

ESTUDIO DE DETALLE

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

parcela 6-A Nuevo Centro 46009 Valencia

Abril 2020

Índice

1. MEMORIA INFORMATIVA	3
1.1. INTRODUCCIÓN	3
1.2. DESCRIPCIÓN DE CONJUNTO	3
1.3. ANTECEDENTES	3
1.4. AFECCIONES.....	4
1.5. OBJETO Y ALCANCE.....	4
1.6. CONDICIONANTES AL ESTUDIO DE DETALLE	4
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	6
2.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	6
2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	6
2.3. SERVIDUMBRE DEL PASO AL ESTACIONAMIENTO DE NUEVO CENTRO	7
2.4. FASES DE CONSTRUCCIÓN.....	7
2.5. PASARELA DE CONEXIÓN.....	8
2.6. RESERVA DE APARCAMIENTO.....	8
3. PERSPECTIVA DE LA MANZANA Y ENTORNO VISUAL	9

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. INTRODUCCIÓN

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la definición de alineaciones y rasantes, la ordenación de volúmenes y la regulación del aprovechamiento urbanístico de la Parcela 6-A de Nuevo Centro.

La entidad promotora y del mismo es VEDAT VALENCIA SL con CIF B97234959 domiciliada en Valencia, calle Valle de la Ballestera, número 6, código postal 46035.

El equipo redactor del presente proyecto es Rubén Beltrán S.L., con CIF B98792872 y domicilio social en Valencia, Calle Colón, número 20, puerta 20, código postal 46004.

El planeamiento vigente, aplicable a la referida parcela, viene dado por los siguiente documentos:

- Plan General (P.G.O.U. en adelante), aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte el 28 de diciembre de 1988 (B.O.E. 14 de enero de 1989 y D.O.G.V. 16 de enero de 1989).
- Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana
- Modificación Puntual del Plan General, en la manzana de Nuevo Centro de Valencia. [1999/X6970], aprobado mediante resolución de 14 de julio de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.
- Estudio de Detalle modificado (ED1731) de la parcela 6-A Nuevo Centro, aprobado en el Pleno del Ayuntamiento con fecha 27 de abril de 2007.

1.2. DESCRIPCIÓN DE CONJUNTO

El ámbito del Estudio de Detalle es la manzana delimitada por la calle Joaquín Ballester, la avenida Pío XII, la calle Menéndez Pidal y la calle del Profesor Beltrán Báguena. La manzana contiene el centro comercial Nuevo Centro (con diversos edificios de uso terciario), un edificio administrativo del estado y el Instituto Valenciano de Oncología.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle tiene fachada a la calle Joaquín Ballester, y se encuentra dentro del área del centro comercial Nuevo Centro, bajo el epígrafe de la parcela 6-A.

1.3. ANTECEDENTES

Para la parcela en cuestión se aprobó, mediante Estudio de Detalle (ED1731), su adecuación para realizar un edificio de oficinas. Dicho Estudio de Detalle adjuntaba el anteproyecto de un edificio de oficinas, y estaba redactado de tal forma que invalidaba el desarrollo de cualquier otra actuación que no fuese ese anteproyecto de forma específica.

Los valores de edificabilidad que emplea el Estudio de Detalle ED1731 provienen de la Modificación Puntual del Plan General.

Los usos permitidos en la parcela son los correspondientes al TER-3 del Plan General. El cual los define en su Artículo 6.48 "Subzona TER-3. Condiciones específicas".

En el citado ED1731 quedaron definidos los siguientes parámetros edificatorios:

Edificabilidad máxima en planta cota 0	757 m2
Edificabilidad máxima en el edificio superior	4.000 m2
Edificabilidad máxima total es de 4.757 m2.	4.757 m2
Altura máxima de cornisa	21,30 m
Usos permitidos	TER-3

Cabe mencionar que el estudio de Detalle ED1731 prevé establecer una conexión peatonal con la planta de estacionamiento que se encuentra en la parte posterior de la parcela, situada aproximadamente a 4 metros de altura respecto al nivel de la calle Joaquín Ballester. En el apartado 2.5 se justifica esta conexión.

1.4. AFECCIONES

La parcela objeto de este Estudio de Detalle se ve afectada por una servidumbre de paso que da acceso al estacionamiento de Nuevo Centro. Dicho estacionamiento tiene 3 accesos en calles diferentes. Nos ocupa el acceso desde la calle Joaquín Ballester.

Este acceso consta de 3 vías. La primera vía es de entrada, tiene 9'45m de anchura y dispone de 3 carriles de control. La segunda vía es de salida, tiene 9'42m de anchura y contiene 3 carriles de control. La tercera vía también es de salida, tiene una anchura de 5'97m y dispone 2 carriles de control. En total, el acceso desde la calle Joaquín Ballester tiene 8 carriles de control dispuestos en 3 vías.

En el apartado 2.3 se justifica el tratamiento de esta servidumbre de paso.

1.5. OBJETO Y ALCANCE

El objeto del presente Estudio de Detalle es determinar la ordenación pormenorizada de la edificación en el interior de la parcela 6-A, cumpliendo en todo caso los criterios establecidos por el Plan General.

El alcance de dicho Estudio de Detalle será el contenido en el Artículo 41 de la LOTUP:

- Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.
- Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
- Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.
- Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

1.6. CONDICIONANTES AL ESTUDIO DE DETALLE

Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en suelo urbano, dentro de aquellas Zonas de Calificación Urbanística en que expresamente se permite, y los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso.

Estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas señaladas en el artículo 2.15 de las Normas del Plan General:

- 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.

- 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
- 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.
- No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.
- No podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito objeto de Estudio de Detalle, salvo en los supuestos que expresamente se establecen en las ordenanzas particulares de 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.
- 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 sí que podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta. Cuando el Plan defina la ocupación en planta de forma gráfica y también normativa, será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen.
- 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 establecido la posibilidad de hacerlo así definiendo parámetros aritméticos para Ámbito de Planeamiento de Desarrollo a diseñar mediante Estudio de Detalle, o cuando el Estudio de Detalle sea de iniciativa particular, promovido con la aquiescencia de la propiedad de modo que no exista la posibilidad de perjuicio derivada de la calificación de nuevas reservas conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.
- 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 parcelas 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.

El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente Normativa y sus Ordenanzas generales y particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección.

El Estudio de Detalle no podrá comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de lo previsto en este Plan, aunque sí podrán ampliar la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos en el planeamiento que desarrollen.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle vigente ED1731 se realizó con la finalidad de desarrollar oficinas. Dicho Estudio de Detalle adjuntaba el anteproyecto de un edificio de oficinas y estaba redactado de tal forma que invalidaba cualquier otra actuación que no fuese el desarrollo de ese anteproyecto de forma específica.

La operación no llegó a realizarse y el actual propietario del local pretende desarrollar un edificio de uso hotelero. Es por ello, que para poder realizar un diseño diferente al anteproyecto que figura adjunto en el ED1731, nos vemos obligados a realizar un nuevo Estudio de Detalle en el que mantenemos los criterios básicos urbanísticos.

El nuevo Estudio de Detalle propone una solución que resuelve la parcela con un diseño integrado en el paisaje urbano.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se mantiene la edificabilidad máxima de 757 m² de la parcela en planta baja, para poder materializar los accesos al edificio así como resolver la sustentación de la estructura, las conexiones a la red general con sus respectivas instalaciones y espacios de servicio básicos que necesite el edificio.

Debido a la servidumbre de acceso al aparcamiento, se destina un espacio libre de 40 metros de ancho que atraviesa la parcela y que no podrá ser ocupado por el edificio, salvo por elementos estructurales puntuales que no afecten al tránsito de los vehículos.

El área libre resultante para disponer los espacios del edificio en planta baja es menor de 757 m². Por ello se permitirá que la planta baja albergue un espacio de altillo dentro del volumen de contorno, cuya adición permita llegar a completar 757 m² de edificabilidad en total (el total es referido a la suma de la superficie construida de la planta baja a nivel de calle más la superficie construida a nivel del altillo). Conviene aclarar que dicho altillo se ubicará fuera la franja de servidumbre de 40m, para que en ningún caso afecte al gálibo de paso al aparcamiento.

También se mantendrá la edificabilidad máxima de 4.000 m² para el volumen conformado por las plantas superiores a la planta baja. Para este volumen de 4.000 m² edificado, computará como edificabilidad el 100% de todos los metros cuadrados de techo, tal y como recoge el Plan General. Siguiendo el criterio del Plan General, las áreas descubiertas (no cubiertas de techo) no computan edificabilidad.

Los planos de este Estudio de Detalle definen los contornos del volumen máximo envolvente (el lo sucesivo le denominaremos "área de movimiento") y sus cotas en planta. La superficie computable del proyecto definitivo se inscribirá dentro del "área de movimiento", sin superar 757 m² de edificabilidad en planta baja y 4.000 m² en las plantas superiores.

Según los planos adjuntos, el área de movimiento resultante en plantas superiores a la baja sobrepasa los 4.000m² máximos, por lo que la superficie construida se ajustará en el proyecto definitivo para no superar en ningún caso los 4.000m² de edificabilidad máxima computable según el PGOU.

Según el Plan General, los usos permitidos en esta parcela son TER-3 los cuales están definidos en el Artículo 6.48 del PGOU "Subzona TER-3. Condiciones específicas". Por lo tanto se podrá desarrollar la parcela con cualquier uso compatible con las normas mencionadas.

En el artículo 6.44 se especifica que el uso Tho.1 - Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera se admite en edificio de uso exclusivo o en edificio mixto siempre que las plantas destinadas a este uso se

situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales. Siendo el caso actual el uso hotelero en edificio de uso exclusivo.

La ocupación en planta del edificio no superará las líneas fijadas para la parcela mediante Certificado de Fijación de Alineaciones.

La altura de cornisa será menor o igual a 21,30 m, definidos por el anterior Estudio de Detalle (ED1731).

La solución propuesta en el presente Estudio de Detalle no supone una alteración de las condiciones de los predios colindantes, por cuanto se ajusta a lo establecido en el Plan General.

Para definir el volumen resultante se ha tenido en especial consideración la ubicación estratégica de la parcela respecto a la avenida Pío XII, y la calle Joaquín Ballester. En este contexto encontramos a nuestro lado dos edificios de volumetría contundente como son El Corte Inglés y la Subdelegación del Gobierno. Además, la percepción que se tiene de la manzana será principalmente desde la avenida Pío XII, con cierta perspectiva y principalmente desde el punto de vista del tráfico rodado. La gran exposición que tiene la manzana, sumado a la distancia y la velocidad desde la que se percibirá el edificio, aconsejan de forma razonable plantear un volumen con imagen contundente y limpia.

La configuración del edificio estará compuesta por:

- Planta baja: accesos, instalaciones, servicios y elementos estructurales .
- Planta primera: un espacio de uso hotelero y un espacio descubierto con uso terraza que no computa edificabilidad.
- Planta segunda, tercera y cuarta: un espacio de uso hotelero
- Construcción por encima de la altura de cornisa máxima: instalaciones y casetones de ascensor y escaleras, tal y como regula el Artículo 5.46 del PGOU.

Los elementos que permite disponer el PGOU sobre la altura de cornisa máxima, y que puedan verse desde la vía pública, se tratarán de tal forma que queden integrados en la composición del edificio. Para ello se podrá emplear un cerramiento coherente con la imagen de fachada, elementos corporativos, etc.

El desarrollo de la edificación en la parcela 6-A tendrá el máximo respeto y consideración al futuro centro médico de Campanar, así como a los edificios vecinos, a nivel de imagen e integración visual. Para ello la imagen y diseño del edificio, así como la selección de materiales de fachada, seguirán criterios de composición armónica.

2.3. SERVIDUMBRE DEL PASO AL ESTACIONAMIENTO DE NUEVO CENTRO

A cota de calle y atravesando la parcela 6-A de Nuevo Centro discurre el uno de los accesos al aparcamiento del centro comercial Nuevo Centro. Este acceso tiene un derecho de paso adquirido consolidado debido a que ha servido por completo a los propósitos por los cuales se creó la servidumbre en los años 80 del siglo pasado.

Dado que el nuevo edificio se apoya sobre el acceso al estacionamiento, al realizar la fase de cimentación, necesariamente se van a demoler los carriles existentes. Se aprovechará la reconstrucción de los carriles para adaptarlos a la nueva Ordenanza de aparcamientos de Valencia, publicada en el B.O.P. con fecha 25 de marzo de 2019. Es por ello que la actuación que se va a realizar en esta manzana, no solo respetará la morfología y características del acceso al estacionamiento, sino que además deberá adecuar este acceso a la nueva normativa.

La configuración geométrica de los nuevos carriles se realizará de tal forma que se mantenga el uso y funcionalidad actual a la vez que se integran los elementos estructurales y constructivos del nuevo edificio.

Para conseguir todos estos objetivos se destina un espacio libre de 40 metros de ancho que atraviesa la parcela y que no podrá ser ocupado por el edificio, salvo por elementos estructurales puntuales que no afecten al tránsito de los

vehículos.

La nueva distribución de los carriles queda representada en los planos adjuntos, y con dicho trazado se garantiza la perfecta conexión con las rampas de acceso a los diferentes niveles del aparcamiento.

2.4. FASES DE CONSTRUCCIÓN

Para que durante las obras del nuevo edificio no se interrumpa de forma completa el acceso al parking del Centro Comercial desde la calle Joaquín Ballester, la edificación se ejecutará mediante fases constructivas razonables que permitan el paso de vehículos al aparcamiento por las zonas ya ejecutadas mientras se desarrolla una nueva fase.

Para ello se deberá ejecutar la estructura por partes para dejar al menos 3 carriles de paso en cada fase. Cuando se termine de ejecutar la primera fase de estructura y se pueda garantizar la seguridad, se permitirá el paso por esta zona mientras se ejecuta una nueva fase.

Este procedimiento será el que permitirá mantener el acceso activo a través de la calle Joaquín Ballester durante la construcción del nuevo edificio. En el proyecto del nuevo edificio se deberán justificar las fases de construcción y los planes de seguridad y salud deberán garantizar el uso parcial de acceso al aparcamiento con total seguridad.

2.5. PASARELA DE CONEXIÓN

El aprovechamiento de la parcela objeto de este estudio de detalle corresponde al local número 199 de Nuevo Centro (según el Reglamento de Régimen Interior de la comunidad de propietarios del centro comercial), teniendo que cumplir todos los derechos y obligaciones de esta comunidad de propietarios. Una de las obligaciones consiste en que la construcción del edificio deberá estar unida estructuralmente al centro comercial mediante una pasarela, de tal forma que sea de facto un único edificio.

La nueva construcción estará unida al Centro Comercial mediante una pasarela peatonal, tal y como también figura en el estudio de detalle ED1731.

Esta pasarela estará ubicada al nivel de la primera planta del nuevo edificio, y conectará el espacio descubierto de primera planta directamente con el aparcamiento que da servicio a todos los locales del Centro Comercial.

Cabe mencionar que el Reglamento de Régimen Interior de Nuevo Centro determina que “...el aparcamiento (...) deberá permanecer abierto todos los días del año como servicio necesario para posibilitar el ejercicio del comercio en el complejo comercial.”

2.6. RESERVA DE APARCAMIENTO

El aprovechamiento de la parcela objeto de este estudio de detalle corresponde al local número 199 de Nuevo Centro (según el Reglamento de Régimen Interior de la comunidad de propietarios del centro comercial), teniendo que cumplir todos los derechos y obligaciones de esta comunidad de propietarios. Una de las obligaciones consiste en que la construcción del edificio deberá estar unida estructuralmente al centro comercial mediante una pasarela, de tal forma que sea de facto un único edificio.

El mismo Reglamento de Régimen Interior determina que “...el aparcamiento (...) deberá permanecer abierto todos los días del año como servicio necesario para posibilitar el ejercicio del comercio en el complejo comercial.” Es decir, el uso del aparcamiento queda al servicio de todos los locales del centro comercial.

Por todo esto, la reserva de aparcamiento del hotel estará incluida en el aparcamiento que da servicio al complejo comercial.

3. PERSPECTIVA DE LA PARCELA Y ENTORNO VISUAL



Fotografía 1. Vista desde la calle Joaquín Ballester.



Fotografía 2. Vista desde la intersección Pío XII - Joaquín Ballester.



Fotografía 3. Vista desde el fondo de la parcela.