

M E M O R I A

# ESTUDIO DE DETALLE DEL EDIFICIO CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE EJECUCION "A1" DEL P.E.R.I. 4 BIS DEL P.G.O.U. DE VALENCIA

*[Handwritten signature]*  
DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado definitivamente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 26 SET. 1997 de 19  
Valencia, 15 Diciembre 1997  
*[Handwritten signature]*  
El Secretario General

PROMOTOR : AYURADES S.L.

## 1.- INTRODUCCION

El presente Estudio de Detalle se redacta como anexo al Programa de Actuación de las Unidades de Ejecución "E" y "CA" del PERI 4 Bis de Valencia redactado a instancias de **AYURADES S.L**

El solar sobre el que se desarrolla el presente Estudio de Detalle se encuentra ubicado dentro de la Unidad de Ejecución "A1" del propio PERI 4- Bis, unidad esta que se encuentra totalmente gestionada. Su presentación junto con el Programa de Actuación Integrada de las Unidades de Ejecución "E" y "CA" obedece a que el referido programa recoge los trabajos de urbanización correspondientes a la mencionada parcela, además de ser todos los terrenos propiedad de la misma mercantil

El Planeamiento vigente, de la referida Unidad de Ejecución, es consecuencia de haberse asumido, en su momento, el PERI 4 Bis del anterior Plan General por el P.G.O.U. vigente aprobado definitivamente el 28 de Diciembre de 1.988

El ámbito que nos ocupa en el presente documento se encuentra calificado por el P.G.O.U. de Valencia como Edificación Abierta (EDA) en lo relativo a las parcelas privadas y Espacios libres (EL) y Viales las parcelas públicas, así mismo existen unas zonas establecidas en el PERI 4- bis que se destinan a Espacio Libre Publico de titularidad Privada (EL/P)

Los usos a los que se destinará la edificación serán los permitidos por el Plan General para una zonificación de Edificación Abierta y desarrollados en el Artículo 6.22 del mencionado Plan.

## 2.- OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto desarrollar el Plan General en la Zona de Calificación Urbanística de Edificación Abierta redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan, sin aumentarla, dentro de la propia parcela.

El Estudio de Detalle estará 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 artículos 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 discurren 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 la propia parcela 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"

Con la solución planteada en el presente Estudio de Detalle no se produce ninguna variación en los espacios libres públicos, sino que se produce un aumento de los Espacios Libres aunque se trate de uso privado, ya que esta solución plantea una menor ocupación en planta de la edificación.

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 General en su artículo 6.23 no introduciendo ninguno de los usos prohibidos en dicho artículo.

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 Ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito"

Actualmente la edificabilidad autorizada por el Plan General a la parcela que nos ocupa, es la que se estableció en la aprobación inicial del PERI 4 Bis, y otorgada en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución "A1", siéndole de aplicación las reglas de voladizos del mencionado PERI

Por tanto tendremos que la edificabilidad total permitida en la manzana que nos ocupa será de 20.357 m<sup>2</sup> correspondiente a los 16.752 m<sup>2</sup> que se le

asignaron en el Proyecto de Reparcelación a la parcela que nos ocupa, mas los 3.461 m<sup>2</sup> correspondientes a los voladizos permitidos por el PERI 4 Bis, los cuales se ubicarán dentro de lo que el presente estudio de Detalle considera alineaciones de fachada.

Esta edificabilidad se justificara en el apartado 5 "Justificación de la Edificabilidad"

e) "No podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito objeto de la 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"

El P.G.O.U. en su artículo 6.25.10 apartado g) establece un número máximo de 20 plantas, no obstante el presente Estudio de Detalle contempla la realización de 13 plantas, cumpliendo por tanto lo indicado en las Ordenanzas.

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 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."

La solución que se propone en el presente Estudio de Detalle, tal y como hemos indicado anteriormente, es la de redistribuir, la edificabilidad máxima permitida, en un mayor número de plantas lo que significa una reducción de

la ocupación en planta de la edificación, consiguiéndose por tanto una liberalización de suelo para Espacios Libres

Por tanto con esta solución se garantiza el cumplimiento del presente condicionante, ya que no se realiza un aumento de la ocupación en planta sino que por el contrario se disminuye dicha ocupación.

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, manteniendo las propias del P.E.R.I. 4 Bis.

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 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."

Actualmente el Plan General prevé, sobre la parcela que nos ocupa, la realización de dos edificios independientes uno en forma de letra "C" irregular cuyo tramo superior es mas largo que el inferior, próxima a los vientos Norte, Sur y Oeste del solar y el otro en forma de "L" invertida, próxima al viento Sur y Este del solar.

La solución que se contempla en el presente Estudio de Detalle es la de realizar un edificio que ocupe la zona en forma de "C" desde la planta baja hasta la planta séptima y a partir de esta situar la edificabilidad que el plan asignaba a la otra parcela, mediante la realización de una planta en forma de "L" cuyo vértice será coincidente con el vértice de la intersección de los lados mayores de la edificación inferior, comenzando a partir de esta planta los retranqueos de forma escalonada hacia el mencionado vértice.

Esta solución supone una liberalización de superficie de ocupación en planta de la edificación ya que se deja sin construir el solar de menor superficie.

Por todo lo anteriormente indicado con la solución prevista no se altera en ningún momento las condiciones de los predios colindantes.

Igualmente el Estudio de Detalle cumple las limitaciones específicas para la zona de Edificación Abierta y que 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 dos bloques establecidos en el Plan General

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 en su contorno.

El Estudio de Detalle, tal y como se justificara posteriormente, no aumenta la edificabilidad máxima asignada en el PERI 4 Bis y recogida

posteriormente por el P.G.O.U. sobre la parcela

Así mismo tal y como se ha indicado anteriormente no se varían las superficies del espacio libre publico en el entorno de la parcela que nos ocupa.

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.

Según el Plan General y mas concretamente el PERI 4 Bis se establece una separación de 14 m entre el bloque de nuestra parcela y el de la parcela situada en el linde Este, mientras que la separación con el edificio situado en el linde Sur la separación es de 21 m. Las distancias anteriormente indicadas nos lleva a poder establecer una altura de cornisa de 28 y 42 m, respectivamente, lo que representa la realización de nueve plantas, baja mas ocho plantas altas y de catorce plantas, baja mas trece plantas altas, a partir de las cuales nos podremos ir retranqueando, de tres en tres metros, al tiempo que nos fuéramos elevando seis metros.

Lo anteriormente indicado se cumple en la solución recogida en el presente Estudio de Detalle ya que se ha planteado la realización de un bloque que cuenta con una altura de ocho plantas en toda su superficie, para pasar, de forma escalonada mediante retranqueos de tres metros, a una altura de trece plantas en el linde Noroeste.

Por lo anteriormente y dado que el número de plantas que se pretende

realizar en la zona medianera con los edificios existentes es de ocho y posteriormente se retranquea 18,40 m hacia el interior de la parcela, se cumple con las distancias mínimas establecidas en las Ordenanzas.

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.

El presente Estudio de Detalle recoge la realización de una edificabilidad máxima en planta baja, edificabilidad que como se puede comprobar es menor a la ocupación en planta de la edificación ya que se pretende realizar en la misma zonas diáfanos las cuales no computan a 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 retranqueos en las plantas superiores las cuales quedarán abiertas siendo terrazas de sus mismas plantas.

g) El número máximo de plantas será de 20, sin perjuicio de que de las anteriores condiciones se deduzca un número menor.

El número de plantas previstas en el presente Estudio de Detalle es de 13 inferior por tanto al máximo establecido.

### 3.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

En el P.E.R.I. 4 Bis y posteriormente en el P.G.O.U. que lo asumió se establecía, en la manzana que nos ocupa, la realización de dos edificios independientes uno en forma de letra "C" irregular cuyo tramo superior es mas largo que el inferior, próxima a los vientos Norte, Sur y Oeste del solar y el otro en forma de "L" invertida, próxima al viento Sur y Este del solar, con ocho plantas de altura y profundidades de 12 m.

Con esta ordenación los espacios libre públicos se sitúan a modo de plaza interior lo que supone dotarlos de cierta privacidad, ya que al estar rodeados de edificaciones se crea una barrera que dificulta el acceso a los mismos.

Estudiando el entorno próximo a la parcela en cuestión, se observaba que más que crear "privacidad" de espacios libres públicos, concepto de difícil interpretación dentro del urbanismo moderno, ya que conlleva a la creación de pequeños núcleos dispersos por la zona, sería mas interesante urbanísticamente el crear grandes espacios libres abiertos que den un mayor servicio de esparcimiento y recreo a un mayor número de personas. Estos espacios públicos abiertos, se pueden acotar, mediante elementos pergolados y/o arbolado, que por su menor dimensión respecto de la edificación, son reconocibles a nivel del viandante, el cual los conoce y acepta como espacios de uso peatonal y de recreo.

La solución que se contempla en el presente Estudio de Detalle es la de realizar un edificio que ocupe la zona en forma de "C" desde la planta baja hasta la planta séptima y a partir de esta situar la edificabilidad que el plan asignaba a la otra parcela, todo ello mediante la realización de una planta en forma de "L" cuyo vértice será coincidente con el vértice de la intersección de los lados mayores de la edificación inferior, comenzando a partir de esta planta los retranqueos de forma escalonada hacia el mencionado vértice.

Con esta solución se deja totalmente libre, sin edificación, la zona de parcela que ocupaba el edificio en forma de "L" invertida, lo que supone la creación de un nuevo espacio libre, aunque de titularidad privada, que conecta las zonas libres de uso público situadas fuera de los bloques con la que se encuentra en el interior de los bloques.

Asimismo es importante destacar que se ha seguido el mismo criterio de diseño, que estos mismos técnicos, han realizado en los edificios que se van a realizar junto al actual en la zona recayente a la Autovía del Saler, concretamente en la Unidad de Ejecución "F", y que resulta lógico mantener con el fin de crear la mayor homogeneidad edificatoria, posible, en la zona

En el presente Estudio de Detalle se ha contemplado la realización de unas zonas aporricadas en planta baja formada por los pilares en fachada. Estos pórticos no se podrán cerrar y en él no se podrá realizar construcción alguna. La solución anteriormente descrita se ha realizado siguiendo lo indicado tanto en las Ordenanzas del P.E.R.I. 4 Bis como en la modificación del Plan General.

Con el fin de dotar a las futuras viviendas de una mayor funcionalidad a la hora de evacuar los humos de la cocina, debido a la altura de la futura edificación, se ha considerado conveniente prever la colocación de una rejilla longitudinal en todo el perímetro de la edificación y en cada una de las plantas, de modo que al mismo tiempo de servir para poder evacuar los humos de las cocinas, ocultando los tipos conductos recayentes a fachada, sirvan para poder ventilar a través de ellas el resto de instalaciones que así lo precisen (gas, aire acondicionado, etc..)

#### 4.- ALINEACIONES Y RASANTES

El presente Estudio de Detalle mantiene las alineaciones establecidas en el P.G.O.U. con la ocupación en planta del edificio

Al igual que se realizado en los edificios colindantes con nuestra actuación en su parte recayente a la Autovía del Saler y con el fin de mantener un conjunto armónico con el entorno, el presente Estudio de Detalle establece unas alineaciones máximas, dentro de las cuales se ubica la edificabilidad establecida, no contemplándose por tanto la realización de cuerpos volados sobre dichas alineaciones máximas en ninguna de las fachadas

Para poder realizar lo anteriormente indicado y dado que las plantas altas tienen unas dimensiones superiores a las de planta baja, se ha procedido a prolongar los soportes de fachada, de las plantas superiores, hasta la cota del terreno, lo que implica la realización de zonas aporticadas a nivel de planta baja cuya superficie se destinara a espacios libres públicos aunque su titularidad será privada no pudiéndose cerrar ni realizar edificación alguna, tal y como se especifica en las Ordenanzas del propio PERI 4- Bis.

El presente Estudio de Detalle, define, por tanto unas alineaciones máximas, es decir que define la envolvente de la futura edificación pudiéndose variar el perímetro de los cerramientos, dentro de ellas y no sobre ellas, con la única condición de presentar una justificación del mantenimiento de la edificabilidad general, en el Proyecto de Edificación que se redacte en el momento de la solicitud de la correspondiente Licencia de Obras computando los espacios según el Artículo 5.22.

Se aportan planos de esquemas de secciones para demostrar el cumplimiento del artículo 6.25 del Plan General.

Con la solución planteada se sigue manteniendo la situación del Espacio Libre de uso Público pero de titularidad Privada que se establecía en el PERI 4-bis

Se prevé para el cumplimiento de la previsión de aparcamientos, que se señala en la Sección Segunda del Capítulo 5 de las Ordenanzas del Plan General, la creación de uno o más sótanos, los cuales podrán ocupar todo el subsuelo, tanto de los Espacios Libres de Uso Privado como de los espacios Libre de Uso Público pero de titularidad Privada, sin tener que solicitar al Ayuntamiento la ocupación del subsuelo. 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 volumen al estar definida la edificabilidad siempre sobre rasante y no bajo ella.

En los planos se ha grafiado sobre el Espacio Libre público de titularidad privada, la cota máxima a la que se podrá llegar con el semisótano.

Sobre esta altura no será necesario que el ajardinamiento a realizar se ejecute con una capa de tierra vegetal de 1 m. de profundidad. Igualmente se podrán situar en este espacio los accesos y ventilaciones de los locales que se podrán realizar en el semisótano.

## 5.- JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD

### 5.1.- Edificabilidad máxima permitida.-

La superficie de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle es de 2.112 m<sup>2</sup> que multiplicado por el número de plantas establecido por el Plan General que es de 8 tendremos una edificabilidad de ..... **16.896 m<sup>2</sup>**

A la superficie anteriormente indicada se le tendría que sumar la superficie correspondiente a los voladizos permitidos por el PERI 4 Bis, los cuales pasamos a justificar

Longitud del voladizo	412,00 m
Anchura del voladizo	1,50 m
Número de plantas	7
Superficie Total = 412,00 x 1,50 x 7 =	4.326 m <sup>2</sup>

De la superficie anteriormente indicada el 60% corresponderá a cuerpos cerrados computándose a efectos de edificabilidad al 100%, mientras que el 40% restante corresponderá a cuerpos volados abiertos cuya superficie a efectos de edificabilidad computará al 50%.

Por lo anteriormente indicado tendremos que la edificabilidad en voladizos será la siguiente

60% s/ 4.326,00 m <sup>2</sup> =	2.596,00 m <sup>2</sup>
40% s/ 4.326,00 m <sup>2</sup> = 1.730,00 m <sup>2</sup> x 50% =	865,00 m <sup>2</sup>
Total edificabilidad en voladizos .....	<b>3.461,00 m<sup>2</sup></b>

Con lo que la edificabilidad máxima permitida será de **20.357 m<sup>2</sup>**

### 5.2.- Edificabilidad realizada

Se utiliza en el presente Estudio de Detalle la consignación de la edificabilidad de modo geométrico tal y como figura en el Plan General computando la edificabilidad de los elementos según el Artículo 5.22.

La edificabilidad máxima a la parcela que nos ocupa, será de 20.357 m<sup>2</sup>, tal y como se ha justificado en el apartado anterior.

Para la obtención de la edificabilidad máxima los espacios computarán del siguiente modo:

1.- Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2.- En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos y las plantas bajas aporcionadas excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso y acceso

3.- Los cuerpos salientes que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente, en mas de un 50 por cien, por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50 por ciento de su superficie.

4.- Todos las superficies cuyo cerramiento lateral y/o frontal sea diáfano en un 50 por ciento de su superficie, computaran únicamente en un 50 por cien. Dentro de este supuesto contemplaremos las escaleras, las cuales se encuentran abiertas en un 50 por cien de su superficie, no así los núcleos de

ascensores y sus vestíbulos los cuales si se computarán al 100 por cien de su superficie.

La edificabilidad obtenida con el presente Estudio de Detalle , será la siguiente, según plantas:

EDIFICABILIDAD	PLANTA
PLANTA BAJA	1.133,00 M <sup>2</sup>
PLANTA 1 a 7	2.046,00 x 7 = 14.322,00 M <sup>2</sup>
PLANTA 8	1.101,00 M <sup>2</sup>
PLANTA 9	1.026,00 M <sup>2</sup>
PLANTA 10	951,00 M <sup>2</sup>
PLANTA 11	876,00 M <sup>2</sup>
PLANTA 12	804,00 M <sup>2</sup>
<b><u>TOTAL EDIFICABILIDAD</u></b>	<b><u>20.213,00 M<sup>2</sup></u></b>

Por todo lo anteriormente reseñado tenemos que la edificabilidad máxima asignada en el presente Estudio de Detalle es de 20.213,00 m<sup>2</sup> por lo que al ser inferior a los 20.357,00 m<sup>2</sup> que el Plan General le asigna a la parcela que nos ocupa, cumplimos con la edificabilidad máxima

La edificabilidad por planta indicada anteriormente se podrá variar en el Proyecto de Obra que se redacte posteriormente, sin que se produzca una variación de las alineaciones exteriores, debiéndose justificar en el mencionado proyecto el cumplimiento de la edificabilidad total

Para la obtención de la edificabilidad del presente Estudio de Detalle se ha considerado la superficie de las plantas cerradas por lo cuatro lados y el cincuenta por cien de la superficie de las terrazas cubiertas y abiertas

por los laterales, así como la superficie de las escaleras las cuales se encuentran abiertas en mas del 50% de su superficie.

Las zonas rayadas grafiadas en planos corresponden a la superficie que se computa al 50%, la cual se podrá redistribuir dentro de las plantas siempre y cuando no se produzca una modificación de la misma.

Valencia, Mayo de 1997

LOS ARQUITECTOS

FDO: ENRIQUE ROIG OLMOS FDO: FRANCISCO NEBOT MIRALLES

DILIGENCIA. - El presente Documento fue aprobado *definitivamente*  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 26 SET. 1997 de 12  
Valencia, 15 *Diciembre* 1997  
El Secretario General