

 AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGÈNCIA
En fa constar que el present document
ha estat aprovat DEFINITIVAMENT per
l'òrgà de l'Ajuntament, Pla de
data 30 MAR 2005.
València, 20 ABR 2005
EL SECRETARI

 AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT
27 ENE. 2005
REGISTRE D'ENTRADA / N^o

ANEXO AL ESTUDIO DE DETALLE

ENERO 2005

ANEXO A LA MEMORIA**JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD MAXIMA.****1.- ANTECEDENTES.**

El presente Anexo al Estudio de Detalle de la UE-1 del Plan Parcial del Sector NPR-7 “ Quatre Carreres” del P.G.O.U. de Valencia, tiene por objeto, la adecuación del contenido de dicho documento a las directrices contenidas en el Informe de la Oficina Técnica de Planeamiento, de fecha 10 de noviembre de 2004.

Dado que la edificabilidad total asignada por el Plan Parcial a la manzana objeto del Estudio de Detalle es de 89.243'74 m²t, se requería al Agente Urbanizador para que la edificabilidad de las plantas bajas quedase fijada tanto en la documentación gráfica como en la Memoria del Estudio de Detalle.

2.- JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad que el Estudio de Detalle permite en las diferentes plantas exentas de los edificios-torre que se definen, es ciertamente sencilla. No ocurre igual con las dos plantas primeras en las que las alineaciones recayentes a los espacios públicos (viales), tienen la consideración de obligatorias y las recayentes a espacios privados tienen la consideración de “máximas”.

Por lo tanto, la edificabilidad es menor que la superficie delimitada por dichas alineaciones, pudiendo configurarse parte de dichas plantas como espacios a doble altura, espacios abiertos (porches), o cualquier otra solución que no compute como edificabilidad en cumplimiento de la normativa del Plan Parcial o del Propio Plan General de Ordenación.

Por ello, a las plantas baja y primera, se les otorga una edificabilidad máxima, en conjunto, de 12.957'44 m²t., distribuidos de la siguiente forma:

BLOQUE A:	6.557'88 m ² t.
BLOQUE B:	1.563'60 m ² t.
BLOQUE C:	839'52 m ² t.
BLOQUE D:	1.593'08 m ² t.
BLOQUE E:	839'52 m ² t.
BLOQUE F:	1.563'60 m ² t.

TOTAL EDIFICABILIDAD PLANTAS 1 Y 2:**12.957'20 m²t.**

El resto de plantas, suman la siguiente edificabilidad:

PLANTAS 3 A 14:

Nº PLANTAS	DIMENSIONES (metros)		EDIFICABILIDAD (m ²)	Nº BLOQUES	EDIFICABILIDAD TOTAL
12	16,00	24,00	384,00	4	18.432,00
12	38,00	23,60	896,80	1	10.761,60
12	15,00	22,40	336,00	4	16.128,00
12	38,40	14,86	570,62	2	13.694,88
12	38,40	24,10	925,44	1	11.105,28

TOTAL EDIFICABILIDAD

70.121,76

PLANTA 15:

Nº PLANTAS	DIMENSIONES (metros)		EDIFICABILIDAD (m ²)	Nº BLOQUES	EDIFICABILIDAD TOTAL
1	12,00	20,00	240,00	4	960,00
1	34,00	19,60	666,40	1	666,40
1	11,00	18,40	202,40	4	809,60
1	34,40	10,86	373,58	2	747,16
1	34,40	20,10	691,44	1	691,44

TOTAL EDIFICABILIDAD

3.874,60

PLANTA 16:

Nº PLANTAS	DIMENSIONES (metros)		EDIFICABILIDAD (m ²)	Nº BLOQUES	EDIFICABILIDAD TOTAL
1	8,00	16,00	128,00	4	512,00
1	30,00	15,60	468,00	1	468,00
1	7,00	14,40	100,80	4	403,20
1	30,40	6,86	208,54	2	417,08
1	30,40	16,10	489,44	1	489,44

TOTAL EDIFICABILIDAD

2.289,72

RESUMEN: PLANTAS 1 Y 2: 12.957'20 m²t.
 PLANTAS 3 A 14: 70.121'76 m²t.
 PLANTA 15: 3.874'60 m²t.
 PLANTA 16: 2.289'72 m²t.

TOTAL EDIFICABILIDAD: 89.243'28 m²t.

Valencia, octubre de 2004