

ESTUDIO DE DETALLE DE LA
UNIDAD DE EJECUCION: UE12.5
"PLAZA DE LA SALUD" DEL PEPRI
DEL BARRIO DE LA SEU-XEREA.

PROMUEVE: D^a M^a ORETO MILLO
CASAS Y OTROS.

JAVIER
DOMINGUEZ

ARQUITECTO

AVDA. BLASCO IBÁÑEZ, 84, 7.º, 13.ª
TELEFONO (96) 369 83 92
46021 - VALENCIA

1242

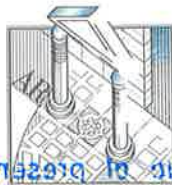
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 1 a 8 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del E.D. Plaza de la Salud aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 23 Julio 1993
Valencia a 27 de Julio de 1993

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 1 a 8 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del E.D. Plaza de la Salud aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 15 Octubre 1993
Valencia a 25 de Octubre de 1993

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.



El Ayuntamiento de Xerxa, para poder constatar que el presente documento
no contiene ni hojas debidamente
firmadas, con el fin de
formar parte del expediente
del Ayuntamiento de Xerxa
señala la fecha de fecha
de 1997 de
El SECRETARIO GENERAL

INFORMACION - para poder constatar que el presente documento

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE12.5 "PLAZA DE LA SALUD" DEL PEPRI DEL BARRIO DE LA SEU-XEREA

PROMUEVE: DA MARIA ORETO MILLO CASAS Y OTROS

ARQUITECTO: FCO. JAVIER DOMINGUEZ RODRIGO

El SECRETARIO GENERAL

MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE12.5 "PLAZA DE LA SALUD" DEL PEPRI DEL BARRIO DE LA SEU-XEREA

PROMUEVE: D^a MARIA ORETO MILLO CASAS Y OTROS

ARQUITECTO: FCO.JAVIER DOMINGUEZ RODRIGO

MEMORIA

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- DELIMITACION

El ámbito de la Unidad de Ejecución UE12.5 "Plaza de la Salud" se halla delimitado en el plano nº 2 -Régimen Urbanístico: Edificación y Gestión- de la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de la Seu-Xerea.

Comprende los actuales números de policía 12, 13 y 14 de la C/Conde de Trénor y el número 3 de la C/de la Salud, así como el ámbito actual de ésta.

Su superficie, según la medición efectuada, es de 620'50 m², ligeramente inferior a la que figura en la documentación del PEPRI, que es de 665'00 m².

Esta delimitación discrepa ligeramente respecto de la efectuada en el art. 6.2 de la Memoria:

UE 125 DELIMITADA POR: C/Conde de Trénor y Plaza de la Salud

A) DETERMINACIONES DEL PLANO

Se regulariza la ordenación de la edificación recayente a la Plaza de la Salud y se acaba de conformar la fachada a Conde de Trénor; la Plaza resulta accesible a través de un pasaje.

B) DESCRIPCION DE LA ZONA

Afecta tan sólo a solares y a una edificación de dos plantas desocupada.

C) FIGURA DE GESTION

Se define una unidad de actuación a ejecutar por Compensación que en este caso tiene buenas posibilidades de ejecución.

Esta descripción, si bien en el apartado b) es correcta al citar que afecta sólo a solares y a una edificación de dos plantas desocupadas, en la ficha correspondiente a las plantas altas extiende el área sombreada hasta abarcar una construcción de una única planta que, tanto en la descripción como en el plano nº 2 queda, sin lugar a dudas, fuera del ámbito, prevaleciendo la delimitación establecida en este último por tratarse de un documento gráfico firmado y rubricado en su original en el acto de la aprobación definitiva.

1.2.- INSTANCIA

El presente Estudio de Detalle se redacta a instancia de los titulares de la totalidad de las parcelas de dominio privado incluidas dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución, que a continuación se relacionan.

Dª. Ma Oreto Millo Casas, D.N.I. nº 19.109.466, vecina de Valencia, con domicilio en la C/Artes Gráficas, 24.

D. Lorenzo Aragó Miró, D.N.I. nº 19.474.797 y **Dª. Práxedes Barrio Ibáñez**, D.N.I. nº 19.771.098-E, consortes, vecinos de Valencia, con domicilio en la C/Pedro III el Grande, 18-8ª.

D. Aquilino Miquel Redondo, D.N.I. nº 19.745.931 y **Dª. Juana Herrero Fernández**, D.N.I. nº 19.266.348, consortes, vecinos de Valencia, con domicilio en la C/Alboraya, 42-18ª.

Dª. Josefina Plá Milló, D.N.I. nº 20.639.245, vecina de L'Alcudia (Valencia), con domicilio en la C/Rey Don Jaime, 61.

Dª. María Barrio Ibáñez, D.N.I. nº 19.474.797, vecina de Valencia, con domicilio en la C/Pedro III el Grande, 18-8ª.

D. Fernando Espallargas Gómez, D.N.I. nº 19.184.880, vecino de Valencia, con domicilio en la C/Borrull, 3-4ª.

D. Vicente Espallargas Gómez, D.N.I. nº 19.135.824 y **Dª. Ma Dolores Fenollosa González**, D.N.I. nº 19.113.172, consortes, vecinos de Valencia, con domicilio en la C/Benasal, 7-4ª.

D. José Espallargas Gómez, D.N.I. nº 19.112.540 y **Dª. María Ginés Rodríguez**, D.N.I. nº 19.802.754, consortes, vecinos de Valencia, con domicilio en la C/Antonio Ponz, 73-3ª.

Dª. Josefa Espallargas Gómez, D.N.I. nº 19.114.615, vecina de Burjassot (Valencia), con domicilio en la Plaza San Juan de Ribera, 3-4ª.

D. Fabián Bertomeu Pastor, D.N.I. nº 21.209.919 y **Dª. Francisca Ivars Roselló**, D.N.I. nº 19.193.480, consortes, vecinos de Benissa (Alicante), con domicilio en la C/Senija, 1.

D. Juan José Murciano Marín, D.N.I. nº 19.839.982 y **Dª. Ma Elena Martínez Pérez**, D.N.I. nº 22.544.599, consortes, vecinos de Valencia, con domicilio en Camino de Moncada nº 61 A-22ª.

1.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La propiedad de las parcelas incluidas en el presente Estudio de Detalle se estructura de la siguiente forma:

C/ Conde de Trénor, 12

Superficie : 135'07 m²

Estado actual : solar

Relación de propietarios :

D^a. M^a Oreto Millo Casas 25%

D. Lorenzo Aragó Miró y
D^a Práxedes Barrio Ibáñez 25%

D. Aquilino Miquel Redondo y
D^a Juana Herrero Fernández 25%

D^a Josefina Plá Milló 25%

100%

C/ Conde de Trénor, 13

Superficie : 102'29 m²

Estado actual : solar

Relación de propietarios :

D^a. M^a Oreto Millo Casas 16%

D. Lorenzo Aragó Miró y
D^a Práxedes Barrio Ibáñez 20%

D. Aquilino Miquel Redondo y
D^a Juana Herrero Fernández 18%

D. Fernando Espallargas Gómez 10%

D. Vicente Espallargas Gómez y
D^a M^a Dolores Fenollosa González 10%

D. José Espallargas Gómez y
D^a María Ginés Rodríguez 10%

D^a Josefa Espallargas Gómez 10%

D. Fabián Bertomeu Pastor y
D^a Francisca Ivars Roselló 6%

100%

C/ Conde de Trénor, 14

Superficie : 94'50 m²
Estado actual : solar
Relación de propietarios :

D ^a . M ^a Oreto Millo Casas	20%
D. Lorenzo Aragó Miró y D ^a Práxedes Barrio Ibáñez	10%
D. Aquilino Miquel Redondo y D ^a Juana Herrero Fernández	20%
D ^a María Barrio Ibáñez	10%
D. Fernando Espallargas Gómez	5%
D. Vicente Espallargas Gómez y D ^a M ^a Dolores Fenollosa González	5%
D. José Espallargas Gómez y D ^a María Ginés Rodríguez	5%
D ^a Josefa Espallargas Gómez	5%
D. Fabián Bertomeu Pastor y D ^a Francisca Ivars Roselló	20%
	<u>100%</u>

C/ de la Salud, 3

Superficie : 55'55 m²
Estado actual : edificio dos plantas
Relación de propietarios :

D. Juan José Murciano Marín y D ^a , M ^a Elena Martínez Pérez	100%
---	------

Calle/Plaza de la Salud

Superficie : 233'09 m²
Estado actual : calle sin urbanización definitiva
Relación de propietarios :

Ayuntamiento de Valencia	100%
--------------------------------	------

1.4.- ENCUADRE NORMATIVO

El presente Estudio de Detalle se redacta al amparo de lo dispuesto en el art. 2.1 de las Ordenanzas del PEPRI del Barrio de la Seu-Xerea, aprobado definitivamente por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 18 de diciembre de 1992 (BOP nº 48 de 26 de febrero de 1993):

Podrán también redactarse E.D. en el ámbito de las Unidades de ejecución definidas por el presente Plan Especial siempre y cuando se ajusten a las determinaciones específicas de la vigente legislación urbanística y en particular a lo dispuesto en el art. 2.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

Las características de la Unidad de Ejecución quedan determinadas en el art. 3.2 de las Ordenanzas del PEPRI:

UE12.5.- UNIDAD DE EJECUCION PLAZA DE LA SALUD

A) DETERMINACION DEL PLAN:

Superficie total: 665 m²

Edificabilidad: la determinada por el plano de Régimen Urbanístico. (aprox. 1.770 m²).

B) CONDICIONES DE LAS PARCELAS:

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

1.- Parcela mínima

El proyecto de Compensación establecerá las dimensiones y características de la parcela mínima.

2.- Parcela máxima

El proyecto de Compensación establecerá las dimensiones y características de la parcela máxima

C) FIGURA DE GESTION

Sistema de Compensación.

D) USOS:

Se estará a lo dispuesto en los artículos 5.2 y 5.3.2. Caso de sustituirse el sistema de gestión previsto por el de expropiación se estará a lo previsto en el artículo 98 de la Ley 8/90.

A nivel superior resulta de aplicación el citado art. 2.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 1988 (DOGV de 16 de enero de 1989).

Asimismo, resultan de aplicación el art. 91 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D.L. 1/1992, de 26 de junio) y los arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978, de 23 de junio).

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION

El presente Estudio de Detalle justifica su redacción en la necesidad de adaptar la edificación prevista en el PEPRI a la realidad física del enclave en aras al idóneo desarrollo de la misma, y en concreto:

a) Respetar las servidumbres de vistas existentes que impiden la edificación en la zona lateral derecha de la Plaza de la Salud.

b) Configurar adecuadamente la edificación, dada la complejidad de la envolvente, a fin de que resulte edificable en condiciones lógicas que garanticen el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en las Normas Urbanísticas del PGOU y en la Norma HD-91, posibilitando que en su subsuelo se pueda ubicar un aparcamiento con capacidad para cuarenta plazas aproximadamente, según determinación del plano nº 5 del PEPRI -Sistema viario y circulación-.

2.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle, según la justificación del apartado anterior, consiste en la reordenación de los volúmenes.

La ordenación propuesta, concretada en la documentación gráfica, consiste en:

a) Supresión de la edificación en la parte lateral derecha de la Plaza de la Salud, a fin de respetar las servidumbres de vistas existentes, manteniendo el paramento de configuración espacial de la Plaza, hasta su encuentro con la línea de vuelos correspondiente al edificio existente en el fondo de la misma.

b) Ligeró desplazamiento lateral del pasaje de acceso hacia la izquierda, a fin de permitir el idóneo posicionamiento del núcleo de comunicación vertical y del acceso al aparcamiento, manteniendo la anchura prevista de 4 metros y la doble altura.

c) Configuración de la zona de soportal derecho con idéntica profundidad al resto de los soportales, evitando su excesiva profundidad en esta zona, mejorando la composición estética y la funcionalidad del mismo.

2.3.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

A continuación se justifica el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la Normativa de referencia -apartado 1.4-:

a) No supone aumento de la edificabilidad.- La edificabilidad de la Unidad de Ejecución, según el art. 3.2 de las Ordenanzas del PEPRI es la determinada por el plano de Régimen Urbanístico, estimándola aproximadamente en 1.770 m². Según la justificación detallada del plano nº 6 del presente Estudio, la edificabilidad real consecuencia de la aplicación del citado plano de Régimen Urbanístico es de 1.744'79 m², según el siguiente desglose:

Planta baja	264'73 m ²
Planta primera	264'73 m ²
Planta segunda	469'18 m ²
Planta tercera	469'18 m ²
Planta cuarta (C/Conde de Trénor) ..	<u>276'97 m²</u>

Total Edificabilidad PEPRI 1.744'79 m²

La edificabilidad según la propuesta del presente Estudio de Detalle, detallada en el plano nº 7, es de 1.738'67 m², a saber:

Planta baja	292'63 m ²
Planta primera	299'38 m ²
Planta segunda	437'16 m ²
Planta tercera	437'16 m ²
Planta cuarta (C/Conde de Trénor) ..	<u>272'34 m²</u>

Total Edificabilidad E.D. 1.738'67 m²

b) No supone aumento de ocupación del suelo.- El presente Estudio de Detalle no altera la dimensión ni la posición de la Plaza de la Salud -151'18 m²-, incrementando la superficie no ocupada por la edificación con la zona lateral derecha recayente a dicha Plaza -32'16 m²-.

Ocupación suelo PEPRI 469'32 m² (75'64%)

Ocupación suelo Estudio Detalle ... 437'16 m² (70'45%)

c) No supone aumento de las alturas máximas.- El Estudio de Detalle no altera la altura máxima ni el número de plantas establecido por el PEPRI -cinco plantas en la franja comprendida entre la alineación de la C/Conde de Trénor y la de la Plaza de la Salud y cuatro en el resto-.

d) No altera el uso exclusivo o predominante.- El Estudio de Detalle no afecta a los usos y régimen de compatibilidad de los mismos establecidos en las Ordenanzas del PEPRI.

e) Se respetan las determinaciones del Plan.- Salvo en la reordenación de volúmenes propuesta, resulta de aplicación la totalidad de las determinaciones contenidas en la documentación del PEPRI.

f) **No altera las condiciones de los predios colindantes.-**
 El presente Estudio de Detalle afecta únicamente a las parcelas comprendidas dentro de la Unidad de Ejecución, respetando los derechos de servidumbres de vistas adquiridos por predios colindantes.

Valencia, Marzo de 1993

Fdo.: El Arquitecto



Javier Domínguez Rodrigo

M^a Oreto Millo Casas

Oreto Millo

Lorenzo Aragó Miró
Práxedes Barrio Ibáñez

Práxedes Barrio
L. Aragó

Aquilino Miguel Redondo
Juana Herrero Ferández

Juana Herrero
A. Miguel

Josefina Plá Milló

Tina Plá

María Barrio Ibáñez

María Barrio Ibáñez

Fdo. Espallargas Gómez

Vte. Espallargas Gómez
M^a D. Fenollosa González

Vte. Espallargas Gómez
Lolito Fenollosa

José Espallargas Gómez
María Ginés Rodríguez

José Espallargas Gómez
María Ginés Rodríguez

Josefa Espallargas Gómez


Josefa Espallargas Gómez

Fabián Bertomeu Pastor
Francisca Ivars Roselló

Fabián Bertomeu Pastor
Francisca Ivars Roselló


Juan José Murciano Marín
M^aElena Martínez Pérez

Juan José Murciano Marín
M^aElena Martínez Pérez

 DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 1 a 8 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del E.D. Plaza de la Salud aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 23 Julio 1993 Valencia a 27 de Julio de 1993

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.



 DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, compuesto de 1 a 8 hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del E.D. Plaza de la Salud aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 15 Octubre 1993 Valencia a 25 de Octubre de 1993

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.