

ESTUDIO DE DETALLE

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACIÓN PÚBLICA por Resolución de Alcaldía, de fecha 23 Noviembre 2000

Valencia, 5 JUN 2001
EL SECRETARIO GENERAL P. D.

**C/SERRANOS Nº 21 Y
C/VALL DE CRIST Nº 2 Y 4**

VALENCIA

PERI BARRI DEL CARMEN

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 25 de Mayo de 2001

Valencia,

5 JUN 2001

El Secretario General

ANTECEDENTES

Informe de la Oficina Técnica de Información Urbanística de fecha 20 de Marzo de 2000.

Dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio de fecha 27 de Abril de 2000.

Dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio de fecha 13 de Julio de 2000.

Se adjunta fotocopia de dichos documentos.

**AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**

**OFICINA TECNICA DE INFORMACION URBANISTICA
EXPTE: 17/2000. GESTION CENTRO HISTORICO. LICENCIAS URBANISTICAS
INTERESADO: BOLSERIA 14-16 S.L.
EMPLAZAMIENTO: C/ SERRANOS, 21
ASUNTO: ACLARACION ALTURA CORNISA C/ VALL DE CRIST, 4**

Visto en relación a lo solicitado por el técnico de la Sección de Licencias Urbanísticas del Servicio de Gestión del Centro Histórico, en su informe de 10 de febrero de 2.000, en cuanto a la determinación de la altura de cornisa para el edificio de nueva planta de la calle Vall del Crist número 4, se informa que consultada la documentación del vigente Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio del Carmen de 9 de Mayo de 1.991, ficha de inventario y bases cartográficas, la altura de cornisa para dicho inmueble es la equivalente a 4 plantas con referencia métrica a los colindantes protegidos.

Valencia, 20 de Marzo de 2.000
EL ARQUITECTO TECNICO MUNICIPAL,



AYUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICIO GESTIO DEL CENTRE HISTORIC
Secció de Licències urbanístiques





AJUNTAMENT DE VALENCIA

AJUNTAMENT DE VALENCIA

HISTORIC

05 MAYO 2000

REGISTRE
DEFIXIDA

Nº 1027

Destinatari (ària) / Destinataria

Data
Fecha 5 de mayo de 2000

Ref. 2000-17

Servici
Servicio GESTIÓN CENTRO HISTÓRICO

Secció
Sección LICENCIAS URBANÍSTICAS

Negociat
Negociado

ASSUMPTE
ASUNTO Not. Dictamen Comisión Municipal
de Patrimonio obras en C/ Serranos, 21

D. Francisco José Rozas Fuster
BOLSERÍA 14-16, S.L.
Avda. Pérez Galdós nº 13-17
46007- Valencia

Visto, dése traslado al interesado del Dictámen de la Comisión Municipal de Patrimonio de fecha 27 de abril de 2000, que literalmente dice:

“La Comisión Municipal de Patrimonio, desestima la propuesta de intervención en edificio ubicado en C/ Serranos, 21 - Vall de Crist, nº 2 y 4, presentada en fecha 17 de enero de 2000 y 23 de febrero de 2000 (visadas el 25 de noviembre de 1999 y 11 de enero de 2000) en base al análisis de los informes técnicos obrantes en el expediente y en especial la interpretación del Servicio de Planeamiento (informe de fecha 20 de marzo de 2000), así como el debate de las Comisiones de fecha 6, 13 y 27 de abril de 2000), por cuanto conculcan los valores patrimoniales de la edificación protegida, considerando que el proyecto debe modificarse adaptándose a las siguientes condiciones:

1) Mantenimiento de la edificación protegida con nivel 2º, según PEPRI (Serranos, 21 - Vall de Crist, 2 y 4) tanto la volumetría, tipología, como fachadas (incluyendo la lateral recayente al patio abierto) y eliminando la sobreelevación que se plantea.

2) Respecto a la edificación no catalogada expresamente, recayente a C/ Vall de Crist, 2 y 4 se considera en base a la referencia del PEPRI (M=m) que la edificación de nueva planta que sustituya a la existente, debe mantener la volumetría, número de plantas y altura métrica de las protegidas colindantes, pudiendo en todo caso edificar el cuerpo izquierdo (actualmente con tres plantas) hasta alcanzar las cuatro plantas y altura métrica del edificio colindante protegido C/ Vall de Crist nº 6, solucionando así el encuentro de ambas edificaciones y cerrando la imagen de medianera vista.”

Asimismo, póngase de manifiesto el expediente al interesado por plazo de QUINCE DIAS, previamente a adoptar la resolución que proceda, de conformidad con lo dispuesto en el art. 84 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/99 de 13 de enero, para que presente los documentos y formule las alegaciones que estime convenientes a su derecho.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos.

EL SECRETARIO GENERAL
p.d.



AJUNTAMENT DE VALENCIA

Data Fecha	18 de julio de 2000
Ref.	2000-17
Servici Servicio	GESTIÓN CENTRO HISTÓRICO
Eccid Sección	LICENCIAS URBANÍSTICAS
Negociat Negociado	
ASSUMPTE ASUNTO	Not. Dictamen Comisión Municipal de Patrimonio obras en C/ Serranos nº 21

Destinatarí (ària) / Destinatario (e)

D. Francisco José Rozas Fuster
BOLSERIA 14-16, S.L.
Avda. Pérez Galdos nº 13-17
46007 - Valencia

Dese traslado al interesado del Dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio de fecha 13 de julio de 2000, que literalmente dice:

"La propuesta planteada en la documentación de fecha 5 de Junio de 2000 (visada en fecha 30 de junio de 2000) es positiva en cuanto supone una mejora del proyecto anteriormente presentado, dado que mantiene la edificación recayente a C/ Serranos nº 21, protegida con nivel 2º, así como la recuperación del concepto tipológico de patio abierto a fachada como elemento estructurante. Por lo tanto, se aproxima al contenido del Dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio de fecha 27 de Abril de 2000, modificando los siguientes aspectos:

1.- Mantener el cuerpo edificado a C/ Vall de Crist, eliminando el ático retranqueado y unificando la tipología de la cubierta con la del edificio medianero protegido nº 6 de C/ Vall de Crist.

2.- Reestructurar los cuerpos emergentes en planta ático del edificio protegido con nivel 2º y recayente a C/ Serranos nº 21, manteniendo retranqueos en todas las fachadas

3.- Reducir el impacto de los casetones emergentes de escaleras en toda la edificación.

4.- Simplificar el plano de fachada de los cuerpos de escalera

5.- El nuevo bloque edificado deberá mantener referencias tipológicas respecto a las preexistencias y edificios protegidos colindantes.

Aspectos todos ellos que deberán concretarse y justificarse a través de la formulación de la oportuna figura de planeamiento".

Asimismo, póngase de manifiesto el expediente al interesado por plazo de QUINCE DIAS, previamente a adoptar la resolución que proceda, de conformidad con lo dispuesto en el art. 84 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/99 de 13 de enero, para que presente los documentos y formule las alegaciones que estime convenientes a su derecho.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos.

EL SECRETARIO GENERAL

p.d.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE Y ARQUITECTOS AUTORES DEL ESTUDIO

El promotor del presente Estudio de Detalle es la Sociedad BOLSERIA 14 y 16, S.L., con C.I.F. B-96690276 que a su vez es la Promotora de la Intervención y la que presenta la petición de Licencia de Obras en el ámbito del Estudio de Detalle.

El proyecto lo redactan los Arquitectos Superiores Fco. José Rozas Fuster con nº de colegiado 2.305 y Javier Martínez de San Vicente Rullo con nº de colegiado 3.685, con domicilio a efectos de notificaciones en Avda. Pérez Galdós, 13-17 de Valencia.

2.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle se plantea en una unidad urbana equivalente y completa como es el Edificio protegido de C/Serranos nº 21 y el solar anexo de C/Vall de Crist nº 2 y 4, perfectamente definido en el plano de planeamiento vigente que se aporta y en el ámbito del PERI BARRI DEL CARME

3.- OPORTUNIDAD Y OBJETO DE SU FORMULACIÓN

Según el artículo 100 en el punto 2 del Reglamento de Planeamiento vigente:

"No se permite aprobar estudios de detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el plan general, plan parcial o de reforma interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado".

JUSTIFICACIÓN

Se justifica la oportunidad de su formulación por la Sociedad BOLSERIA 14 y 16, S.L. debido a un mandato e imposición del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, Servicio de Gestión Centro Histórico de fecha 18 de julio (expte. 2000-17) en que se Notifica el Dictamen de la Comisión Municipal de

Patrimonio, (que esta en los antecedentes) en su apartado de conclusiones dice literalmente " Aspectos todos ellos que deberán concretarse y justificarse a través de la formulación de la oportuna figura de planeamiento"

Esta imposición de resolver las diferencias del planeamiento vigente PERI BARRI DEL CARME que afecta al ámbito del Estudio de Detalle y el Dictamen de la Comisión de Patrimonio se deben concretar y justificar con la formulación de un Estudio de Detalle que recoja el DICTAMEN DE LA COMISIÓN, todo ello se planteo a partir de consultas con el Servicio de Planeamiento del Excmo. Ayuntamiento.

Por lo tanto queda suficientemente justificada la oportunidad de formular una figura de planeamiento adecuada para prever o reajustar las determinaciones del Dictamen, dicha figura es un Estudio de Detalle cuyos objetivos:

- a) El señalamiento de alineaciones, que se varia con respecto a la alineación interior del patio de manzana y la introducción de un patio en 1ª planta abierto a fachada de la calle Vall de Crist, dictado por la Comisión de Patrimonio.
- b) La ordenación de volúmenes dictados por la Comisión de Patrimonio ya que modifican las determinaciones del PERI en esta unidad completa de edificación, puesto que el plan prevee: Edificio Protegido Nivel 2 C/Serranos nº 21 y IV plantas en solar anexo de C/Vall de Crist 2 y 4, según el informe del Servicio de Planeamiento que forma parte de los ANTECEDENTES de este documento.

4.- SOLUCIÓN ADOPTADA-JUSTIFICACIÓN

La solución adoptada en el Estudio de Detalle es la mas adecuada para dar cumplimiento al Dictamen de la Comisión de Patrimonio del Excmo. Ayuntamiento de Valencia.

- 1) El mantenimiento del Edificio protegido con Nivel 2 en C/Serranos 21, tanto en la tipología, como de las fachadas, implica la introducción de un patio abierto a fachada en C/Vall de Crist en planta 1ª.
- 2) El punto anterior se completa con la reordenación del volumen de atico sobre la cubierta del edificio protegido, con cubierta plana y caseton de nucleo escalera protegida. Manteniendo la separación de dicho volumen de atico de las tres fachadas del edificio dejando terrazas de cobertura en todo el perimetro de dichas fachadas con una separación no inferior a 2,60 mts. libres.

- 3) Se reordena el volumen del planeamiento vigente de IV plantas para el solar (con edificación no protegida por el PERI) recayente a la C/Vall de Crist. Dicha reordenación en la solución adoptada son V plantas en edificio de nueva creación y patio abierto a fachada desde la 1ª planta con la condición que se mantenga la altura métrica de los edificios protegidos colindantes como son el edificio de C/Vall de Crist nº 6, solucionándose el encuentro entre ambos edificios.

Este punto anterior implica la continuidad de cornisa y cubierta inclinada del nuevo edificio con la del edificio de C/Vall de Crist nº 6 (protegido) y además se mantendrán referencias tipológicas de los edificios colindantes, extremo que se plasma en el Alzado de conjunto de este Estudio de Detalle.

5.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD PROPIA DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS POR EL PERI BARRI DEL CARME Y LAS EDIFICABILIDADES QUE SE OBTIENEN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

	PLAN VIGENTE PERI Bº DEL CARMEN	SOLUCIÓN ADOPTADA ESTUDIO DE DETALLE
P. BAJA	457,01 m ² .	472,08 m ² .
P. PRIMERA	438,46 m ² .	402,53 m ² .
P. SEGUNDA	450,51 m ² .	416,24 m ² .
P. TERCERA	450,51 m ² .	416,24 m ² .
P. CUARTA		139,73 m ² .
ATICOS Y DESVÁN	264,79 m ² .	214,18 m ² .
TOTAL	2.061,31 m².	2.061,00 m².

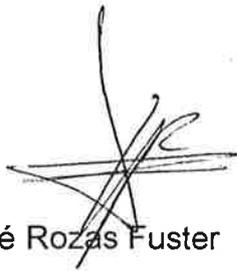
6.- CONCLUSIÓN

La formulación del presente Estudio de Detalle con la solución adoptada dá satisfacción a todos y cada uno de los puntos exigidos en el Dictamen de la Comisión de Patrimonio.

Se presenta dentro de la documentación del Estudio de Detalle todas y cada una de las determinaciones gráficas y funcionales de la edificación resultante de la solución adoptada en este Estudio de Detalle para su comprobación y posterior aprobación permitiendo la Licencia de Intervención de Obras una vez este documento sea aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia.

En Valencia a 2 de Agosto de 2000

LOS ARQUITECTOS



Fco. José Rozas Fuster



Javier Martínez de San Vicente Rullo

 **AJUNTAMENT DE VALENCIA**
DILIGENCIA
Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACIÓN PÚBLICA por Resolución de Alcaldía de fecha 23 Noviembre 2000
Valencia, 5 JUN 2001
El SECRETARIO GENERAL P. D.



DILIGENCIA El presente Documento fue aprobado Definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 25 de Agosto de 2001
Valencia, 5 JUN 2001
El Secretario General.
Pd.

INDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- Situación y Ámbito del Estudio de Detalle	I.1
- Planeamiento Vigente. Esquemas de superficies Edificabilidades y Volumetria	I.2
- Planeamiento Vigente. Volúmenes Permitidos y Perspectiva del conjunto	I.3
- Estado Actual Sección y Alzado	I.4
- Estado Actual Plantas	I.5

ESTUDIO DE DETALLE SOLUCIÓN ADOPTADA

- Ordenación Estudio de Detalle Solución adoptada	1
- Solución adoptada Estudio de Detalle Justificación de Superficies Edificabilidades y Volumetria	2
- Estudio de Detalle Volúmenes y Perspectiva Cubiertas Solución Adoptada	3
- Alzado C/Vall de Crist	4
- Planta baja	5
- Planta Entresuelo	6
- Planta 1ª y 2ª	7
- Planta 2ª y 3ª	8
- Planta atico y Desván	9
- Planta Caseton	10
- Planta Cubiertas	11
- Secciones	12