

MEMORIA

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado inicialmente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 15 de Noviembre de 1991
Valencia, **14 FEB. 1992**
El Secretario General.

P.D.

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: Cooperativa "El Ferranbús"

EMPLAZAMIENTO: Manzana completa delimitada por las Calles.
Maderas, Hierros, Almirante Cruilles y Peaña.

INDICE:

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 23 de Febrero de 1992
Valencia, **14 FEB. 1992**
El Secretario General.

P.D.

- 1.- Antecedentes
- 2.- Procedencia de la formulación del Estudio de Detalle según Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.
- 3.- Procedencia de la formulación del Estudio de Detalle según P.G.O.U. de Valencia.
- 4.- Ordenanzas de aplicación
- 5.- Estudio de Detalle propuesto.
- Régimen de sustitución
- 6.- Cuadro resumen de superficies.
- 7.- Índice de planos.

1.- ANTECEDENTES

A requerimiento de la Sociedad Cooperativa " El Ferrobús "se procede a la formulación del presente Estudio de Detalle sobre la manzana completa delimitada por las Calles Maderas, Almirante Cruilles, Peaña y Hierros, claramente emplazada en la documentación gráfica que completa el presente Estudio de Detalle.

El suelo afecto queda calificado por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia como Suelo Urbano, Zona Terciario TEr - 5. Enclave terciario polivalente.

La manzana se enclava en una trama ortogonal generada por paralelas y perpendiculares al eje viario principal del entorno, que es la Avd. del Puerto. Tenemos pues, que la alineación propuesta en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia coincide con las alineaciones que existen en la realidad física del lugar, que son así mismo, las que incorpora el presente Estudio de Detalle.

Actualmente en la manzana existen tres edificaciones diferentes con dos usos muy distintos.

- Una industria bodeguera en plena producción incluso con sección de embotellado y encajado que ocupa más del 92% de la superficie. Dicha industria está construida, tanto su edificación como su vallado sin estar fuera de alineación, y se compone fundamentalmente de tres áreas.

Una consistente en el cuerpo de oficinas con unas viviendas en planta primera que completan todo el frente de la Calle Maderas.

Un cuerpo de naves con cubierta inclinada, fundamentalmente de madera.

Un patio libre sin cubrir, pero vallado.

Actualmente se encuentra en muy avanzado estado de construcción una nueva industria en pueblo próximo a Valencia a donde se va a trasladar la bodega, liberando de este modo el suelo que actualmente ocupa.

- Una comunidad en la esquina de la calle de los Hierros y la calle Peaña con nueve viviendas y un bajo, que ocupa todo el edificio 182 m² de suelo. Dicho edificio, que es de edad mediana, está construido respetando la alineación propuesta por el PGOU de Valencia. Esta situación del inmueble queda contemplada en el PGOU dentro de lo que se denomina "Fuera de ordenación diferido" en las disposiciones transitorias. El presente Estudio de Detalle lo recoge en la documentación gráfica en su estado actual, considerándolo una preexistencia, al no ser previsible su sustitución teniendo en cuenta la vida media de este tipo de inmuebles. No obstante se prevé en el capítulo 5º su régimen de sustitución por si este supuesto de produjera.

- Unas casitas de tipología "casa de pueblo" de dos alturas y con patio al fondo en la calle de los Hierros. Esta edificación, que ocupa 193'21 m² de suelo, también respeta la alineación del PGOU de Valencia e igualmente se encuentran "Fuera de ordenación diferido". Esta edificación está parcialmente ocupada con unas condiciones de uso muy sencillas propias de una edificación de más de 60 años con una vida útil muy consumida. La documentación gráfica ordena el volumen a edificar sobre el suelo que ocupan cuando su previsible sustitución se produzca. Esta sustitución, llevada a cabo según propone el presente Estudio de Detalle, supone la creación de una servidumbre de luces y vistas sobre la propiedad mayoritaria, que se compromete a ceder por un determinado justiprecio.

2.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL ESTUDIO DE DETALLE. SEGUN LEY DEL SUELO Y REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

En lo referente a la tramitación se está a lo que dice el Art. 40.2 (L.S) y Art. 41 (L.S).

Respecto a la redacción se está a lo preceptuado que dice el Art. 14º del Reglamento de Planeamiento, en el punto que recoge la posibilidad de que los particulares procedan a redacción de los Estudios de Detalle.

3.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL ESTUDIO DE DETALLE SEGUN P.G.O.U. DE VALENCIA.

La procedencia de la formulación del presente Estudio de Detalle según el P.G.O.U. de Valencia, se desprende del Art. 6.50, del mismo en el que se prohíbe expresamente el uso residencial en las subzonas terciarias TER - 5, en tanto que no se aprueben los Estudios de Detalle que se prevén en el Art. 6.51.

En dicho artículo 6.51, denominado Planeamiento de Desarrollo en Ter-5, se establecen las condiciones que deben cumplir los Estudio de Detalle para admitir usos residenciales previa su aprobación.

La casuística particular que se produce en esta manzana en lo referente a la propiedad es la siguiente:

- Un propietario 4.561.01 m²

- Nueve propietarios en regimen de comunidad de vecinos, propietarios cada uno de ellos de una vivienda y un propietario del bajo. Dicha comunidad que ocupa 182.00 m²

- Cuatro propietarios de unas casitas en la calle Hierros 193.21 m²

TOTAL SUPERFICIE MANZANA 4.936.22 M²

Es voluntad del propietario mayoritario la redacción, tramitación y aprobación del presente Estudio de Detalle, respetando en todo momento el derecho al aprovechamiento urbanístico que el P.G.O.U. de Valencia confiere a los propietarios minoritarios. Es más, dada la solución adoptada de concentración perimetral del volumen que propone el presente Estudio de Detalle, les está correspondiendo un aprovechamiento de casi 4 m²/m², superior a los 3m²/m² de aprovechamiento total de la manzana.

La relación de propietarios minoritarios es la siguiente:

Calle Peaña N.- 2

- Pta 1 Sr. Cosquero
- Pta 2 Sr. Oliver
- Pta 3 Sr. D. Ernesto Pons
- Pta 4 Sr. Fras
- Pta 5 Sr. Santa Mónica
- Pta 6 Sr. Santa Mónica
- Pta 7 Sr. Mondragó
- Pta 8 Sr. Soler
- Pta 9 Sr. Amador
- Baño Sr. D. Luis Burgos

Calle Hierros

- Número 16 Sr. D. Andrés Roig
- Número 16 Sr. D. Fco. Leonarte Mateo
- Número 16 Sr. D. Inocente Cea Minalla
- Número 18 Sr. D. José Florentino Mestre García
y Hnos.

El propietario mayoritario es la sociedad mercantil "Vicente Gandia Pla, S.A.", con domicilio a efectos de notificaciones en Valencia en la calle de Las Maderas N-11.

4.- ORDENANZAS DE APLICACION

Por ser suelo terciario es de aplicación el capítulo sexto del P.G.O.U. y en particular el régimen de usos descritos en el Art. 6.44 así como la sección sexta del mismo capítulo que hace referencia a la subzona TER - 5.

En dicho capítulo sexto se fija la edificabilidad de modo aritmético (3 m² de suelo/m² de techo) y como claramente se define en Art. 5.27 para las edificabilidades establecidas de este modo, quedan computadas en el estudio propuesto las terrazas y balcones previstos, fijando en cada paramento de fachada los metros "volados". Estos, por estar cubiertos e inicialmente previstos abiertos lateralmente, su cómputo se realiza al 50% como dice el Art. 5.22 apartado 3. Si la solución final en proyecto fuera a base de miradores o cuerpos cerrados lateralmente su cómputo sería al 100% y por tanto, su superficie la mitad.

Las condiciones de volumen y forma de los edificios, están tanto a las condiciones generales de TER-5 de la Sección Sexta del Capítulo Cuarto del Título Sexto, como a las de edificación abierta del mismo Título Capítulo Cuarto. A este respecto es de resaltar la importancia que en el diseño final tienen dos ordenanzas de las condiciones generales de TER-5:

- Número máximo de plantas 6 (incluida la baja)

- La altura de cornisa tiene una limitación máxima en función del ancho de calle, por lo que se propone una solución con secciones escalonadas y de este modo se va ganando altura de cornisa según la distancia entre paramentos exteriores va aumentando de dimensión y cumpliendo de este modo, en todo momento la limitación de altura de cornisa no superior a vez y media el ancho de calle.

5.- ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO

La solución adoptada es una simbiosis de dos posturas inicialmente antagónicas. Por un lado las que se desprenden de su condición del lugar, insertado en una trama ortogonal con edificaciones entre medianeras, con o sin patio de manzana, construidas "a línea", pero desde ningún punto podríamos considerar estas edificaciones de "abiertas". Por otro lado las ordenanzas de aplicación en la zona de TER-5 para la redacción de Estudios de Detalle, que son precisamente de "edificación abierta". Estos condicionantes unidos a la necesaria simultaneidad de uso terciario-residencial así como a la voluntad de la sociedad promotora de construir viviendas de VPO ajustadas en superficies a la normativa vigente la solución adoptada es la que se refleja en la documentación gráfica del presente documento.

Dicha solución consiste básicamente en lo siguiente:

- Ubicación del uso terciario en locales de planta baja y en primera planta dando a la calle Maderas. En esta calle se construye un pórtico, valorando de este modo tanto esta calle como los locales que en ella se desarrollen, al ser precisamente la calle con más prestancia de las cuatro que conforman la manzana.

- Construcción perimetral de la edificación en piezas de 12 metros de profundidad, por considerar esta óptima para el estandar de vivienda a edificar en esta zona.

- Solucionar e incorporar, en la medida de lo posible, la edificación existente al Estudio de Detalle evitando que medianeras existentes queden vistas, y asignando a las pequeñas casitas existentes en la calle Hierros una volumetría para cuando sean sustituidas.

- Crear en el interior de la manzana un espacio libre de dominio y uso privado ajardinado ligeramente al estar sobre la cubierta del sótano de aparcamiento. Esta plaza estará a lo que dice el Art. 5.19 punto 3. Según se desprende del Art. 5.19 punto 1, en el que se define la superficie ocupable como aquella susceptible de ser ocupada, en este caso, esta sería toda la manzana. Es por esto por lo que no es de aplicación el garantizar una capa de tierra de al menos un metro de espesor, pues esta no se desarrolla sobre patio de parcela o espacio libre, sino superficie ocupable no ocupada.

- La ubicación de escaleras, divisiones de viviendas, zaguanes, etc, se entiende como un avance del posterior proyecto de edificación y como un modo de poder computar correctamente las superficies de elementos comunes, pero no como una solución definitiva como sí que lo son todas las dimensiones y forma de la volumetría propuesta en el presente Estudio de Detalle.

- La dotación de plazas de aparcamiento y sus condiciones generales estarán a lo dispuesto en el PGOU. Se prevé su emplazamiento en sótano, como así se dibuja en la secciones de la documentación gráfica. En una primera aproximación, si consideramos una repercusión de 30 m²/plaza, sería suficiente para satisfacer la dotación mínima con un único sótano de aparcamiento. No obstante, si fuera necesario, para satisfacer esta dotación mínima, se dispone la posibilidad de ejecutar totalmente o parcialmente un segundo sótano, por lo que su cumplimiento está garantizado.

5.1 Regimen de sustitucion esquina C/ Hierros C/ Peaña

Según se lo expuesto en el punto primero de la presente memoria no es previsible que esta sustitución se lleve a cabo. No obstante se prevé una posible sustitución con una solución volumétrica acorde con el resto de la ordenación, y en particular, una solución de esquina como la que se produce en la esquina opuesta, C./ Hierros y C./ Almirante Cruilles.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado inicialmente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 15 de Noviembre de 1991
Valencia, **14 FEB. 1992**
El Secretario General,
P.D.

Esta sería básicamente del siguiente modo:

- Número de planta a edificar sobre rasante: P_b + 3.
- Alturas de cornisa según regimán general del Estudio de Detalle.
- Alineación en planta baja según líneas generales que conforman la manzana como se definen en la documentación gráfica.
- Alineación en plantas superiores según planos de fachada exteriores de los volúmenes colindantes propuestos tanto por la calle de los Hierros como por la calle Peaña.
- El volumen definido de este modo garantiza el aprovechamiento de 3m²/m² que le corresponde.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 23 de Enero de 1992
Valencia, **14 FEB. 1992**
El Secretario General,
P.D.

6.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES.

Superficie total	4.936.21 m ²
Aprovechamiento (3m ² /m ²)	14.808.63 m ²

UNIDAD I

Superficie del solar	375.20 m ²
Uso residencial máx.	1.040.90 m ²
Uso terciario mín.	446.10 m ²
Total edificable	1.487.00 m ²

UNIDAD II

Superficie del solar 4.561.01 m²

	Residen.	Tercia.	Ele. Común	Total
Pl. baja	0	2.691.10	440.04	3.131.14
Pl. 1a	1.385.04	1.076.38	169.06	2.630.48
Pl. 2a	2.018.48	0	169.06	2.187.54
Pl. 3a	1.999.93	0	196.06	2.168.99
Pl. 4a	1.458.74	0	128.80	1.587.54
Pl. 5a	1.470.74	0	128.80	1.599.54
TOTALES	8.332.93	3.767.48	1.204.82	13.305.23

Repercusión de elementos comunes:

- Residencial (68'90%) = 836.16 m²
- Terciario (31'10 %) = 374.66 m²

Superficies con repercusión de elementos comunes:

- Residencial 9.163.09 m²
- Terciario 4.142.14 m²

TOTAL APROVECHAMIENTO UNIDAD I Y II14.792.23 m²

7.- INDICE DE PLANOS

- 0.- Emplazamiento y resumen de superficies.
- 1.- Base cartográfica.
- 1'.-Inserción urbana según PGOU.
- 2.- Planta baja.
- 3.- Planta primera.
- 4.- Planta segunda.
- 5.- Planta tercera.
- 6.- Planta cuarta.
- 7.- Planta quinta.
- 8.- Secciones.
- 9.- Perspectiva Calles Hierros y Almirante Cruilles.
- 10.-Perspectiva Calles Maderas y Almirante Cruilles



En Valencia, Septiembre de 1991

Los Arquitectos

Fdo.: José I. PUERTAS MEDINA

Fdo.: Javier BONILLA MUSOLES