIARIO	USO RESIDENCIAL
Parcela 2	14.000 m ² t	10.000 m ² t.
Parcela 6	3.100 m ² t.	20.900 m ² t..

En el presente Estudio de Detalle no se supera la edificabilidad asignada a la parcela, tal y como se justificará en el apartado 7) "Justificación de la Edificabilidad". Todo ello teniendo en cuenta los criterios de interpretación y aplicación de la normativa que le afecta, criterios que más adelante se reseñan y que están basados en la Instrucción Municipal de 26/02/99, publicada en el BOP del 13/04/99, así como en las sesiones de trabajo mantenidas con los servicios técnicos municipales.

e).- "No podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito objeto del Estudio de Detalle, salvo en los supuestos que expresamente se establecen en las ordenanzas particulares de la Zona"

No obstante, podrán atribuir una altura superior cuando el presente Plan remita expresamente a Estudio de Detalle la ordenación de ámbito de Planeamiento de Desarrollo y especifique una altura máxima concreta"

Tal y como hemos indicado anteriormente, el Plan Parcial establece en las parcelas que nos ocupan un número mínimo de XXV plantas, que se ven modificadas en el presente Estudio de Detalle con el fin de enfatizar el carácter de hito urbano remarcando el efecto torre que va a configurar la denominada "puerta de acceso a la ciudad de Valencia"

f).- No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan al medirla sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en Unidad compositiva, aunque si se podrá permutar, unas por otras, las superficies privada de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta. Cuando el Plan defina la ocupación en planta gráfica y también normativa, será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen"

La ocupación en planta establecida por el Plan Parcial a la parcela que nos ocupa, exige el mantenimiento del uso público, como mínimo de una franja de 2,50 m. en el frente recayente a la Avda. de las Cortes Valencianas, fijándose, para el edificio emergente desde la planta baja, distintas separaciones

a fachada, separaciones éstas que se mantienen o se amplían en la solución planteada en el presente Estudio de Detalle.

g) "No podrán contener determinaciones propias de un Plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo para destinos públicos salvo que el Plan hubiera previamente"

El Estudio de Detalle no contiene calificaciones de nuevas reservas de suelo para destino público.

h) "El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este Plan al ordenar cada zona. No podrán aprobarse Estudios de Detalle para repartir el volumen entre parcela privadas - so pretexto de buena justicia - sin reparar en la buena calidad de la ordenación resultante; si el Estudio de Detalle alterara la Ordenación de detalle diseñada por el Plan habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas"

La solución propuesta en el presente Estudio de Detalle no supone una alteración de las condiciones de los predios colindantes, por cuanto respeta las separaciones establecidas por el Plan Parcial, garantizándose una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno.

Igualmente la solución que se plantea, es compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por el Plan Parcial respecto a las parcelas que nos ocupan, y que no son otros, que los de atribuirle a la edificación a realizar un carácter emblemático y singular que juegue un papel esencial en el eje perspectivo de la Avenida de las Cortes Valencianas

Asimismo con la solución planteada se consigue una mejor conformación de la ordenación diseñada en el Plan Parcial, dotándola de un mayor grado de singularidad.

Además el Estudio de Detalle cumple con otras limitaciones específicas, cuales son las indicadas en el artículo 6.25.10 de las Ordenanzas del Plan General, es decir:

a) "El Estudio de Detalle deberá abarcar necesariamente uno o varios bloques completos.

Nuestro Estudio de Detalle cumple este extremo al recoger la totalidad de las parcelas señaladas con los número 2 y 6 dentro del Plan Parcial Ademuz.

b) No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan (artículos 5.25 a 5.27), ni podrá reducirse la superficie de los espacios urbanos definidos por el Plan (artículos 5.25 a 5.27), ni podrá reducirse la superficie de los espacios urbanos definidos por el Plan en su contorno.

El Estudio de Detalle, tal como se ha indicado anteriormente y se justificará posteriormente, no aumenta la edificabilidad máxima asignada en el Plan Parcial.

c) Deberá justificarse expresamente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan en su entorno.

Este punto ya se ha justificado en el apartado h) anterior.

d) La nueva ordenación no podrá implicar distancias entre bloques, que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferiores a 10 metros.

La composición de la ordenación planteada en cada una de las parcelas se configura como una única unidad con dos elementos de diferente altura, enlazados mediante un núcleo central. En este sentido no cabe hablar de diferentes bloques, sino de unidades distintas, tal como se indica en el 5.24 de las ordenanzas del Plan Parcial.

e) Cuando la planta baja se deje abierta (salvo los imprescindibles zaguanes y accesos a locales de aparcamiento) como acceso a un espacio libre público o privado, no computará a los efectos de edificabilidad la superficie liberada.

En el caso que nos ocupa tanto en la parcela número 2 como en la número 6, dichos elementos abiertos de planta baja se trasladan a la planta primera y segunda, que serán a todos los efectos las plantas de acceso a las viviendas, o a los usos que se coloquen en las plantas superiores.

No obstante si en el momento de redactar el Proyecto Básico, se considerara oportuno situar en éstas plantas cualquier tipo de local cerrado, éste, computará a los efectos de edificabilidad.

f) Podrán realizarse plantas intermedias abiertas sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicación, y que carezcan de todo tipo de cerramiento.

El presente Estudio de detalle contempla la realización de la planta segunda completamente diáfana, pudiendose conectar con la planta primera, total o parcialmente, creandose zonas a doble alturá.

DILIGENCIA. — El presente documento fue aprobado *Definitivamente*
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 30 de Junio de 2000
Valencia, 19 JUL 2000
El Secretario General,

AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento se sometió a INFORMACION SOLICITA por Resolución de Alcaldía.
de fecha 27 - mayo - 2000

Valencia, 3 - mayo - 2000
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

4.- SUJECCIÓN A LA NORMATIVA ESPECÍFICA DEL PLAN PARCIAL PARA ESTUDIOS DE DETALLE EN LAS MANZANAS 2 Y 6

Las Ordenanzas del Plan Parcial establecen criterios especiales y adicionales en el supuesto de redactar un estudio de detalle para las parcelas 2 y 6. Y así, el artículo 5.24) indica:

...En las manzanas citadas, en el caso de que la propiedad desee proponer otra ordenación de volúmenes distinta a la definida en los dos párrafos anteriores, es posible la redacción de un Estudio de Detalle que preceptivamente compondrá el volumen de la edificación de modo que resulten al menos dos unidades, una de ellas configurada como edificio emergente tipo torre. Entre las dos unidades citadas podrán establecerse cuerpos de conexión, siempre que no superen los diez metros de anchura y se destinen preferentemente a servicios y comunicaciones verticales...

La solución planteada compone el volumen de la edificación en dos unidades prismáticas de base cuadrangular, sobre una gran plataforma horizontal que ocupa un elevado porcentaje de la superficie de la manzana.

De las dos unidades prismáticas, la recayente a la avenida de las Cortes Valencianas, con una altura que supera holgadamente los cien metros y con una base de algo más de veintitrés metros de lado, emerge claramente como una torre que flanquea el acceso a la ciudad. Entre las dos unidades prismáticas se establece un cuerpo, - igualmente prismático de base cuadrada de 7,70 metros de lado -, que las conecta entre sí conformando además un núcleo de comunicaciones verticales.

a) Con el fin de que puedan conformar la imagen de "puerta de acceso" a la ciudad, se autoriza la supresión del retranqueo en vigor para la Avenida de Pío XII, para los edificios torre, con lo que la distancia de su fachada al eje de la citada Avenida se fija en 42,50 m., quedando 85 metros entre ambos edificios; manteniendo el uso público de la franja de 2,50 metros como acera a partir de los 40 metros del eje de la Avenida.

En este punto cabe señalar que la Instrucción municipal de 26/02/99 indica unos diseños de los espacios de uso público, -así como de los cuerpos que vuelan sobre ellos-, que en la manzana que nos ocupa suponen una específica concreción de las magnitudes señaladas anteriormente, estableciéndose los parámetros que se explicitan en la documentación gráfica que se adjunta.

b) Con el fin de garantizar la esbeltez y la configuración "torre", se determina que el perímetro de su base P y su altura de cornisa H cumplan la relación $P \leq 1,25 H$.

Con la solución planteada en el presente Estudio de Detalle tenemos que el perímetro de base en la "torre", esto es, en el cuerpo edificatorio recayente a la Avenida de las Cortes Valencianas, es de 92.6 metros, mientras que la altura de cornisa es de 101,75 metros, lo que nos da un cociente de 0.91, inferior al 1.25 máximo tolerable.

c) Se recurrirá al menos a dos retranqueos consecutivos, cada uno de los cuales afectará al menos a dos plantas, para favorecer el efecto del set-back.

La solución presentada respeta escrupulosamente la voluntad del Plan, estableciéndose los retranqueos en las plantas 26 y 27, el primero, y en las plantas 28 y 29 el segundo.

d) Existirá al menos un cuerpo prismático cuyas aristas discurrirán desde el suelo (cota de acera o rasante) hasta la altura de cornisa máxima adoptada, para favorecer la percepción de esbeltez.

El cuerpo al que se alude es un prisma de base cuadrangular de 23,15 m de lado y una arista de 101,75 metros. Para compatibilizar este requerimiento con el señalado en el apartado anterior, el diseño ha recurrido al mantenimiento de las aristas configuradas por los elementos estructurales revestidos, que salen vistos, señalando las aristas del cuerpo prismático, mientras que en su interior se producen los retranqueos, mediante vaciados del aludido cuerpo prismático.

El criterio de respetar claramente el mantenimiento de las cuatro aristas permite, además poder ejecutar solo para el caso de la parcela 6, similar tipo de remate que el obligatorio, para la torre mas alta en las plantas 10, 11, 12 y 13 no solo por motivos estéticos o compositivos, sino esencialmente para poder ajustar el volumen residencial de dicha parcela.

e) La restricción en planta de los dos retranqueos consecutivos será tal que el primero pasará a ocupar un 90% de la superficie ocupada por la planta inmediatamente inferior o, en su caso, la planta baja, y el segundo un 80% de la misma.

En la solución planteada en el presente Estudio de Detalle se cumple, cuantitativamente y de manera estricta, con lo dispuesto por el Plan Parcial en materia de los retranqueos a que se refiere este apartado y el apartado c). Se cumple estrictamente en la parcela 2 y solo para el caso de la 6 también se cumple en el bloque adyacente.

a) Sólo podrán exceder la altura citada las partes de la edificación que contribuyan a enfatizar su carácter singular, como antenas, observatorios, etc.

En efecto, sobre la altura señalada solamente se prevé la instalación de elementos como los preceptuados en el artículo correspondiente de las ordenanzas del Plan Parcial.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Para un mejor entendimiento de la solución planteada en el presente Estudio de Detalle, comenzaremos señalando la importancia que tiene la parcela, sobre la que se actúa, como puerta de acceso a la ciudad desde una de las vías más importantes de comunicación.

Esta importancia urbanística queda reflejada igualmente en el Plan Parcial del sector 1 "Ademuz", definiendo un volumen edificatorio al que se le dota de una singularidad edilicia que no se le da a ninguna otra parcela, estableciendo las condiciones de diseño para dicha singularidad.

En efecto, en sus normas gráficas de aplicación directa, el Plan Parcial establece una ordenación edificatoria, mediante la creación de dos cuerpos, de los que uno de ellos, el recayente a la Avenida de las Cortes Valencianas tiene una configuración de edificio emergente tipo torre con XXV plantas de altura, mientras que al otro se le da una configuración de edificio pantalla con una altura de 16 m y XV plantas de altura.

Con la solución anteriormente descrita, queda claro que el Plan Parcial lo que pretende es establecer una edificación con una configuración tipo torre y con un importante grado de esbeltez, que la haga destacable respecto al conjunto de edificaciones del entorno, y que al mismo tiempo pueda ser apreciable desde las zonas más alejadas de la ciudad.

Esta pretensión, a nuestro entender, no se llega a conseguir en su totalidad, al dejarle adosado al edificio tipo torre, una edificación apantallada con una excesiva longitud, lo que evita la percepción del conjunto y la visión nítida del Palacio de Congresos, desde el interior de la ciudad. En otras palabras, siendo un acierto el énfasis de la entrada a la ciudad mediante las torres o propileos, el adosado edificio apantallado se convierte en muralla que impide la permeabilidad de percepciones y de integraciones, convirtiendo al Palacio de Congresos en un Palacio "extramuros".

La solución que se plantea en el presente Estudio de Detalle, es la creación de dos unidades edificatorias de XXX y XIV plantas de altura respectivamente, a las que se les confiere el carácter de tipo torre y edificio adjunto, unidos entre sí por un cuerpo igualmente prismático cuadrangular pero de 7.70 metros de lado, destinado a servicios y comunicaciones verticales, cuerpo éste que se eleva incluso por encima del edificio "torre". Ambos elementos se elevan sobre un gran plinto de una única planta de 10 metros de altura.

Esta solución le confiere al conjunto un mayor grado de esbeltez que la planteada en las normas gráficas de aplicación directa del Plan Parcial, al tiempo que se le dota de una mayor singularidad y de una mayor permeabilidad que permite el poder apreciar desde cualquier punto del entorno el Palacio de Congresos.

6.- CRITERIOS COMUNES PARA LA CONCRECIÓN DE LA ORDENACIÓN ESPECÍFICA DE LAS PARCELAS NÚMEROS 2 Y 6

En orden a garantizar la simetría en la composición volumétrica de las parcelas consideradas, se precisa establecer criterios comunes para ambas, en todo cuanto incida en la definición de los aspectos externos de los edificios a construir, de tal manera que estos criterios comunes devienen en autolimitaciones mutuas de carácter permanente.

6.1.- Relativos a Alineaciones

El presente Estudio de Detalle establece la superficie que ocupará la planta baja, que se deberá situar dentro del perímetro señalado por las separaciones a lindes establecidas en los artículos del Plan Parcial, y de la Instrucción municipal del 26/02/99.

Con la ubicación de la planta baja, según se grafía en planos, se libera de edificación una franja, paralela a la Avenida de las Cortes Valencianas, de 6,07 metros hasta la línea de límite de parcela. Esta franja de terreno es de titularidad privada pero de uso público y cuya finalidad es la de aumentar la anchura de la acera, dicha franja de terreno, en el subsuelo, podrá utilizarse por la propiedad como plantas de sótano hasta la alineación de la Avenida de las Cortes Valencianas, sin necesidad de concesión administrativa alguna.

El edificio emergente sobre la planta baja se ha situado a 46,07 metros del eje de la Avenida de las Cortes Valencianas, es decir 6,07 metros hacia el interior de la parcela, mientras que en la calle correspondiente al sistema General del P.G.O.U, perpendicular a la Avenida de las Cortes Valencianas, se sitúa a 31,70 metros del límite de parcela. En la fachadas recayentes a calles del viario local el retranqueo es de 5,15 y 6,50 metros, respectivamente. Todo ello, según se explicita gráficamente en el plano de situación de la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle. En todo caso, se da adecuado cumplimiento a los retranqueos mínimos establecidos en el artículo 5.29 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

Se prevé para el cumplimiento de la previsión de aparcamientos y para cualquier otro uso permisible, según las Ordenanzas del Plan General, la creación de uno o más sótanos, los cuales podrán ocupar todo el subsuelo de la parcela privada, con independencia de las separaciones a lindes de la edificación sobre rasante. Igualmente se podrán realizar semisótanos con las limitaciones establecidas en el artículo 5.44 de las Ordenanzas del Plan General. Las plantas de sótano y semisótano no consumirán edificabilidad, al estar definida la misma siempre sobre rasante y no bajo ella. El perímetro máximo del semisótano será el grafiado como P-1 en el plano correspondiente.

La alineación de los perímetros edificables en las plantas se entenderán como líneas de fachada total, pudiéndose, en consecuencia, ventilar viviendas o unidades residenciales, completa o parcialmente en todo su desarrollo, sin que pueda entenderse ninguna zona o parte de la alineación como retranqueo o como patio abierto a fachada, ni nada similar.

Se podrán realizar terrazas descubiertas en las plantas intermedias de los retranqueos, siempre y cuando no sobresalgan del perímetro máximo edificable de la planta tipo

6.2.- Relativos a Elementos Volados

Sobre la alineación de fachada definida en los apartados anteriores, se construirán elementos volados, sin edificabilidad computable, tales como balcones o terrazas, siguiendo en todo caso la definición de envolvente que se señala en los planos. Dichos elementos volados, permitidos en el Plan y en la Instrucción Municipal que la aclara y desarrolla, no pueden suponer obstáculo que impida hacer funcionales y operativos los usos no residenciales que el propio Plan prevé. Por dicha razón, obligada la parcela 2 a la simetría volumétrica con la parcela 6, y estando aquella destinada preferentemente a usos terciarios, se hace necesaria la posibilidad de permitir, igualmente sin cómputo de edificabilidad, el cerramiento de sus espacios volados con elementos ligeros completamente acristalados, dándose un tratamiento uniforme para la totalidad del edificio.

En la parcela 6 para usos residenciales, aún no siendo el cerramiento estrictamente necesario para su operatividad, y en aras a la mencionada exigencia de simetría volumétrica, se permitirá igualmente dicho cierre ligero acristalado, al menos en torres completas, independientemente de sus usos, sin computar edificabilidad, al igual que en la parcela 2.

El tratamiento de fachada en los edificios de las dos parcelas, determinará la existencia de una franja vertical centrada en cada una de las tres fachadas más exteriores de cada bloque, de aproximadamente 4 metros de ancha, resaltada mediante un cambio en la coloración del acristalamiento o recurso compositivo similar y adecuado, que permita una lectura análoga a la producida por la existencia de huecos para el itinerario de ascensores panorámicos. En determinados puntos, dichas franjas verticales se cortarán por cintas horizontales, siguiendo el criterio de los croquis gráficos que se adjuntan.

6.3.- Relativos a las alturas

En orden a garantizar la **configuración de volúmenes idéntica** a que se alude en el artículo 5.24 del Plan Parcial, - con independencia de los posibles usos que pudieran ubicarse y la consiguiente normativa específica que les pudiera ser de aplicación-, procede el establecimiento de una limitación adicional a la libertad compositiva de cada proyecto, cual es la altura entre forjados.

En efecto, el artículo 5.22 del Plan Parcial establece que **en el caso de las manzanas nº 2 y nº 6 se trata de las dos manzanas que configuran el ingreso al eje perséptico desde la Autovía de Ademuz. A causa de su ubicación, la composición arquitectónica debe jugar un papel esencial, dado el carácter emblemático que se le atribuye en el presente Plan Parcial, y también el propio P.G.O.U. (transcripción literal).**

Así pues, dicha dimensión, determinante en última instancia de la altura total del edificio, quedará fijada de manera tal que la altura libre entre forjados, a partir de la planta primera, será en todo caso de 2,85 metros para cualquier uso, altura que resulta superior a la habitualmente utilizada para edificios con uso residencial (viviendas) y que deberá entenderse como excepción para los

usos terciarios, justificada dicha excepcionalidad en la búsqueda de la igualdad volumétrica especular de los respectivos edificios que **conforman la imagen de "puerta de acceso" a la ciudad**, subordinándose cualquier otra norma de aplicación a la primacía de la composición arquitectónica que desea el P.G.O.U., tal como se ha mencionado en el párrafo anterior.

La determinación sobre altura libre entre forjados se complementa con dos determinaciones adicionales:

- El establecimiento de una previsión de altura de canto de forjado de 0,30 metros, lo que supone una altura total para cada planta, a partir de la segunda, de 3,15 metros.

- El establecimiento de una tolerancia máxima, -para prevenir circunstancias específicas de carácter técnico, estructural, etc.-, en el aumento de esta altura total para cada planta, de aproximadamente un 3%, con lo que la altura total de cada planta podrá oscilar entre un mínimo de 3,15 metros y un máximo de 3,245 metros. Esta tolerancia de alturas será independiente para cada una de las parcelas objeto del presente estudio de detalle.

- La edificación se podrá coronar con observatorios y/o edículos, con el fin de enfatizar el carácter singular de las edificaciones, sin limitación de altura y con las limitaciones de superficies establecidas en el plan general.

- Las alturas de los casetones serán libres pudiendo tener además una altura más de la definida en planos con el fin de llegar con los ascensores a las cubiertas, observatorios o elementos análogos, así como terrazas de los mismos

- Sobre la planta primera y/o segunda podrán emerger casetones de escaleras y ascensores que den servicio a las plantas inferiores destinadas a usos terciarios. Igualmente en estas plantas se podrán situar piscinas, paddle-tenis, edículos, pérgolas y cualquier otro tipo de elemento abierto sin que computen edificabilidad, salvo si están cerrados en más del 50%.

6.4.- Relativos a los usos

El uso de las parcelas 2 y 6 viene definido según el artículo 5.23 de la Sección tercera del Plan Parcial, como usos residenciales, terciarios y hoteleros en general.

“... sin mas limitaciones que las expresadas en el artículo 3.2 y 3.3 de las presentes ordenanzas..”

El artículo 3.2 prohíbe expresamente la *“... formación de enclaves comerciales destinados a la venta al por menor, solas o combinadas con usos recreativos, cuya superficie total conjugada sea superior a 12.000 m²t construido “*

El artículo 5.3 *“.....los usos terciarios se dispondrán en las primeras plantas a partir de la rasante de la calle, hasta agotar el techo de uso terciario asignado a cada manzana..... Por encima de este uso vinculante se podrán destinar también a usos terciarios plantas completas de edificio”*

Para la parcela nº 6, se deberá respetar el uso terciario (3.100 m²) como dotación mínima, pudiendo trasvasar la edificabilidad residencial marcada (20.900 m²) a usos terciarios, puesto que ello no conlleva ninguna modificación de los estándares del Plan Parcial, con las únicas limitaciones que las definidas por el Plan General, según los artículo del Plan Parcial anteriormente citados.

Para el caso de la realización de la totalidad de uso residencial ocupado por la parcela 6, y solo para el caso de sobrepasar la asignación del número máximo de viviendas para dicha parcela, se podrá trasvasar automáticamente un mínimo de 30 unidades del uso residencial otorgado a la parcela número 2, quedando el presente documento de Estudio de Detalle como suficiente para plasmar dicho trasvase

Para cualquier uso, sea residencial, hotelero, oficinas, etc.. será válido lo establecido en el apartado 6.3 de este Estudio de Detalle, acerca del régimen de alturas.

6.5.- Relativos al cómputo, diseño y ubicación de la edificabilidad

Sobre la superficie máxima cerrada en planta baja, será posible la realización de altillos con una superficie igual al 75% de la de planta baja, sin que computen edificabilidad. La ubicación y diseño de dichos altillos no tendrá otra limitación que la derivada de la posibilidad de agotar el mencionado parámetro del 75% dentro del perímetro grafiado como P-1, atendiéndose a las siguientes consideraciones:

* La Instrucción Aclaratoria establece la posibilidad de realizar forjados intermedios, con la libertad de retirarse cuatro metros de la alineación principal. Alineación que para la manzana que nos ocupa consideramos tanto la recayente a la Avenida de las Cortes Valencianas, como la recayente a la Calle del Turía, debido a la influencia que tiene esta calle en todo el entramado del Plan Parcial.

Debido a lo anteriormente indicado y dado la libertad que la Instrucción Aclaratoria establece para los retranqueos, de los forjados intermedios en la Plan Baja, en las fachadas principales es por lo que en el presente estudio de detalle no contempla el retranqueo de cuatro metros a la Avenida de las Cortes Valencianas y a la Calle del Turía.

* Igualmente queremos manifestar que ante la diferencia de usos entre las dos parcelas objeto del presente estudio de detalle y dado que lo más previsible sea que la edificación a realizar en la parcela número 2 aproveche estas plantas intermedias para la situación en ellas de los vestíbulos y zonas comunes del hotel, la realización de estos retiros condicionaría la funcionalidad de éstas zonas, y por ende, como ya hemos reiterado en distintos puntos del presente estudio de detalle, lo anteriormente indicado se trasladaría a la parcela número 6

* Del mismo modo queremos manifestar que el cuerpo edificatorio definido en el presente estudio de detalle se encuentra separado más de cuatro metros de las alineaciones de fachada, por lo que entendemos resulta improcedente retranquearse otros cuatro metros para las plantas intermedias desde la nueva alineación definida en el presente documento.

Por todos estas consideraciones indicadas, entendemos que se debera aplicar la no separación, de los forjados intermedios en planta baja, respecto de las alineaciones del plano P-1

Por analogía con lo establecido en el apartado tercero II, d) de la Instrucción municipal 26/02/99, se entenderá como no computables todas las zonas destinadas a instalaciones, aunque no abarquen plantas completas. Para el caso de la creación de edificio con uso residencial en la parcela 6, el funcionamiento de las instalaciones (esencialmente la de climatización) es correcto cuando se ubican en la misma planta que las viviendas a tratar, sin embargo para el caso de un edificio hotelero, las instalaciones de ese tipo funcionan mejor agrupadas. Por tanto y siguiendo el criterio tantas veces ya nombrado de lograr su simetría, se aplicarán a todas las zonas de instalaciones, aunque sean partes pequeñas de las plantas y no completas, el criterio de su no computabilidad, asimismo y por el criterio de similitud, no serán computables las zonas simétricas en la parcela 2, aunque no sean destinadas a instalaciones, siempre y cuando sean tratadas con un cerramiento ligero. Para el caso de diferente uso al residencial en la parcela 6 se mantendrá este último criterio.

Las superficies edificables y sus posibles usos podrán ser redistribuidas dentro de los perímetros horizontales y verticales marcados por el presente Estudio de Detalle, sin precisar ningún tipo de modificación de este instrumento de planeamiento, sino directamente en el momento del trámite de la Licencia del Proyecto Básico, en el que deberá quedar garantizada su justificación.

Se permitirá el diseño de espacios en doble altura, en cuyo caso sólo será computable la edificabilidad que específicamente se construya. Igualmente será posible efectuar retranqueos análogos a los establecidos para el edificio tipo torre en el bloque adicional, siempre que la configuración volumétrica de los edificios determinada por las aristas de sus prismas cuadrangulares quede invariable (tal como ya se ha indicado).

Igualmente será permisible la construcción, en planta baja, de elementos complementarios que no consuman volumen ni edificabilidad, tales como

pérgolas, marquesinas, etc.. siempre que se configuren dentro de los límites establecidos por la línea de edificación prevista por el Plan y por tanto fuera del perímetro P-1

6.6.- Relativo a elementos ornamentales y de acceso.

Dentro de las parcelas y exteriormente al perímetro grafiado como P-1 en el plano correspondiente, se podrán realizar elementos de urbanización, ajardinados, ornamentales y de acceso, entre las zonas ocupadas por dicho perímetro y las líneas del límite de las propiedades de las parcelas. Además se podrán colocar en dicha zona elementos de acceso y de evacuación para los aparcamientos (rampas de aparcamiento, escaleras de evacuación etc..).

Valencia, Noviembre de 1999

LA PROPIEDAD

FDO. D. SALVADOR VILA

FDO: LAL BAGHWANDAS

LOS ARQUITECTOS

FDO: FCO. CHOLVI PUIG

FDO: E. ROIG OLMOS

FDO: FCO. NEBOT MIRALLES

BILIGENCIA. -- El presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 30 de Junio de 2000
Valencia, 19 JUL 2000
El Secretario General,

AJUNTAMENT DE VALENCIA
BILIGENCIA
Para hacer constar que el presente documento es copia fiel del original que se encuentra en el expediente de urbanización de la obra de la 27 - abril 2000
de fecha 3 - mayo 2000
Valencia
EL SECRETARIO GENERAL P.D.