



AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGENCIA
 Para hacer constar que el presente
 documento se remite a INFORMACION
 PÚBLICA por Resolución de Alcaldía.
 De fecha 23 de junio de 1998
 Valencia, **26 JUN 1998**
 EL SECRETARIO GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTORA : STAR CENTER S.L.

ARQUITECTA : Dña. MARIA EMANUELA VENTURA RIBERA


 El presente Documento fue aprobado Definitivamente
 por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 24 de Abril de 1998
 Valencia, **26 JUN 1998**
 El Secretario General,

MEMORIA

A) OBJETO

Este Estudio de Detalle, tiene por objeto reordenar la volumetría y reajustar las alineaciones , redistribuyendo la edificabilidad asignada por el plan sin aumentarla en ningún caso con destino a una edificación de carácter terciario.

La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, prevé según el art. 26, que se formulen Estudio de Detalle para las áreas o supuestos previstos por los Planes Generales, debiendo comprender como mínimo manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, como en este caso.

La propiedad de referencia de 4.970 m² de superficie total, estando construida una superficie de 4.894,40 m² , está situada al Norte del antiguo cauce del Río Turia, entre las calles Tirso de Molina (al Sur), calle Castiellfabib (al Este), calle Carlos Dinnbier (al Norte) y calle Catadau (al Oeste).

Dicha propiedad de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana vigente, está clasificada dentro del suelo urbano y calificada como TER 3, debiéndose por tanto destinar la edificación a los usos que se señalan en la Normas Urbanísticas del Plan, art. 6.44 y rigiéndose por las condiciones específicas para la subzona Ter-3 art. 6.48 , así como por los artículos 2.15 , 6.25.10 para la redacción de este Estudio de Detalle, según prevé el art 6.48.4.h de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

B) ANTECEDENTES

Hoy en día está ocupada la propiedad por un gran bajo comercial destinado a supermercado y dentro de un entorno consolidado y urbanizado.



El 21 de Mayo de 1.993 fue aprobado definitivamente un Estudio de Detalle, que agrupaba la edificación en un bajo comercial y dos torres de 12 plantas.

El cambio de usos y costumbres de la sociedad actual, la demanda de la población de Valencia y la dificultad de adjudicar la volumetría existente a una empresa que la desarrolle, nos conduce a un cambio en la agrupación de los volúmenes, enfocándolo a la creación de un centro urbano de ocio.

Este futuro centro urbano de ocio, obliga al desarrollo con un máximo de ocupación en plantas, conjugándolo con los intereses Municipales de ordenación de las zonas circundantes.

C) JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION Y DE LA SOLUCION ADOPTADA.

Se pretende dar una solución al entorno sustituyendo las naves existentes semi-abandonadas por un volumen que albergue actividades controladas y complementarias de un barrio residencial

Estas actividades complementarias, ya previstas en el Plan General dentro del uso terciario, tienen cabida en lo que se denomina un "Centro urbano de Ocio".

Es importante señalar que estos centros concentran unas actividades en un edificio de uso exclusivo, evitando su instalación en las plantas bajas de las viviendas y los problemas de insonorización que conllevan.

La mayor parte de las actividades previstas : cines, restaurantes, recreativos ..., son actividades que requieren locales cerrados y aparcamientos, tal y como se tiene previsto en el proyecto que tendrá como base este Estudio de Detalle.

***Según el art 2.15 de las Normas del plan, en cuanto a las limitaciones específicas que conlleva un Estudio de Detalle, y el art 6.25.10 respecto a las condiciones adicionales, que se establecen para este caso :**

-El reajuste de alineaciones previsto, no comporta reducción de espacio viario diseñado por el Plan General, puesto que se cederán para viales m² sobre la C/Tirso de Molina y Carlos Dinnbier, y se dejará libre como espacio privado de uso público 491,6 m² sobre la C/Catadau.

Parece adecuado que el boulevard que une el río y el Parque situado en la calle Catadau (oeste) mantenga su anchura y uso público peatonal, si bien el sótano siga ocupado por la propiedad, disponiendo de una entrada o salida al aparcamiento.

Igualmente mantendrá la alineación de la calle Castiellfabib (al Este), de tráfico rodado.

En la avenida Tirso de Molina, dado que se dispone de dos alineaciones diferentes, se opta por retirarse 2 m. en la zona mas desfavorable, para permitir sin invadir la calzada actual el alojamiento de una parada de taxis o autobús.

En la calle Carlos Dinnbier (al Norte), se dejará un vial de 10 m. de anchura, suficiente para una calle actualmente peatonal que no tiene previsto otro destino, pues desemboca en la calle Catadau, también peatonal.

-No se reducen los espacios libres publicos previstos por el Plan, como ha quedado explicado en los parrafos anteriores .

-No se introducen usos prohibidos , ni se altera el uso previsto en el Plan, como terciario, ni contiene determinaciones propias de un Plan de rango superior,ni altera las condiciones de los predios coolindantes.

-El Estudio de Detalle abarca un bloque completo

-No se aumenta la edificabilidad prevista por el plan como se puede comprobar en el estudio comparativo, al final de esta memoria.

-La nueva ordenación no incide negativamente en los espacios urbanos definidos por el plan en su entorno, puesto que los respeta , y aumenta los espacios libres y de viales.



-La nueva ordenación no implica distancias entre bloques , que resulten inferiores a la mitad de la mayor de las alturas de cornisa y en ningún caso inferiores a 10 metros.

-El número máximo de plantas es menor que 20.

D) DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

El bloque que se pretende construir para albergar el centro urbano de ocio ocupará en planta baja una superficie de 4.266,85 m², dispondrá de una primera planta destinada a cines, , con unas plantas centrales intermedias destinadas a zonas comunes, servicios y administración, que en ningún caso sobrepasará la superficie edificada sobre rasante los 14.683' m² que autoriza el Plan.A los meros efectos de facilitar la comprensión de la distribución de la volumetría interior se adjuntan dos secciones en el plano que se acompaña número 6, que se desarrollarán en el proyecto básico, pues los forjados inclinados que se preven dejan zonas utilizables que serán diseñadas posteriormente sin que en ningún caso se sobrepase la edificabilidad máxima autorizada sobre rasante.

Rodeando todas las alineaciones definidas, se prevé que exista un cuerpo volado o galería de 1,5 metros que rodee el centro a la altura del primer forjado,excepto en la zona de la fachada principal recayente a Tirso de Molina que el cuerpo volado cerrado podrá llegar desde el primer forjado hasta la altura máxima.El resto de cuerpo volado o galería que rodea el centro a la altura de planta primera pretende convertirse en salida de emergencia de las plantas superiores. Siguiendo con el criterio de integración del centro en la trama urbana, este vuelo de 1,5 m. es el que existe en las demás edificaciones del entorno. En ningún caso disminuirá la anchura de las calles que rodean al centro, pues cerrado o abierto, solo existirá en planta primera.

La altura de cornisa del centro, se prevé que sea de 18 m. medida desde cualquier calle que la rodea, a excepción de la zona central de la fachada recayente a la avenida Tirso de Molina, que por ser la principal, en su zona central se podrá edificar hasta 21,5 m. de altura de cornisa.

Esta altura de la zona central, se separará de las alineaciones de las calles Catadau, Carlos Dinnbier y Castiellfabib, al menos 15 metros.

El forjado de la cubierta de las últimas plantas, podrá inclinarse hasta un máximo de un 10 % con el fin de evitar estancamientos de agua en la cubierta y permitir una racionalidad en la distribución del espacio que exista bajo cubierta, que presumiblemente se destinará a cines.

El Estudio de Detalle que se propone, pretende que bajo el envoltorio que se acaba de describir y sin sobrepasar lo 14.683 m² de edificabilidad sobre rasante, que permite el vigente Estudio de Detalle, se permita libertad de diseño interior cumpliendo las Normativas Municipales de Incendios y la estatal NBE-CPI/96.

La altura que se solicita, no pretende conseguir un aprovechamiento mayor del suelo, ya que quedará limitado siempre a los 14.683 m², de los cuales no se utilizarán todos, sino que se pretende conseguir que en la zona superior a la planta primera se pueda disponer de unas alturas mayores para albergar pantallas de cine que permitan una calidad en la visualización que es exigida por el público.

Las plantas bajas se utilizarán como locales destinados a comercios y restauración.

Se habilitará también el semisótano para actividades relacionadas con el ocio.

Existirá como es lógico una zona central comunicada con la entrada principal, de mayor altura, que permita orientar al cliente del centro y dirigirlo hacia la actividad a la que prefiera acudir.

Además se prevé que se disponga de tres plantas de aparcamiento, que supondrá aproximadamente unas 500 plazas, con lo que la incidencia ambiental va a ser mínima.

E) ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE POR APLICACION DE LAS DETERMINACIONES PREVISTAS EN EL PLAN.

Superficie Edificable.

Según el PGOU de Valencia:

Según el Estudio de Detalle que se propone ahora :

Superficie total:
4894,40 x 3 = 14.683,2 m2

En planta baja: 4266,85 m2
En plantas superiores: 10.416,15 m2

TOTAL: 14.683,2 m2

TOTAL: 14.683 m2.

Conclusión.: La superficie a edificar, sobre rasante, será menor que la autorizada por el plan general.

Para hacer constar que el presente documento es copia del original PÚBLICA por el Ayuntamiento de Valencia, el Sr. B. Enech 78
Valencia, el día 26 JUN 1998
EL SECRETARIO GENERAL P.D.

LA ARQUITECTA:

M. Emanuela Ventura Ribera

FDO: M^a Emanuela Ventura Ribera.

DILIGENCIA. - El presente Documento fue aprobado Definitivamente
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 24 de Abril de 1998
Valencia, 26 JUN 1998
El Secretario General,

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
ADMINISTRACION DE PLANEAMIENTO