

0.- I N T R O D U C C I O N

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de VALLEHERMOSO S.A., sociedad propietaria del solar y promotora de las obras a realizar sobre el mismo.

El solar, ubicado en Avda. Baleares y calles 1 y 2 (Plan Parcial Avda. de Francia) fue adjudicado a Vallehermoso S.A. por el Excmo. Ayuntamiento en subasta pública y al cumplirse los requisitos estipulados en el art. 2.3 del Plan Parcial, dicha sociedad promotora desea proponer una remodelación de volúmenes y alineaciones que es el objeto del presente trabajo y que vamos a desarrollar de acuerdo con el siguiente índice:

~~DILIGENCIA. El presente Documento fue aprobado~~
~~por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 30 de Julio de 1999~~
~~Valencia, 10 SET. 1999~~

~~AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGENCIA~~

~~Para hacer constar que el presente
documento es copia e INFORMACIÓN
de la memoria del Ayuntamiento.~~

~~27-4-99~~

~~29-4-99~~

~~El Secretario General, P.D.~~

ESTUDIO DE DETALLE EN AVDA. DE BALEARES, ESQUINA A CALLES 1 Y 2
(PLAN PARCIAL "AVDA. DE FRANCIA". VALENCIA).

PROMOTOR: VALLEHERMOSO, S.A.

ARQUITECTO: CARLOS PRAT C.

I N D I C E

0.- INTRODUCCION

1.- PLANOS DE INFORMACION

- 1.0. SOLAR PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD PROMOTORA.
- 1.1. ORDENACION ACTUAL 1/2000 HOJA 4.1 DEL PLAN PARCIAL.
- 1.2. ORDENACION 1/2000 HOJAS 4.2-4.3 DEL PLAN PARCIAL CON TRAMAS INDICATIVAS.
- 1.3. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE HOJA 4.11 DEL PLAN PARCIAL.
- 1.4. ESTUDIO DE DETALLE PROMOVIDO POR LA JUNTA DE COMPENSACION DEL PAU.
- 1.5. PERSPECTIVA DE LA MANZANA Y SU ENTORNO VISUAL.

2.- MEMORIA

- 2.1. DATOS PREVIOS.
- 2.2. MEMORIA DESCRIPTIVA.
- 2.3. EDIFICABILIDAD. ESTUDIO COMPARATIVO Y JUSTIFICACION.
- 2.4. OCUPACION DEL SUELO Y ESPACIOS LIBRES. DATOS COMPARATIVOS.
- 2.5. ORDENANZAS DE APLICACION.
- 2.6. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA SOLUCION ADOPTADA.

3. PLANOS DE ORDENACION

3.1. <u>NUEVA ORDENACION</u>	.....	1/2000
3.2. <u>NUEVA ORDENACION</u>	.....	1/500
ALINEACIONES Y OCUPACION DEL SUELO.		
3.3. <u>ORDENACION ACTUAL</u>	.....	1/300
DEFINICION DE LA EDIFICABILIDAD.		
3.4. <u>NUEVA ORDENACION</u>	.....	1/300
DEFINICION DE LA EDIFICABILIDAD.		
3.5. <u>NUEVA ORDENACION</u>		
PERSPECTIVA DE VOLUMENES.		

2. M E M O R I A

2.- M E M O R I A

2.1.- DATOS PREVIOS

a) Solar ubicado en Avda. Baleares esquina a calles 1 y 2 del Plan Parcial Avda. de Francia (Valencia). Avda. Baleares orientación Norte.

- El solar fue adjudicado a Vallehermoso S.A. por el Excmo. Ayuntamiento en subasta pública.

- Longitudes de fachada: (según levantamiento topográfico).

Avda. de Baleares	.....	90,406 mts.
Calle nº 1	.....	68,226 mts.
Calle nº 2	.....	59,669 mts.

- Superficie del solar 4.074,00 m².

b) Determinaciones del Planeamiento actual

b1) Plan Parcial Avenida de Francia, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento con fecha 11-4-91, del cual resulta:

- Ordenación: Conjunto formado por un bloque en forma de U con 15,00 mts. de anchura, y VIII plantas más ático, con una zona interior de espacio libre privado.

- Uso: Residencial Dominante RED.

- Soportales de 10,00 mts. en plantas bajas recayentes a calle 1 y 2.
- El Plan autoriza la redacción de Estudio de Detalle, para lo cual marca el presente solar como AMBITO DE ESTUDIO DE DETALLE F.

b2) Estudio de Detalle promovido por la Junta de Compensación con fecha 29-12-97 (ver plano de información 1.4):

Fija la dotación de acceso de vehículos para la zona libre privada a través del espacio público, marcando un itinerario para los mismos.

c) Entorno

- La totalidad de la manzana queda configurada por otro conjunto (también ámbito F) en forma de U con XII y X plantas y un espacio interior libre de uso público.
- La manzana colindante al Oeste dispone de edificaciones en forma de L y una zona calificada como BUP.
- La manzana colindante al Este dispone de edificación en forma de L y una zona verde con equipamiento deportivo.

2.2.- MEMORIA DESCRIPTIVA

Estudiadas las características previstas por el Plan para el presente solar y examinadas las tipologías del resto de manzanas de la totalidad del Plan, se observa que en general se juega con 2 tipos de edificación: un tipo de manzana semiabierta en forma de U y otro tipo más abierto en forma de L. Es evidente que este 2º tipo goza de importantes mejoras respecto al tipo semicerrado en cuanto a mejor soleamiento de las viviendas, mejor aireación, menos interferencias visuales de unos bloques con otros, mejores vistas, etc.

Las zonas verdes de uso privado quedan encerradas por la edificación en el caso de solución en U, y quedan más abiertas y soleadas en el caso de solución en L, es decir la 1ª tipología nos recuerda más a la clásica manzana cerrada de Ensanche, y la 2ª nos recuerda más a la edificación abierta, calificación dominante en el presente Plan de la Avenida de Francia.

Por otra parte la anchura de bloque de 15,00 m. del Plan resulta excesiva para los modelos de viviendas previstos por el programa del promotor, y la altura de VIII plantas es pequeña respecto a los edificios del entorno.

Dado que el Plan autoriza la redacción de Estudios de Detalle, según ámbitos F marcados a tal efecto, es objeto de la presente propuesta, la remodelación de volúmenes y redefinición de alineaciones necesarias para conseguir los 2 objetivos, que según nuestro criterio pueden mejorar la solución y que son:

- 1º. Elección de la tipología de manzana abierta con edificación en L, que como ya hemos dicho está adoptada por el propio Plan.
- 2º. Reducción de la anchura de bloque y consiguiente aumento de la altura, a fin de armonizar más los volúmenes con los edificios del entorno previstos por el Plan.

De acuerdo con estas premisas y objetivos y cumpliendo con la normativa del Plan Parcial de la Avenida de Francia, PGOU y Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, se ha redactado el presente Estudio de Detalle que queda reflejado en los planos adjuntos y que en esencia consiste en:

- Bloque en L de XII plantas, recayente a Avda. de Baleares y calle nº 1. Se agota la máxima altura permitida y se abre la manzana a la orientación Este (calle nº 2) recayente a la zona verde con equipamiento deportivo. De acuerdo con el art. 6.8.4.a) del Plan, sobre las XII plantas se prevé la construcción de una planta 13ª retranqueada formando ático.
- Adopción de una anchura de bloque más pequeña en las plantas tipo, si bien se mantiene la misma en plantas bajas y plantas XI y XII (ver planos nº 3.2 y 3.4 con definición de las nuevas alineaciones adoptadas).
- Liberación de un espacio de 420,70 m². recayente a calle 2 que se cederá al Excmo. Ayuntamiento, para su incorporación al espacio público del interior de la manzana, con lo que dicho espacio público queda también más abierto, y mejor soleado, además de crecer en los citados 420,70 m².

- Con todo ello se propone un conjunto muy simple (bloque en L de XII plantas) y un gran jardín abierto (suma del privado más el público que crece) que manteniendo la edificabilidad y demás condicionantes que impone la normativa, mejora la solución inicial.

Es de hacer constar que:

- 1) El bloque de XII plantas guarda las necesarias medidas de separación respecto a los edificios de la fachada opuesta a la Avda. de Baleares, $h/2 = 36,70 / 2 = 18,35$, ancho de calle = 30,00 y en la calle 1 no enfrenta a edificaciones sino a zona escolar.
- 2) El acceso de vehículos previsto por el E. de D. de la J.C. debe serlo incluso para los vehículos de bomberos, que ahora necesariamente deben acceder a ambas fachadas del edificio resultante en aplicación de la NBE-CPI-96 (condiciones de entorno). El itinerario peatonal y de vehículos de emergencia previsto se acorta y se simplifica. La cesión al Excmo. Ayuntamiento de los 420,70 m². deberá reflejar estos extremos.
- 3) Se ubicarán las rampas de aparcamiento dentro del espacio privado, sin incidir negativamente en la trama viaria (calle 2).
- 4) Se establece la planta 13ª retranqueada formando ático, en los términos establecidos por el art. 6.8.4.a) del Plan, sin perjuicio de la adaptación de las características del bloque original.

- 5) Se fija la posición de los N.C.V. (núcleos de comunicación vertical) para asegurar la alineación de los casetones resultantes.
- 6) No se altera la rasante, manteniéndose las cotas de nivel de 8,261, 8,707, 8,263 y 7,836.

2.3.- EDIFICABILIDAD, ESTUDIO COMPARATIVO Y JUSTIFICACION

De acuerdo con los criterios de medición establecidos en el artículo 5.24 del Plan, se ha procedido a evaluar la edificabilidad asignada por el Plan, sobre el solar real resultante del levantamiento topográfico del propio Ayuntamiento, según el siguiente detalle: (ver plano nº 3.2).

Planta baja:

15,00 x 50,00	.....	750,00
15,00 x 42,87	.....	643,05
15,00 x 75,34	.....	1.130,10
Suma	.....	2.523,15 m2.

Plantas 1 a 7:

15,00 x 60,00	.....	900,00
15,00 x 52,87	.....	793,05
15,00 x 75,34	.....	1.130,10
Suma	.....	2.823,15 x 7 = 19.762,05 m2.

Planta de áticos:

8,00 x 56,50	452,00
8,00 x 49,37	394,96
8,00 x 75,34	602,72
<u>Suma</u>	<u>1.449,68 m2.</u>

Edificabilidad:

Planta Baja	2.523,15
Plantas 1 a 7	19.762,05
Planta de áticos	1.449,68
<u>TOTAL</u>	<u>23.734,88 m2.</u>

La solución propuesta se ha ajustado a la misma edificabilidad, tal y como justificamos en plano nº 3.4, planta por planta ya que utilizamos diferentes anchuras de bloque, de acuerdo con el siguiente detalle:

Planta baja (I):

15,00 x 82,77	1.241,55
15,00 x 50,00	750,00
<u>Suma</u>	<u>1.991,55 m2.</u>

Plantas II a X:

12,65 x 83,35	1.054,38
12,65 x 61,24	774,69
50% 2,35 x 9,34	10,97
50% 2,35 x 11,35	13,34
<u>Suma</u>	<u>1.853,38 x 9 = 16.680,42 m2.</u>

Plantas XI y XII:

	12,65 x 83,35	.....	1.054,38
	12,65 x 61,24	.....	774,69
	2,35 x 11,47	.....	26,95
	2,35 x 13,24	.....	31,11
	2,35 x 13,24	.....	31,11
50%	2,35 x 9,34	.....	10,97
50%	2,35 x 13,40	.....	15,74
50%	2,35 x 13,11	.....	15,40
50%	2,35 x 8,03	.....	9,44
	Suma	.....	1.969,79 x 2 = 3.939,58 m2.

Planta XIII (Formando ático):

	8,00 x 78,88	.....	631,04
	8,00 x 56,50	.....	452,00
	1,15 x 2,44	.....	2,81
	(1,15x4,55)x7	.....	36,63
	Suma	.....	1.122,48 m2.

Edificabilidad:

	Planta Baja (I)	.....	1.991,55
	Plantas II a X	.....	16.680,42
	Plantas XI y XII	.....	3.939,58
	Planta XIII (áticos)	.....	1.122,48
	TOTAL	.....	23.734,03 m2.

El conjunto de la edificabilidad se ha definido en base a la fijación por el propio Estudio de Detalle de:

- a) La posición de los núcleos de comunicación vertical.
- b) La configuración de la planta 13ª retranqueada, formando ático.
- c) Las terrazas abiertas, computadas al 50%.

2.4.- OCUPACION DEL SUELO Y ESPACIOS LIBRES.
DATOS COMPARATIVOS

(Ver plano nº 3.2).

Como consecuencia de la remodelación propuesta se liberan 680,00 m². de suelo que se incorporan 259,30 m². al espacio libre privado y 420,70 m². al espacio libre público (estos últimos mediante cesión gratuita al Excmo. Ayuntamiento). De esta forma los datos comparativos finales de ocupación de suelo son los siguientes:

Ordenación actual

Superf. ocupada por la edificación	2.823,00
Espacio libre privado	1.251,00
<u>Total superf. solar</u>	<u>4.074,00 m².</u>

Nueva Ordenación

Superf. ocupada por la edificación	2.143,00
Espacio libre privado	1.251,00
Suelo liberado a incorporar al espacio libre privado	259,30
Suelo liberado a incorporar al espacio libre público	420,70
<u>Total superf. solar</u>	<u>4.074,00 m².</u>

Cesión al Excmo. Ayuntamiento 420,70 m².

Total suelo liberado:

259,30 + 420,70 680,00 m².

2.5.- ORDENANZAS DE APLICACION

Al presente Estudio de Detalle le serán de aplicación, las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de la Avenida de Francia, entendiendo la edificación resultante como bloque completo y exento, aun cuando la construcción y sus correspondientes licencias se efectúen por fases.

En cualquier caso la cesión del suelo liberado (420,70 m2.) se realizará siempre con anterioridad a la 1ª fase de construcción.



En el Estudio de Detalle quedan claramente definidas:

- a) La posición de los núcleos de comunicación vertical.
- b) La configuración de la planta 13ª retranqueada, formando ático.
- c) Las terrazas abiertas, computadas al 50%.

2.6.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA SOLUCION ADOPTADA

La solución adoptada, propuesta en el presente Estudio de Detalle, creemos que urbanísticamente mejora la solución inicial prevista por el Planeamiento, tal y como se ha explicado en la memoria descriptiva al elegir el modelo en L y al crecer los espacios libres. Y se cumple la normativa preceptiva para la Redacción de Estudios de Detalles que es la siguiente:

PLAN PARCIAL AVENIDA DE FRANCIA (a su vez de acuerdo con el P.G.O.U.)

Art. 2.3. Título II, Cap. II Estudios de detalle.

Art. 2.4. Condiciones Generales.

Art. 2.10. Estudios de detalle en ámbitos F.

Art. 6.8. Apartado 9.

REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Cap. I. Sección H. Art. 21.

Cap. IX. Sección A. Art. 100.

Sección B. Art. 101 Documentación.

Se cumplen todos los requisitos exigidos por el artículo 2.3. del Plan Parcial:

El presente Estudio de Detalle se desarrolla en un ámbito F, establecido a tal efecto por el propio Plan.

Se reajustan las alineaciones, manteniendo las existentes en Avda. de Baleares y calle 1.

Se redistribuye la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla (ver apartado 2.3. de la memoria).

Se redefinen los volúmenes arquitectónicos sin aumentarlos, en el ámbito F autorizado.

Se mantiene el uso Residencial Dominante autorizado por el plan, para el ámbito F.

Se cumplen todas las condiciones y limitaciones exigidas por el artículo 2.4. del Plan.

1a) Se ordena la totalidad de los terrenos comprendidos en uno de los ámbitos señalados para ellos (ámbito F).

1b) Se adaptan y reajustan las alineaciones sin reducción del espacio viario.

No se crean alteraciones en la continuidad de recorrido ni de trama establecidos por el Plan para las calles circundantes.

No se imponen retranqueos de ningún tipo y se guarda una adecuada articulación morfológica con el entorno.

1c) No se reduce ninguno de los espacios libres públicos previstos en el P.P. sino que se aumentan al ceder al Excmo. Ayuntamiento un área de 420,70 m². que mejorará las condiciones de diseño al no ser un espacio público "encerrado por la edificación" sino abierto a la orientación Este por lo que recibirá plenamente el agradable sol de la mañana. El nuevo espacio libre público, que crece en 420,70 m². queda incorporado visualmente a la zona verde con equipamiento deportivo, proyectada por el Plan en la manzana colindante al E.

No se suprimen ni menguan las superficies reservadas a uso dotacional público, ni se reduce la reserva de equipamiento social prevista por el P.P.

ld) No se introducen usos prohibidos por las Ordenanzas del Plan. Se mantiene el Uso Residencial plurifamiliar, apartado RED (Residencial Dominante).

le) No se aumenta el volumen ni la edificabilidad total previstos por el Plan. En este caso la edificabilidad viene dada de forma geométrica (art. 5.24) derivada de los parámetros de edificación señalados en la Ordenanza.

lf) No se rebasa la altura máxima (XII plantas) en el ámbito F correspondiente (art. 2.10 del Plan) ni se reduce la mínima, si bien se hace uso del derecho a una planta 13ª formando ático.

lg) El presente Estudio de Detalle no contiene determinaciones propias de un Plan de rango superior.

lh) No se alteran las condiciones de los predios colindantes y existe una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, compatible con el interés público y congruente con los objetivos del Plan.

li) No se afecta al equipamiento social.

2. El presente Estudio de Detalle respeta las demás determinaciones vinculantes del Plan Parcial y en especial las Ordenanzas.

3. El presente Estudio de Detalle no comporta disminución de las obligaciones urbanizadoras de la propiedad, sino que las aumenta como consecuencia de la introducción de mayores espacios libres.

Se cumplen todos los requisitos exigidos por el art. 2.10 Estudios de Detalle en Ambitos F.

- Alineaciones exteriores: El edificio resultante mantiene las líneas de fachada coincidentes con las alineaciones exteriores determinadas por el P.P.
- Alineaciones interiores: No se rebasa la superficie determinada en el P.P. por la superficie de parcela ocupable y el área peatonal privada.
- Altura máxima: XII plantas.
- Se mantiene la calificación RED (uso residencial dominante).
- Altura mínima permitida: El edificio resultante no reduce el régimen de alturas previsto por el P.P. (VIII plantas y ático) en todo su trazado.
- No se ocupa la planta baja del edificio que se proyecta sobre la zona practicada (soportal) recayente a calle nº 1. Tampoco se ocupa la recayente a calle nº 2 porque pasa a ser espacio libre.

Se cumple todas las condiciones adicionales estipuladas en el art. 6.8 apartado 9 del Plan Parcial.

- a) Se abarca uno de los ámbitos definidos a tal efecto en el plano 4.11 de Ordenación (ámbito tipo F).
- b) No se aumenta la edificabilidad máxima asignada por el Plan.
- c) La nueva Ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan en su entorno. La Avda. Baleares y calle nº 1 no quedan en absoluto afectadas y la calle nº 2 queda mejorada por la creación de mayor espacios libres recayentes a ella.

d) La nueva ordenación no modifica las distancias entre bloques, y la modificación de altura cumple el art. 5.16 del Plan:

Ancho Avda. Baleares = 30,00 mts.
Altura de cornisa para XII plantas = 36,75
Mitad de la altura de cornisa máxima = 18,375
30,00 es superior a 18,375

e) La superficie liberada por los soportales no se ha computado a los efectos de edificabilidad.

f) No se realizan plantas intermedias abiertas.

g) No se modifican las condiciones de parcela establecidas en el art. 6.7. Tan solo se modifica la anchura de bloque y se redefinen las alineaciones.

Se cumple todo lo estipulado en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

Cap. I. Sección H. Art. 21.

Apartado 3. Se cumplen los requisitos para que el área que abarca el presente Estudio de Detalle pueda considerarse manzana o unidad urbana equivalente, ya que se trata de parcela urbana privada, rodeada íntegramente por viario público y espacio libre público.

Apartado 5. No se transfiere edificabilidad entre manzanas.

Cap. IX. Sección A. Art. 100

Apartados 1 y 2. El presente Estudio de Detalle abarca manzana o unidad urbana equivalente, en ámbito previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.

Apartado 3.

A) Se señalan alineaciones, completando y adaptando las ya señaladas por el Plan Parcial. No se modifican las rasantes.

B) Se ordenan los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial.
No se altera el destino del suelo, no se aumenta su aprovechamiento urbanístico, no se incumple ninguna norma específica de las previstas por el Plan para su elaboración.
No se suprime ni reduce ninguno de los viales previstos por el Plan.

4. No se ocasiona perjuicio ni se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

5. No se trasvasa edificabilidad entre manzanas.

 **AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**
DILIGENCIA

Donde ha de constar que el presente documento se comete a INFORMACIÓN PÚBLICA por acuerdo del Ayuntamiento.
Fecha de fecha: 27-4-99
Valencia: 29-4-99
EL SECRETARIO GENERAL (P.D.)

Sección B) Documentación.

Art. 101. Se acompaña la documentación exigida, tanto en A) Planos de información como en B) Memoria justificativa y C) Planos de ordenación.

Con todo ello, estimamos suficientemente justificada la solución propuesta.



Valencia, Marzo de 1999

El Arquitecto:



DILIGENCIA. El presente Documento fue aprobado Definitivo
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 30 de Julio de 1999
Valencia, 10-SET-1999
El Secretario General