



ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO:	CALLE PROFESOR BELTRAN BAGUENA, 2. VALENCIA -46009-
PROMOTOR:	HOTEL TURIA, S.A.
ARQUITECTO:	JESUS REVERT GARCIA

MEMORIA DESCRIPTIVA.



1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.- ANTECEDENTES.

A petición de D^o. Antonio Tent Argudo, que actúa en representación de la Sociedad Mercantil HOTEL TURIA, S .A., con sede social en la Calle PROFESOR BELTRAN BAGUENA, Nº 2, de Valencia. (46009-VALENCIA). Se desarrolla el presente Estudio de Detalle por encargo del promotor anteriormente citado. El Hotel TURIA esta situado en la Calle Beltrán Baguena nº2, es cual hace esquina con la Avenida Menéndez Pidal.

El expediente en el Elmo. Ayuntamiento de Valencia tiene el número 3317/87-IA, cuyos actos ya reglados son los siguientes,

- A. Proyecto Básico, con Visado Colegial y Fecha de Registro General de Entrada en el Ayuntamiento el 22 de julio de 1987.
- B. Complementado y modificados de proyecto Básico.
Fecha de Registro General de Entrada en el Ayuntamiento el 22 de diciembre de 1987, 7 de septiembre de 1988, 29 de septiembre de 1988 y 14 de marzo de 1989.
- C. Proyecto de Ejecución "de cimentación y muros perimetrales de contención". Visado el 17 de noviembre de 1989. Certificado final de obra con fecha 4 de octubre de 1990 y visado con fecha dos de enero de 1991.
- D. "Reformado de proyecto Básico de Hotel " y "Proyecto de Ejecución de estructura y cerramiento". Visado con fecha 4 de octubre de 1990, y Fecha de Registro General de Entrada en el Ayuntamiento el 31 de enero de 1991



- E. "Proyecto de Ejecución de cubierta, albañilería, revestimientos discontinuos, revestimientos continuos y carpintería exterior". Visado el 23 de octubre de 1992. Y Certificado Final de Obra fechado el 2 de febrero de 1993 y visado el 2 de marzo de 1993.
- F. "Proyecto de Ejecución cuarta fase, remate de obras e instalaciones en general", visado el 19 de noviembre de 1993, y Certificado Final de Obras con fecha 10 de marzo de 1994 y visado el 13 de septiembre de 1994.
- G. Visto el problema que surge a partir del modificado del Proyecto Básico, en los cuales se colmata el último forjado teniendo continuidad hasta las fachadas. De esta forma se entiende por parte de la Unidad I (de Licencias de Obras de Edificación del Ayuntamiento de Valencia), registro de salida fechado el día seis de mayo de 1997.

"La alteración de la planta de cubierta descrita en el apartado 1ª, que a los efectos formales resulta una planta más del edificio,..."

Tras conversaciones con la Oficina técnica de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia, comunica dicho servicio con fecha 24 de noviembre de 1997, y fecha de registro de salida el día tres de diciembre de 1997:

"Vista la solicitud presentada por el interesado en representación de la entidad Hotel Turia S.A., y como ya se le comunicó en su día verbalmente por esta Oficina de Información Urbanística, se considera tal y como se solicita que un Estudio de Detalle sería el instrumento adecuado para formular y justificar las pretensiones respecto a las edificabilidades ejecutadas y su relación con el planteamiento vigente, así como otros aspectos que puedan ser considerados de interés; por tanto, se sugiere que todos estos planteamientos, diferencias existentes si las hubiere y justificaciones respecto al cálculo de aprovechamientos urbanísticos, etc... sean planteadas a través de un Estudio de Detalle para su resolución."



1.2.- EMPLAZAMIENTO Y CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR.

El edificio objeto del Estudio de Detalle, esta definido por los viales Calle Profesor Beltran Baguena esquina Avenida Menéndez Pidal. Su forma es rectangular de 46'00 x 26'70 metros como se indica en el plano del certificado de alineaciones con fecha 22 de septiembre de 1987.

En este certificado, se indica un retanqueo de 4 metros en la Avenida Menéndez Pidal con respecto a lo indicado en el Plan General vigente. En el plano de este certificado, el retanqueo se produce para alinearse con la fachada de la estación de autobuses. Por lo tanto este solar perdió la superficie correspondiente a ese retanqueo, superficie elevada ya que son 12 alturas las que pierden.

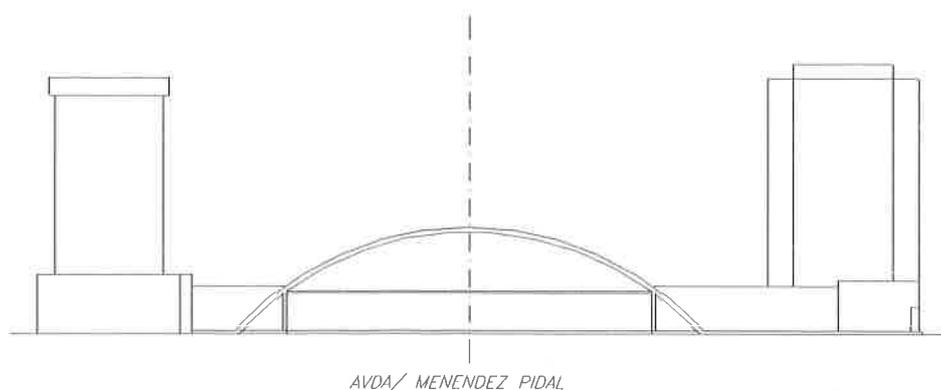
Para hacer el presente Estudio de Detalle, solo utilizaré la perdida de superficie que se produce a partir de la segunda planta, aceptando las alineaciones del certificado mencionado en el párrafo anterior y del cual adjunto una copia.

El solar esta situado en la subzona denominada TER-3, Enclave Terciario; según las NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA.

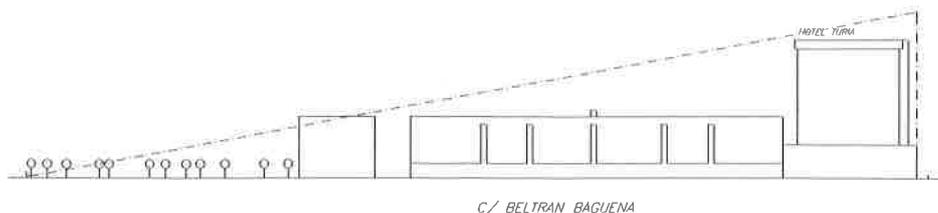


1.3.- AMBIENTACIÓN URBANÍSTICA

Esta situado en una subzona donde predomina el sector terciario. De hecho la fachada situada en la Avenida Menendez Pidal, la componen este Hotel junto con la Estación de Autobuses y otro Hotel. Esta fachada es compuesta de forma simétrica; en el centro la Estación de Autobuses y en los extremos dos Hoteles (uno de ellos el que nos ocupa) que forman esquina con las calles laterales. La simetría de la composición esta acentuada por el elemento en forma de arco que tiene la estación en su fachada. Estos son de mayor altura que la Estación y forman dos torres en los extremos, de altura similar, por lo que el equilibrio compositivo de la fachada no se ha perdido.



La fachada correspondiente a la calle Profesor Beltran Baguena tiene una composición triangular, partiendo del Hotel como elemento más alto, ya que parte de un vial muy ancho (Avda. Menendes Pidal, más la anchura del río). Y termina en una zona verde (sin construcción) en el otro extremo. De esta forma la relación entre las alturas y la anchura de los viales están correctamente realizada.





La composición global de la manzana es semejante a lo indicado en el párrafo anterior, es decir, su composición volumétrica tiene forma de cuña, situando la zona más elevada la parte del río, donde el vial es más ancho.

1.4.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Después de lo expuesto en los puntos anteriores los objetivos del desarrollo del presente documento como figura de planeamiento son los siguientes:

- A. Redistribuir la edificabilidad, ya que se pierde superficie por el retranqueo en la fachada de la Avenida Menéndez Pidal (de la planta 2ª a la 11ª). Y por la no realización de entreplanta de la planta baja.
- B. Justificar con los metros no construidos, que la construcción de la última planta no produce un exceso de superficie de acuerdo con el P.G.O.U.
- C. No se alcanza la altura máxima de cornisa.
- D. Justificar la colocación de la escalera de incendios junto a la medianera de la estación de autobuses y en la zona del retranqueo de fachada.



1.5.- CONDICIONES PARTICULARES DEL EDIFICIO.

La superficie de la planta baja y la primera son las mismas que las del solar (46'00 x 26'70 metros), donde se sitúan las zonas de servicios del hotel. A partir de esta planta se produce un estrechamiento en todo el perímetro con unas dimensiones de 35'00 x 18'70 metros, donde se sitúan las habitaciones (diez plantas). Y la última planta destinada a almacén con dimensiones 37'00 x 21'20 metros.

Esta situado en la subzona TER-3, enclave terciario.

Para la formulación de este Estudio de detalle, se ha tenido en consideración las directrices especificadas en el art. 6. 48. 4. h, del vigente P.G.O.U. Indica que

"La ordenación establecida por el Plan podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones que se establecen en la legislación Urbanística vigente y en el artículo 2.15 de estas Normas y con las condiciones adicionales que se establecen para la Zona de edificación Abierta en el apartado 10 del artículo 6.25."

Respecto al apartado 10 del artículo 6.25. se especifica que *"El Estudio de Detalle deberá abarcar necesariamente uno o varios bloques completos."*

La alteración que pueden sufrir las edificaciones respecto al número de alturas prevista por el plan,

"El número máximo de plantas será de 20, sin perjuicio de las anteriores condiciones se produzca un número menor".

Por lo tanto, el objeto fundamental de Ordenación Urbana que se propone en el presente Estudio de Detalle, es justificar que la última planta (13), no produce ni exceso de edificabilidad ni exceso de volumetría. Como demostraré en los puntos siguientes.



1.6.-ALTURA DE CORNISA.

Según mediciones practicas, la altura de cornisa real del edificio es de 41'90 metros.

Según el art. 6. 48. 4. b del P.G.O.U.

" La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano C, con arreglo a la siguiente formula:

$$H_c = 5'30 + 4 N_p$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Mp el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir, el señalado en los planos menos uno)."

En nuestro caso la altura de cornisa:

$$H_c = 5'30 + 4 \times N_p = 5'30 + 4 \times 11 = 49'30 \text{ metros.}$$

$$N_p = 12 - 1 = 11$$

Por ello, la altura de cornisa real de la edificación es 7'40 metros, menor que la indicada en el Plan.



1.7.- CALCULO DE SUPERFICIES.

Para desarrollar este punto, calcularé la superficie que se ha construido realmente y por otra parte la superficie máxima que se podía construir en ese solar según el P.G.O.U.

1.7.1.- SUPERFICIE CONSTRUIDA.

Las superficies que figuran en el siguiente cuadro han sido medidas directamente en obra, y dichos levantamientos de planos donde están las medidas lineales se adjuntan con el resto de los planos.

Plantas	m ² por planta	núm. De plantas	total m ²
Baja	1.228,20	1	1.228,20
1 ^a	1.228,20	1	1.228,20
de 2 ^a a 11 ^a	673,70	10	6.737,00
12 ^a	796,70	1	796,70
Sala maquinas, caja de escaleras	85,30	1	85,30
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA			10.075,40



1.7.2.- SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIBLE SEGUN EL P.G.O.U..

Para el cálculo de las superficies del siguiente cuadro, me he basado en el plano C del P.G.O.U. y en el plano que se adjunta en el certificado de alineaciones. Todos ellos se adjuntan en este Estudio de Detalle.

A parte de las superficies de las correspondientes plantas, se permiten entreplantas con las determinaciones que establecen las Ordenanzas Generales del P.G.O.U., apartado 4, párrafo f del artículo 6.48.

Según el artículo 5.39.- Entreplanta (entrepiso o altillo).

"1. Se entiende por Entreplanta aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre dos planos de pavimento y techo de una planta baja. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del 25% de la superficie útil del local a que esté adscrita, y quede retirada 3 metros como mínimo de la fachada exterior. Cuando las entreplantas se destinen a aparcamientos no existirá limitación en el porcentaje de ocupación de la superficie útil, salvo el retiro de 3 metros a fachadas exteriores que se exigirá excepto en los supuestos siguientes "

Luego la superficie de la entreplanta será la menor de:

- 25% de 1.335 m² = 333,75 m²
- Separandose 3 metros de las fachadas exteriores = 1113,90 m²



Plantas	m ² por planta	núm . De plantas	total m ²
Baja	1.228,20	1	1.228,20
Entre Planta	333,75	1	333,75
1 ^a	1.228,20	1	1.228,20
de 2 ^a a 11 ^a	729,30	10	7.293,00
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIBLE			10.083,15



1.8.- RESUMEN Y CONCLUSIONES.

De los datos y cálculos realizados en los apartados anteriores, se resumen en dos puntos principales:

- ALTURA DE CORNISA:

Según el P.G.O.U. 49'30 mts

Según medición real 41'90 mts

Por lo que en la edificación la altura real de cornisa es inferior a la máxima indicada en el P.G.O.U. para esta subzona.

- SUPERFICIES:

Según el P.G.O.U. 10.083'15 m²

Según medición real 10.075'40 m²

Luego la superficie construida es inferior a la máxima que se podría construir según el P.G.O.U.

Por todo ello, aún cuando en el plano C del P.G.O.U. se indican 12 alturas en este solar, NO SE HA SUPERADO LA ALTURA DE CORNISA Y LA SUPERFICIE CONSTRUIDA NO SUPERA LA MAXIMA CONSTRUIBLE EN ESE SOLAR SUGUN EL P.G.O.U.



1.9.- ESCALERA EXTERIOR DE INCENDIOS

En la fachada de la Avenida Menendez Pidal hay situada una escalera de incendios que comunica con la terraza del techo de la primera planta. Su existencia es necesaria para el cumplimiento de las Normativas de Incendios.

La ubicación de la escalera es en la zona de 4 metros de retranqueo y situada junto con el muro de medianería de la Estación de Autobuses. Este muro en la parte de la estación sirve de protección ya que esa zona está elevada cuatro escalones con respecto de la rasante de la calle, y por lo tanto existe un considerable desnivel a cada lado de dicho muro.

El hecho principal es que la situación de la escalera está perfectamente integrada en el conjunto sin entorpecer ninguna circulación peatonal, es decir, no invade la acera ya que se sitúa junto al muro de la estación sin sobresalir de este.



ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO:	CALLE PROFESOR BELTRAN BAGUENA, 2. VALENCIA -46009-
PROMOTOR:	HOTEL TURIA, S.A.
ARQUITECTO:	JESUS REVERT GARCIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA LEGISLACIÓN Y NORMATIVA VIGENTE



2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA LEGISLACIÓN Y NORMATIVA VIGENTE.

2.1.- JUSTIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA, REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, DE 26 DE JUNIO

La Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística en su DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA, establece una incompatibilidad de determinados preceptos de la legislación estatal. Dando de esta forma regulación específica de las materias que son objeto los artículos, allí descritos. Una de ellas son en concreto los ESTUDIOS DE DETALLE, por lo que nos guiaremos por dicha legislación dentro del ámbito de la Comunidad Valenciana.

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 6/1994, DE 15 DE NOVIEMBRE DE LA GENERALITAT VALENCIANA, REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

En el artículo 26., dicha Ley se determinan las directrices que deberán comportar los Estudios de Detalle.

El presente Estudio de Detalle se formula para el área definida en el mismo, comprendiendo, como mínimo, una unidad urbanas equivalente completa.



No estaba previsto, su desarrollo por el P.G.O.U., sino ha sido condición solicitada por el mismo Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, para justificar la volumetría del Hotel Turia.

Este Estudio de Detalle tiene por objeto reajustar:

- A). El señalamiento de alineaciones.
- B). La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del P.G.O.U.

Cumpliendo la condición de no alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción prevé el P.G.O.U.

2.3.- JUSTIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA.

En el art. 2.15., se determinan las condiciones generales que deben cumplir los Estudios de Detalle.

El Estudio de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en suelo urbano, dentro de la Subzona TER-3. Uno donde expresamente se permite, estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso (Art. 6.48. Apartado 4, Párrafo h).

Las nuevas alineaciones no comportan la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General en ninguna de sus partes, ni supone alteraciones en la continuidad de



recorrido o de trama establecida por el Plan.

No desarrolla ningún tipo de retranqueo.

No reduce ninguno de los espacios libres públicos previstos en el Plan General, ni suprime o mengua las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado, por dicho planeamiento.

No introduce usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Subzona TER-3, ni altera el uso pormenorizado calificado por el Plan.

No aumenta ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, como previsión derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que se redistribuyan dentro de su ámbito.

No rebasa la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito objeto del Estudio de Detalle, salvo en los supuestos que expresamente se establecen en las ordenanzas particulares de la Zona. No obstante podría atribuir una altura superior cuando el presente Plan remita expresamente a Estudio de detalle la Ordenación de Ambito de Planeamiento de Desarrollo y especifique una altura máxima concreta.

No supone aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan al medirla sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado como una unidad compositiva, aunque si que podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de las parcelas ocupadas por la ocupación en planta de forma gráfica y también normativa, será suficiente conque se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen.

No contiene la calificación de nuevas reservas de suelo para destinos públicos.

No altera las condiciones de los predios colindantes pues garantiza una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, que lo hace compatible con el interés público



y congruente con los objetivos generales perseguidos por el Plan al ordenar cada zona.

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

No comporta 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 si que 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.

La ordenación establecida por el Plan en la subzona TER-3 podrá remodelarse mediante Estudio de Detalle con las limitaciones condiciones adicionales que se establecen para la Zona de Edificación Abierta en el apartado 10 del artículo 6.25.

No se aumenta la edificabilidad máxima asignada por el Plan, ni reduce la superficie de los espacios libres señalados por el mismo.

Es evidente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan ni en las condiciones estéticas, de asoleamiento y de aireación del entorno en el que se ubica el ámbito objeto de Estudio de Detalle.

En todo caso se entiende que la ordenación propuesta ofrece una buena calidad ambiental, funcional, y morfológica, siendo una alteración respecto a la diseñada por el Plan, cuyo propósito es mejorar la conformación de la misma, respetando siempre las



limitaciones antes estipuladas.

El presente Estudios de Detalle contiene los siguientes documentos:

1. Memoria Descriptiva del problema, indicando su solución, así como las características que deberán tener los elementos integrantes de las mismas.

Estudio Comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas por el P.G.O.U., y de las que se obtienen con medición real en obra, justificando que la ordenación de volúmenes no supone aumento de ocupación del suelo ni de alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el P.G.O.U., ni incrementa la densidad de población establecida en el mismo, ni altera el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respeta en todo caso las demás determinaciones de P.G.O.U.

Memoria Justificativa, especificando que dichas soluciones son coherentes respecto al cumplimiento de la legislación y normativa vigente.

3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresan las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la del P.G.O.U. existente.



4. Documentos:

- Certificado de Alineaciones.
- Comunicado del Ayuntamiento, sobre la procedencia del Estudio de Detalle.

En Valencia, a 27 de mayo de 1998.

Fdo.: EL ARQUITECTO.

DILIGENCIA. El presente Documento fue aprobado Definitivamente
 por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 12 de Junio de 19 98
 Valencia, 2 Noviembre 98
 Al Secretario General,



AJUNTAMENT DE VALENCIA
 DILIGENCIA
 Para hacer constar que el presente documento se comete a INFORMACION PÚBLICA por Resolución de Alcaldía de fecha 22 Junio 98
 Valencia, 2 Noviembre 98
 EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

21. 9.12-97



Data Fecha	26 de Noviembre de 1997
Ref.	706/97
Servici Servicio	
Secció Sección	Planeamiento
Negociat Negociado	Administrativa
ASSUMPTE ASUNTO	Notificación

AJUNTAMENT DE VALENCIA
 AJUNTAMENT DE VALENCIA
 REGISTRE GENERAL

Destinatari (ària) / Destinatario (a) 04.12.97 037165 -
 Av. Aragó, 35

Antonio Tent Argudo, en representación
 de Hotel Turia, S.A.
 C7 Profesor Beltrán Báguena, 2
 46009 VALENCIA.-

AJUNTAMENT DE VALENCIA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO

3 DIC. 1997

REGISTRE D'EIXIDA Nº 2729

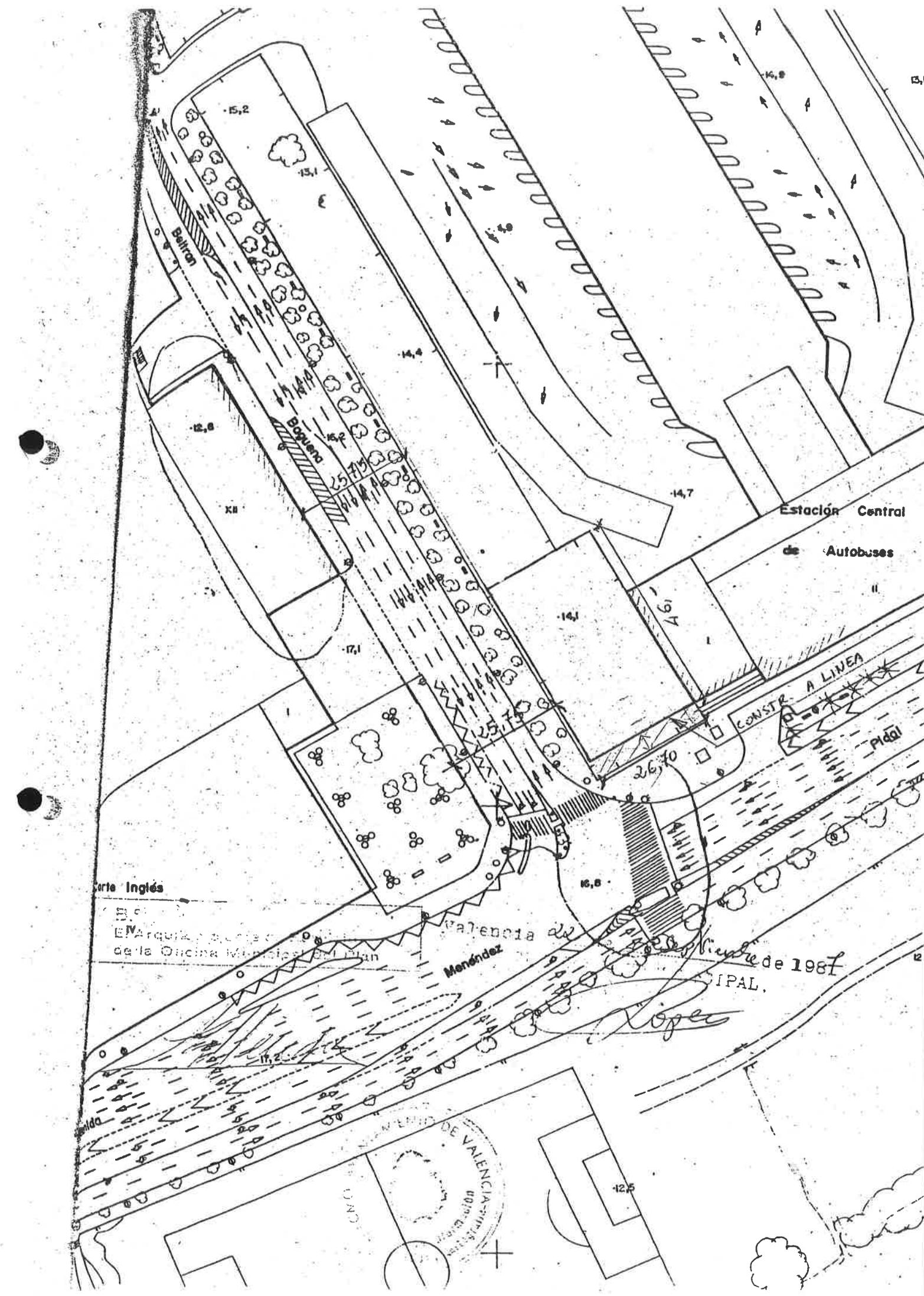
Por Decreto de Alcaldía del día de la fecha, se ha dispuesto darle traslado del informe emitido por la Oficina Técnica de Información Urbanística de fecha 24 de noviembre de 1.997, que copiado dice:

M

"Vista la solicitud presentada por el interesado en representación de la entidad Hotel Turia, S.A., y como ya se le comunicó en su día verbalmente por esta Oficina de Información Urbanística, se considera tal y como se solicita que un Estudio de Detalle sería el instrumento adecuado para formular y justificar las pretensiones respecto a las edificabilidades ejecutadas y su relación con el planeamiento vigente, así como otros aspectos que puedan ser considerador de interés; por tanto se sugiere que todos estos planteamientos, diferencias existentes si las hubiere y justificaciones respecto al cálculo de aprovechamientos urbanísticos, etc., sean planteadas a través de un Estudio de Detalle para su resolución."

Lo que le comunico para su conocimiento y efecto.

EL SECRETARIO GENERAL,
 P.D.,



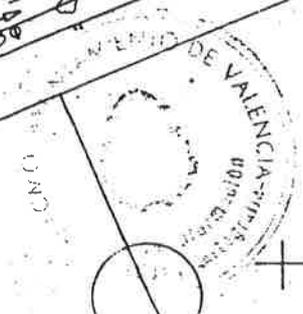
Corte Inglés
 E. Arquitecto
 de la Oficina Municipal del Plan

Valencia de
 Menéndez

Estación Central
 de Autobuses

CONSTR. A LINEA
 Pladl

de 1987
 MUNICIPAL



12.5

13.1

12



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

OFICINA MUNICIPAL
DEL PLAN

Expte.: 3317/87

Se han fijado las alineaciones de acuerdo con el PERI del Plan Parcial nº 8, aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario de 13 de octubre de 1.983 (B.O.P. 17-11-83), correspondiente a la ordenación de la manzana delimitada por las calles Dr. Beltrán Báguena, Joaquín Ballester, Ricardo Micó y de la Avda. Menendez Pidal.

Se adjuntan dos planos de lo actuado, para que en uno de ellos, el interesado, acuse recibo de las líneas señaladas, quedando el otro plano en su poder.

En relación con la Revisión del Plan General, aprobado inicialmente por Acuerdo Plenario de 9 de abril de 1.987 - (B.O.E. 27-4-87), las alineaciones anteriormente mencionadas son coincidentes.

Valencia, 22 de septiembre de 1.987.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

EL TOPOGRAFO MUNICIPAL,



DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado

por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 18 de Septiembre de 1998

Valencia,

2 Noviembre 98

El Secretario General,



AJUNTAMENT DE VALENCIA

DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACION PÚBLICA por Resolución de Alcaldía.

de fecha 22 Julio 98

Valencia, 2 Noviembre 98

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO: CALLE PROFESOR BELTRAN BAGUENA, 2.
VALENCIA -46009-

PROMOTOR: HOTEL TURIA, S.A.

ARQUITECTO: JESUS REVERT GARCIA



INDICE

<u>1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.</u>	5
<u>1.1.- ANTECEDENTES.</u>	5
<u>1.2.- EMPLAZAMIENTO Y CARACTERISTICAS DEL SOLAR.</u>	7
<u>1.3.- AMBIENTACION URBANISTICA.</u>	7
<u>1.4.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.</u>	8
<u>1.5.- CONDICIONES PARTICULARES DEL EDIFICIO.</u>	8
<u>1.6.- ALTURA DE CORNISA.</u>	9
<u>1.7.- CALCULO DE SUPERFICIES.</u>	11
1.7.1.- SUPERFICIE CONSTRUIDA REAL.	11
1.7.2.- SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIBLE SEGUN EL P.G.O.U.	12
<u>1.8.- RESUMEN Y CONCLUSIONES.</u>	13
<u>1.9.- ESCALERA EXTERIOR DE INCENDIOS.</u>	13



<u>2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA LEGISLACION Y NORMATIVA VIGENTE.</u>	16
<u>2.1 JUSTIFICACION DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA, REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, DE 26 DE JUNIO.</u>	16
<u>2.2 JUSTIFICACION DE LA LEY 6/1994, DE 15 DE NOVIEMBRE DE LA GENERALITAT VALENCIANA, REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANISTICA.</u>	16
<u>2.3 JUSTIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALENCIA.</u>	17



3.- PLANOS.

1. EMPLAZAMIENTO. PLANO C DEL P.G.O.U.
2. SITUACION.
3. PLANTAS CONSTRUIDAS. SUPERFICIES.
4. PLANTAS CONSTRUIBLES. SUPERFICIES.
5. ALZADOS GENERALES.
6. VOLUMETRIA.
7. DETALLE ESCALERA EXTERIOR DE INCENDIOS.
8. CUBIERTA Y SALA DE MAQUINAS.