

1754



AJUNTAMENT DE VALENCIA

DILIGÈNCIA

Es fa constar que el present document fou aprovat DEFINITIVAMENT per acord de l'Ajuntament Ple de data 25 ENE 2008

València, 7 FEB 2008  
EL SECRETARI

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana  
**colegio territorial de arquitectos de valencia**

E:06-14260-290 P:1 de 15 D: 07-0039046-008-04138



**visado estatutario 24/09/07**

00854 JOSE LUIS GISBERT BLANQUER  
09539 OTEGUI ARQUITECTOS, S.L.



AJUNTAMENT DE VALENCIA  
SERVICI DE PLANEJAMENT

FEB. 2008

## MEMORIA

REGISTRE D'ENTRADA N°

### ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS RECAYENTES A CALLE ESCRITOR BONO I BARBER, 4 Y 8

#### EMPLAZAMIENTO:

MANZANA DELIMITADA POR LAS CALLES  
ESCRITOR BONO I BARBER, CALLE GALÁN,  
CALLE OBISPO, CALLE TRANSFORMADOR,  
Y CALLE JOSÉ GROLLO

#### VALENCIA

#### PROMOTORA:

**INMUEBLES BENICALAP, S.L.**

#### FECHA:

**JULIO - 2.007**

#### ARQUITECTOS:

**JUAN DE OTEGUI Y TELLERIA  
JOSE LUIS GISBERT BLANQUER**

1754



**visado estatutario 24/09/07**

00854 JOSE LUIS GISBERT BLANQUER  
09539 OTEGUI ARQUITECTOS, S.L.

**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS RECAYENTES A C/ ESCRIPTOR BONO, 4 y 8**  
**Manzana delimitada por C/ Bono I Barber, C/ Miguel Galan, C/Obispo, C/ Transformador y C/ José Grollo**  
**VALENCIA**

---

**INDICE DE DOCUMENTOS**

---

**1. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 1.1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION
- 1.2. CRITERIOS DE LA ORDENACION VOLUMETRICA
- 1.3. DETERMINACIONES DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

**2. PLANOS**

**A. Planos de información**

- 2.0. PLANO DE EMPLAZAMIENTO
- 2.1. PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO
- 2.2. PLANO DE PERSPECTIVA DE LA MANZANA

**B. Planos de ordenación**

- 2.3. ORDENACION PORMENORIZADA SEGUN ESTUDIO DE DETALLE
- 2.4. FICHA TECNICA ESTUDIO DE DETALLE
- 2.5. ANALISIS GRAFICO ORDENACION VOLUMETRICA ESTUDIO DE DETALLE

**C. Plano sin eficacia normativa**

- 2.6. PROPUESTA DE ORDENACION GENERAL

---

**INMUEBLES BENICALAP, S.L.**

JUAN DE OTEGUI

JOSE LUIS GISBERT

Arquitectos



**visado estatutario 24/09/07**

00854 JOSE LUIS GISBERT BLANQUER  
09539 OTEGUI ARQUITECTOS, S.L.

**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS RECAYENTES A C/ ESCRITOR BONO, 4 y 8**  
**Manzana delimitada por C/ Bono I Barber, C/ Miguel Galan, C/Obispo, C/ Transformador y C/ José Grollo**  
**VALENCIA**

---

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

---

**INMUEBLES BENICALAP, S.L.**

---

**JUAN DE OTEGUI**

**JOSE LUIS GISBERT**

**Arquitectos**



**visado estatutario 24/09/07**

00854 JOSE LUIS GISBERT BLANQUER  
09539 OTEGUI ARQUITECTOS, S.L.

**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS RECAYENTES A C/ ESCRITOR BONO, 4 y 8**  
**Manzana delimitada por C/ Bono I Barber, C/ Miguel Galan, C/Obispo, C/ Transformador y C/ José Grollo**  
**VALENCIA**

---

**1.1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION**

---

El instrumento de planeamiento vigente en el municipio de Valencia es el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente en 1.989 (B.O.P. de 14 de Enero de 1.989), modificado en 1.993 (D.O.G.V. de 3 de Mayo de 1.993).

Dicho Plan General define la Calificación Urbanística de las parcelas y manzana afectadas, mediante el "*Plano B, de Calificación de Suelo*", como "**Suelo Urbano – Edificación Abierta (EDA)**". Le son de aplicación las Ordenanzas Generales de las Normas Urbanísticas, así como la Ordenanza Particular "*Capítulo Cuarto –Zona Edificación Abierta*"

Las alineaciones de la edificación de las parcelas indicadas quedan fijadas por el "*Plano C*".

Para la redacción del presente Estudio de Detalle, es de aplicación la Ley Urbanística Valenciana, aprobada definitivamente el 30 de diciembre de 2.005.

El Artículo 79 de la L.U.V. determina que los Estudios de Detalle "*se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los planes, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas*".

Por otra parte, dicho mismo artículo señala que "*los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:*

*A) El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General o en Plan Parcial.*

*B) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.*

El Artículo 80 de la L.U.V. fija la documentación que deben contener los Estudios de Detalle.

---

**INMUEBLES BENICALAP, S.L.**

JUAN DE OTEGUI

JOSE LUIS GISBERT

Arquitectos



**visado estatutario 24/09/07**

00854 JOSE LUIS GISBERT BLANQUER  
09539 OTEGUI ARQUITECTOS, S.L.

**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS RECAYENTES A C/ ESCRIPTOR BONO, 4 y 8**  
**Manzana delimitada por C/ Bono I Barber, C/ Miguel Galan, C/Obispo, C/ Transformador y C/ José Grollo**  
**VALENCIA**

---

El Artículo 2.15.- Estudios de Detalle, de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia, especifica que:

1. *Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en suelo urbano, dentro de aquellas Zonas de Calificación Urbanística en que expresamente se permite, y en los Planes Parciales de Suelo Urbanizable, reajustado o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso.*

*Estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas:*

- a) *La adaptación y reajuste de 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 del entorno. Podrán crear nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.*
- b) *No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos o previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado, por dicho planeamiento.*

---

**INMUEBLES BENICALAP, S.L.**

JUAN DE OTEGUI

JOSE LUIS GISBERT

Arquitectos



**visado estatutario 24/09/07**

00854 JOSE LUIS GISBERT BLANQUER  
09539 OTEGUI ARQUITECTOS, S.L.

**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS RECAYENTES A C/ ESCRIPTOR BONO, 4 y 8  
Manzana delimitada por C/ Bono I Barber, C/ Miguel Galan, C/Obispo, C/ Transformador y C/ José Grollo  
VALENCIA**

---

- 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 los dotacionales.*
- d) *No podrá aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.*
- e) *No podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito objeto del Estudio de Detalle, salvo en los supuestos que expresamente se establezcan en las ordenanzas particulares de Zona.  
No obstante, podrán atribuir una altura superior cuando el presente Plan remita expresamente al Estudio de Detalle la ordenación del Ámbito de Planeamiento de Desarrollo y especifique una altura máxima concreta.*
- f) *No podrá suponer un 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 sí que 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 un aumento de volumen.*

---

**INMUEBLES BENICALAP, S.L.**

JUAN DE OTEGUI

JOSE LUIS GISBERT

Arquitectos





**visado estatutario 24/09/07**

00854 JOSE LUIS GISBERT BLANQUER  
09539 OTEGUI ARQUITECTOS, S.L.

**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS RECAYENTES A C/ ESCRITOR BONO, 4 y 8  
Manzana delimitada por C/ Bono I Barber, C/ Miguel Galan, C/Obispo, C/ Transformador y C/ José Grollo  
VALENCIA**

- g) *No podrá contener determinaciones propias de un Plan de rango superior como la clasificación de nuevas reservas de suelo para destinos públicos salvo que el Plan hubiera previamente establecido la posibilidad de hacerlo así definiendo parámetros aritméticos para Ámbito de Planeamiento de Desarrollo a diseñar mediante Estudio de Detalle, o cuando el Estudio de Detalle sea de iniciativa particular, promovido con la aquiescencia de la propiedad de modo que no exista la posibilidad de perjuicio derivada de la calificación de nuevas reservas conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.*
- 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 altera la ordenación de detalle diseñada por el Plan habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las mismas limitaciones antes estipuladas.*
2. *El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente Normativa y sus Ordenanzas generales y particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección. Si junto al Estudio de Detalle se pretendiera aprobar dictamen vinculante acerca del tipo de protección aplicable a los elementos catalogados en su ámbito según el nivel que tenga asignado, deberá acompañarse el proyecto de cuanta documentación complementaria sea preciso.*

**INMUEBLES BENICALAP, S.L.**

JUAN DE OTEGUI

JOSE LUIS GISBERT

Arquitectos



**visado estatutario 24/09/07**

00854 JOSE LUIS GISBERT BLANQUER  
09539 OTEGUI ARQUITECTOS, S.L.

**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS RECAYENTES A C/ ESCRIPTOR BONO, 4 y 8**  
**Manzana delimitada por C/ Bono I Barber, C/ Miguel Galan, C/Obispo, C/ Transformador y C/ José Grollo**  
**VALENCIA**

---

3. *El Estudio de Detalle no podrá comportar 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 sí podrán ampliar la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originalmente previstos en el planeamiento que desarrollen.*

Y finalmente, el Artículo 6.25.10 del "Capítulo Cuarto –Zona EDA" de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia, especifica 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, con las condiciones adicionales siguientes:*

- a) *El Estudio de Detalle deberá abarcar necesariamente uno o varios bloques completos.*
- b) *No podrá aumentarse la edificabilidad máxima asignada por el Plan (Artículos 5.25 a 5.27), ni podrá reducirse la superficie de espacios libres señalados por el Plan.*
- c) *Deberá justificarse expresamente que la nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el Plan en su entorno.*
- d) *La nueva ordenación no podrá implicar distancias entre bloques, que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa, ni en ningún caso inferiores a 10 metros.*

---

**INMUEBLES BENICALAP, S.L.**

JUAN DE OTEGUI

JOSE LUIS GISBERT

Arquitectos





**visado estatutario 24/09/07**

00854 JOSE LUIS GISBERT BLANQUER  
09539 OTEGUI ARQUITECTOS, S.L.

**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS RECAYENTES A C/ ESCRITOR BONO, 4 y 8  
Manzana delimitada por C/ Bono i Barber, C/ Miguel Galan, C/Obispo, C/ Transformador y C/ José Grollo  
VALENCIA**

---

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

**Este Estudio de Detalle tiene como objeto ordenar los volúmenes de la edificación prevista en las parcelas correspondientes a los números de policía 4 y 8 de la Calle Escriitor Bono i Barber del municipio de Valencia, manzana delimitada por las calles Escriitor Bono i Barber, calle Maestro Miguel Galán, Calle Obispo, Calle Transformador y Calle José Grollo; modificando la ordenación volumétrica de dichas parcelas, variando la profundidad edificable de la edificación a partir de la Planta Baja y alargando la longitud del bloque edificable en dichas plantas; con la intención de mejorar las condiciones de habitabilidad de la edificación resultante, sin producir alteraciones sustanciales en la estructura morfológica prevista por el Plan General en el ámbito afectado.**

Las modificaciones volumétricas que se pretenden llevar a cabo en el presente Estudio de Detalle permiten que la edificación resultante, que conserva el uso establecido por el Plan de Residencial Plurifamiliar, mejore sus condiciones de habitabilidad al permitir la apertura de huecos que faciliten la iluminación y ventilación de las estancias que se sitúen en el fondo edificable, sin introducir cargas sobre los predios colindantes, al no establecer servidumbres de ningún tipo.

---

**INMUEBLES BENICALAP, S.L.**

JUAN DE OTEGUI

JOSE LUIS GISBERT

Arquitectos



**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS RECAYENTES A C/ ESCRIPTOR BONO, 4 y 8**  
**Manzana delimitada por C/ Bono i Barber, C/ Miguel Galan, C/Obispo, C/ Transformador y C/ José Grollo**  
**VALENCIA**

---

Por la posición de la parcela, la alteración de las alineaciones en la parte posterior de la edificación no tiene repercusiones en la articulación morfológica de los volúmenes del conjunto, y la posibilidad de apertura de huecos mejora considerablemente el resultado estético del interior del patio de manzana resultante por las determinaciones del Plan, incrementando, por otra parte, las dimensiones del mismo.

Además, la prolongación del bloque en las plantas altas mejora la lectura de la composición volumétrica de la manzana, reforzando la idea de la estructura morfológica prevista por el Plan General para el ámbito afectado.

La superficie de la manzana es de 8.687,76 m<sup>2</sup> y la superficie de las parcelas objeto de modificaciones del presente Estudio de Detalle, las correspondientes a los números 4 y 8 de la Calle Escripator Bono i Barber, propiedad de la mercantil "INMUEBLES BENICALAP, S.L.", cuentan con una superficie de suelo de 1.156, 17 m<sup>2</sup>.

La manzana objeto de estudio está limitada al norte por la Calle Obispo Puchol i Montis, al este por la Calle Transformador, al sur por la Calle Josep Grollo, y al oeste por las Calles Escripator Bono i Barber y Maestro Miguel

Las parcelas objeto de modificaciones del presente Estudio de Detalle tienen fachada a la Calle Escripator Bono i Barber, por el Oeste, y limitan con edificaciones existentes y consolidadas en el resto de sus frentes.

El uso global que asigna el Plan General es de Residencial plurifamiliar, siendo compatible el uso terciario, siempre que no constituya un edificio comercial dentro de las áreas delimitadas por las vías de Tránsitos o edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario.

La prolongación hacia el suroeste de las plantas altas del bloque de edificación guarda una distancia mínima superior a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa de las edificaciones existentes, y en ningún caso inferior a 10 metros.

---

**INMUEBLES BENICALAP, S.L.**

JUAN DE OTEGUI

JOSE LUIS GISBERT

Arquitectos



**visado estatutario 24/09/07**

00854 JOSE LUIS GISBERT BLANQUER  
09539 OTEGUI ARQUITECTOS, S.L.

**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS RECAYENTES A C/ ESCRIPTOR BONO, 4 y 8  
Manzana delimitada por C/ Bono I Barber, C/ Miguel Galan, C/Oblspo, C/ Transformador y C/ José Grollo  
VALENCIA**

---

El presente Estudio de Detalle no implica un aumento del volumen ni de la edificabilidad total que se les asigna a dichas parcelas, ni un aumento de la ocupación en planta de las mismas. No se produce un aumento de la altura máxima permitida por el Plan General. Tampoco modifica los usos previstos por el Plan.

---

**INMUEBLES BENICALAP, S.L.**

**JUAN DE OTEGUI**

**JOSE LUIS GISBERT**

**Arquitectos**



**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS RECAYENTES A C/ ESCRITOR BONO, 4 y 8**  
**Manzana delimitada por C/ Bono I Barber, C/ Miguel Galan, C/Obispo, C/ Transformador y C/ José Grollo**  
**VALENCIA**

**1.2. CRITERIOS DE LA ORDENACION VOLUMETRICA**

Se determina la disposición de la edificación siguiendo los siguientes criterios.

- a) Se reduce la profundidad de la edificación en el segmento paralelo a la calle Escriitor Bono i Barber, de manera que se libera un espacio en la parte posterior de las parcelas para permitir la apertura de huecos de iluminación y ventilación al patio de manzana que prevé el P.G.O.U., sin generar cargas de servidumbre sobre los propietarios de las parcelas de dicho patio, y aumentando la dimensión transversal del mismo.
- b) Se recupera la edificabilidad no consumida por la modificación de las alineaciones mediante la prolongación del bloque a partir de la planta baja hacia el suroeste de la parcela, manteniendo la alineación que posee en su tramo principal y ayudando a configurar volumétricamente la manzana prevista por el P.G.O.U., acotando el patio de manzana y protegiéndolo de las vistas desde la vía pública.

Para ello, se mantiene la profundidad edificable de la planta baja, según las determinaciones del Plan, y se reduce en las plantas situadas por encima de la planta baja hasta una profundidad máxima de 10,50 metros, dejando siempre una distancia entre la alineación posterior de la edificación y el límite interior de la parcela superior a 2,00 metros.

El volumen edificable no consumido se recupera prolongando el bloque en dichas plantas hacia el suroeste 7,38 metros, con una profundidad de edificación constante de 10,50 metros. La distancia entre el testero del bloque prolongado y las edificaciones colindantes es siempre superior a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa de las mismas, y en ningún caso inferior a 10 metros.

**INMUEBLES BENICALAP, S.L.**

JUAN DE OTEGUI

JOSE LUIS GISBERT

Arquitectos



**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS RECAYENTES A C/ ESCRITOR BONO, 4 y 8**  
Manzana delimitada por C/ Bono I Barber, C/ Miguel Galan, C/Obispo, C/ Transformador y C/ José Grollo  
**VALENCIA**

---

**1.3. DETERMINACIONES DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE**

---

En aplicación de las regulaciones contenidas en el apartado anterior, las determinaciones propiamente dichas del presente Estudio de Detalle son las siguientes:

**a) Posición de la edificación y ocupación:**

La edificación se ubicará necesariamente en los espacios indicados con la trama correspondiente en el Plano nº 2.3 "*ORDENACIÓN PORMENORIZADA según Estudio de Detalle*", respetando las alineaciones indicadas en dicho plano.

Los espacios deberán ser ocupados en su totalidad en todas las plantas.

Únicamente podrán avanzar sobre las alineaciones definidas por dichas superficies los elementos salientes que puedan disponerse en las fachadas, cumpliendo las condiciones especificadas en el Artículo 6.25.9. "*Cuerpos y elementos salientes en la Zona EDA*", de la Ordenanza Particular de la Zona de Edificación Abierta, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. En dichas plantas se podrán ubicar locales para aparcamiento de vehículos, trasteros e instalaciones técnicas de la edificación.

**b) Edificabilidad:**

La edificabilidad sobre rasante no podrá superar los 28.786,13 m<sup>2</sup> de techo en la manzana y los 5.301,87 m<sup>2</sup> de techo en las parcelas objeto de modificación, lo que no supone alteración alguna de la edificabilidad prevista por las determinaciones del P.G.O.U. de Valencia.

La determinación y cálculo de dicha edificabilidad, que deberá justificarse con motivo de la solicitud de la correspondiente Licencia Municipal de Obras, se llevará a cabo por aplicación de los criterios establecidos en los Artículos 5.25 a 5.28 del "*TÍTULO QUINTO – Ordenanzas Generales de la Edificación*" de las Normas Urbanísticas del Plan General.

---

**INMUEBLES BENICALAP, S.L.**

JUAN DE OTEGUI

JOSE LUIS GISBERT

Arquitectos

colegio oficial de arquitectos de la comunidad valenciana  
**colegio territorial de arquitectos de valencia**  
 E:06-14260-290 P:14 de 15 D: 07-0039048-008-04138



**visado estatutario 24/09/07**

00854 JOSE LUIS GISBERT BLANQUER  
 09539 OTEGUI ARQUITECTOS, S.L.

**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS RECAYENTES A C/ ESCRIPTOR BONO, 4 y 8**  
 Manzana delimitada por C/ Bono I Barber, C/ Miguel Galan, C/Obispo, C/ Transformador y C/ José Grollo  
**VALENCIA**

---

**EDIFICABILIDAD SEGUN ORDENACION PORMENORIZADA P.G.O.U.**

**Edificabilidad parcelas afectadas**

PLANTA BAJA.	Uso Terciario	=	1.156,17 m <sup>2</sup> t
PLANTAS ALTAS.	Uso Residencial		
829,14 m <sup>2</sup> t x 5		=	<u>4.145,70 m<sup>2</sup>t</u>
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD</b>		=	<b>5.301,87 m<sup>2</sup>t</b>

**Edificabilidad total de la manzana**

PLANTA BAJA.	Uso Terciario	=	7.605,45 m <sup>2</sup> t
PLANTAS ALTAS.	Uso Residencial	=	<u>21.180,68 m<sup>2</sup>t</u>
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD MANZANA</b>		=	<b>28.786,13 m<sup>2</sup>t</b>

**EDIFICABILIDAD SEGUN ORDENACION PORMENORIZADA ESTUDIO DE DETALLE**

**Edificabilidad parcelas afectadas**

PLANTA BAJA.	Uso Terciario	=	1.156,17 m <sup>2</sup> t
PLANTAS ALTAS.	Uso Residencial		
828,73 m <sup>2</sup> t x 5		=	<u>4.143,65 m<sup>2</sup>t</u>
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD</b>		=	<b>5.299,29 m<sup>2</sup>t</b>

**Edificabilidad total de la manzana**

PLANTA BAJA.	Uso Terciario	=	7.605,45 m <sup>2</sup> t
PLANTAS ALTAS.	Uso Residencial	=	<u>21.178,63 m<sup>2</sup>t</u>
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD MANZANA</b>		=	<b>28.784,08 m<sup>2</sup>t</b>

---

**INMUEBLES BENICALAP, S.L.**

JUAN DE OTEGUI

JOSE LUIS GISBERT

Arquitectos



**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS RECAYENTES A C/ ESCRIPTOR BONO, 4 y 8  
Manzana delimitada por C/ Bono I Barber, C/ Miguel Galan, C/Obispo, C/ Transformador y C/ José Grollo  
VALENCIA**

**c) Alzado:**

Los edificios que se proyecten como desarrollo del presente Estudio de Detalle tendrán una altura máxima de seis plantas y 19,80 metros de altura de cornisa. Sobre dicha altura se podrán construir elementos de accesibilidad, comunitarios o privativos, y las construcciones autorizadas con carácter general por el "TÍTULO QUINTO - Ordenanzas Generales de la Edificación", en su artículo 5.46 "Construcciones por encima de la altura", de la "SECCIÓN TERCERA -De las construcciones sobre altura de cornisa" de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Valencia, Julio de 2.007

Los Arquitectos,

JUAN DE OTEGUI Y TELLERIA

JOSE LUIS GISBERT BLANQUER

AJUNTAMENT DE VALENCIA  
DILIGÈNCIA

Es fa constar que el present document  
fou aprovat DEFINITIVAMENT per  
acord del Ple de l'Ajuntament de  
València, el 25 ENF 2008

València, 7 FEB 2008  
EL SECRETARI

**INMUEBLES BENICALAP, S.L.**

JUAN DE OTEGUI

JOSE LUIS GISBERT

Arquitectos